臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

108年度板小字第2681號

原　　告　日翔租賃興業股份有限公司
法定代理人　林榮顯
訴訟代理人　李佳蕙
　　傅嘉和
　　杜欣鴻
被　　告　陳雪華

上列當事人間請求給付租金事件，於民國108 年7 月29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陸萬柒仟捌佰貳拾壹元，及自民國一百零八年七月十六日起至清償日止，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。

事實及理由要領

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

（一）原告與被告於民國106 年5 月5 日簽訂「新北市青年社會住宅房屋租賃契約書」（下稱系爭契約），按系爭契約第一條第一項、第三條、第四條第二項之約定，由原告出租新北市○○區○○街○ 號15樓之6 之房屋（下稱系爭房屋）予被告，被告則應於每月1 日支付租金及管理費共19,900元予原告，雙方並約定租賃期間從106 年5 月12日至108 年5 月11日止。又依系爭契約第七條第四項約定：「如甲方（即原告）或甲方委託之物業管理公司人員發現乙方（即被告）實際未居住於房屋，乙方經甲方（或其委託之物業管理公司）通知立即遷入房屋之日起一個月內仍未遷入，視為乙方違反前項約定，甲方得依本契約第十八條約定辦理，乙方絕無異議。」及第十八條第二項約定：「乙

方有下列情形之一者，甲方得終止本契約，且乙方自本契約終止之日起兩年內，不得再申請承租新北市青年社會住宅：二、違反第七條或第八條第二項之約定而為使用者。」，雙方簽訂系爭契約後，原告發現被告並未實際居住於系爭房屋，乃於107 年7 月12日對被告發存證信函，請被告於函到起1 個月內遷入系爭房屋，但被告仍未遷入，故原告再於107 年8 月21日對被告發存證信函，通知被告系爭契約於函到日起30日後終止，但終止契約存證信函遭郵政單位以被告「遷移不明」為由退回原告。然，依系爭契約第十七條約定：「甲方對乙方所為之書面通知、催告或其他意思表示之送達地址，雙方合意以乙方承租房屋之地址為送達處所，並以郵寄或甲方自行投遞之方式為之。而乙方對甲方之書面通知、催告或其他意思表示之送達地址，以本契約所載之地址為準，其後如有變更，應通知他方，否則仍以本契約所載之地址為送達地址。非經甲方書面同意，乙方不得變更送達處所。乙方如未經甲方同意而擅自變更送達處所，仍以乙方承租房屋之地址為送達處所。任一方依前揭約定地址所為之送達，他方拒收或無人收受而致退回時，乙方同意以郵局或甲方人員第一次投遞日為送達生效日。」，終止契約存證信函之送達地址為新北市○○區○○街○ 號15樓之6（即被告承租房屋之地址），雖遭郵政單位以被告「遷移不明」為由退回原告，但按系爭契約第十七條約定，被告變更送達處所並未通知原告，故應以郵局第一次投遞日即107 年8 月23日為送達生效日，系爭契約於函到日起30日即107 年9 月21日終止。

（二）系爭契約於107 年9 月21日終止時，被告尚有水電費、瓦斯費、清潔費及107 年5 月至9 月之租金尚未給付原告：

1、系爭契約107 年9 月21日終止後，被告仍有系爭房屋之水費、電費、瓦斯費、清潔費及107 年5 月至9 月之租金等未給付原告，原告於107 年8 月23日曾與被告協商還款方案，當時被告表示只能就107 年8 月之租金分三期償還原

告，就水電費、瓦斯費及107年6月、7月之租金等費用則表示無能力償還，有被告親筆所寫之文字及簽名為證，後因雙方所提和解方案落差甚鉅致該次協商未果，但從該協商書面內容可證被告確實積欠原告租金、水電費及瓦斯費等費用。

2、依系爭契約第四條第二項規定：「租金及管理費以每月為一期，租賃期間之第一期與最後一期若未滿一個月者，則依實際承租日數計算該月應給付之租金及管理費金額。房屋每月租金18,165元（含稅）、管理費每月1,735元（含稅），租賃期間每月應繳金額詳租金期款表，乙方應於每月1日（如遇星期例假日時則順延至次一營業日），依前項約定繳款方式如期繳交租金、管理費，乙方不得藉任何理由拖延或拒絕，逾期不繳者，應依下列約定加收懲罰性違約金，絕無異議：㈠逾本條項所定繳款日期繳納未滿1個月者，照該期欠額加收百分之2。㈡逾本條項所定繳款日期繳納在1個月以上，照該期欠額加收百分之4。」，被告未給予107年5月份之租金596元及滯納金24元、107年6月份租金19,900元及滯納金796元、107年7月份租金19,900元及滯納金796元、107年8月份租金19,900元及滯納金796元、107年9月份租金13,930元及滯納金279元，總計被告積欠租金加遲繳租金之滯納金共計76,917元。

3、依系爭契約第六條約定：「房屋（房地）應納之房屋稅、地租，由甲方負擔。除本契約另有約定外，其他水、電、瓦斯、管理費等費用，自租賃期間之起算日起由乙方負擔」，租賃期間使用系爭房屋所生之水電費、瓦斯費及管理費等相關費用，均應由被告負擔：

⑴水費：107年2月22日至107年9月20日，原告代被告繳納之水費分別為481元、461元、377元、135元，總計被告欠繳水費共1,454元。

⑵電費：107年4月18日至107年9月20日，原告代被告

繳納之電費分別為1，562元、1,440元、342元，總計被告欠繳電費共3,344元。

⑶瓦斯費：107年2月20日至107年9月20日，原告代被告繳納之瓦斯費分別為2,899元、499元、108元，總計被告欠繳之瓦斯費共3,506元。

4、依系爭契約第十五條約定：「乙方遷出時，如房屋內留有物品，乙方同意均放棄該物品所有權，視為廢棄物任由甲方處理，其處理所需費用，由押租金先行扣抵，如有不足由乙方補足，乙方不得異議。」，因被告遷出時尚遺留物品於系爭房屋內，為清除遺留物回復原狀，原告尚支出清潔費用2,500元。

5、綜上，被告共積欠原告租金76,917元、水費1,454元、電費3,344元、瓦斯費3,506元及清潔費2,500元，總計87,721元，扣除押租金19,900元，尚應給付原告67,821元。

（三）爰本於租賃契約之法律關係提起本件，並聲明：被告應給付原告67,821元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、原告主張之事實，業據其提出本院108年度司促字第3396號支付命令、被告身分證、本院非訟中心通知函、新北市青年社會住宅房屋租賃契約書、存證信函2紙、存證信函掛號回執及郵件查單、水費及電費及瓦斯費及清潔費用繳費憑證、協商租金還款方案等件為證。被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，堪認原告之主張為真實。

四、從而，原告本於租賃契約之法律關係，請求被告應給付原告67,821元及自起訴狀繕本送達翌日即108年7月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。另本件訴訟費用為1,000元，併依職權確定由敗訴之被告負擔。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　12　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　葉靜芳

以上為正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　12　　日

書記官　劉芷寧