

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

113年度重簡字第1500號

原告 振興印鐵製罐工廠股份有限公司

法定代理人 劉振隆

被告 千山淨水股份有限公司

兼

法定代理人 廖子逸

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬參仟伍佰壹拾陸元，及自民國一一三年六月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。訴訟費用新臺幣壹仟陸佰陸拾元，及自本案裁判確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告向原告承租門牌新北市○○區○○路0段000巷00號1樓(連接前段外棟共2棟)廠房(下稱系爭廠房)，租賃期間自民國110年2月1日起至113年1月31日止，被告每月應給付租金新臺幣(下同)14萬5000元及公共管理費4000元，並繳付押租金28萬元(下稱舊租約)。嗣舊租約期滿，被告遲不與原告續約，直至113年2月26日方與原告簽訂租賃契約(下稱新租約)，約定租賃期間自113年2月26日起至116年2月25日止，租賃期間內被告每月應支付原告租金17萬2600元及

01 公共管理費4000元，押租金則沿用舊租約。詎被告於113年3
02 月23日直接搬離系爭廠房而為提前終止新租約之意思表示，
03 被告迄今尚積欠新租約1個月租金17萬2600元及依新租約第7
04 條約定未於1個月前通知提前終止租約，應給付1個月租金之
05 毀約金，合計34萬5200元。又被告於舊租約屆滿後至113年2
06 月25日止始遷出系爭廠房，被告前述期間係無權占用期間，
07 應按日計算相當於租金金額之不當得利，再依舊租約第6條
08 約定加計同額之違約金予原告，故被告每日應支付原告之不
09 當得利及違約金共計為9534元(計算式：14萬5000元×12/365
10 ×2)，以及每日公共管理費132元(計算式：4000×12/365)，
11 合計每日9666元(計算式：9534+132)，被告於舊租約期滿
12 後25日始遷出系爭房屋，故應賠償原告24萬1650元(計算
13 式：9666×25日)。另被告積欠113年1月至3月電費分別為116
14 3元、775元及1163元，合計3101元尚未支付。以上金額共58
15 萬9951元(計算式：24萬1650元+34萬5200元+3101元)，再
16 扣除被告於113年2月2日已預先支付押金及租金43萬6435
17 元，尚應支付原告15萬3516元(計算式：58萬9951元-43萬6
18 435元)。為此，爰依租賃及不當得利法律關係提起本件訴
19 訟，並聲明：如主文第1項所示。

20 二、被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
21 作任何聲明或陳述。

22 三、本院之判斷：

23 原告主張上開事實，業據提出舊租約、新租約、郵局存證信
24 函用紙等件為證，且未經被告到場或具狀爭執，堪信為真，
25 亦合於舊租約第6條、新租約第7條等約定，應予准許。從
26 而，原告主張依租賃及不當得利法律關係，請求被告給付15
27 萬3516元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年6月19日起至清
28 償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

29 四、本件適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依民事訴訟
30 法第389條第1項第3款規定職權宣告假執行。

31 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊方法及所提證據，經本院

01 審酌後，認為均不足影響本判決之結果，爰不一一論述。

02 六、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

04 三重簡易庭 法 官 王凱平

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達

08 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

10 書記官 楊家蓉