

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

108年度竹北簡字第417號

原告 眾達光電股份有限公司

法定代理人 莊敏男

訴訟代理人 陳祐良律師

複代理人 盧姿羽律師

被告 金磚通訊科技股份有限公司

法定代理人 黃永翔

訴訟代理人 葉芷楹律師

譚台生

蔡宇倫

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國109年12月22日
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰柒拾貳萬參仟壹佰柒拾貳元，及自民國一〇八年十二月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾柒萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰柒拾貳萬參仟壹佰柒拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、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2款、第3款分別定有明文。
原告於起訴時原訴之聲明為：被告應給付原告新臺幣（下

同) 276萬237元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。嗣於民國109年11月18日以訴之變更減縮暨準備狀，將請求被告給付之金額變更為244萬6,422元；又於本院109年12月22日言詞辯論期日當庭變更其請求之金額為177萬3,172元，有上開書狀及言詞辯論筆錄在卷可憑（見本院卷第112頁及第177頁）。核原告前揭所為，係基於兩造間同一租賃契約所為之請求，攻防方法、證據資料等均得援用，請求之基礎事實堪認同一，且屬單純減縮應受判決事項之聲明，揆之前開規定並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造前於107年8月1日簽訂租賃合約書（下稱系爭租約），由被告承租原告所有坐落新竹縣○○鄉○○○○區○○路0號之不動產，範圍包含(1)1樓部分區域和4樓，共計801.79坪、(2)1樓部分區域及5樓全部，共計550.16坪，屬公共區域，被告須分攤37.4%租金以及(3)地下室18個停車位（下稱系爭租賃物）；租賃期間為自107年10月1日起至108年9月31日止，被告應於租賃合約書起始時給付押金50萬元予原告，並於每月25日給付租金50萬元（稅另計），就因租賃標的物大樓管理及維護所衍生之相關費用部分，原告及被告約定按系爭租約附表一之相關費用分攤比率表（下稱分攤比率表）所載比率共同負擔。嗣被告於108年6月26日以電子郵件通知原告提前終止租約，並表示所衍生之違約部分悉依系爭租約辦理，是依系爭租約第8條第1項，租賃關係應於前開電子郵件送達原告後3個月即「108年9月26日」（按原告未於準備(一)狀主張系爭租約於108年9月26日終止，至其先前所載之終止期日108年9月25日，應屬誤繕）發生終止效力。詎被告自108年7月起即未依約繳付租金暨相關費用，並於同年7月底逕自租賃標的物遷移，除未將租賃標的物清潔回復原狀外，亦未辦理點交及返還鑰匙予原告，經原告多次請求，被告均

置之不理，尚積欠如附表一原告請求之金額欄所示總計1,773,172元之款項未償。

(二)據被告所提被證17至被證21之電子郵件內容，被告自始未同意原告針對被告違約期前終止租約所提應負擔之違約責任，原告當無與被告達成期前終止租約合意之可能，是上開電子郵件尚不足證兩造就期前終止系爭租約達成合意；再被證15電子郵件僅為被告內部人員互為通信往來之記錄，殊不足證明雙方就系爭租賃物完成點交程序；被告執上開電子郵件遽謂原告對於雙方租賃關係於108年7月31日終止有事實上之合意，並非事實。又被告未能提出實質證據以證明系爭租賃物存在瑕疵之實際狀況，且就瑕疵如何已達危及安全或健康之程度，亦未見被告舉證以明其說；再觀諸被告願意再行與原告續訂系爭租約（按兩造於106年10月1日就系爭租賃物簽訂1年期租約），甚至約定分攤更高比例之費用等情事，何以被告竟未以系爭租賃物存有瑕疵未獲修繕為由而拒絕續約，或為其他權利主張，可見系爭租賃物實無瑕疵存在，原告亦無債務不履行等情事。縱認系爭租賃物存在被告所稱重大瑕疵情形(原告否認之)，被告迄未能提出證據證明其於租賃期間內通知原告瑕疵存在，並曾定期催告原告修繕，自不符民法第430條規定；被告所提之被證8通知信件，其中信件1、2為被告與訴外人正文科技股份有限公司（下稱正文公司）之往來信件，另信件3、4則分別為106年10月18日及同年10月19日，均與本件無關。另被告承租系爭租賃物係用於廠房營運而非居住，不符租賃住宅市場發展及管理條例（下稱租賃條例）對於租賃住宅之定義，自無該條例之適用。

(三)被告終止權之行使於108年9月25日始生終止效力，於斯日以前，縱被告自行搬離系爭租賃物，其未依債之本旨返還系爭租賃物，應認其仍受有占有之利益，故被告尚應給付予原告所積欠自108年7月1日至同年9月25日之租金及分攤比率表所列相關費用。為此，爰依租賃契約之法律關係提起本訴，請求被告給付如附表一所示之積欠費用等語，並聲明：被告應

給付原告177萬3,172元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告係106年自訴外人正文公司受讓取得系爭租賃物後，與被告於106年10月1日簽立1年期之租賃契約（下稱第1次租約），在此期間系爭租賃物即存有滲漏水、冷氣冰水機故障之瑕疵，被告已於106年10月18日、19日及107年8月通知原告修繕，而原告未修繕完畢；然被告當時為獲得國外客戶認證以爭取訂單，已斥資百萬改善產線環境，一時難以搬遷，故而續簽系爭租約，並變更第6條第1項之內容為系爭租約之約定，故上開瑕疵之情形，被告早在第1次租約時已通知原告，卻始終未經原告修繕。另4樓管線及男用小便斗亦經常阻塞，造成環境衛生問題，被告已對原告催告修繕，原告亦不為之。是原告提供之系爭租賃物長期存在上開瑕疵，嚴重影響被告的使用收益及員工的安全及健康，且被告已通知原告，原告卻不為修繕完成，已違反出租人應提供合於使用租賃物之義務，被告自得依民法第430條、107年6月27日施行之租賃條例第11條第2款之規定提前終止租約。

(二)被告於108年6月26日以電子郵件通知原告租期至108年7月31日終止，被告並已於7月31日遷出返還系爭租賃物予原告。原告公司人員邱瑞文（英文名稱：Teresa）亦於108年8月7日邀同被告人員甲○○（英文名稱：AnjaFan）至系爭租賃物會勘，進行點交，被告對於原告指稱留下的物品或垃圾，當日即請環保公清運完畢；復據被證18至被證21之電子郵件內容，在法律評價上，亦足說明原告對於被告租約到108年7月31日終止已有事實上的合意，否則原告何須到系爭租賃物會勘現場，並開立發票要求被告給付相當於1個月租金之違約金？又何必於108年9月19日以被證21電子郵件通知被告可現況交屋，再付7月份租金即可結案呢？是以，原告主張系爭租約於108年9月25日始生終止效力，顯不足採。

01 (三)系爭租約第8條的標題是違約處罰，第1項規範承租人中途解
02 約的事項，因租賃關係是繼續性契約，此即提前終止租約時
03 的處罰約定，其約定承租人需於三個月前通知出租人，並支
04 付「已使用」期間「租金」，原告稱被告雖於7月31日遷
05 出，但仍具管領力，為消極使用中，尚未解除占有，此悖於
06 事實。被告係1個月又5天前告知原告退租，原告會勘系爭租
07 賃物並指示復原之行為，已合意終止租賃關係，依系爭租約
08 規定，被告只是要支付已使用之108年「7月」之「租金」，
09 然而被告主張由已交付之50萬元保證金(押租金)法定抵
10 充，亦即被告僅餘2萬5,000元的租金費用需給付。另被告因
11 系爭租賃物小便斗之瑕疵而支出拆通之修繕費用8,400元，
12 依民法第334條規定主張互為抵銷，則被告只須給付原告1萬
13 6,600元(計算式：00000-0000=16600)。另原告所提原證5
14 至原證10支出憑證之買受人皆為「眾達光通科技股份有限公司」
15 (下稱眾達光通公司)，非原告公司之名稱，被告爭執其形
16 式及內容真正。

17 (四)為此答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不
18 利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、得心證之理由：

20 (一)原告主張兩造於107年8月1日訂立系爭租約，由原告出租系
21 爭租賃物予被告使用，期間自107年10月1日起至108年9月31
22 日止，每月租金50萬元(含稅52萬5,000元)，被告並已給
23 付押租金50萬元予原告；嗣被告於108年6月26日以電子郵件
24 通知提前終止系爭租約，而7月份之未稅租金已由押租金抵
25 充，另7月份依系爭租約分攤比率表所示應負擔之費用，亦
26 經被告於108年9月5日給付完畢，惟尚有如附表一所示之租
27 金差額及108年8月及9月之應分擔費用未清償之事實，業據
28 原告提出系爭租約(含分攤比率表)、108年6月26日電子郵
29 件、台灣電力公司繳費通知單、台灣自來水股份有限公司水
30 費電子通知、龍翔保全股份有限公司統一發票、咏昌環保有
31 限公司統一發票、聯合新大水務股份有限公司污水處理系統

01 使用費繳費通知單、北區電機技術顧問股份有限公司統一發
02 票、立穩機電技術股份有限公司統一發票、台灣巨波有限公
03 司統一發票等件影本為證（見本院卷第12頁至第40頁）。惟
04 被告抗辯系爭租賃物因存在嚴重瑕疵，被告口頭催告原告修
05 繕仍不為修繕，經被告先期通知終止租約後，系爭租約應於
06 108年7月31日合法終止，被告亦已遷出清空系爭租賃物返還
07 原告等前開情詞置辯，故否認有給付108年8月及9月之租金
08 及如附表一所示費用之義務。是本件本院應審究者厥為：1.
09 被告得否依民法第424條之規定，主張系爭租賃物存有危及
10 被告及其員工之安全或健康之瑕疵而終止系爭租約？2.被告
11 得否依民法第430條或租賃專法第11條第2款之規定，主張系
12 爭租賃物有原告應負擔之修繕必要，且經被告先期催告後，
13 原告仍不為修繕之情事，而得以終止契約？3.系爭租約應於
14 何時發生終止效力？4.原告請求被告給付如附表一所示項目
15 之金額，有無理由？5.被告以拆通小便斗之維修費用8,400
16 主張抵銷，有無理由？

17 (二)被告無從依民法第424條之規定終止系爭租約：

18 1.按租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承
19 租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其
20 瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約，民法第
21 424條固定有明文，蓋上開法律之立法目的，在於保護承租
22 人之利益，使瑕疵之存在危及承租人或其同居人之安全或健
23 康時，承租人不受契約內容或訂約時意思表示之拘束，而得
24 終止契約，以維護生命並無悖於公序良俗，惟此承租人依法
25 律之規定而生之終止契約權利，與雙方合意終止之情形顯然
26 有別，故不得由承租人恣意行使，應以瑕疵之存在確實並達
27 到危及安全或健康之程度為前提，且對此有利於承租人之事
28 項，依民事訴訟法第277條之規定，舉證之責任當由承租人
29 負擔，自不待言。是被告既以系爭租賃物有滲、漏水情形，
30 經維修廠商評估係建築結構本身問題；及中央空調主機故障
31 致附屬的冰水機無法運轉，造成逾200坪空間無冷氣；及4樓

01 管線與男用小便斗經常阻塞，致尿液淹漫辦公區域，臭味四
02 溢，已影響被告員工之工作安全與衛生健康置辯，惟為原告
03 所否認，則被告自應就系爭租賃物確存在前開瑕疵，且瑕疵
04 已達危及被告或使用人之安全或健康之程度，負舉證責任。

05 2.查被告雖提出被證1漏、淹水狀況照片、被證10購買工業用
06 風扇之發票、被證11拆通小便斗費用之發票，並佐以被證
07 7、被證9系爭租賃物平面圖加註文字說明、被證8之電子郵件
08 加以證明瑕疵情形。惟觀諸被證一照片之情狀，固徵系爭
09 租賃物有漏水瑕疵存在，但尚不足以辨明其嚴重程度；至被
10 證10購置工業用風扇6台之發票3張分別係106年7月3日及7月
11 11日所開立，與本件系爭租約之存續期間不符，難認與所稱
12 中央空調故障致無法提供冷氣之事有直接關連性；再被證11
13 購置小便斗之收據2紙，亦不足證其尿液漫溢到辦公區域情
14 形。此外，民法第424條終止權行使之要件，除租賃物為
15 「房屋或其他供居住之處所」且有「瑕疵」外，尚須危及
16 「承租人、同居人安全或健康」，欠缺其一者，即無該終止
17 權。是被告所指之上述瑕疵縱認有之，然亦未舉其他事證以
18 明系爭租賃物存在之瑕疵確實達到危及被告或其員工之安全
19 或健康之程度，揆諸前揭說明，難認已具備民法第424條終
20 止權行使之要件。

21 (三)被告無從依民法第430條或租賃條例第11條第1項第2款之規
22 定終止系爭租約：

23 1.按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負
24 擔者，依民法第430條規定，承租人須定相當期限催告出租
25 人修繕，如出租人於其期限內不為修繕時，承租人始得終止
26 契約。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
27 責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。被告既主張得依
28 民法第430條及租賃條例第11條第1項第2款之規定終止租
29 約，自應就其已定相當期限為催告，而原告於期限內不為修
30 繕之事負舉證責任。

31 2.被告辯稱在第1次租約期間，大多係將瑕疵情形以口頭方式

通知編制於原告子公司眾達光通科技股份有限公司之廠務人員丙○○（其原任職正文公司廠務人員，負責系爭租賃物設施維護及保養，原告於106年自正文公司受讓系爭租賃物時，一併延攬負責相同業務）及乙○○（眾達光通公司負責系爭租賃物簽約事宜之副總經理），另亦曾以被證8所示電子郵件通知修繕，惟均未為修繕；又因被告為爭取國外客戶訂單因素，搬遷不易，始與原告續訂系爭租約，然而原告始終未就長期存在之瑕疵進行修繕，故被告實已就系爭租賃物之瑕疵催告原告修繕，且直至108年6月26日被告通知原告終止租約時止，原告亦未修繕，是被告終止系爭租約已符合民法第430條之要件等語。惟原告否認被告曾於租賃期間內通知上開瑕疵，亦未曾定相當期限催告原告修繕，自不得主張民法第430條之終止權。經查，兩造間之第1次租約與系爭租約雖租賃標的物相同、期間接續，但第6條第1項之約定事項已有不同，租約附表一之相關費用分擔比率亦有所調整，業經被告陳述明確，且有前後兩份合約書在卷可稽，因此在第1次租約期間屆滿後，兩造另行簽訂契約即系爭租約，而非依租賃合約書第2條第1項後段之約定，以「合約期限屆滿3個月前，如雙方無異議，以書面正式預告通知自動續約1年」之方式續約，故前後2租約應屬獨立契約，而非單純之續約；再衡諸被證8所示信件4則，日期分別標明為106年6月16日、8月9日、10月18日及10月19日，均係第1次租約期間內所為之修繕通知，是以，能否如被告所主張以之作為終止系爭租約之先期催告修繕，誠屬可疑。況依被告所述，兩造於訂立系爭租約時，僅於系爭租約第6條第1項前約定：「甲方（即原告）需確保設備及設施之正常運作，如有故障損壞時，需立即維修，不得藉故拖延」；同條項中段另約定：「若甲方因故未能立即維修，則乙方（即被告）於取得甲方同意後，得自行請廠商維修，再憑單據向甲方請款」，並未就前租約既已存在尚未修繕之瑕疵有何特別約定，且縱使確實有被告所稱上開重大瑕疵，而原告遲未進行修繕，被告仍得自行修

繕後再向原告請求給付修繕之必要費用，尚不存在非由出租人即原告修繕之必要情形，從而，被告在不具租賃物有修繕之必要，應由出租人負擔之前提，復未能舉其已定相當期限催告原告修繕，而原告於其期限內不為修繕之情形下，逕依民法第430條終止系爭租約，洵非有據。

3.次按租賃條例第11條第1項第2款固明定：「租賃期間發生租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償」，惟同條例第3條第1款已明確定義本法所稱租賃住宅，係指「以出租供居住使用之建築物」，顯見租賃條例所規範之租賃住宅，係以「居住使用」為目的之租賃關係，而非以「營業使用」為目的之租賃契約，此觀諸同法第1條所揭之立法目的係為維護人民居住權亦明。本件被告承租系爭租賃物係供被告公司營運辦公使用，並非以居住使用為目的之租賃關係，自非為租賃條例之規範對象，被告援引主張終止租約，即屬無據。

(四)系爭租約應於108年9月26日起終止：

1.依系爭租約第8條第1項約定：「租賃期間內，乙方（即被告）如欲中途解約，需於3個月前以書面通知甲方（即原告），並支付已使用期間租金。」，至上開約定所稱「解約」，衡之本件租賃契約乃繼續性契約且已開始履行，倘當事人嗣後有不欲繼續履行或債務不履行情事，應係行使終止權使契約效力向後消滅，並無溯及的消滅契約關係之必要，復核兩造締約時之真意亦指中途終止契約，為兩造書狀所陳明，故該約定所載「解約」一詞，實應解為「終止」契約而言，先予敘明。查本約定之性質應屬租期屆滿前之約定終止，倘被告無任何法定或其他約定終止事由，而欲單方行使終止權以提前終止系爭租約，即應依上開約定，先期3個月前以書面通知原告，並於通知送達原告時起算滿3個月而生終止之效力。查被告並無其所主張民法第424條、第430條及

租賃條例第11條第1項第2款之法定終止事由，業如前述，又被告既於108年6月26日以電子郵件通知原告終止系爭租約，為兩造所不爭執，則依上開約定，應於該電子郵件送達於原告之日即108年6月26日起算3個月，並於108年9月25日期滿後發生終止之效力，故系爭租約應於108年9月26日起終止。

2.被告辯稱兩造就系爭租約之終止已互相表示意思一致，應屬合意終止，依民法第450條第2、3項之規定，系爭租約於被告通知終止租約後1個月並清空遷離系爭租賃物之日即108年7月31日發生終止效力等語，並舉原告邀同原告於108年8月7日會勘系爭租賃物進行點交之事實，及提出被證17至被證21之電子郵件為憑。經查，觀諸上開電子郵件之內容，被證17為被告人員於108年8月23日向被告公司主管匯報兩造前1日之會談結果，可見兩造對於「地板清潔與打蠟」、「雜物清空」及「違約金」皆未達成共識，甚至記載「眾達：依合約第八-1條，貴公司未於搬遷3個月前提出解約，原應要求八月~九月份兩個月之租金作為違約金，經過與敝司上級討論，改向貴公司要求等同一個月租金之違約金，如退回發票拒絕付款，敝司將採取法律措施，請慎之。」等語，可知原告認為被告未依約於3個月前通知終止，係屬違約，本應續付8、9月租金，現僅請求被告給付1個月租金作為違約金等情，惟無從推知原告已同意系爭租約於108年7月31日終止，自不得遽謂兩造就被告期前終止租約情事業經達成合意。至被證19為被告針對上開會談未達共識事項之回覆，內容與終止租約之效力一事無涉。而被證18之電子郵件僅係原告於108年8月26日向被告催收尚未給付之7月租金及代收款，實屬合於情理，與是否合意終止租約無關。被證20電子郵件之內容，僅為原告公司內部人員於108年8月27日針對被告未依約期前通知終止應負之違約責任及雙方協商過程等情事互為說明，並未有對於期前終止達成合意之敘述。被證21則為原告於108年9月19日寄送予被告之電子郵件，內容固稱：「關於房租的結論是依照合約內容 七月份的房租要繳，租金不退

01 還。可現狀交屋。故目前是貴司需再匯款七月份房租後，即
02 可結案。請貴司盡快匯款結案。」等語，顯見原告提出被告
03 未依約期前終止租約情事應負之違約責任，惟被告自始皆未
04 接受亦未履行所揭之違約責任，是兩造既對於違約責任未達
05 成共識，當無達成合意終止系爭租約之情事可言。再被證15
06 之電子郵件僅為被告內部人員互通之記錄，尚不足執以證明
07 兩造就系爭租賃物完成點交程序，況若原告確與原告達成10
08 8年7月31日終止租約之合意，應非遲至108年8月7日始會勘
09 系爭租賃物，應在終止日前進行會勘，以利終止之日或之前
10 完成租賃物之點交始為合理，且縱使系爭租約應至108年9月
11 26日始終止，既被告已通知於7月31日遷離，則兩造於8月7
12 日進行會勘租賃物，亦非可認為原告已同意於7月31日終止
13 租約。從而，被告所執上開事證尚不足認定原告有捨棄系爭
14 租約第8條第1項之約定，而與被告達成系爭租約提前於108
15 年7月31日終止之合意，是被告上開所辯，並非可採。

16 (五)原告請求被告給付如附表一所示項目之金額應為1,723,172
17 元：

18 查系爭租約既於108年9月26日生終止之效力，則原告請求截
19 至108年9月25日以前被告所欠之租金及代收款項，即屬有
20 據。復查原告主張被告應給付如附表一所示之金額，業據其
21 提出相關費用單據及分攤比率表為證，核屬相符，且被告自
22 承應補足7月份租金之差額25,000元，故堪信實。惟就附表
23 編號2所示電費部分，兩造約定被告每月負擔最高以30萬元
24 為限，則9月1日至9月25日之電費既未滿1月，其最高額亦應
25 按比例調整降低，始屬合理，故該期間被告分擔電費之最高
26 額為250,000元。至被告舉其搬遷前後即108年7月與8月電費
27 之差額僅近12萬元，並未高達30萬元為據，辯稱原告超收電
28 費等語，然被告所言僅係其片面推測之辭，尚乏確切之明
29 證，且違反兩造契約之約定，故非有理，無足採信。從而，
30 本院認定被告應給付原告之租金與費用金額，如附表「本院
31 認定之金額」欄所示，合計為1,723,172元。

01 (六)被告以其支出拆通小便斗之修繕費用8,400元主張抵銷，應
02 無理由：

03 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
04 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；又租賃關係存續
05 中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得
06 定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修
07 繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費
08 用或於租金中扣除之，民法第334條第1項本文及第430條分
09 別定有明文。查被告就其所稱系爭租賃物之瑕疵，未能舉證
10 已定相當期限催告原告修繕，即與民法第430條所定須具備
11 之要件不符，已如前敘，自無從主張該條之法律效果，亦即
12 不得自行修繕而請求出租人償還其費用，故被告縱使已支出
13 拆通小便斗之費用8,400元，仍不得請求原告償還。換言
14 之，原告即不對被告負有債務，準此，兩造間並無互負債務
15 情形，被告主張抵銷之抗辯，殊無理由。

16 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
18 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
19 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
20 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
21 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
22 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
23 第203條分別定有明文。本件原告所為之請求，均係以支付
24 金錢為標的，除未約定利率，復未約定給付期限，是原告請
25 求自起訴狀繕本送達翌日即108年12月18日起（見本院卷第4
26 7頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理
27 由，應予准許。

28 五、綜上所述，原告依系爭租約及民法租賃之法律關係，請求被
29 告給付1,723,172元，及自108年12月18日起至清償日止，按
30 週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此
31 部分之請求，為無理由，應予駁回。

01 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
02 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
03 告之；原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依
04 據，應予駁回。

05 七、本件判決之基礎已臻明確，原告其餘之攻擊防禦方法及所提
06 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本件判決結果，爰
07 不逐一論述。又按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴
08 訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之，民事訴
09 訟法第196條第1項定有明文；準此，被告於本件言詞辯論終
10 結後始提出陳報狀聲請傳喚證人丙○○之攻擊防禦方法，本
11 院應不予審酌，併此敘明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 110 年 1 月 27 日
14 竹北簡易庭 法 官 彭淑苑

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴（須按
17 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
18 納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 110 年 1 月 27 日
20 書記官 林琬茹

附表

編號	項目	原告請求之金額			本院認定之金額	備註
		7月份費用	8月份費用	9月1日至9月25日止之費用		
1	租金	25,000元	525,000元 (含稅)	437,500元 (含稅)	987,500元 (25,000 + 525,000 + 437,500 = 987,500)	7月租金50萬元部分，以押租金50萬元抵充之。
2	電費	0元(被告已於108年9月5日給付7月份分攤費用)	300,000元 (766,216×50% = 383,108)	300,000元 (721,144×25/30×50% = 300,477)	550,000元 (300,000 + 300,000×25/30 = 550,000)	依分攤比率表，兩造各負擔50%，且被告最高分擔30萬元。
3	水費	0元(同上)	6,699元 (13,398×50%)	4,860元 (11,666×25/30×50%)	11,559元 (6,699 + 4,860 = 11,559)	依分攤比率表，兩造各負擔50%。
4	保全費	0元(同上)	57,750元 (115,500×50%)	48,125元 (115,500×25/30×50%)	105,875元 (57,750 + 48,125 = 105,875)	依分攤比率表，兩造各負擔50%。
5	公共區域清潔人力費	0元(同上)	8,019元 (32,074×50%×50%)	6,913元 (33,180×50%×25/30×50%)	14,932元 (8,019 + 6,913 = 14,932)	依分攤比率表，兩造各負擔50%。此費用包含原告使用部分及公共區域占50%，故兩造應共同分擔此費用之50%。
6	廢水處理費	0元(同上)	2,983元 (5,965×50%)	2,381元 (5,715×25/30×50%)	5,364元 (2,983 + 2,381 = 5,364)	依分攤比率表，兩造各負擔50%。
7	電氣設備維護合約費	0元(同上)	無	15,313元 (36,750×25/30×50%)	15,313元	依分攤比率表，兩造各負擔50%。
8	電梯保養	0元(同上)	11,760元 (23,520×50%)	9,800元	21,560元	依分攤比率表，兩造各

(續上頁)

01

	費			(23,520×25/30 ×50%)	(11,760 + 9,800 =21,560)	負擔50%。
9	冷卻 水處理 添加劑 費	0元(同上)	6,038元 (12,075×50%)	5,031元 (12,075×25/30 ×50%)	11,069元 (6,038 + 5,031 =11,069)	依分攤比率 表，兩造各 負擔50%。
	小計	25,000元	918,249元	829,923元	1,723,172元	
	合計	1,773,172元			1,723,172元	