

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第2891號

原告 黃偉哲

訴訟代理人 張榮成律師

被告 林成

上列當事人間請求給付租金等事件，經本院於民國113年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾壹萬貳仟伍佰捌拾壹元，及自民國一百一十二年八月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟陸佰參拾元由被告負擔新臺幣參仟肆佰玖拾壹元，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

撤回即減縮部分訴訟費用新臺幣壹仟壹佰元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告向原告承租新北市○○區○○街00巷00號12樓房屋（下稱系爭房屋），約定每月租金新臺幣（下同）35,000元應於每月5號前給付，押金2個月7萬元，嗣兩造間系爭房屋租賃契約（下稱系爭租約）提前終止，被告於112年7月20日遷出後，仍欠110年5月至110年12月8個月租金28萬元及112年7月租金35,000元未付，經原告於113年1月11日言詞辯論期日當庭以原告之上開租金債權與被告之押金債權抵銷後，被告仍欠7個月租金245,000元未清償，爰依租賃、系爭租約之法律關係，請求被告給付欠租245,000元及律師費8萬元共325,000元等語。並聲明：被告應給付原告325,000元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 二、被告則以：被告於112年7月20日遷出，完成遷離約需1個月
02 時間，故112年7月不應收取租金，又被告欠租金額應扣除被
03 告因系爭租約提前終止所短少每月政府租金補貼6,400元5個
04 月32,000元，另民事第一、二審訴訟中被告並無義務負擔原
05 告律師費，原告應自行負擔律師費，此外，被告裝於系爭房
06 屋價值22,000元之濾水器因遷出日期限制未能拆離亦不合理
07 等語，並聲明：原告之訴駁回。

08 三、原告主張被告向原告承租系爭房屋，約定每月租金35,000元
09 應於每月5號前給付，押金2個月7萬元，被告未支付110年5
10 月至110年12月8個月租金28萬元，亦未就112年7月支付租
11 金，嗣系爭租約提前終止，被告於112年7月20日遷出事實，
12 業據提出與其所述相符之系爭租約、兩造間通訊軟體對話紀
13 錄等為證，並有被告帳戶存摺內頁明細、被告帳戶歷史交易
14 明細、匯款申請書可稽，且為被告所不爭執，堪信為真實。

15 四、本院之判斷：

16 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
17 他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金，民
18 法第421條第1項、第439條前段定有明文。本件被告自承未
19 支付110年5月至110年12月8個月租金28萬元，亦未就112年7
20 月支付租金，而被告於112年7月20日始遷出，仍負有支付11
21 2年7月1日至112年7月20日租金22,581元（計算式：35,000
22 元 $\times$ 20/31，元以下四捨五入）之義務，經原告於113年1月1
23 日言詞辯論期日當庭以原告之上開租金債權與被告之押金
24 債權抵銷後，仍欠租金232,581元未清償，原告依上規定，
25 在232,581元之範圍內請求如數清償，自屬有據，被告以前
26 詞置辯，不足為採；至原告逾此範圍之請求，則屬無據。

27 (二)按系爭租約第12條約定「乙方（指承租人，下同）若有違約
28 情事，致損害甲方（指出租人，下同）之權益時願聽從甲方
29 賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應
30 由乙方負責賠償」。原告因被告前揭違約情事而提起本訴，
31 支出律師費8萬元，有收據可查，則原告依上約定，請求如

數賠償，亦屬有據，被告抗辯，殊非有理。

五、綜上所述，原告依租賃、系爭租約之法律關係，請求被告給付原告312,581元，及自支付命令送達翌日即112年8月12日（見支付命令卷第63頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第91條第3項、第83條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法 官 陳佳君

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
書記官 李庭君