

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度士簡字第507號

原告 劉經發

訴訟代理人 白丞堯律師

被告 星澳利多國際有限公司

法定代理人 裘鎮宇

訴訟代理人 慶啟人律師

複代理人 黃韻慈律師

上列當事人間請求給付租金等事件，經臺灣桃園地方法院移送前來（113年度壢簡字第1594號），本院於民國115年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾萬元，及自民國一一四年一月一日起至清償日止，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，但被告如以新臺幣伍拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者；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2款、第3款定有明文。查原告起訴時原訴之聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）20萬元。嗣於本院審理中，變更追加訴之聲明為：被告應給付原告50萬元，及自民國114年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。經核，原告上開擴張部分，合於上開規定，應予准許。

二、原告主張：原告前出租門牌號碼桃園市○○區○○○路00000號1樓房屋（下稱系爭房屋）予被告，每月應給付租金5萬元，租期自113年3月1日至113年12月31日止計10個月，被告

01 均未給付租金，尚積欠租金50萬元，租期屆至後，被告已於
02 113年12月31日搬離，乃依租賃契約之法律關係，提起本件
03 訴訟等語，並聲明求為判決被告應給付50萬元，及自114年1
04 月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，且願供擔
05 保請准宣告假執行。

06 三、被告則以：系爭租約屆期後被告已搬離，原告自113年6月起
07 至113年12月止未依約提供全部租賃物160坪予被告使用，實
08 際僅有約10坪，其餘空間係由「想你熊親子樂園（負責人吳
09 韋成）」、「永勝模型（負責人詹國勝）」使用，非被告違
10 約轉租，原告更向吳韋成、詹國勝收取水電費，被告於113
11 年4月25日將系爭房屋部分出租予訴外人立宸餐飲有限公司
12 （下稱立宸公司），亦係經原告同意之轉租。被告並非拒絕
13 給付租金，是原告未依約提供160坪予被告使用，本於同時
14 履行抗辯，租金金額應按被告實際使用坪數比例計算。再
15 者，被告就系爭房屋裝潢（包含燈具、水電管線配置）支出
16 101萬1,950元，係就係爭房屋之增添及改良，使系爭房屋價
17 值增加，原告受有此利益，被告主張抵銷等語，資為抗辯，
18 並聲明求為判決駁回原告之訴，如受不利判決，願供擔保請
19 准宣告免為假執行。

20 四、本院得心證之理由

21 本件原告主張其將系爭房屋出租予被告，租期於113年12月3
22 1日屆期後，被告已搬離，被告未給付113年3月1日至113年1
23 2月31日之租金之事實，已據其提出與所述相符之房屋租賃
24 契約書為證，且為被告所不爭執，堪信為真。惟原告主張被
25 告應給付50萬元乙情，則為兩造所爭執，被告並以上開情詞
26 置辯，茲審認如下：

27 （一）按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
28 他方支付租金之契約。出租人應以合於所約定使用收益之租
29 賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約
30 定使用、收益之狀態。承租人應依約定日期，支付租金民法
31 第421條第1項、第423條、第439條前段分別定有明文。

01 (二)經查，觀諸原告所提出被告分別與訴外人立宸公司、日月莊
02 園吳韋成、詹國勝簽訂之租賃契約書（見本院卷第147至156
03 頁），可知被告有於上開租賃期間將系爭房屋轉租予其等使
04 用，而據證人周宸瑋到庭證稱：「伊是立宸公司實際負責
05 人，系爭房屋是地主租給被告，伊跟被告租其中一塊，被告
06 還租給一個酸菜魚，其餘則是被告使用。被告與吳韋成一開
07 始是合作關係，原本要做日月莊園引進一些動物，被告有去
08 國外，所以所有建築物、垃圾等等都是由吳韋成處理。一開
09 始被告使用我們承租以外空間，後面被告與吳韋成有糾紛
10 後，變成吳韋成使用這些地方，不是被告使用，但被告確實
11 在使用辦公室、冷凍櫃、走廊，在我們看來被告與吳韋成是
12 合作關係。原本水、電、管理費是含在租金裡面，但因兩造
13 糾紛沒有人繳納電費，遭台電通知要拔除電表，為了避免被
14 拔除電表，後面伊去做一個統籌每個區負責自己的用電，各
15 區皆有自己獨立電表，公共電除以5份，但是吳韋成使用比
16 較多算兩份（被告、立宸公司、酸菜魚、吳韋成等四位在使
17 用），用攤位使用數平均去付，LINE群組是伊創立的，目的
18 是要告知大家要負擔多少電費。」等語，及證人詹國勝到庭
19 證稱：「當初在做招商，伊跟被告單獨聯絡，就去現場看適
20 不適合做餐廳使用，多次協談簽約內容後續決定簽約，沒有
21 跟原告接觸過，承租期間除伊、立宸公司、被告、吳韋成
22 外，沒有其他人。」等語，足認原告確有將系爭房屋依約完
23 整提供160坪予被告使用，再由被告將系爭房屋分區轉租予
24 他人，電費則由證人周宸瑋計算後由被告及其他承租人分別
25 繳納。基此，原告既已依約將合於所約定使用收益之系爭房
26 屋交予被告使用，則無論被告之轉租是否合於契約約定，或
27 是否有經原告同意，皆無損於原告已盡其提供租賃物供被告
28 使用之義務，則被告自應依約給付租金予原告，故原告請求
29 被告給付積欠之10個月租金共50萬元，即屬有據。

30 (三)至被告雖以上開情詞置辯，惟查：

31 1. 被告抗辯轉租為原告同意云云：然轉租與否僅涉及被告是否

01 違約而得由原告行使契約終止權之問題，惟本案原告係主張
02 租期屆滿請求被告給付積欠之租金，自與轉租是否合法無
03 涉，是被告此部分抗辯，尚無可採。

04 2. 又被告抗辯原告所提被告與日月莊園吳圍成之租賃契約係
05 (參本院卷第151至154頁)偽造云云：然觀諸原告所提出之該
06 份租賃契約書，其上有被告之公司章及被告法定代理人之簽
07 名，按其印文、筆跡，核與其他卷內契約相符(參本院卷第1
08 47至150、155至156頁)，堪認簽章為真，依民事訴訟法第35
09 8第1項規定，應推定該份契約書為真。況被告亦自承曾與日
10 月莊園吳韋成是共同經營等語(參本院卷第180頁)，則自不
11 因被告與吳韋成間其後因投資所生紛爭，而影響本案被告給
12 付租金義務之認定，遑論吳韋成之所以得使用部分系爭房
13 屋，亦係被告初因其共同投資經營所提供，而非逕由原告提
14 供。故被告此部分所辯，尚無可採。

15 3. 再者，被告就系爭房屋裝潢(包含燈具、水電管線配置)支
16 出101萬1,950元作為抵銷云云，然被告並未舉證證明其所施
17 作之裝潢為有益費用，且於租期屆滿後時現存增加之價額又
18 為何亦屬不明，其逕以支出時之金額作為計算現存增加之金
19 額，是否可信，實屬有疑。況被告裝潢於原告是否為有益，
20 衡諸商場租賃常情，未必可為原告供後續承租人使用，故有
21 益與否亦屬有疑。是被告此部分抗辯，尚無可採。

22 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
23 任。民法第229條第1項定有明文。本件被告之租金給付義務
24 為按月給付，原告僅就全部到期後之114年1月1日起算利
25 息，自屬有據。

26 五、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付50萬元，及自11
27 4年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有
28 理由，應予准許。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張等攻擊防禦方法，核與判
30 決結果不生影響，爰不一一論述。

31 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用

簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁，但被告聲明願供擔保，請准免為假執行，尚無不合，爰諭知相當擔保金准許之。並定訴訟費用應由被告負擔。

中 華 民 國 115 年 3 月 12 日
士林簡易庭 法 官 楊峻宇

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 115 年 3 月 12 日
書記官 徐子偉