

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度壢簡字第739號

原告 竣淙股份有限公司

法定代理人 劉旬真

訴訟代理人 陳淑真

被告 飛寶國際開發股份有限公司

大佳享生技有限公司

共同

法定代理人 張貴群

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國112年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告飛寶國際開發股份有限公司應給付原告新臺幣（下同）202,651元。

二、被告大佳享生技有限公司應給付原告12,661元。

三、訴訟費用2,320元由被告負擔。

四、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、訴之變更

（一）按民事訴訟法第255條第1項但書第2款規定：「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：二、請求之基礎事實同一者。」

（二）查原告起訴時訴之聲明為：「1.被告等應將門牌號碼桃園市○○區○○路000巷000巷0號房屋（下稱系爭中興路房屋）及同區武中路32號房屋（下稱系爭武中路房屋）大門

遙控器及鑰匙返還原告。2.被告應給付原告189,000元。」嗣原告於112年6月5日變更訴之聲明為：「1.被告飛寶國際開發股份有限公司（下稱被告飛寶公司）應給付原告202,651元。2.被告大佳享生技有限公司（下稱被告大佳享公司）應給付原告12,661元。」經核原告均係就同一租賃契約向被告為主張，其請求之基礎事實同一，是原告訴之變更合於上揭規定，自應准許。

二、一造辯論

被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張

（一）被告飛寶公司前向原告承租系爭中興路房屋，約定每月租金60,900元，租賃期間自111年11月1日起至116年10月31日止。嗣經兩造合意提前終止系爭中興路房屋之租賃契約，被告飛寶公司並已遷出系爭中興路房屋。然被告飛寶公司遷出時，未將遙控器及鑰匙交還原告，且系爭中興路房屋之辦公室玻璃及廁所均有毀損情形，原告因此支出製作遙控器、鑰匙費用1,100元及辦公室玻璃、廁所設備之修復費用13,725元。被告飛寶公司並積欠原告租金182,700元及租賃期間水電費5,126元，共計202,651元。

（二）被告大佳享公司前向原告承租系爭武中路房屋，約定租金每月2,100元，租賃期間自111年11月1日起至116年10月31日止。嗣經兩造合意提前終止系爭武中路房屋之租賃契約，被告大佳享公司並已遷出系爭武中路房屋。然被告大佳享公司迄今尚積欠原告租金6,300元及租賃期間水電費6,361元，共計12,661元。爰依租賃契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：如上開變更後訴之聲明。

二、被告均未於言詞辯論期日到場或提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由

01 (一) 按系爭中興路房屋租賃契約及系爭武中路房屋租賃契約第
02 3條分別約定：「每月租金為60,900元，限於每月5日以前
03 繳納。」、「每月租金為2,100元，限於每月5日以前繳
04 納。」租賃契約第9條第1項均約定：「租賃標的物之地價
05 稅、房屋稅由甲方負擔。其他水電瓦斯費等因乙方使用產
06 生之費用由乙方負擔；公證費用由雙方負擔。」

07 (二) 原告主張之事實，業據其提出與其所述相符之系爭中興路
08 房屋租賃契約、系爭武中路房屋租賃契約、存款憑條、水
09 電費繳費憑證、萬豐玻璃有限公司報價單、正信工程估價
10 單及照片等件影本為證（見本院卷第9至36頁），而被告
11 均經合法送達通知，既未於言詞辯論期日到場爭執，復未
12 提出書狀答辯以供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項
13 準用第1項視同自認。是本院依上開調查證據之結果，堪
14 信原告之主張為真實。從而，原告請求被告飛寶國際開發
15 股份有限公司給付原告製作遙控器、鑰匙費用1,100元、
16 辦公室玻璃與廁所設備之修復費用13,725元及積欠之租金
17 182,700元、水電費5,126元，共計202,651元；並請求被
18 告大佳享生技有限公司給付原告積欠之租金6,300元、水
19 電費6,361元，共計12,661元，均有理由，應予准許。

20 四、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程
21 序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規
22 定，依職權宣告假執行。

23 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定訴
24 訟費用額如主文第3項所示。

25 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日
26 中壢簡易庭 法 官 周仕弘

27 以上為正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日
02 書記官 巫嘉芸