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3454號

原　　告　蘇勃碩

000000000000000000

　　蘇勃宇

共　　同

訴訟代理人　陳宜新律師

被　　告　展圓烘焙事業有限公司

000000000000000000

法定代理人　程書瑋

000000000000000000

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國113年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬陸仟柒佰捌拾玖元，及自民國一百一十二年十二月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟玖佰柒拾元由被告負擔新臺幣貳仟壹佰肆拾壹元，及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；但被告如以新臺幣壹拾玖萬陸仟柒佰捌拾玖元為原告供擔保，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

被告向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路000○0號房屋(下稱「系爭房屋」)，雙方並簽訂房屋租賃契約，租賃期間自民國111年6月20日起至116年6月19日止，每月租金新臺幣（下同）83,000元，扣除10%租賃所得稅及2.11%二代健保補充保費共10,051元，實拿月租金72,949元，押金166,000元，應於每月25日前支付次月租金，另約定於租賃期間系爭房屋所生之水費、電費、電話費等費用均由被告負擔（下稱系爭租約）。詎被告於112年5月起即未依約繳納租金，雖於112年8月4日匯入72,949元，仍積欠112年5月份至6月份、112年8月份至112年10月5日之租金294,149元未給付，另電費112年4月份18,611元、110年6月份至8月份29,779元、110年8月份至10月20,250元及水費2,075元，總計被告應給付原告364,864元。兩造於112年11月7日合意終止租約，被告亦承諾最遲將於112年11月12日給付上開款項，然屆期後被告僅騰空返還房屋，卻仍未給付上開款項，又被告違反系爭租約第8條第2項約定，應另行給付原告相當1個月租金作為賠償，故原告已扣抵1個月的押租金83,000元作為違約金賠償，所餘1個月的押租金83,000元則尚未返還。為此，爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：㈠被告應給付原告364,864元，並自起訴狀送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠、經查，原告主張之事實，業據提出房屋租賃契約書、經濟部商工登記公示資料查詢結果、被告積欠費用明細表及台灣電力公司繳費憑證等件影本附卷可參，被告則經受合法通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀爭執，自堪信原告上開主張為真實。

㈡、租金部分：

按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有

明文。次按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年台上字第2108號判決、87年度台上字第1631號判決意旨可資參照）。經查，系爭租約約定被告應每月繳納租金72,949元，是被告於系爭租約終止前，自有依約定日期給付租金之義務。參以原告自承前已收受被告繳付之押租金166,000元，迄今尚未歸還被告，揆諸前開說明，該押租金應發生當然抵充租金之效力，經以押租金166,000元抵償被告所積欠之112年5月份至112年10月5日租金294,149元後，則原告請求被告給付積欠租金共計128,149元（計算式：294,149元-166,000元＝128,149元），自屬有據。逾此範圍之請求，則無所據。

㈢、電費部分：

又原告主張依系爭租約約定被告應給付使用房屋所生之電費等語，並提台灣電力公司繳費通知單為證，經核前開電費總計為68,640元（計算式：18,611元+29,779元+20,250元＝68,640元），是原告此部分主張亦屬有據。

㈣、水費部分：

又原告主張依系爭租約第6條約定被告應給付使用房屋所生之水費與原告，惟其無法提出單據云云。經查，原告此部分之主張未提出任何證據為憑，則其空言主張被告尚積欠其水費未給付，洵不足採。

㈤、違約金部分：

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文；是以民事訴訟如係由原告主張權利者，即應先由原告就其權利發生之事實負舉證之責；若原告先不能舉證證明此等事實為真，即便被告就其抗辯之權利消滅、排除、障礙等事實尚未充分舉證，仍應駁回原告之請求。經查：系爭租約第8條第2項約定：「乙方（即

被告）如欲提前終止本約，應於二個月前通知甲方（即原告），並應另行給付甲方相當於一個月租金額作為違約賠償。」，本件原告主張被告違反系爭租約第8條第2項規定，此屬有利於原告之事實，原告即應就此部分負舉證責任。惟原告僅空言主張被告違反系爭租約第8條第2項約定，然未能提出任何證據資料以實其說，是原告此部分之主張，已難憑採。況原告於起訴狀第2頁中載明：「幾經協商雙方嗣於112年11月7日合議終止租約」等語，亦有起訴狀附卷可參，而出租人與承租人合意終止租賃契約，與因可歸責於承租人之事由而終止租賃契約，性質不同，效果亦異。除有特別約定外，出租人並不當然得依原來之租賃契約請求承租人賠償違約金等損害，是被告自不得由押租金予以扣抵上開系爭租約第8條第2項規定之違約金，是原告主張本件僅得扣抵押租金1個月83,000元云云，即屬無據。

㈥、從而，原告得請求被告給付之金額共計196,789元（計算式：128,149元＋68,640元＝196,789元）。

四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付196,789元及自起訴狀繕本送達翌日起即自112年12月23日起至清償日止，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。

五、本件事證已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提證據資料，核與判決結果無何影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　15　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　　官　許珮育

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）。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　15　　日

書　記　官　林宜宣