

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

108年度中簡字第2099號

原告 信基不動產有限公司

法定代理人 胡宗邦

訴訟代理人 李采憶

吳灌憲律師

被告 錚典科技國際有限公司

兼法定代理

人 黃俊偉

兼上二人共同

訴訟代理人 鍾菟榆

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國109年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣346,193元，及自民國108年3月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告等連帶負擔百分之89，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，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255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）433,646元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。嗣於民國108年2月11日具狀更正聲明為：「被告應連帶給付原告460,961元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息」（見司促卷第55頁），嗣又於本院108年11月25日言詞辯論期日，當庭以言詞將請求金額減縮為386,999元，利息部分不變（見本院卷第225頁），顯屬減縮應受判決事項之聲明，核與首揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：訴外人蘿雅蒂詩國際開發股份有限公司（下稱蘿雅蒂詩公司）委任原告出租蘿雅蒂詩公司所有、坐落臺中市○○區○○街○號11樓之房屋（下稱系爭房屋），被告錚典科技國際有限公司（下稱錚典公司）、甲○○與原告簽立租賃契約，約定被告向原告承租系爭房屋，租期自107年3月25日起至108年3月24日止，每月租金55,000元，租金應於每月18日前繳納，並約定延遲繳納租金滿7天，第8天起每天加收月租金1/100為延遲給付之滯納金，按天數計算，並由被告乙○○擔任連帶保證人（下稱系爭租約），被告錚典公司、甲○○業已給付原告押租金110,000元。然上開租期屆滿後，被告錚典公司、甲○○仍未繳納自107年9月起至108年1月止之租金275,000元、自107年9月起至同年10月止之水費891元、107年7月之電費16,086元、107年8月之天然氣費1,162元、自107年7月起至108年1月止之滯納金173,860元及清潔消毒費用30,000元，合計496,999元，扣除押租金110,000元後，尚積欠原告386,999元；原告並無騷擾被告，且有完成系爭房屋之修繕，電費檢測亦無問題，被告於107年11月間仍居住系爭房屋，顯然沒有危害安全之疑慮，而蘿雅蒂詩公司既將系爭房屋之租賃事項授權原告處理，被告自應與原告點交始生效力，且被告並未於租賃關係存續期間向原告為中止系爭租約之意思表示，故系爭租約仍未終止；另訴外人張勝隆、連韋程於臺灣臺中地方法院檢察署（下稱臺中地檢署）108年度偵字第7754號案中證述被告於承租系爭房屋期間內有飼養黃金獵犬1隻，而依系爭租約規定，若出租人認為有額外清潔消毒必要時，承租人應無異議負擔上揭消毒費用，因被告於系爭房屋內飼養大型犬隻近1年，自需額外消毒以利系爭房屋之後續出租，故被告應負擔此部分開銷，爰依租賃契約、無因管理、債務不履行、連帶保證之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應連帶給付原告386,999元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計

01 算之利息。

02 二、被告則以：原告於107年3月10日簽訂系爭租約時，承諾被告
03 將於被告入住系爭房屋前，將需要修繕及需要添購之家具完
04 整且打掃完畢後交付被告，系爭房屋之租金係於每月25日前
05 繳納，被告租賃系爭房屋期間被原告多次騷擾及恐嚇，並多
06 次催告原告及蘿雅蒂詩公司修繕但均未果，故於107年12月3
07 日向原告表示當月終止系爭租約，被告並於同年月31日晚上
08 遭蘿雅蒂詩公司趕出系爭房屋，並於當天搬離且與蘿雅蒂詩
09 點交完畢，事實上兩造已終止系爭租約，而系爭房屋並無汗
10 損；另被告僅未繳納1個月又4日之租金；被告租賃系爭房屋
11 期間電費有異且有瓦斯外洩之狀況，多次反映修繕卻未獲處
12 理，故電費及天然氣費用應減少；原告曾允諾瓦斯外洩狀況
13 修繕完後再繳納房租即可，故滯納金之計算有誤；又被告承
14 租系爭房屋前原告有告知被告搬離系爭房屋時正常打掃清潔
15 即可，被告搬離時系爭房屋屋況比被告承租前還乾淨，且原
16 告主張消毒費用30,000元高於市場行情，且未提出消毒之證
17 明。並聲明：請求駁回原告之訴。

18 三、得心證之理由：

19 (一)本件原告主張蘿雅蒂詩公司委任原告出租蘿雅蒂詩公司所有
20 之系爭房屋，被告錚典公司、甲○○與原告簽立系爭租約，
21 並由被告乙○○擔任連帶保證人，且被告錚典公司、甲○○
22 已給付原告押租金110,000元等事實，業據其提出房屋租賃
23 契約書、LINE對話紀錄、存證信函及回執、台灣電力公司繳
24 費通知及繳費憑證、台灣自來水股份有限公司水費通知單及
25 繳費憑證、欣中天然氣股份有限公司繳費通知、滯納金計算
26 表、統一發票、租金繳納情況表、臺中地檢署108年度偵字
27 第7754號不起訴處分書、房屋代管委任契約書等件為證，復
28 為被告所不爭執，是依本院調查證據之結果，堪認原告上開
29 主張為真實。至原告請求被告給付積欠自107年9月起至108
30 年1月止之租金275,000元、自107年9月起至同年10月止之水
31 費891元、107年7月之電費16,086元、107年8月之天然氣費1

01 ,162元、自107年7月起至108年1月止之滯納金173,860元及
02 清潔消毒費用30,000元，合計496,999元，扣除押租金110,0
03 00元後，尚積欠原告386,999元，則為被告所否認，並以前
04 揭情詞置辯。

05 (二)茲就原告請求之費用，分述如下：

06 1.租金275,000元部分：

07 (1)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
08 他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金，民
09 法第421條、第439條前段分別定有明文。另按系爭租約第3
10 條第1項約定：「房屋租金：每月伍萬伍仟元整（未稅）」
11 。復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
12 任，民事訴訟法第277條本文亦定有明文。

13 (2)原告主張被告並未於租賃關係存續期間向原告為中止系爭租
14 約之意思表示，故系爭租約仍未終止，故被告應給付積欠自
15 107年9月起至108年1月止之系爭房屋租金275,000元等情，
16 然為被告所否認，並執被告已於107年12月3日向原告表示當
17 月終止系爭租約，被告並於同年月31日晚上遭蘿雅蒂詩公司
18 趕出系爭房屋，並於當天搬離且與蘿雅蒂詩點交完畢，事實
19 上兩造已終止系爭租約等語以為抗辯。經查，觀諸被告提出
20 之簡訊內容略以：「被告：『…這個月底前，會儘速處理完
21 搬家事宜，以及這個月的費用以及有狀況的電費…』、『我
22 會儘速在25號前完成搬遷，並在搬遷前結算房租應付之水電
23 瓦斯費用』」（見本院卷第89頁）等語，另觀諸被告提出之
24 影片，被告確有於107年12月31日晚間於系爭房屋內進行搬
25 遷及清理等事宜，且亦有與蘿雅蒂詩公司指定之系爭房屋管
26 理室人員於108年1月1日上午3時43分許進行點交系爭房屋之
27 事宜，上開管理室人員亦於拍照存證後將系爭房屋之鑰匙收
28 回（見本院卷證物袋），是依本院調查證據之結果，本件應
29 以被告之抗辯較可採信為真實，故被告已於108年1月1日與
30 蘿雅蒂詩公司點交系爭房屋，並搬離系爭房屋等情，堪可認
31 定。而原告雖又主張蘿雅蒂詩公司既將系爭房屋之租賃事項

01 授權原告處理，被告自應與原告點交始生效力云云，然查，
02 原告既受蘿雅蒂詩公司委任出租系爭房屋，即不能違反委任
03 人即蘿雅蒂詩公司之意思，是被告既與蘿雅蒂詩公司於108
04 年1月1日點交系爭房屋，並於同日搬離系爭房屋且返還系爭
05 房屋之鑰匙予蘿雅蒂詩公司指定之人員，自堪認定系爭租約
06 已於108年1月1日終止甚明。

07 (3)綜上所述，揆諸上開規定，被告自107年8月25日起至108年1
08 月1日止，應給付原告234,194元之租金（計算式： $55,000 \times$
09 $【4+8/31】=234,194$ ，元以下四捨五入，下同），然被告
10 並未繳付上開租金，至被告雖辯稱其僅未繳納1個月又4日之
11 租金云云，然其未舉證以實其說，其空言所辯，自無可採，
12 是依本院調查證據之結果，仍應以原告之主張較可採信為真
13 實，故原告請求被告給付積欠之租金234,194元，核屬有據
14 ，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。

15 2.水費891元、電費16,086元、天然氣費1,162元部分：

16 次按系爭租約第5條約定：「乙方（即被告錚典公司、甲○
17 ○，下同）負擔水費、電費、瓦斯費」。另按管理事務利於
18 本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本
19 人支出必要或有益之費用，得請求本人償還其費用及自支出
20 時起之利息，民法第176條第1項定有明文。查原告主張其為
21 錚典公司、甲○○代繳自107年9月起至同年10月止之水費89
22 1元、107年7月之電費16,086元、107年8月之天然氣費1,162
23 元等情，業據其提出存證信函、台灣電力公司繳費通知及繳
24 費憑證、台灣自來水股份有限公司水費通知單及繳費憑證、
25 欣中天然氣股份有限公司繳費通知等件為證（見司促卷第21
26 至63頁），然為被告所否認，並以被告租賃系爭房屋期間電
27 費有異且有瓦斯外洩之狀況，多次反映修繕卻未獲處理，故
28 電費及天然氣費用應減少等語資為抗辯。然查，系爭租約既
29 約定被告錚典公司、甲○○應自行負擔水電及瓦斯費，則被
30 告錚典公司、甲○○自負有繳納上開費用之義務義務，原告
31 未受委任，並無義務，而代被告錚典公司、甲○○繳納上開

01 水費891元、電費16,086元、天然氣費1,162元，為被告錚典
02 公司、甲○○管理事務，管理行為復有利於被告錚典公司、
03 甲○○，且不違反被告錚典公司、甲○○明示或可得推知之
04 意思，支付之費用亦為必要之費用，原告自得依前揭規定請
05 求被告錚典公司、甲○○償還其代墊之費用，而被告亦未舉
06 證以實其說，是其空言所辯，仍不足採，是依本院調查證據
07 之結果，仍應以原告之主張較可採信為真實，是原告憑以請
08 求水費891元、電費16,086元、天然氣費1,162元，均屬有據
09 ，應予准許。

10 3.滯納金173,860元部分：

11 再按系爭租約第3條第5項約定：「延遲繳納租金滿七天，第
12 八天起，每天加收月租金百分之一為延遲給付滯納金，按天
13 數計算」。另按系爭租約第2條約定：「請於每月18日繳租
14 ，期限7天」。揆諸上開說明，原告僅得就被告錚典公司、
15 甲○○於遲延繳納租金逾七日之部分請求給付滯納金，觀諸
16 原告提出之租金繳納情況表（見司促卷第87頁），被告錚典
17 公司、甲○○延遲繳付租金之情形及滯納金之計算如附表所
18 示，是被告錚典公司、甲○○積欠原告原告201,744元（計
19 算式：18,150+70,950+53,900+37,400+20,350+3,850
20 =201,744）之滯納金，然此部分原告僅請求173,860元，是
21 原告請求被告給付173,860元之滯納金，洵屬有據，應予准
22 許。

23 4.清潔消毒費用30,000元部分：

24 又按系爭租約第9條第3項約定：「乙方如有飼養寵物者，租
25 約終止時，如甲方（即原告）認為有額外清潔消毒之必要，
26 乙方應無異議負擔清潔消毒之相關費用」。經查，原告主張
27 因被告於系爭房屋內飼養大型犬隻近1年，自需額外消毒以
28 利系爭房屋之後續出租，故被告應負擔清潔消毒費用30,000
29 元等情，業據其提出統一發票為證（見司促卷第69頁），然
30 為被告所否認，並以被告承租系爭房屋前原告有告知被告搬
31 離系爭房屋時正常打掃清潔即可，被告搬離時系爭房屋屋況

01 比被告承租前還乾淨，且原告主張消毒費用30,000元高於市
02 場行情，且未提出消毒之證明等語以資抗辯。然查，被告就
03 其上開所辯並未舉證以實其說，是被告所辯，顯不足採，依
04 本院調查證據之結果，仍以原告之主張較可採為真實，故依
05 系爭租約第9條第3項之約定，原告自得向被告錚典公司、甲
06 ○○請求系爭房屋之清潔消毒費用30,000元。

07 5.又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
08 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
09 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額
10 ，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號
11 判決意旨參照）。查被告錚典公司、甲○○未依約給付自10
12 7年8月25日起至108年1月1日止之租金234,194元、自107年9
13 月起至同年10月止之水費891元、107年7月之電費16,086元
14 、107年8月之天然氣費1,162元、滯納金173,860元、清潔消
15 毒費用30,000元，合計456,193元（計算式：234,194+891
16 +16,086+1,162+173,860=456,193），已認定如前。而
17 被告錚典公司、甲○○已給付原告押租金110,000元，為兩
18 造所不爭執，故再扣除押金110,000元後，被告錚典公司、
19 甲○○尚積欠原告346,193元（計算式：456,193-110,000
20 =346,193）。

21 (三)再按保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同一債
22 務，對於債權人各負全部給付之責任者而言，此就民法第27
23 2條第1項規定連帶債務之文義參照觀之甚明。被告乙○○為
24 系爭租約之連帶保證人，為兩造所不爭執，並被告乙○○確
25 實於系爭租約中之「連帶保證人」欄位簽名，被告乙○○自
26 應負連帶保證人之責任，是原告請求被告乙○○負連帶清償
27 責任，洵屬有據，應予准許。

28 (四)從而，原告依租賃契約、無因管理、債務不履行、連帶保證
29 之法律關係，請求被告應連帶給付原告346,193元，及自支
30 付命令繕本送達翌日即108年3月10日起至清償日止，按週年
31 利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍

之請求，則無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、攻擊防禦方法，經審酌核與判決結果無影響，爰不分別斟酌論述，附此敘明。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，並依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第85條第2項、第389條第1項第3款，判決如主文。

中華民國 109 年 2 月 26 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法官 呂明坤

以上為正本係照原本作成。

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 109 年 2 月 26 日
書記官 廖碩薇

附表：

租期	應繳納租金之日期	實際納租金之日期	遲延繳納租金之日數	滯納金之計算
107年6月25日起至同年7月24日止	107年6月18日	107年6月25日	至107年6月25日止，共計遲延7日	$55,000 \times 1\% \times (7-7) = 0$ 元
107年7月25日起至同年8月24日止	107年7月18日	107年8月27日	至107年8月27日止，共計遲延40日	$55,000 \times 1\% \times (40-7) = 18,150$ 元
107年8月25日起至同年9月24日止	107年8月18日	未繳	至108年1月1日止，共計遲延136日	$55,000 \times 1\% \times (136-7) = 70,950$ 元
107年9月25日起至同年10月24日止	107年9月18日	未繳	至108年1月1日止，共計遲延105日	$55,000 \times 1\% \times (105-7) = 53,900$ 元
107年10月25日起至同年11月24日止	107年10月18日	未繳	至108年1月1日止，共計遲延75日	$55,000 \times 1\% \times (75-7) = 37,400$ 元

(續上頁)

107年11月25日起 至同年12月24日止	107年11月18日	未繳	至108年1月1日止， 共計遲延44日	$55,000 \times 1\% \times (44-7)$ $= 20,350$ 元
107年12月25日起 至108年1月1日止	107年12月18日	未繳	至108年1月1日止， 共計遲延14日	$55,000 \times 8/31 \times 1\% \times$ $(14-7) = 994$ 元