

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

115年度重簡字第703號

原告 陳志祥

被告 陸少謙

上列當事人間請求給付租金等事件，於民國115年6月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾參萬零捌佰捌拾柒元，及自民國一百一十五年四月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告於民國113年12月20日向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路0段00號15樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期自113年12月25日起至114年12月24日止，被告每月應給付原告新臺幣（下同）50,001元（含租金46,500元及大樓管理費3,501元），被告應於每月25日以前按月繳納，水電及瓦斯費則由被告自行負擔，被告並於立約時交付押租金6萬元給原告。詎被告僅繳付租金與管理費至114年6月止，自114年7月起即未再繳納，且積欠水費2,265元、電費35,479元、瓦斯費5,862元，合計293,611元未給付。又房屋租賃契約已於114年12月24日屆期不續約而終止，被告於該日前即已搬遷，但並未依限繳清。爰依兩造間租賃契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告293,611元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 三、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為聲明或陳述。

02 四、法院之判斷：

03 (一)原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約書、臺北自來水  
04 事業處水費繳費憑證、刷卡清單、台灣電力公司繳費憑證、  
05 新海瓦斯股份有限公司電子發票證明聯、115年1月8日內湖  
06 週美郵局第005號存證信函、114年11月10日內湖週美郵局第  
07 241號存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執等件為證，核  
08 認無訛；又被告就原告主張之前揭事實，業於相當時期受合  
09 法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭  
10 執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項本文準用第  
11 1項本文之規定，視同自認，堪信原告前揭主張為真。

12 (二)租金及大樓管理費部分：

13 按承租人應依約定日期，支付租金。民法第439條前段定有  
14 明文。次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債  
15 務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行  
16 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。經查，兩造  
17 約定由被告向原告承租系爭房屋，租期自113年12月25日起  
18 至114年12月24日止，被告每月應給付原告50,001元（含租  
19 金46,500元及大樓管理費3,501元），且應於每月25日以前  
20 按月繳納，水電及瓦斯費則由被告自行負擔，被告並於立約  
21 時交付押租金6萬元給原告，有房屋租賃契約附卷可參（見  
22 本院卷第17至19頁），嗣被告自114年7月起遲誤給付租金與  
23 大樓管理費，至租賃期滿為止已積欠5期共250,005元未給付  
24 （計算式：50,001元×5期＝250,005元），經扣除已付之押  
25 金6萬元後，尚欠租金與大樓管理費共190,005元。

26 (三)水、電、瓦斯費部分：

27 1.水費部分：

28 原告主張被告積欠水費2,265元等語，業據提出台北自來  
29 水事業處繳費憑證及刷卡清單為證（見本院卷第21至23  
30 頁），其中1,286元部分（發票號碼YL00000000）核屬有  
31 據，然原告所提出用水計費期間自114年11月13日起至115

01 年3月2日為止（含始日共110日）329元（發票號碼YL0000  
02 0000）部分，其用水計費期間已有部分逾租賃期間，而原  
03 告並未提出被告搬遷前之實際用水計數為何，故以前開起  
04 始日計算至被告承租終止日114年12月24日為止（自114年  
05 11月13日起至114年12月24日止、共42日）之日數與該部  
06 分用水計費期間日數，依比例計算後，為126元（計算  
07 式： $329\text{元} \times 42 / 110\text{日} = 126\text{元}$ ，元以下四捨五入）。另關  
08 於原告所提出其他費用650元部分，欠缺計費起迄日之記  
09 載，應予以剔除。是以，原告所得請求被告給付之水費應  
10 為1,412元（計算式： $1,286\text{元} + 126\text{元} = 1,412\text{元}$ ）。

## 11 2. 電費部分：

12 原告主張被告積欠電費35,479元乙節，業據提出台灣電力  
13 公司繳費憑證為證（見本院卷第25至27頁），經核對其中  
14 費用510元、189元無從判斷計費之起迄日，應予以剔除，  
15 經扣除後，原告得請求被告給付電費共34,780元（計算  
16 式： $35,479\text{元} - 510\text{元} - 189\text{元} = 34,780\text{元}$ ）。

## 17 3. 瓦斯費部分：

18 原告主張被告積欠瓦斯費5,862元等語，業據提出新海瓦  
19 斯股份有限公司電子發票為證（見本院卷第29頁），然該  
20 電子發票上顯示收費月為114年4月至115年2月（共10  
21 月），已逾租賃期間，依被告承租期間至114年12月為8  
22 月，並依比例計算後，為4,690元（計算式： $5,862\text{元} \times 8 / 10\text{月} = 4,690\text{元}$ ）。

24 (四)從而，原告所得請求被告給付之租金及大樓管理費、水、  
25 電、瓦斯費共計230,887元（計算式： $190,005\text{元} + 1,412\text{元}$   
26  $+ 34,780\text{元} + 4,690\text{元} = 230,887\text{元}$ ）。

27 (五)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
28 定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約  
29 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第  
30 1項及第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付積欠之  
31 租金等費用，並無約定利率，故原告請求被告給付自起訴狀

繕本送達被告翌日即115年4月3日（送達證書見本院卷第49頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，併應准許。

五、綜上所述，原告依兩造間租賃契約，請求被告給付原告230,887元，及自115年4月3日起至清償日止，按週年利率百分之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、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 6 月 23 日  
臺灣新北地方法院三重簡易庭  
法 官 陳怡親

以上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）。

書記官 陳君偉  
中 華 民 國 115 年 6 月 23 日