

臺灣桃園地方法院小額民事判決

114年度桃小字第197號

原告 李家有
被告 林茗豐

林銘賜

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、林茗豐應給付原告新臺幣1,532元，及自民國113年12月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、林銘賜應給付原告新臺幣1,332元，及自民國113年12月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用額確定為新臺幣1,000元，其中新臺幣85元由被告林茗豐負擔，其中新臺幣73元由被告林銘賜負擔，均加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，餘由原告負擔。
- 五、本判決原告勝訴部分得假執行。

理由要領：

- 一、本件為小額訴訟事件，依民事訴訟法第436條之18第1項之規定，僅記載主文及理由要領。
- 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。本件原告起訴原聲明：「被告應將所欠租金和水電費等18,084元給付給原告。及自給付日之次日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。」（見本院卷第4頁反面）嗣於民國114年3月7日言詞辯論期日更正為

01 如下述聲明所示（見本院卷第30頁及其反面）。核原告上開
02 所為，將給付日更正為起訴狀繕本送達日，並分列請求被告
03 給付之金額，屬更正法律上之陳述，當予准許。

04 三、本件被告林銘賜經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日
05 到場，核無民事訴訟法第386條各款所列事由，爰依同法第4
06 36條之23準用第433條之3規定，本院依職權由原告一造辯論
07 而為判決。

08 四、原告主張：被告於民國113年8月21日分別與伊簽訂租賃契約
09 （下合稱系爭租賃契約），共同承租門牌號碼桃園市○○區
10 ○○路0段0000號12樓之套房一間（下稱系爭房屋），租賃
11 期間自113年8月21日至114年8月20日，並共同約定租金前3
12 月為新臺幣（下同）9,980元，3個月後則為11,980元（含現
13 金7,980元及租屋補助4,000元），被告已繳納2個月押金共1
14 5,980元。嗣兩造於113年11月30日合意終止系爭租賃契約，
15 伊已將上開押金悉數退還被告，然被告尚積欠伊前3個月之
16 房租共11,970元，且未給付自同年11月21日起至同年12月1
17 日之房租4,392元、欠繳之水費200元、電費1,022元，以及
18 被告林茗豐先前藉協助施工名義向原告索取之7,500元，爰
19 依系爭租賃契約及不當得利法律關係提起本件訴訟等語。並
20 聲明：（一）被告林茗豐應給付原告12,792元，及自起訴狀繕本
21 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被
22 告林銘賜應給付原告5,292元，及自起訴狀繕本送達翌日起
23 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

24 五、林茗豐則以：我與被告林銘賜共同承租系爭房屋，約定租金
25 為每月8,000元，系爭租賃契約固記載租金每月5,990元、優
26 惠每月4,990元，然實際上我們僅給付每月8,000元。租屋補
27 助並非用於補助原告。又原告自始未給付7,500元給我等語
28 置辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 六、林銘賜經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出答辯
30 狀作任何聲明或陳述。

31 七、原告主張被告共同向伊承租系爭房屋，僅為申請租屋補貼而

01 分立2份租賃契約，系爭租賃契約業經終止，伊並已將押金1
02 5,980元悉數退還被告乙情，業據原告提出與其所述相符之
03 租賃契約書為證（見本院卷第8頁），且為林茗豐所不爭
04 執，而林銘賜於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日未到
05 場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第28
06 0條第3項準用第1項本文規定，視同自認，自堪信為真實。

07 八、原告得分別請求林茗豐給付、林銘賜給付，分述如下：

08 (一)觀諸系爭租賃契約第3條固分別記載租金每月5,990元、優惠
09 每月4,990元，2份契約合計即每月11,980元、優惠每月9,98
10 0元，原告據此主張，兩造係約定每月租金11,980元。惟據
11 原告所提出之通訊軟體LINE對話紀錄之記載，原告通知林茗
12 豐10月份應繳租金為11,256元（含電費3,066元、水費200
13 元，見本院卷第33頁）、11月份應繳租金為14,443元（含電
14 費1,753元、水費200元及補貼款4,500元），反面推知被告
15 實際繳納之數額即為7,990元（計算式：11,256元-【3,066
16 元+200元】、14,443元-【1,753元+200元+4,500元】），核
17 與林茗豐上開所辯大致相符。此外，被告給付押金15,980元
18 與原告乙情，既為原告所自認（見本院卷第31頁），則以租
19 屋實務常見以2個月租金之數額作為押金之慣行，反推每月
20 租金之數額亦為7,990元（計算式：15,980元÷2）。又林茗
21 豐依系爭租賃契約附件切結書之約定，自113年12月5日起每
22 月應擇一以扣除租屋補助之方式或另給付原告2,500元作為
23 租金乙情，既為原告所自認（見本院卷第31頁），是林茗豐
24 自113年8月21日至113年12月4日止，除實際支付之7,990元
25 外，毋庸另外給付原告2,500元。至林銘賜依系爭租賃契約
26 附件切結書約定應給付原告1,500元部分，固未經原告自
27 認，然本院審酌上開切結書之文字完全相同，僅數額部分有
28 異，且被告係共同承租系爭房屋，共同負擔系爭房屋之租
29 金，認其締約條件應相同，始符常情，故林銘賜自113年8月
30 21日至113年12月4日止，亦毋庸另外給付原告1,500元。是
31 被告以每月租金7,990元向原告承租系爭房屋乙情，應堪認

01 定。從而，原告主張被告尚積欠3個月租金共11,970元（計
02 算式：【11,980元-7,990元】×3），即屬無據。

03 (二)觀諸系爭租賃契約第2條，租期自113年8月21日至114年8月2
04 0日，為期1年，則每期租金自每月21日起計付乙情，應堪認
05 定。又系爭租賃契約業經兩造於113年11月30日合意終止，
06 有退還押金同意書在卷可稽（見本院卷第7頁），是被告自
07 應給付自113年11月21日至同年月30日之租金2,663元（計算
08 式：7,990元×10/30）。從而，原告請求被告給付此部分租
09 金2,663元，應屬有據。

10 (三)就水費200元部分，為林茗豐所自認，並表示願意給付（見
11 本院卷第31頁反面）。從而，原告請求林茗豐給付200元，
12 應屬有據。

13 (四)就電費1,022元部分，原告未提出任何證據以實其說，難認
14 被告尚有此部分款項未繳納。從而，原告請求被告給付1,02
15 2元，應屬無據。

16 (五)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
18 179條定有明文。查本件原告並未給付被告7,500元，為原告
19 於言詞辯論期日所自認（見本院卷第31頁反面），自無所謂
20 被告無法律上原因而受利益，致原告受損害之情事。從而，
21 請求被告給付7,500元，亦屬無據。

22 (六)綜上所述，上開租金係由被告平分乙情，既為原告於言詞辯
23 論期日所自承（見本院卷第31頁反面），是原告請求林茗豐
24 給付1,532元（計算式：2,663元÷2+200元，元以下四捨五
25 入）、林銘賜給付1,332元（計算式：2,663元÷2，元以下四
26 捨五入），均自起訴狀繕本送達翌日即113年12月27日（見
27 本院卷第12頁、第13頁）起至清償日止，按週年利率5%計
28 算之利息，應屬有據，逾此範圍則屬無據。

29 九、本件係法院依小額程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟
30 法第436條之20規定，依職權宣告假執行。

31 十、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
02 敘明。

03 十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1
04 項。並依同法第436條之19第1項、第91條第3項規定，確
05 定訴訟費用額如主文第4項所示。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
07 桃園簡易庭 法 官 郭宇傑

08 以上為正本係照原本作成。

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上
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
14 書記官 黃怡瑄

15 附錄：

16 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

17 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
18 理由，不得為之。

19 二、民事訴訟法第436條之25：

20 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

21 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

22 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

23 三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定
24 於小額事件之上訴程序準用之）

25 上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內
26 提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，
27 由原第二審法院以裁定駁回之。