

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第409號

原告 暉夏投資開發股份有限公司

法定代理人 陳燕倫

訴訟代理人 李宜蓁

被告 網聯通訊股份有限公司

法定代理人 林明幼

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年7月21日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣(下同)47萬1,874元，及自民國113年12月21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66%，餘由原告負擔。
- 三、本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

- 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。經查，原告對於被告聲請支付命令時，主張被告向原告承租房屋，因提前終止租約須給付原告違約金37萬24元及回復原狀費用35萬3,850元，共計72萬3,874元，為此聲明請求被告給付原告72萬3,874元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，嗣於本院審理期間，因被告抗辯原告請求回復原狀費用過高，且原告實際進行房屋修復費用為10萬1,850元，加計被告提前終止租約須給付原告違約金37萬24元後，共計47萬1,

874元，乃於本院114年7月21日言詞辯論期日減縮對於被告請求給付之金額為47萬1,874元及利息，其訴訟標的仍屬同一，並未變更或追加，且不甚礙被告之防禦及訴訟終結，參諸前揭規定，應予准許，合先敘明。

二、本件被告未於最後言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條規定所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，併此敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)原告前於111年9月與被告公司簽訂辦公室租賃契約，出租名下所有坐落於新竹縣○○市○○○路○段000號9樓之1之建物予被告，租期至114年11月30日止，113年之租金及管理費為每月30萬6,555元（含稅）。惟被告自9月起即未給付租金，並於9月24日發函通知原告，將於10月31日提前終止租約，原告旋即回函告知，提前終止租約需依照租約第9條第1項給付二個月租金57萬1,221元，並須依照租約第10條第1項於終止後14日內完成回復原狀交還租賃物之義務，經原告多次催告後，被告同意先給付9月份租金，剩餘10月份租金30萬6,555元及違約金57萬1,221元則以保證金50萬7,752元扣抵，不足之37萬24元則另行支付。又原告於113年11月14日兩造租約終止後至租賃物現場勘查，發覺尚有多個項目未完成回復，包括但不限於：多片高架地板損壞、輕鋼架歪斜掉落、天花板短少破損、增設管線未移除、冷氣面板移位未回復、玻璃門未拆除、燈具未拆除回復等，原告多次催促，被告均置之不理。故原告得依照租約第10條第1項代為進行後續回復原狀工程，此部分款項亦應由被告給付，後原告實際支付回復原狀工程費用10萬1,850元（含稅），及更換高架地板費用8萬2,620元，為此依據民法第439條、第455條、第214條、兩造間租約第9條及第10條等規定，請求被告給付原告提前終止租約違約金37萬24元及回復原狀費用10萬1,850元，

01 共計47萬1,874元。

02 (二)並聲明：被告應給付原告47萬1,874元，及自支付命令送
03 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

04 二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前到
05 庭所為之陳述略稱：被告對於應給付原告提前終止租約違約
06 金37萬24元乙節並不爭執，惟認原告請求給付回復原狀費用
07 35萬3,850元過高，蓋因被告在退租時也有支付13萬隔間拆
08 除清運費用。另被告公司在承租房屋天花板上有做線路的鋪
09 設，在拆除時輕鋼架有些破損，確實有幾塊天花板需要做更
10 換，地板因為需要鋪設電路鑽洞，所以有幾塊地板需要做更
11 換，被告公司因經營不善，準備結束營業，目前還積欠投資
12 者、資遣費等費用超過4、5千萬元未付，被告公司不會找
13 廠商去修復等語。

14 三、本院之判斷：

15 (一)本件原告主張之上開事實，業據提出兩造間簽立暉順經貿
16 大樓辦公室租賃契約書、租賃物現場未回復原狀照片、估
17 有家具有限公司估價單、統一發票、貨品簽收單附卷可稽
18 ，核與原告主張情節相符，而被告未於最後言詞辯論期日
19 到場爭執，依民事訴訟法第280條第3項規定視同自認原告
20 主張之事實，自堪信原告之主張為真實。

21 (二)從而，原告請求被告給付原告提前終止租約違約金37萬24
22 元及回復原狀費用10萬1,850元，共計47萬1,874元，及自
23 支付命令送達翌日即113年12月21日起至清償日止，按年
24 息百分之5計算之利息，即屬有據，應予准許。

25 四、本判決主文第一項所命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民
26 事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。

27 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第83條第1項前
28 段。

29 中 華 民 國 114 年 8 月 1 日

30 民事第二庭法 官 王佳惠

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 8 月 1 日

04 書 記 官 黃伊婕