宣　示　判　決　筆　錄

115年度板簡字第1392號

原　　告　心毅建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃達元

訴訟代理人　黃達元律師

被　　告　李怡慧

000000000000000000

訴訟代理人　李坤海

上列當事人間請求給付租金等事件於中華民國115年8月25日辯論終結，於中華民國115年9月22日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法　　官　李崇豪

法院書記官　陳又琳

通　　譯　丁敦毅

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬貳仟陸佰捌拾捌元，及自民國一百一十四年十一月二十七日起至清償日止，按年息之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告以新臺幣壹拾壹萬貳仟陸佰捌拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、本件原告之法定代理人於起訴後變更為黃達元，此有原告所提公司變更登記表在卷可憑，爰准由其承受訴訟，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，該訴訟標的對於數人必須合一

確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3、第5款及第256條分別定有明文。本件原告起訴時訴之聲明原為：1.被告應自門牌號碼新北市○○區○○00○00號之房屋遷出，並將房屋返還原告。2.被告應自民國（下同）114年9月1日起至將前項房屋返還原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）53,000元。3.被告應就積欠之電費、水費結清。4.願供擔保請准宣告假執行。嗣於115年4月2日以出民事陳報狀變更聲明為：被告應給付原告112,688元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。經核其請求之基礎事實同一，屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許。

三、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，併予敘明。

四、原告主張：緣被告於114年2月21日向原告承租門牌號碼新北市○○區○○00○00號（下稱系爭房屋）之房屋，租期自同年4月1日起至115年3月31日止，每月租金53,000元應於每月5日前給付，水電、瓦斯、管理費均由被告自行負擔。詎被告自同年5月起即遲付租金，於同年9月起即未在依約給付租金，經原告多次電話催促仍拒不清償，至同年10月5日止，已積欠租金高達兩個月；遂經原告於114年10月9日國史管郵局存證號碼000546號存證信函通知終止兩造間租賃契約。被告雖於同年12月1日搬遷返還系爭房屋，惟其仍積欠同年9月、10月、11月三個月之租金未繳，扣除兩個月押租金後，尚積欠租金53,000元；併有電費57,280元、水費2,408元未繳。為此，爰依兩造間租賃契約之法律關係，求為判決如主文第一項所示等語。

五、原告主張之事實，業據提出與其所述相符之住宅租賃契約書、114年10月9日國使館郵局存證號碼000546號存證信函、

通訊軟體對話紀錄截圖、建物謄本第一、二類謄本、114年期房屋稅繳款書、臺北市政府115年1月27日府產業商字第11545326403O號函暨有限公司變更登記表、臺灣電力公司114年11月至12月繳費憑證，及臺灣自來水公司114年10月至12月繳費憑證等件為證；另被告已於相當時期經合法之通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作任何聲明或陳述以供本院審酌，是堪認原告之主張為真實。

六、從而，原告依兩造間租賃契約之法律關係，訴請如主文第一項所示之金額及利息，為有理由，應予准許。

七、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　　官　李崇豪

上列為正本係照原本作成。

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　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書　記　官　陳又琳