

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度湖簡字第1195號

原告 旺來建設有限公司

法定代理人 吳超竑

訴訟代理人 吳書漢

被告 堤麥策略行銷有限公司

法定代理人 黃瓊瑤

上列當事人間請求給付租金等事件，經臺灣臺北地方法院裁定（112年度北簡字第8133號）移送前來，本院於民國112年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣60,075元，及如附表編號3至6「積欠金額」欄所示之各項金額分別自如附表編號3至6「利息起算日」欄所示之日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,770元之100分之38，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知未於言詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條規定各款情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：被告於民國109年11月2日與原告簽訂房屋租賃定期契約書，向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路0段000號21樓C室（下稱系爭房屋），約定租賃期間自109年11月16日起至110年11月15日止，租金每月新臺幣（下同）22,000元，上開租約到期後兩造又續約1年（下稱系爭租約）。詎

01 被告於112年3月23日退租並點交返還系爭房屋予原告後，未
02 依約給付積欠租金、管理費及水電費，經扣除押租金44,000
03 元後，尚積欠60,075元，經原告以存證信函催告被告限期給
04 付積欠租金、管理費及水電費，被告於期限屆至仍置之不理，
05 致原告需指派原告公司員工即訴外人陳泳霖專案處理被告
06 積欠款項，而受有額外支出人力費用共100,000元。爰依
07 系爭租約及退租點交單之約定，提起本件訴訟等語。並聲
08 明：被告應給付原告160,075元，及自111年11月15日起至清
09 償日止，按週年利率10%計算之利息。

10 三、被告則未於言詞辯論期日到場陳述，亦未提出書狀爭執。

11 四、得心證之理由：

12 (一)關於積欠租金、管理費及水電費共60,075元部分：

13 按承租人應依約定日期，支付租金。民法第439條前段定有
14 明文。查，原告積欠系爭房屋租金、管理費及水電費共60,0
15 75元未清償乙節，業據提出系爭租約、應收費用統計表、統
16 一發票、台灣電力公司繳費通知單（繳費憑證）、東科大樓
17 111年公共水電及管理費分攤表、東方科學園區管理委員會
18 （下稱東科管委會）收據、存證信函暨收件回執為證（見臺
19 灣臺北地方法院112年度北簡字第8133號卷【下稱北院卷】
20 第17至35、57至89頁）。被告經合法通知無正當理由未到
21 場，亦未提出任何書狀作任何聲明及陳述，堪信原告之主張
22 為真實。從而，原告請求被告給付該積欠之租金、管理費及
23 水電費，自屬有據，應予准許。

24 (二)關於額外支出人力費用共100,000元部分：

25 原告主張其因被告積欠系爭房屋租金、管理費及水電費，而
26 需指派陳泳霖專案處理被告積欠款項，因而花費更多人力及
27 物力處理云云，業據提出通訊軟體LINE對話紀錄截圖、人事
28 費用預估明細、111年度未休年假折現、彰化銀行存款憑
29 條、111年年終獎金明細表、員工薪資撥帳明細表、112年1
30 月薪資明細表為證（見北院卷第91至99頁，本院卷第47至59
31 頁），惟原告此部分之支出僅為事實上因行使訴訟權所增加

01 之不利益，且經本院闡明後，原告亦陳稱：這部分請求租約
02 沒有寫到，沒有基於什麼法律關係，只是因為我們實際上花
03 了更多的人力物力處理這部分的事情等語（見本院卷第158
04 頁），顯然欠缺請求權基礎，故原告請求額外支出人力費用
05 共100,000元，於法無據，不應准許。

06 (三)關於原告請求週年利率10%之遲延利息部分：

07 1.原告雖主張依東方科學園區管理基金及管理經費催繳辦法
08 （下稱系爭辦法）第5條、第6條約定，向被告請求週年利
09 率10%之遲延利息云云，惟原告陳稱：系爭房屋之管理費
10 係由其先行繳納予東科管委會後，再向租客請求云云，足
11 認關於管理費之給付關係，係分別存在於原告與管委會、
12 被告與原告之間。被告遲延給付原告管理費之事實，雖經
13 本院認定於前，惟原告就其因被告未繳付上開積欠款項，
14 致其亦未按期繳付系爭房屋之租金及管理費而遭東科管委
15 會以週年利率10%之遲延利息求償乙節，並未舉證以實其
16 說，自不得執系爭辦法關於10%之約定，依該利率逕向被告
17 請求遲延利息。從而，本件原告所請求之遲延利息僅得
18 依民法第203條計算之。

19 2.又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
20 責任，為民法第229條第1項所明定。兩造既約定「每月1
21 日前」應將租金交付原告（見北院卷第19頁），應認兩造
22 係以各期首月1日為繳費期限，是被告自各期繳款期限翌
23 日（即每月2日）起即須負各期遲延責任。從而，原告請
24 求經准許部分，併請求如附表編號3至6「積欠金額」欄所
25 示之各項金額分別自如附表編號3至6「利息起算日」欄所
26 示之日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
27 息，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

28 五、綜上，原告依系爭租約及退租點交單之約定，請求被告給付
29 60,075元，及如附表編號3至6「積欠金額」欄所示之各項金
30 額分別自如附表編號3至6「利息起算日」欄所示之日起，均
31 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。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件為適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，應依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 12 月 20 日
內湖簡易庭 法 官 許凱翔

本件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）。

中 華 民 國 112 年 12 月 20 日
書記官 許慈翎

附表：（時間：民國。金額：新臺幣）

編號	原告請求期間	積欠金額	利息起算日	備註
1	111年11月份	租金22,000元		扣除押租金22,000元
2	111年12月份	租金22,000元		扣除押租金22,000元
3	112年1月份	26,550元 (計算式：租金22,000元＋公共水電費1,787元＋管理費2,763元＝26,550元)	112年1月2日起	
4	112年2月份	27,105元 (計算式：租金22,000元＋公共水電費1,556元＋管理費2,763元＋室內電費786＝27,105元)	112年2月2日起	
5	112年3月份	4,383元 (計算式：公共水電費1,620元＋管理費2,763元＝4,383元)	112年3月2日起	
6	112年4月份	2,037元 (計算式：公共水電費1,780元＋室內電費257元＝2,037元)	112年4月2日起	