# 臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

115年度重簡字第957號

原　　告　陳麗芬

000000000000000000

被　　告　跨際數位行銷有限公司

000000000000000000

法定代理人　饒瑞霖

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國115年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣100萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣16,125元，由被告負擔新臺幣12,900元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第225條第1項第2款定有明文。又依民事訴訟法第436條第2項規定，前揭規定於簡易訴訟程序準用之。另按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，亦為同法第262條第1項所明定。查本件以補正狀追加被告跨際數位行銷有限公司，並以誤列其法定代理人饒瑞霖為被告為由，請求撤回對饒瑞霖部分之訴，核其追加係為符合系爭房屋租賃契約之約定，追加前後自屬基礎事實同一，復在饒瑞霖為本案言詞辯論以前撤回對其之訴，均與前揭規定相符，應予准許。

二、被告經合法通知，均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：

原告為門牌號碼臺北市○○區○○○路○段00號8樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，被告向原告承租系爭房屋，兩造簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自民國112年2月15日至115年2月16日止，每月租金新臺幣（下同）12萬5,000元，租金應於每月15日前支付。詎被告自114年2月起連續10個月未繳房租，共計125萬元，經原告以存證信函催告被告繳付房租，被告均置之不理。爰依系爭契約第3條之規定為請求，並聲明：被告應給付原告125萬元。

二、本院之判斷：

㈠原告主張上開事實，業據提出系爭租約、公證書、存證信函等件在卷為證（本院卷第13至27頁）。又被告經本院於相當期間合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀加以爭執，依法視同自認，堪認原告主張屬實。

㈡又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，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87年度台上字第1631號民事判決意旨參照）。經查，本件被告於簽定系爭租約時，確曾交付押租金25萬元供作系爭租約之擔保，且原告尚未將該筆押租金返還被告乙節，為原告當庭自承（本院卷第70頁），並有系爭租約在卷可參，依上開說明，自應與被告所積欠之租金相互抵充，經抵充後，原告所得請求給付之租金應為100萬元【計算式：125萬元－25萬元＝100萬元】，此部分應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

三、從而，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付100萬元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

四、本判決原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

五、按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第87條第1項定有明文。本件第一審裁判費16,125元，應由被告負擔12,900元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　　官　趙悅伶

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　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書　記　官　陳羽瑄