

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

114年度重簡字第2277號

原告 皇陸建設開發有限公司

法定代理人 李昱樞

訴訟代理人 林育生律師

被告 詹豐安

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國115年2月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌拾柒萬貳仟元，及按如附表所示之積欠租金金額，各自如附表所示之利息起算日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣壹拾萬捌仟陸佰零捌元，及自民國一百一十五年二月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但求之基礎事實同一者；擴張或縮減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2款、第3款分別定有明文。原告原起訴聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）560,000元，及自本支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣以115年1月30日民事準備狀，追加請求支出律師費用及代墊管理費所生之損害賠償，以及擴張請求租金及利息之範圍，並變更聲明為：(一)被告應給付原告872,000元，及自附表所示之利息起算日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告應給付原告10

01 8,608元，及自民事準備狀繕本送達之翌日起至清償日止，
02 按週年利率百分之5計算之利息。核原告所為訴之變更，屬
03 基於同一租賃事實，並擴張應受判決事項之聲明，揆諸首揭
04 規定，應予准許。

05 貳、實體事項

06 一、原告主張：被告於112年8月25日向原告承租新北市○○區○
07 ○○路00號1樓及63號1樓房屋（下稱系爭租賃房屋），約定
08 租期自112年8月25日起至115年8月24日止，112年8月25日起
09 至9月19日為免租裝潢期，自112年9月20日起算租金，租金
10 每月為60,000元，並於114年9月20日起調整每月租金為63,0
11 00元，應於每月15日繳納當月租金，遲延利息起算日為每月
12 16日，並約定如有違約情事，致損害原告之權益時，願賠償
13 損害，如原告因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，亦應由被
14 告負擔，且租賃期間之管理費由被告負擔（下稱系爭租
15 約）。詎被告未依約繳納租金，尚積欠自113年10月份至114
16 年12月份止，共計872,000元之租金【計算式：113年10月份
17 (即10月20日起至11月19日止)租金20,000元+113年11月份
18 租金60,000元+113年12月份租金60,000元+114年1月份租
19 金60,000元+114年2月份租金60,000元+114年3月份租金6
20 0,000元+114年4月份租金60,000元+114年5月份租金60,00
21 0元+114年6月份租金60,000元+114年7月份租金60,000元
22 +114年8月份租金60,000元+114年9月份租金63,000元+11
23 4年10月份租金63,000元+114年11月份租金63,000元+114
24 年12月份租金63,000元=872,000元】；又原告因被告欠繳
25 租金，委任律師提起本件訴訟，支出委任費用70,000元，原
26 告另為被告代墊113年9月至114年2月止之管理費共計38,608
27 元，共計108,608元，前開費用依約均應由被告負擔。為
28 此，爰依系爭租約提起本件訴訟，並求為判決如主文第一項
29 及第二項所示。

30 二、被告則以：兩造所簽立租約之承租人雖記載為被告，然係因
31 當時訴外人福興馥齡診所及懷恩藥師藥局尚未設立，在前開

01 診所、藥局設立後，被告有向原告表明上情，且實際使用房
02 屋者為前開診所、藥局，故被告僅形式承租人，而非真正債
03 務人。福興馥齡診所於114年7月即未營業，當時有跟原告談
04 說終止租約，但後來不了了之。另原告應不得請求律師費用
05 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

06 三、本院之判斷：

07 (一)原告本於租賃關係向被告請求，核屬有據：

08 1.按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第199
09 條第1項定有明文。又債權債務之主體應以締結契約之當事
10 人為準，基於債權之相對性，債權為對於特定人之權利，債
11 權人只能向債務人請求給付，而不能向債務人以外之人請求
12 給付。

13 2.經查，觀諸原告提出之房屋租賃契約書（見支付命令卷第11
14 至19頁），可見立契約人欄係以原告、被告為締約之甲乙
15 方，則被告為系爭租約之承租人乙情，自屬明確。至被告雖
16 以前詞置辯，並提出房屋租賃契約書1份為憑，而該份契約
17 書關於立契約人欄位固有福興馥齡診所、懷恩藥師藥局等文
18 字記載（本院卷第51頁至57頁），惟此部分文字係被告於簽
19 約後自行填寫乙情，業據被告陳明在卷（本院卷第47頁），
20 是此部分文字未與原告達成意思合致，自不得拘束原告，亦
21 無從以此認定福興馥齡診所、懷恩藥師藥局為系爭租約之承
22 租人；再者，系爭租約既由被告名義所簽立，被告自應負契
23 約責任，至實際使用租賃標的者究為被告或他人，均不改被
24 告為系爭租約之承租人之事實，被告空言辯稱其僅為形式承
25 租人，不負契約責任云云，自非可採；又被告辯稱福興馥齡
26 診所、懷恩藥師藥局設立後，曾告知原告上情，然被告未舉
27 證以實其說，已難憑採，且縱使被告確有告知原告上情，在
28 兩造並未變更租賃契約之情況下，亦僅係被告告知系爭房屋
29 之使用狀況，不表示系爭租約之承租人即改為福興馥齡診
30 所、懷恩藥師藥局，是福興馥齡診所、懷恩藥師藥局仍非系
31 爭租約之當事人。準此，系爭租約之租賃關係應存在於原告

01 與被告之間，則原告以被告係承租人為由，請求被告負擔因
02 系爭租約而生之義務，自屬有據。

03 (二)原告各項請求有無理由，說明如下：

04 1.租金部分：

05 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
06 明文。查兩造於系爭租約第3、4條已明文約定租金額度及各
07 期租金之給付日期，此有房屋租賃契約書附卷可稽（支付命
08 令卷第13頁），參以被告未依約按時給付租金，尚積欠原告
09 自113年10月份至114年12月份止期間，共計872,000元之租
10 金等情，業據原告提出新莊區五工二路61+63號租金給付明
11 細乙份為證，且被告對此表示無意見而不爭執（本院卷第45
12 頁反面），足認被告確欠繳租金共872,000元，則原告請求
13 被告給付積欠租金共計872,000元，洵屬有據，應予准許。

14 2.律師費用部分：

15 經查，系爭租約第12條約定：「乙方若有違約情事，致損害
16 甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之
17 訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償」，而原告因被告
18 未依約繳納租金，提起本件訴訟請求被告給付租金，並委任
19 林育生律師為訴訟代理人，支出委任費用70,000元等情，業
20 據提出委任狀及林育生律師出具之收據為證（本院卷第35
21 頁、第41頁），是前開委任費用核屬因被告違約涉訟所支出
22 之律師費用，則原告依系爭租約第12條後段約定，請求被告
23 賠償此部分費用，同屬有據。被告空言辯稱原告不得請求律
24 師費用云云，與系爭租約第12條後段約定不符，所辯自非可
25 採。

26 3.管理費用部分：

27 查系爭租約第15條約定：「…水電費、管理費及營業上必須
28 繳納之捐稅由乙方（即被告）自行負擔」，是被告依約應自
29 行負擔系爭房屋之管理費；又被告未依約繳納管理費，而由
30 原告代墊自113年9月起至114年2月止期間之管理費，共計3
31 8,608元等節，有原告提出之彰化銀行存款憑條乙份為證

01 (本院卷第39頁)，復為被告所不爭執(本院卷第45頁反
02 面)，堪信為真。準此，被告依系爭租約第15條約定，本應
03 由其自行負擔管理費，卻怠於繳納，而由原告代為繳納前開
04 管理費共38,608元，因而受有財產損害，則原告依系爭租約
05 第12條前段約定，請求被告賠償此部分費用，亦屬有據。

06 4.從而，原告主張被告應給付積欠之租金872,000元，以及律
07 師費用70,000元與代墊管理費38,608元共計108,608元(計
08 算式：70,000元+38,608元=108,608元)，為有理由，應予
09 准許。

10 (三)至被告雖辯稱福興馥齡診所於114年7月即未營業，當時有跟
11 原告談說終止租約云云，惟被告未提出有向原告終止租約之
12 證明，且被告亦自承當時僅係討論，後來不了了之(本院卷
13 第45頁反面)，是尚難認被告當時已終止租約，而不再負擔
14 114年7月以後之租金給付義務，併此說明。

15 (四)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
16 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
18 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
19 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
20 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
21 息，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
22 者，週年利率為5%，民法第229條第1、2項、第233條第1項
23 前段及第203條分別定有明文。查原告之租金債權，係以支
24 付金錢為標的，且約定每月15日支付係為有確定期限，並已
25 屆期，被告自應負遲延責任，則原告就上述得請求租金之金
26 額，併請求如附表所示之利息起算日起，按週年利率百分之
27 5計算之利息，應屬有據；另本件原告請求被告給付律師費
28 用及管理費，均無確定期限，原告對被告提起之民事準備狀
29 繕本，已於於115年2月4日送達被告，此為被告所自承(見
30 本院卷第45頁背面)，被告已受催告仍未給付，依上開規
31 定，應負遲延責任，則原告併請求此部分債權自民事準備狀

01 繕本送達之翌日即115年2月5日起至清償日止，按週年利率
02 百分之5計算之利息，同屬有據。

03 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求：(一)被告應給
04 付原告872,000元，及按如附表所示之積欠租金金額，各自
05 如附表所示之利息起算日起至清償日止，按週年利率百分之
06 5計算之利息。(二)被告應給付原告108,608元，及自115年2月
07 5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，
08 應予准許。

09 五、本件係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第38
10 9條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
12 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日
15 臺灣新北地方法院三重簡易庭
16 法 官 郭 鍵 融

17 附表：
18

租賃期間	積欠租金金額	利息起算日
113年10月20日至11年11月19日	20,000元	113年11月16日
113年11月20日至12月19日	60,000元	113年12月16日
113年12月20日至114年1月19日	60,000元	114年1月16日
114年1月20日至2月19日	60,000元	114年2月16日
114年2月20日至3月19日	60,000元	114年3月16日
114年3月20日至4月19日	60,000元	114年4月16日

(續上頁)

01

114年4月20日至5月19日	60,000元	114年5月16日
114年5月20日至6月19日	60,000元	114年6月16日
114年6月20日至7月19日	60,000元	114年7月16日
114年7月20日至8月19日	60,000元	114年8月16日
114年8月20日至9月19日	60,000元	114年9月16日
114年9月20日至10月19日	63,000元	114年10月16日
114年10月20日至11月19日	63,000元	114年11月16日
114年11月20日至12月19日	63,000元	114年12月16日
114年12月20日至115年1月19日	63,000元	115年1月16日
合計	872,000元	

02

以上正本係照原本作成。

03

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，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04

中華民國 115 年 3 月 13 日

05

書記官 林語涵

06

07