

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

111年度重小字第3657號

原告 台寶實業股份有限公司

法定代理人 劉忠義

訴訟代理人 廖誼銘

被告 恩得利工業股份有限公司

兼 上一人

法定代理人 王貴戊

前二人共同

訴訟代理人 李敏瑜

上列當事人間請求給付租金等事件，經本院於民國112年3月3日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣63,483元，及均自民國111年9月27日
起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告連帶負擔。

本判決得假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：

被告恩得利工業股份有限公司（下稱被告公司）前邀同被告
王貴戊向原告承租坐落新北市○○區○○路○段0號五樓之3
房屋（下稱系爭房屋）及地下第三層平面停車位編號7、8、

01 12、149號停車位（下合稱系爭停車位），租賃期間為1年
02 （即自110年8月16日起至111年8月15日止），租金約定系爭
03 房屋部分自第1個月至第6個月期間按月給付新臺幣（下同）
04 11萬5,000元，自第7個月起按月給付12萬3,000元，系爭停
05 車位部分按月給付1萬4,000元。嗣後被告公司提前終止本件
06 租約，尚積欠原告下列金額：(1)111年2月15日至3月16日之
07 系爭房屋、停車位加值型營業稅13萬5,450元，(2)違約金及
08 加值型營業稅13萬5,450元，(3)遺留物處理費用2萬1,000
09 元，(4)台灣電力公司代繳費用5萬0,623元，扣除原告應退還
10 之押租金：系爭房屋27萬4,000元及停車位管理費5,040元
11 後，被告公司尚應給付原告6萬3,483元，又被告王貴戊為本
12 件租約之連帶保證人，就上開款項亦應負連帶賠償責任。爰
13 依兩造之租賃及連帶保證等法律關係提起本件訴訟，並聲
14 明：(一)被告應給付原告6萬3,483元，及自起訴狀繕本送達翌
15 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，(二)願供擔保，請
16 准宣告假執行。

17 二、被告則均請求駁回原告之訴，並以：被告公司於簽訂本件租
18 約時即已告知原告會提前終止租賃關係，故就違約金13萬5,
19 450元之部分不應再向被告主張，就其餘款項則不爭執，但
20 應扣除原告給付之押租金等語置辯。

21 三、得心證之理由

22 （一）原告主張之上開事實，業據其提出系爭房屋租賃契約、發
23 票（營業稅、違約金、遺留物處理費）、代繳電費收據、
24 應退停車位管理費用收據等件為證（本院卷第19至38頁）
25 核屬相符，並為被告2人所不爭執，惟就關於違約金13萬
26 5,450元之部分另以前詞置辯。

27 （二）按「房屋第1至第6個月，每月租金為稅前新台幣(下同)11
28 5,000元，第7至第12個月每月為123,000元，車位共4為每
29 月租金共為14,000元，……」、「擔保金（押金）由租賃
30 雙方約定為2個月租金，金額為274,000元整(最高不得超
31 過二個月房屋租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同

01 時給付出租人。」、「電費：由承租人負擔。」、「本契
02 約於期限屆滿前，租賃雙方得終止租約。依約定終止租約
03 者，租賃之一方應於3個月前通知他方並賠償他方1個月租
04 金額之違約金。」、「租期屆滿或租賃契約終止後，承租
05 人之遺留物依下列方式處理：……前項遺留物所需費用，
06 由擔保金（押金）先行抵扣，如有不足，出租人得向承租
07 人請求給付不足之費用。」，系爭租約第3條、第4條第1
08 項、第5條第3款、第11條、第16條分別約有明文。又當事
09 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，為民
10 事訴訟法第277條本文所明定；原告關於其所主張之訴訟
11 原因，先負舉證責任，其已盡證明之責後，由被告就其所
12 抗辯之事實負舉證之責（最高法院110年度台上字第464號
13 判決意旨參照）。經查：

14 1.本件兩造就被告公司尚應給付原告營業稅13萬5,450元、
15 遺留物處理費用2萬1,000元、代繳電費5萬0,623元，又被
16 告公司已給付之房屋押租金27萬4,000元、停車位管理費
17 5,040元均應於已抵扣等情均不爭執，堪信為真實。

18 2.另就原告主張違約金13萬5,450元部分，被告2人就其金額
19 不為爭執，雖辯稱：已提前告知原告終止租約，故不需給
20 付違約金云云，然為原告所否認，被告2人復未就確實曾
21 提前告知原告終止租約等情進行舉證，況縱認被告確有提
22 前通知原告，然依前揭約定：「依約定終止租約者，租賃
23 之一方應於3個月前通知他方並賠償他方1個月租金額之違
24 約金。」等語，被告提前終止系爭租約，依其文義仍有給
25 付原告違約金之義務，是被告前揭所辯，尚難採信，堪認
26 原告之主張為真實。

27 3.綜上所述，於扣除房屋押租金27萬4,000元、停車位管理
28 費5,040元後，被告2人尚應連帶給付原告6萬3,483元。

29 四、從而，原告本於兩造間之租賃契約及連帶保證之法律關係，
30 請求被告給付原告6萬3,483元及自起訴狀繕本送達翌日即均
31 自111年9月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為

01 有理由，應予准許。

02 五、本件係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告
03 假執行。另確定本件訴訟費用1,000元，應由被告負擔。

04 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日

05 臺灣新北地方法院三重簡易庭

06 法 官 王雅婷

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內
10 容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），
11 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
12 提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴
13 理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

14 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日

15 書 記 官 陳芊卉