臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

108年度中小字第4890號

原　　告　玉新開發建設股份有限公司
法定代理人　黃政勇
訴訟代理人　林鉦偉
被　　告　許鈺薇

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國108年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳萬零捌拾叁元，及自民國一百零八年九月六日起至清償日止，按週年利率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

一、程序事項：

（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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

（二）按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但有下列各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第255條第1項第3款及第7款分別定有明文。查原告原聲明為被告應給付原告新臺幣（下同）2萬2083元及法定遲延利息；然於本院言詞辯論期日中變更聲明為被告應給付原告2萬83元等語（見本院卷第88頁），核此屬減縮應受判決事項之聲明，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸上開說明，原告為此聲明之變更，應為准許。

二、原告主張：被告於107年8月28日與原告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租門牌號碼臺中市○區○村路○段○○號8樓「巢NEST社區801」房屋（下稱系爭房屋），租期自107年8月28日起至108年8月31日止，每月租金14,700元，應於每月5日前支付，期間系爭房屋之電費應

由被告自行負擔，又若遲延繳納租金自第5天起，每天加收租金之百分之1為滯納金，且被告若違反善良管理人之義務，致系爭房屋及其設備等毀損或滅失者，應依房屋造價及設備新購價格以金錢賠償（詳如系爭租約所附設備清單）。詎料被告交付押金2萬9400元及後續部分租金後，自107年10月起即未再行支付房屋租金予原告，經原告於107年11月19日通知被告違反租約情事，並限期繳納租金及相關費用，否則即終止租約，被告亦已親簽該通知，然竟於107年11月25日未經通知原告即自行搬離系爭房屋，原告遂於108年12月7日寄發存證信函通知被告表示系爭租約已於107年12月1日終止等語。然被告迄至107年12月1日系爭租約終止前，尚積欠租金107年10月及同年11月共2個月租金計29400元未為給付（14700元x 2個月＝29400元），又積欠107年10月租金之給付遲延日自107年10月10日起至107年11月30日止，共52天，其滯納金為7644元，另積欠107年11月租金之給付遲延日自107年11月10日起至107年11月30日止，共21天，其滯納金為3087元（以上合計滯納金為10731元）。再被告並積欠107年9月至11月之電費共3102元未為給付（各為1864元、796元及442元）原告，且因被告係自行搬離系爭房屋，並未點交返還系爭房屋之鑰匙（依設備清單所載為150元）及感應扣（依設備清單所載為300元）予原告，且房屋內之保潔墊（依設備清單所載為800元）亦遺失，又未妥善保管房屋內附設之沙發設備（依設備清單所載為5000元），致沙發有多處破損而需更換，是以上合計設備損失為6250元，為此依系爭租約及民法之規定，上開得請求金額49483元（租金29400元＋滯納金10731元＋電費3102元＋設備損失6250元＝49483元）於扣除被告前給付押金2萬9400元後，被告仍應給付原告2萬83元，是請求判決如聲明所示等語。並聲明：如主文所示。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、本院得心證之理由：

（一）原告主張之上張事實，業據提出與所述相符之系爭租約（含設備清單）、電費欠費明細、違反租約通知、被告搬遷之監視器翻攝照片、電表、存證信函及沙發破損照片等為證，而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供審酌，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用第1項規定，視同自認，是堪信原告之主張，核屬真實。

（二）次按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止租約；承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法第440條第1項及第432條分別定有明文。查原告主張被告因積欠上開租金，經原告催告仍未給付，而自行於107年11月25日未經通知原告即自行搬離系爭房屋，原告遂於107年12月7日寄發存證信函予被告表明系爭租約於107年12月1日終止等情，已如前述，則堪認兩造間系爭租約已於107年12月1日合意終止甚明。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力；而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院65年台上字第2714號判例、87年台上字第1631號判例要旨參照）。從而，原告依民法上開規定及系爭租約之約定，請求被告給付前所積欠之上開租金、滯納金、電費及設備損失等，經扣除押租金2萬9400元後之積欠款項共2萬83元，當屬有據，應予准許

（三）另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無

法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。從而，原告本於系爭租約之法律關係，請求被告加計給付自起訴狀繕本送達之翌日起即自108年9月6日起（108年9月5日合法送達被告，見本院卷第65頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，與前揭規定，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，訴請判決如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

六、本件依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行，並依同法第78條及第436條之19條第1項規定，確定其訴訟費用額為1,000元（裁判費1,000元），應由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　18　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　許惠瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、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），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　18　　日

書記官　魏愛玲