

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第1584號

原告 劉家豪

被告 李金玲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣122,000元，及自民國113年1月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔10分之8，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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436條第2項、第255條第1項第3款定有明文。原告原起訴聲明為：(一)被告應將坐落桃園市○○區○○街00號4樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）45,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自本件租約終止之翌日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告15,000元。嗣於本院審理中變更聲明為如下聲明所示，核屬減縮應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予准許。

二、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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於民國111年7月28日向原告承租系爭房屋，

01 並簽立租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自111
02 年8月1日至113年7月31日止，被告應於每月10日前繳當月之
03 租金15,000元，並已繳納押租金28,000元，詎被告自112年2
04 月起即未依約給付租金，嗣被告於112年12月22日以LINE訊
05 息通知已遷讓返還系爭房屋，故系爭租約應於112年12月22
06 日終止，迄系爭租約終止時，被告仍積欠自112年2月起至11
07 2年11月共10個月租金150,000元。爰依系爭租約之法律關
08 係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告150,00
09 0元，及自言詞辯論筆錄送達翌日起至清償日止，按週年利
10 率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
12 任何聲明或陳述。

13 三、得心證之理由：

14 (一)原告主張之上開事實，業據提出系爭租約、LINE對話紀錄截
15 圖及照片等件為證（見本院卷第8至12頁、第37至40頁、第5
16 2至55頁），而被告既受合法通知，而未於言詞辯論期日到
17 場，亦未提出準備書狀為爭執，爰依民事訴訟法第436條第2
18 項、第280條第3項準用第1項規定，視同自認，綜合全辯論
19 意旨及卷內調查證據之結果資料，堪信原告之主張為真實。

20 (二)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
21 明文。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，
22 故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，
23 其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度
24 台上字第1631號判決要旨參照）。本件原告主張被告至系爭
25 租約終止時共積欠10個月租金共150,000元，惟依前揭規定
26 需扣除押租金28,000元，扣除押租金後，仍積欠122,000
27 元，是本件原告請求被告給付積欠租金122,000元，應屬有
28 據，逾此部分，則屬無據。

29 四、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
30 任；遲延債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
31 利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利

01 率；而應付利息之債務，利率未經約定，亦無法律可據者為
02 年息5%，民法第229條第1項、第233條第1項、第203條分別
03 定有明文。查被告應依系爭租約於每月10日前給付租金，而
04 原告僅請求被告自本院112年11月23日言詞辯論筆錄送達被
05 告之翌日即113年1月6日（於112年12月26日寄存於被告住所
06 地之警察機關，依法於113年1月5日生送達效力，見本院卷
07 第61頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬
08 有據。

09 五、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求如主文第1
10 項，為有理由，應予准許，逾此部分，則屬無據，應予駁
11 回。

12 六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法適用簡易程序所為被告敗
13 訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣
14 告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既
15 已職權宣告之，原告此部分聲請，核僅為促請本院職權發
16 動，自無庸另為准駁之諭知。至原告敗訴部分，其假執行之
17 聲請即因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
20 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

21 以上為正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
27 書記官 吳宏明