

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1593號

原告 郭春富
訴訟代理人 程弘模律師
被告 簡淑真

林杰穎

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應連帶給付原告新臺幣36萬1,321元，及自民國114年9月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告連帶負擔。
- 三、本判決得假執行，但被告如以新臺幣36萬1,321元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。查，原告起訴時原聲明請求被告應自起訴狀繕本送達之日起至遷讓返還臺中市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋）之日止，按月給付新臺幣（下同）5萬元本息（豐簡卷10頁），嗣變更請求民國113年7月1日至114年3月11日之欠租39萬5,000元（本院卷51至52頁），原告上開所為訴之變更，係屬擴張應受判決事項之聲明。另追加請求被告連帶給付水電費及清運系爭房屋費用6萬6,321元（本院卷52至54頁），與其原起訴請求，均係兩造因系爭房屋租賃事宜所生爭執之

01 同一基礎事實，均與上開規定相符，應予准許。

02 二、林杰穎經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，
03 核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，
04 由其一造辯論而為判決。

05 貳、實體事項：

06 一、原告主張：原告與簡淑真於112年2月23日簽訂房屋租賃契約
07 （下稱系爭租約），由簡淑真向原告承租其所有之系爭房
08 屋，約定租賃期間自112年3月25日起至115年3月24日止，每
09 月租金5萬元，應於每月首日給付，林杰穎則為系爭租約之
10 連帶保證人。詎簡淑真自113年7月1日起未給付租金，迄至1
11 14年3月11日經原告與簡淑真合意終止租賃關係，簡淑真並
12 於同日點交系爭房屋返還原告，且另簽訂終止租賃契約同意
13 書（下稱系爭同意書），簡淑真積欠原告113年7月1日至114
14 年3月11日租金39萬5,000元，另原告代墊未付之電費1萬7,4
15 39元、水費4,782元、清理系爭房屋費用4萬4,100元，林杰
16 穎為系爭租約之連帶保證人，依法應負連帶清償責任。爰依
17 民法第439條前段、第179條之規定、系爭租約第3條第1、2
18 款、第7項第1、2款、系爭同意書第2至4點之約定，請求被
19 告連帶給付扣除保證金10萬元後之36萬1,321元等語。並聲
20 明除如主文第1項所示，及請准依職權宣告假執行。

21 二、被告則以：

22 (一)簡淑真答辯略以：對原告請求之費用均不爭執，但我沒能力
23 償還等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
24 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 (二)林杰穎未於言詞辯論期日到場，以意見陳報狀陳稱：當初有
26 付10萬元押金等語。

27 三、本院之判斷：

28 (一)原告主張其為系爭房屋所有權人，簡淑真向其承租系爭房
29 屋，林杰穎為連帶保證人，約定每月租金5萬元，保證金10
30 萬元，租賃期間自112年3月25日起至115年3月24日止，嗣原
31 告與簡淑真合意於114年3月11日終止系爭租約，簡淑真尚積

01 欠租金39萬5,000元，及原告代墊系爭房屋之電費1萬7,439
02 元、水費4,782元、清理費用4萬4,100元等情，有系爭房屋
03 建物謄本、公證書、系爭租約、系爭同意書、台灣電力公司
04 繳費憑證、台灣自來水公司繳費憑單、金元鴻工程有限公司
05 請款單、支票存根聯可證（豐簡卷19至21頁、25至43頁、本
06 院卷57至58頁、63至87頁），且為被告所不爭執（本院卷46
07 頁），堪認實在。

08 (二)原告請求簡淑真給付租金39萬5,000元，是否有據？

09 承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明
10 文。系爭租約第3條約定：租金每個月5萬元。租金每1個月
11 付1次於每次之首日以匯款存入甲方（即原告，下同）帳戶
12 （豐簡卷31頁），可知原告與簡淑真間約定之給付租金日期
13 為每月首日，每次繳納1個月租金，給付方式為匯款繳付。
14 而簡淑真自113年6月25日起至114年3月11日止積欠租金39萬
15 5,000元，為簡淑真所不爭執（本院卷46頁），是原告主張
16 依系爭租約第3條之約定，請求簡淑真給付積欠之租金39萬
17 5,000元，即屬有據。

18 (三)原告請求簡淑真返還代墊系爭房屋之電費1萬7,439元、水費
19 4,782元、清理費用4萬4,100元，是否有據？

20 按租賃期間，使用系爭房屋所生之電費、水費由承租人負
21 擔，乙方（即簡淑真，下同）遷出時，如遺留傢俱等物不搬
22 者，視為放棄，任由甲方處理，乙方交還房屋時，並應負責
23 回復原狀。系爭租約第7條第1、2款明文約定。再按無法律
24 上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法
25 第179條前段定有明文。原告主張其為簡淑真代墊系爭房屋
26 之電費1萬7,439元、水費4,782元、清理費用4萬4,100元，
27 為簡淑真所不爭執（本院卷46頁）。則原告依不當得利之法
28 律關係，請求簡淑真給付代墊系爭房屋之電費1萬7,439元、
29 水費4,782元、清理費用4萬4,100元，洵屬有據。

30 (四)租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其
31 所交付之押租金，發生當然抵充之效力，無需出租人或承租

人為抵充之意思表示。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號判決參照）。又清償人不為抵充順序之指定者，債務已屆清償期者，儘先抵充，此觀諸民法第322條第1款自明。是於租賃關係消滅後，押租金即當然發生抵充欠繳租金之效力。經查，依系爭租約第3條第3項約定，保證金10萬元，於租賃期滿承租人結清應付之款項與履行契約義務並交還房屋後無息返還。性質上屬押租金，簡淑真尚積欠原告租金39萬5,000元，業如前述，則於原告與簡淑真間租賃關係消滅後，簡淑真所交付之保證金10萬元即當然抵充先到期所欠租金，抵充後尚欠租金29萬5,000元（計算式：39萬5,000元－10萬元＝29萬5,000元），加計代墊之電費、水費、清理費用，則原告向簡淑真請求給付36萬1,321元（計算式：29萬5,000元＋1萬7,439元＋4,782元＋4萬4,100元＝36萬1,321元），亦屬有據。

(五)稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約；保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，民法第739條、第740條分別定有明文。查林杰穎為系爭租約承租人簡淑真之連帶保證人（豐簡卷33頁），就簡淑真對原告所負上開租金、代墊之電費、水費、清理費用債務，自應負連帶清償責任。

四、綜上所述，原告依民法第439條前段、第179條之規定、系爭租約第3條第1、2款、第7條第1、2款之約定，及連帶保證之法律關係，請求被告連帶給付36萬1,321元，及自114年9月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許。

五、本判決所命被告連帶給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。又簡淑真陳明願供擔保，請准免為假執行之宣告，核與規定相符，爰酌定相當擔保金額准許之。另為衡平林杰穎之利益，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告免為假執行之擔

01 保金額。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
03 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
04 敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

06 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日
07 民事第四庭 法 官 吳金玫

08 正本係照原本作成。

09 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。如
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日
12 書記官 唐振鐙