

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度沙簡字第10號

原告 蘊帷國際藝文有限公司

法定代理人 劉美慧

訴訟代理人 楊晨聆

被告 麗創實業股份有限公司

法定代理人 趙玉琴

訴訟代理人 李易昌

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣166,585元，及自民國112年10月7日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之五十四，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分，得假執行。但被告如以新臺幣166,585元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：被告於民國108年1月起向原告承租門牌號碼臺中市○○區○路00號2樓之辦公室（下稱系爭房屋），租賃期間自108年1月1日起至110年12月31日止，每月租金為新臺幣（下同）71,000元（含稅為74,550元），被告並給付原告押租金142,000元，兩造並於108年1月11日簽立租賃契約書（下稱系爭租約），原告已依約將系爭房屋交付被告使用，惟被告自110年9月起即未依約給付租金，迄至111年1月29日被告遷離系爭房屋而終止系爭租約止，共積欠自110年9月起至111年1月29日止合計5個月租金，期間僅清償其中一個月租金，尚積欠原告其餘四個月租金298,200元（74,550×4=298,200），並積欠原告依系爭租約為被告墊付之111年1月份

01 電費1,105元及同月管理費9,280元，合計308,585元。屢經
02 原告催討，未獲被告置理。為此，原告依系爭租約之法律關
03 係，請求被告給付原告前揭308,585元及其法定遲延利息。
04 並聲明：被告應給付原告308,585元，及自支付命令送達被
05 告翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

06 二、被告抗辯：兩造有簽立系爭租約，惟被告向原告承租系爭房
07 屋期間之租金均已給付原告，且被告於110年12月底已經遷
08 離系爭房屋，原告請求111年1月之租金、電費及管理費均無
09 理由。並聲明：原告之訴駁回。

10 三、法院之判斷：

11 (一)原告主張之前揭事實，業據原告提出系爭租約、兩造於110
12 年12月至000年0月00日間往來之電子郵件、LINE通訊軟體對
13 話紀錄及電費繳費單據、管理費繳費單據等件為證。被告雖
14 以前詞置辯，惟參諸前揭電子郵件內容及LINE通訊軟體對話
15 紀錄，堪認被告除有積欠原告自110年9月起之租金外，且被
16 告迄至000年0月間尚未依系爭租約第5條第2項之約定將系爭
17 房屋點交返還原告；此外，被告復未就其確已履行系爭租約
18 債務之有利於己事實，提出其他證據證明以實其說，堪信原
19 告主張之前揭事實為真正。是被告前開所辯，並無可採。再
20 者，被告依系爭租約第3條約定給付原告之押租金142,000
21 元，原告迄今尚未返還被告乙節，為兩造所共認（見本院11
22 3年6月5日言詞辯論筆錄）。則就被告積欠原告之前揭308,5
23 85元（即4個月租金298,200元、111年1月份電費1,105元及
24 同月管理費9,280元），依系爭租約第3條、第5條、第11條
25 等約定，扣除應予抵充之前開押租金142,000元後，被告依
26 系爭租約請求被告給付其166,585元（308,585－142,000＝1
27 66,585），為有理由，應予准許。至原告逾此範圍之請求，
28 為無理由，不應准許。

29 (二)給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；
30 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
31 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起

01 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
02 之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2
03 項分別定有明文。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權
04 人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，
05 仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無
06 法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第203條
07 亦有明文。本件原告對被告前揭166,585元債權，既經原告
08 起訴送達訴狀予被告，被告迄未給付，當應負遲延責任，則
09 原告就本件利息部分，請求被告給付自支付命令送達被告翌
10 日即112年10月7日（見支付命令卷第55頁之被告送達回證）
11 起至清償日止，按年息百分之五計算之法定遲延利息，為有
12 理由，應予准許。至原告逾此範圍之利息請求，為無理由，
13 不應准許。

14 (三)綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付原告
15 166,585元，及自112年10月7日起至清償日止，按年息百分
16 之五計算之利息，為有理由，應予准許。至原告逾此範圍之
17 請求，為無理由，應予駁回。

18 四、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適用
19 簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應適用民事訴訟法第38
20 9條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。另依同法第436
21 條第2項，適用同法第392條第2項規定，本院依職權酌定相
22 當擔保金額，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
24 不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 113 年 7 月 5 日

27 沙鹿簡易庭 法 官 何世全

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
30 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
31 訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 7 月 5 日
02 書記官 許采婕