臺灣新竹地方法院民事簡易判決

115年度竹北簡字第596號

原　　告　三千電器工業廠股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　彭春美

訴訟代理人　林夏陞律師

複　代理人　王泓彬律師

被　　告　癒善糧餐飲股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張煥基

000000000000000000

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國115年10月19日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）522,595元，及自民國115年9月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，爰按民事訴訟法第385條第1項前段規定，依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠、緣兩造於民國113年7月12日簽訂房屋租賃契約（下稱：系爭122-3號租約），由被告向原告承租位於新竹縣○○鄉○○○○區○○路00000號A棟1樓房屋（下稱：系爭122-3號房屋）作為營業使用，租期自113年8月1日起至123年7月31日止，每月租金為40,950元。被告復於114年2月17日分別向原告承租位於新竹縣○○鄉○○路00000號A棟3樓5區之房屋

（下稱：系爭122-4號房屋），租期自114年3月1日起至123年7月31日止，每月租金15,750元，及新竹縣○○鄉○○路000號E棟3樓平台區之房屋（下稱：系爭120號房屋），租期自113年11月7日起至123年7月31日止，每月租金5,250元作為營業使用，兩造並簽訂房屋租賃契約（下分稱：系爭122-4號租約、系爭120號租約）。

㈡、嗣被告於115年1月27日終止前開租約，惟被告於終止後尚積欠自114年11月起至115年1月27日止三個月期間各房屋之租金未繳，且未即時將各房屋騰空返還原告，此段期間之水電費亦為原告代墊支出，而經原告執兩造前所作成之公證書為執行名義向本院聲請強制執行，獲准於積欠租金118,755元部分強制執行在案。為此提起本件訴訟，依前開兩造間所簽訂各租約之約定、租賃契約之法律關係及民法第179條之規定，請求被告給付扣除聲請強制執行獲准118,755元後尚積欠之房屋租金59,101元（計算式詳如附表一標號1至3所示）、未即時交還房屋而應自終止租約之翌日起至遷讓房屋完峻之日止，按房租二倍計算之違約金375,297元（計算式詳如附表一編號4至7所示），及原告代墊水電費88,197元（計算式詳如附表一編號8至11所示），共計522,595元暨其遲延利息等語。

㈢、並聲明：

1、被告應給付原告522,595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。

2、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠、原告主張上開事實，業據提出與其所述情節相符之系爭122-3號租約及公證書影本、終止租約書、本院115年度司執字第22236號民事裁定、系爭122-4號租約、系爭120號租約、水電費繳納證明、原告請求項目計算表、水電計算明細等件為

證（詳本院卷第17頁至第40頁、第61頁至第68頁）。而被告經合法通知，迄未到庭或以書狀作何有利於己之聲明或陳述以供本院審酌，依民事訴訟法第280條第3項、第1項規定，即視同自認，是本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪認原告前開主張為真實。

㈡、按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。次按被告於租約終止後不即時交還房屋，原告得向被告請求自終止租約之翌日起至遷讓房屋完峻之日止，按房租二倍計算之違約金，為系爭122-3號租約、系爭122-4號租約、系爭120號租約第7條第4項所明定。又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條著有規定。經查，本件兩造間所簽訂之前開各租約於115年1月27日終止，被告迄今尚積欠原告租金59,101元，及未即時交還房屋而應自終止租約之翌日起至遷讓房屋完峻之日止，按房租二倍計算之違約金375,297元未為給付，原告並墊繳被告依前開系爭122-3號租約、系爭122-4號租約、系爭120號租約第10條第1項之約定應自行繳納各房屋之水電費用88,197元等情，既經論斷如前，則原告依上開規定與各租約之約定，請求被告如數給付原告積欠租金59,101元、依約應負擔之違約金375,297元，及原告代為墊付88,197元水電費用之不當得利，共計522,595元，自屬有據。

四、綜上所述，原告依兩造間簽訂各租賃契約之約定、租賃契約之法律關係及民法第179條之規定，請求被告給付原告522,595元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年9月16日起（詳本院卷第81頁本院送達證書）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　6　　日

竹北簡易庭　　法　官　王佳惠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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　　115　　年　　11　　月　　6　　日

書記官　黃伊婕

附表一：

附表一：原告請求項目計算表

						違約金					
編號		結欠租金	起日	迄日	天數	計算本金	年利率	起日	迄日	天數	違約金金額
1	租金	61,950	114/11/6	115/4/27	173						
2	租金	61,950	114/12/6	115/4/27	143						
3	租金	53,956	115/1/6	115/4/27	112						
4	租金違約金					123,900	0%	115/1/28	115/1/31	4	15,987
5	租金違約金					123,900	0%	115/2/1	115/2/28	28	123,900
6	租金違約金					123,900	0%	115/3/1	115/3/31	31	123,900
7	租金違約金					123,900	0%	115/4/1	115/4/27	27	111,510
合計		59,101									375,297

租金+違約金總計= 434,398

註：租金合計59,101元係扣除已以公證書為執行名義聲請強制執行獲准118,755元之結果，為計算正確違約金，故於各期租金本金先列出原金額計算之。

附表一：原告請求項目計算表

編號		結欠金額	起日	迄日	天數	發票號碼	發票日	
8	水電費	27,458	114/11/21	115/4/27	158	VM87288078	114/11/11	發票金額：24758
9	水電費	18,899	114/12/19	115/4/27	130	VM87288435	114/12/9	
10	水電費	23,492	115/1/18	115/4/27	100	XK76670147	115/1/8	
11	水電費	18,348	115/2/20	115/4/27	67	未開發票	依台電開繳日期（115/02/20）	
合計		88,197						