

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

114年度重簡字第235號

原告 北部百貨太陽光電有限公司

法定代理人 蘇進添

被告 林子超

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月27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）50萬元。
- 二、訴訟費用6,700元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利息。
- 三、本判決第一項得假執行。但被告如以50萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮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3款定有明文。經查，本件原告起訴時之聲明為：(一)被告應將坐落新北市○○區○○路00號地下一樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。(二)被告違反租賃契約第4條第一項，房屋用途為店鋪、辦公室、倉庫等用途，原告將被新北市政府工務局處罰。被告嗣具狀變更聲明為被告應給付原告50萬元租金等語。核原告所為乃變更應受判決事項聲明，合於上開規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

- (一)兩造於112年12月8日就系爭房屋簽立租賃契約，租期自113年3月15日起至116年3月14日止，每月租金10萬元，押租金

01 為20萬元（下稱系爭租約）。嗣兩造於113年3月12日就系爭
02 房屋之裝潢及冷氣工程簽立同意書（下稱系爭同意書），約
03 定由被告承包施工系爭房屋之裝潢及冷氣工程（下稱系爭工
04 程），並以系爭工程之工程款抵繳系爭房屋之房租，原告已
05 依約於113年2月22日取得裝修許可，嗣因被告並未按圖施
06 工，且使用之建材不合格，導致無法完成施工，已違反系爭
07 同意書內容，故依系爭租約請求被告給付原告租金50萬元等
08 語。

09 (二)對被告答辯之陳述：被告迄今未繳交任何租約，用電亦未繳
10 交電費，且其所為業已違反系爭租第4條第1項之約定，使原
11 告遭新北市工務局、消防局裁罰限期改善。

12 (三)聲明：被告應給付原告50萬元。

13 二、被告則以：

14 (一)被告承租系爭房屋時即已表明作為德州撲克發展協會之用，
15 原告係確認用途後才租給被告。

16 (二)系爭同意書約定若原告未完成室內裝修許可工程及跑照，原
17 告應賠償被告每日8,000元，被告依法主張以此抵銷租金，
18 被告於113年8月21日委請律師發存證信函請原告出面協商，
19 原告置之不理。

20 (三)聲明：原告之訴駁回。

21 三、本院之判斷；

22 (一)原告主張兩造就系爭房屋簽立系爭租約、同意書，並由被告
23 就系爭房屋進行裝潢工程之事實，為兩造於本院言詞辯論期
24 日所不爭執，並據原告提出系爭租約、同意書等件為證，堪
25 認原告之主張為真實。

26 (二)按承租人應依約定日期，支付租金，如租金分期支付者，於
27 每期屆滿時支付之，民法第439條定有明文。另按系爭租約
28 第三條約定，租金每月10萬元整含稅，由承租人每月15日前
29 以現金或匯款支付。經查，兩造對於簽立系爭租約及系爭房
30 屋現仍由被告管理使用中等情，既未爭執，則原告依系爭租
31 約約定請求被告給付租金，並僅請求給付其中50萬元，應屬

01 有據。至被告雖提出系爭同意書，主張有以系爭工程之工程
02 款抵繳租金之約定，然依系爭同意書所載內容及卷內新北
03 市政府工務局就系爭房屋之發函內容觀之，兩造約定折抵租金
04 之情事應發生於113年2月至3月間，縱有折抵租金之情事，
05 應已於113年間應即已折抵完成，則原告請求本件言詞辯論
06 終結之114年3月27日前回溯5個月之系爭房屋租金，為有理
07 由，應予准許。

08 (三)被告雖辯稱原告並未履行系爭同意書（本院卷第81頁）所約
09 定：「原告應完善系爭房屋所有室內裝修消防許可之跑照流
10 程完成，提供影印之副本給被告始計算房租折底（按應為
11 『抵』字誤繕）三個月，若於民國113年6月1日前未完成，
12 每日罰款新台幣8000元」之約定，然依原告所提出之新北
13 市政府工務局113年8月28日新北工建字0000000000號函及113
14 年9月6日新北工建字第1131774099號函顯示，系爭房屋業已
15 於113年2月22日以新北工建字第1130310651號函取得核准室
16 內裝修（分隔牆）書面審查許可，並於113年8月21日申請展
17 延竣工期至114年2月22日止等情，有上揭公函存卷可證，是
18 被告辯稱原告並未依同意書所載，履行其申請室內裝修許可
19 之義務云云，顯與卷內證據不符，無從為被告有利之認定，
20 被告主張以系爭同意書約定內容為抵銷抗辯，亦屬無據，無
21 從憑採。

22 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付50萬
23 元，為有理由，應予准許。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核
25 與判決結果無影響，爰不一一論述。

26 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被
27 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
28 宣告假執行。另依同法第392條第2項，諭知被告如以相當金
29 額為原告預供擔保，得免為假執行。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 5 月 8 日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法官 王凱俐

以上正本係照原本作成。

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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 林品慈

中華民國 114 年 5 月 8 日