

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

114年度板簡字第208號

原告 王智賢

訴訟代理人 陳志忠律師

被告 亞太技術交易股份有限公司

法定代理人 莊水榮

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國114年3月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰零參萬貳仟柒佰伍拾元，及自民國一百一十三年十一月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、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。本件原告起訴聲明原請求：(一)被告應將坐落新北市○○區○○街000號一、二樓房屋全部騰空返還予原告。(二)被告應向新北市政府辦理公司所在地自新北市○○區○○街000號地址遷出登記。(三)被告應給付原告新臺幣(下同)1,045,000元，及自民國113年11月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告應給付原告自本起訴狀繕本送達之日起至遷讓返還房屋之日止，按月以35,000元計算之租金。嗣於民國114年3月12日言詞辯論期日當庭減縮聲明為：被告應給付原告1,032,750元，及自113年11月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。核屬減縮應受判決事項

之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：被告向原告承租門牌號碼新北市○○區○○街000號1、2樓房屋(下稱系爭房屋)並於108年9月11日簽立租賃契約(下稱系爭租約)，約定租賃期間自108年9月11日起至113年12月10日止，租金為每月35,000元；詎被告未依約繳付租金，積欠自108年9月11日起至112年9月10日止、共計48個月暨押租金70,000元未給付，嗣於112年8月31日經兩造協議，被告應給付原告租金1,450,000元暨押租金70,000元，共計為1,520,000元，惟被告僅給付原告720,00元，尚餘800,000元未給付，甚被告自113年4月起至同年10月、計7個月期間未付租金達245,000元，總計積欠原告租金1,045,000元，經原告委請律師發函(下稱系爭催告函)催告後仍未清償，被告已積欠租金達二期以上，原告自得以起訴狀繕本之送達，作為終止雙方租賃契約之意思表示，又原告委請律師所發之系爭催告函係於113年10月29日經被告收受，而被告於收受系爭催告函後7日仍未給付，則自函到7日後即113年11月6日起應負遲延給付之責任。為此，爰依租賃契約之法律關係提起本訴，請求被告給付租金等語，並聲明：如主文第一項所示。

三、被告則以：被告於113年代原告繳納租賃所得稅42,000元，另於114年繳納40,250元，合計為82,250元，這部分應自所積欠之租金裡扣除，對於原告其餘主張不爭執，被告願給付原告1,032,750元等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、原告主張之前開事實，業據提出房屋租賃契約書、兩造間書面協議及系爭催告函暨郵件回執等件影本為證，且為被告所不爭執，按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租予他方使用、收益，他方支付租金之契約；再按承租人應依約定日期，支付租金，民法第421條第1項、第439前段分別定有明文，則被告依系爭租約本應給付所積欠之租金，此亦為被告所不爭執，是原告依系爭租約之約定，請求被告給付所積欠租金1,032,750元，洵屬有據。

01 五、從而，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付如主文第
02 一項所示之金額，為有理由，應予准許。

03 六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣
04 告假執行。

05 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2
06 項、第78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日
08 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

09 法 官 呂安樂

10 以上為正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日
15 書記官 魏賜琪