

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2477號

原 告 宋林靜芳

訴訟代理人 林銘翔律師

被 告 吳家標

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣1,952,595元，及自民國113年9月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣650,865元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,952,595元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造前於民國94年2月1日簽訂房屋租賃契約書，約定將原告所有門牌號碼臺中市○○區○○○街00號7樓之1房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，約定每月租金新臺幣（下同）12,500元，押金為25,000元，租賃期間1年（94年2月1日起至95年1月31日止）。嗣上開租約屆期後，原告未反對被告繼續使用收益系爭房屋，兩造就系爭房屋繼續成立不定期租賃關係，然被告有欠繳租金之情事，並已逾2期租金額以上，且原告因子女成婚而有收回系爭房屋自用需求，乃於113年5月18日以沙鹿郵局存證號碼000107號存證信函催告被告限期支付積欠之租金，同時通知被告將於113年7月31日終止兩造間就系爭房屋之租賃關係，但被告仍置之不理，迄仍積欠原告1,975,000元之租金，經以前揭押金抵扣後，被

告仍積欠1,950,000元（計算式：1,975,000元－25,000=1,950,000）之租金未清償。此外，被告固已於113年7月27日遷出系爭房屋，惟卻未依約繳納113年4月至6月之電費1,768元、及瓦斯費827元，原告只得先代墊前開費用後再請求被告返還。爰依租賃契約法律關係，請求被告應給付1,952,595及法定遲延利息等語。並聲明：(一)、被告應給付原告1,952,595元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)、原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。原告主張之上開事實，業據提出租金給付總表、房屋租賃契約書、建物所有權狀、金融帳戶交易明細、沙鹿郵局存證號碼第107號存證信函及收件回執、台灣電力公司繳費憑證、欣中天然氣股份有限公司已繳費憑證證明單等件為證；又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，本院審酌前開證據，堪認原告主張屬實。又雙方既約定租賃期間之電費及瓦斯費用應由被告繳納，被告未繳納而由原告代墊，原告自得請求被告返還。是原告依民法第439條前段、系爭契約第3條、第4條之約定，請求被告給付積欠之租金1,950,000及代墊之電費1,768元、瓦斯費827元共1,952,595（計算式： $1,950,000 + 1,768 + 827 = 1,952,595$ ）元，核屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第439條前段及租賃契約約定，請求被告給付1,952,595元，及自起訴狀繕本送達之翌日（即113年9月24日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，依法均有理由，應予准許。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核與民事訴訟法第390條第2項規定尚無不合，爰酌定相當金額准許之；並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當擔保金額，准被告供擔保後得免為假執行。

01 七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據經審  
02 酌後，於判決結果不生影響，爰不一一論駁，附此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日

05 民事第六庭 法 官 林士傑

06 正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須  
08 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日

10 書記官 楊玉華