

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第1808號

原告 寄居蟹租屋股份有限公司

法定代理人 林佑任

訴訟代理人 林筠臻

被告 林文山

上列當事人間請求給付租金等事件，經本院於民國113年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾參萬參仟貳佰元，及自民國一百一十三年七月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔新臺幣壹仟參佰玖拾參元，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110年12月30日簽立社會住宅轉租契約書（下稱系爭租約），約定被告承租新北市○○區○○路000巷0號4樓房屋（下稱系爭房屋），租期自110年12月30日至111年12月29日止，租金為每月新臺幣（下同）18,000元，押金36,000元。嗣被告於112年2月19日與原告點交退租，經原告結算後，被告自111年6月30日起即未依約給付租金予原告，被告積欠之租金及違約金如附表所示，而被告之押金36,000元已折抵毀損租賃房屋內物品、造成髒亂等費用，被告仍積欠前開租金及違約金共169,200元未給付。嗣經原告屢經催討，未獲置理，為此爰依租賃契約之法律關係起訴請求，並聲明：被告應給付原告169,200元，及自起訴

01 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

02 二、被告則以：系爭房屋搬入後有漏水情形，且系爭房屋原係為
03 照顧母親承租，卻被告知不可在浴室洗澡，而不能照護母
04 親，託妹妹照顧更造成兄妹糾紛，且房間門柱縫很大，老鼠
05 可進出，系爭房屋不適合居住，我於111年6月起即未居住系
06 爭房屋，因原告說要改建，111年6月起至11月未繳納租金，
07 112年2月19日與原告點交退租等語，資為抗辯，並聲明：原
08 告之訴駁回。

09 三、得心證之理由：

10 (一)原告主張兩造間成立系爭租約，被告有積欠前開租金及於11
11 2年2月19日始與原告點交退租等事實，業據被告自認在卷，
12 堪認原告之主張為真實。是原告依系爭租約第3條、第14條
13 第3項請求被告給付如附表所示租金及違約金，核屬有理
14 由。被告前開所辯均未提出事證以實其說，實難據此為有利
15 於被告之認定。

16 (二)又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
17 之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不
18 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵
19 充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年台
20 上字第2108號判例、87年度台上字第1631號判決意旨可資參
21 照）。查被告於承租時已繳納押金36,000元，而原告並未退
22 還押金，業經原告於113年6月5日民事起訴狀自認在卷，原
23 告固主張被告押金36,000元部分業已扣抵毀損租賃房屋內物
24 品、造成髒亂等費用，然就此部分原告均未提出證據證明確
25 有上開費用支出，自無從認定此部分原告確有抵充之債權存
26 在。是依前開說明，經扣除前開押金36,000元後，原告請求
27 被告給付租金及違約金於133,200元範圍內，為有理由。逾
28 此範圍之請求，則屬無據。

29 (三)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
30 定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約
31 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第

1項、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付租金及違約金，係以支付金錢為標的，且均無約定利率，則原告請求自起訴狀繕本送達翌日即113年7月1日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，併應准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係適用民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 9 月 20 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 白承育

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）。

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 9 月 23 日

書記官 羅尹茜

附表：

(一)租金

期間	租金費用
111年6月份（06/30-07/29）	18,000元
111年7月份（07/30-08/29）	18,000元
111年8月份（08/30-09/29）	18,000元
111年9月份（09/30-10/29）	18,000元

(續上頁)

01

111年10月份 (10/30-11/29)	18,000元
111年11月份 (11/30-12/29)	18,000元
總計	108,000元

02

(二)違約金 (系爭契約第14條第3點)

03

期間	租金費用
111年12月份 (12/30-01/29)	36,000元
112年1月份 (01/30-02/19)	25,200元 (18,000元/30×21×2)
總計	61,200元