臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

112年度重小字第2525號

原　　告　名軒開發股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　吳泓瑩

訴訟代理人　郭子亮

被　　告　黃睬芯

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求給付代墊款事件，經臺灣士林地方法院裁定移送前來（112年度士小字第1084號），本院於民國112年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）45,144元，及自民國112年3月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、訴訟費用1,000元由被告負擔。

三、本判決得假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：

㈠兩造間於民國110年10月22日就「名軒富麗-新北市○○區○○路000號（店C）」房屋，簽定房屋租賃契約書，並經公證，依約被告應繳付管理費。然被告拒絕給付111年6月至11月欠繳共計六期管理費45,144元，最終先由原告向社區管理委會代墊被告積欠之費用（下稱系爭代墊款）。為此，爰依房屋租賃契約第3條、第6條第9項之規定提起本訴。

㈡對被告答辯之陳述：

依合約精神，按照合約執行。合約已經寫明管理費是由被告自行繳交予管委會，今日是我方先行墊付，現在向被告請求。111年6月至今都沒有繳，僅為後續我方沒有向被告請求了。簽訂合約時，還有經過公證。請鈞院依合約來判決，管

委會經過區權人大會所調整的價錢非原告可以決定。

㈢聲明：

被告應給付原告45,144元，及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：

於前年簽訂房租合約，當時原告是我房東，原告員工跟我討論合約，有討論管理費一坪40元，當時我們堅持寫在合約，原告說不用寫，他們是大公司，原告有口頭承諾一坪40元，我們信任，但沒想到後續原告說一坪80元，否認這件事情，我有問過主委，一坪多少是原告訂的。對於原告主張111年6月至11月欠繳六期管理費無爭執，僅爭執管理費並非原告承諾之金額，有違誠實信用原則。該社區是否很多原告出租之房屋，被告不清楚，我們那區只有我們這棟。沒有其他證據聲請調查，但只能說我們當初有堅持要寫明在合約，但原告一直以誠信來告訴伊他們是大公司，不差這點錢，我們就是被騙了，且當時所有負責的四位員工都不在了。

三、本院之判斷：

原告主張之事實，已據其提出房屋租賃契約書、公證書正本、五股中興路郵局000281、000324號存證信函等件為證（士林地院卷第17至45頁），被告到庭亦不否認積欠系爭代墊款之事實，堪認原告主張為真實。雖被告抗辯管理費用一坪為80元，與當初兩造間口頭約定為每坪40元不同，原告此舉有違誠實信用原則云云。惟查，被告僅空泛爭執，而未能就其主張原告曾承諾以一坪40元計算系爭租約應給付之管理費之事實，提出相關證據以實其說，且就房屋租賃契約書有何違反誠實信用內容亦未具體釋明，本院自無從遽為其有利之認定。從而，原告依房屋租賃契約書之約定，請求被告給付如主文所示，為有理由，應予准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列。

五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436條之8第1項適用

小額程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20之規定，應依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條之19第1項規定，確定訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　16　　日

三重簡易庭　法　官　王凱俐

以上為正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　16　　日

書記官　李采錡