

臺灣士林地方法院小額民事判決

112年度士小字第1973號

原告 吳詩萍

被告 陳泳瑄

上列當事人間給付租金事件，於中華民國113年1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伍萬參仟肆佰參拾伍元，及自民國一百一十二年四月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

理由要領

一、查原告於起訴後變更訴之聲明如主文第1項所示，核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。又原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依被告之聲請，准由其一造辯論。

二、原告起訴主張：兩造於民國111年11月10日簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租門牌號碼：臺北市○○區○○○路000巷0弄0號3樓之1房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自111年11月10日起至112年11月10日止，每月租金新臺幣（下同）23,000元，押租金為1個月租金23,000元，惟被告並未實際繳付。詎被告於租賃期間尚積欠112年1月份之租金23,000元未給付，另被告未依系爭租約第13條約定提前於1個月前告知原告即逕自終止契約並遷出系爭房屋，依該條第2項約定應賠償原告相當於1個月租金之違約金23,000元。此外，被告於租賃期間另積欠水費489元、電費1,191元、瓦斯費680元、網路大寬頻888元、大樓管理清潔費3,500元及有線電視費用687元，共7,435元未繳。

01 納，加計前開積欠之租金23,000元、違約金23,000元，共5
02 3,435元。屢經催索，未予置理。為此，爰依租賃契約法律
03 關係提起本件訴訟等語，並聲明求為判決如主文第1項所
04 示。

05 三、被告則以：押租金部分是原告說不用支付的。當初會跟原告
06 租屋是伊跟原告一起工作的老闆經營的公司工作，由老闆介
07 紹伊向原告承租系爭房屋，因為老闆知道原告在找租客。當
08 時約定租金1個月25,000元，押金原告口頭說不需要給付，
09 且租約上亦未記載押金部分。另外關於水、電、瓦斯、管理
10 費、網路大寬頻、有線電視費用部分是伊與另外2個人1人分
11 擔三分之一（因有現場是三人同住），伊剛剛說的25,000
12 元是指租金23,000元加上其餘水電瓦斯、網路等等費。本
13 件原告所請求費用，是由伊工作的老闆給付給原告了，因為
14 老闆認為伊應該要給原告1個月的租金，所以老闆已經給原
15 告25,000元了，伊老闆是現金交付給原告，另外伊覺得押租
16 金部分既然沒有約定，伊就不用支付。伊老闆沒有接伊電
17 話。伊也認為老闆不會來法院作證。伊老闆已經給原告25,0
18 00元了，是由伊的薪水扣的等語，資為抗辯，並聲明求為駁
19 回原告之訴。

20 四、得心證之理由：

21 （一）原告主張被告於上開時、地與伊簽訂系爭租約，約定由被告
22 向伊承租系爭房屋，被告於租賃期間積欠原告112年1月份之
23 租金23,000元及水費489元、電費1,191元、瓦斯費680元、
24 網路大寬頻888元、大樓管理清潔費3,500元及有線電視費用
25 687元，共7,435元未給付之事實，業據提出LINE對話紀錄、
26 水、電費、瓦斯費用、有線電視費用帳單（繳費憑證）及房
27 屋租賃契約書等件為證，另原告主張被告於租賃期間除積欠
28 上開費用外，亦未依系爭租約第13條約定提前於1個月前告
29 知原告，即逕自終止契約並遷出系爭房屋，復為被告所不爭
30 執，此部分之事實首堪信為真實。至原告主張被告應給付積
31 欠之112年1月份之租金23,000元及水費489元、電費1,191

元、瓦斯費680元、網路大寬頻888元、大樓管理清潔費3,500元及有線電視費用687元，共7,435元，另依系爭租約第13條第2項約定未於1個月前告知原告即逕自終止契約並遷出系爭房屋，應賠償原告相當於1個月租金之違約金23,000元，故被告共應給付原告53,435元等情，為被告所否認，並以前接情詞置辯。

(二)經查，原告主張被告於向其承租系爭房屋期間，尚積欠之112年1月份之租金23,000元及水費489元、電費1,191元、瓦斯費680元、網路大寬頻888元、大樓管理清潔費3,500元及有線電視費用687元未給付之事實，已據原告提出前開證據資料為證。被告既不爭執有向原告承租系爭房屋居住使用，自堪認原告之主張為真實。至被告抗辯：伊老闆已經給原告25,000元了，是由伊的薪水扣的，故伊已如數清償云云，惟被告所為之清償抗辯，乃屬變態事實，就此部分自應由被告負舉證責任，然被告未能提出任何有利於己之證據供本院參酌，爰認被告上開所辯，舉證不足，無從憑採。

(三)按「依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。前項承租人應賠償之違約金，得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。」系爭租約第13條第2項及第3項約定有明文（見本院卷第32頁）。經查，本件兩造約定租金之給付方式，係以1個月定其支付之期限，揆之上揭規定，應認原告於提前1個月以書面通知被告後，並以一個月之末日為契約終止期，即得提前終止系爭租約。而本件被告對於其未依上開約定提前於1個月前告知原告，即逕自終止契約並遷出系爭房屋乙節並不爭執。則原告據此請求被告賠償未提前於1個月通知即終止租約之違約金即相當於1個月之租金23,000元，經核尚無不合，自應准許。

五、從而，原告依系爭租約法律關係，請求被告給付如主文第1

01 項所示之金額及利息，為有理由，應予准許。

02 六、本件係就民事訴訟法第436 條之8 第1 項適用小額程序所為
03 被告敗訴之判決，依同法第436 條之20規定，應依職權宣告
04 假執行，並依職權確定訴訟費用額為新臺幣1,000 元（第一
05 審裁判費），應由被告負擔。

06 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
07 士林簡易庭法 官 張明儀

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容
11 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
12 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
13 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理
14 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
16 書記官 劉彥婷