

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2253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

陳宥慈

被告 陳樹煌

上列當事人間請求給付租金等事件，經本院於民國113年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬壹仟壹佰伍拾柒元，及自民國一百一十三年十一月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳仟壹佰元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國111年9月21日簽立社會住宅轉租契約書（下稱系爭租約），約定由被告承租新北市○○區○○路000巷00號2樓房屋（下稱系爭房屋），租期自111年9月21日起至112年9月20日止，租金為每月新臺幣（下同）23,000元，被告並繳付押金46,000元。嗣兩造於112年9月20日就系爭房屋點交退租，經原告結算後，被告尚積欠自112年4月起至同年9月止之租金、共計135,000元（計算式：20,000元+115,000元=135,000元）未繳付，另亦積欠水費493元、電費3,452元及瓦斯費612元、共計4,557元未繳付，被告甚毀損系爭房屋內之物品並造成髒亂，致原告支出修復及清潔費用97,6

00元，經扣除被告所繳納之押金46,000元，被告仍積欠前開租金、水電瓦斯費用及清潔費用共計191,157元（計算式：135,000元+4,557元+97,600元-46,000元=191,157元）。經原告屢經催討，未獲置理。爰依系爭租約之法律關係起訴請求，並聲明如主文所示。

二、被告則以：我應該有按時繳納租金，若未繳納、原告應會催繳，至於水電瓦斯費用是否有繳納並不清楚，目前無業且無資力可繳付原告主張之費用等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告主張兩造間成立系爭租約，兩造業於112年9月20日就系爭房屋點交退租，被告尚積欠前開租金、水電瓦斯費用及清潔費用未繳付等事實，業據提出與其所述相符之公證書、社會住宅轉租契約書、臺北市政府113年3月6日府產業商字第11346513200號函文、原告公司變更登記表、水費繳費憑證、電力公司繳費憑證、繳納瓦斯費用電子發票證明聯、大力優質精緻搬家公司出具之搬運契約書/估價單暨統一發票、更換二段鎖之免用統一發票收據及系爭房屋修繕前後之照片為證（見本院卷第13至14頁、第15至24頁、第25至30頁、第31至33頁、第35頁、第37至41頁、第43頁、第45至47頁、第49頁及第51至65頁），而被告前開所辯均未提出事證以實其說，實難據此為有利於被告之認定，堪認原告之主張為真實。

(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號判例、87年度台上字第1631號判決意旨可資參照）。查被告於承租時已繳納押金46,000元，而原告並未退還押金，業經原告於113年6月7日民事起訴狀自認在卷，原告主張押金46,000元部分業已扣抵被告積欠之上開費用，就

01 此部分原告亦提出上開事證證明確有該項費用之支出，依前
02 開說明，經扣除前開押金46,000元後，原告請求被告給付前
03 開租金、水電瓦斯費用及清潔費用共計191,157元（計算
04 式：135,000元+4,557元+97,600元-46,000元=191,157
05 元），堪屬有據。

06 (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
07 定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約
08 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第
09 1項、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付租金及
10 違約金，係以支付金錢為標的，且均無約定利率，則原告請
11 求自起訴狀繕本送達翌日即113年11月25日（見本院卷第109
12 頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，併應准
13 許。

14 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
15 所示，為有理由，應予准許。

16 五、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴訟程序所為被
17 告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，依職權
18 宣告假執行。

19 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
20 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

23 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

24 法 官 白承育

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 23 日

31 書記官 羅尹茜