

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

115年度中簡字第1589號

原告 日華金典國際酒店股份有限公司

法定代理人 麥聖偉

被告 全真概念健康事業股份有限公司

法定代理人 Si Tou Man Wai

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國115年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣129萬9958元，及自民國115年5月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之46，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。

事 實 及 理 由

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國111年4月26日簽立房屋及外牆招牌租賃契約書（下稱系爭租約），約定原告將所有之門牌號碼臺中市○區○○路0000號5樓房屋（下稱系爭房屋）及5樓之外牆廣告招牌（下稱系爭招牌）出租予被告，系爭房屋租賃期間自111年4月15日起至121年4月14日止，系爭招牌租賃期間自114年4月1日起至115年3月31日止。被告應按月給付系爭招牌租金每月新臺幣（下同）1萬5750元，及系爭房屋租金、管理費如附表所示，且系爭招牌租金應於每月25日前給付，系爭房屋租金、管理費應於每月15日前給付。詎被告自114年6月

起即未給付系爭房屋及系爭招牌租金，經原告於114年10月3日以存證信函催告被告須於同年月15日前給付租金，並於同年月28日對被告為終止租約意思表示，計至終止系爭租約前，已積欠原告4個月租金及3個月水電費共計607萬6153元尚未繳納。嗣原告向本院聲請114年司執字第212405號執行命令，得申請強制執行之金額為324萬3204元，此部分應扣除之。爰依系爭租約之法律關係，請求被告給付租金等語。並聲明：(一)被告應給付原告283萬2949元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

(一)原告主張之事實，業據提出與其所述相符之租賃合約書、外牆招牌租賃合約書為證（本院卷第21-32頁）；而被告經合法通知，既未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以為爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自認原告主張之事實，是堪信原告上開主張為真實。

(二)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。查依系爭房屋租賃合約書第5條及系爭招牌租賃合約書第2條第1項約定被告應於每月15日以前給付系爭房屋當月租金、管理費，並應於每月25日前給付系爭招牌租金1萬5750元。是被告於系爭租約終止前，自有依約定給付租金之義務。經查，被告自114年6月起至系爭租約終止日即114年10月15日前，均未給付系爭房屋租金、管理費及系爭招牌租金，計積欠租金共399萬4192元【計算式： $\langle (81萬801元 + 12萬5197元) \times 4個月 + 1萬5000元 \times 4個月 \rangle \times (1+5\%) = 399萬4192元$ 】及水電費共計204萬8970元【計算式： $(64萬6704元 + 55萬7161元 + 74萬7535元) \times (1+5\%) = 204萬8970元$ ），被告共計積欠租金及水電費604萬3162元（計算式：399萬4192元 +

204萬8970元＝604萬3162元）。又系爭租約第6條約定，被告訂約時，已交付原告150萬元作為押租保證金。揆諸前開說明，扣除押租金150萬元及已聲請得強制執行之金額324萬3204元後，被告自114年6月起至114年9月止，尚積欠租金為129萬9958元（計算式：604萬3162元－150萬元－324萬3204元＝129萬9958元）。是原告自得請求被告給付積欠之租金114萬5749元。

五、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦分別明定。查原告對被告之租金等債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起本件民事訴訟，且民事起訴狀繕本於115年5月20日合法送達被告（本院卷第103頁），則原告請求被告自起訴狀繕本送達被告之翌日即115年5月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，核無不合，應予准許。

六、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付積欠租金129萬9958元，及自115年5月21日起自清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件判決（原告勝訴部分）係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 115 年 6 月 17 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 陳學德

以上為正本係照原本作成。

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。

中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

書記官 蔡秋明

附表：

租賃期間(民國)	每月租金(新臺幣)	每月管理費(新臺幣)
111年4月15日起至113年4月14日止	78萬7185元	12萬1550元
113年4月15日起至115年4月14日止	81萬801元	12萬5197元
115年4月15日起至117年4月14日止	83萬5125元	12萬8952元
117年4月15日起至119年4月14日止	87萬6881元	13萬2821元
119年4月15日起至121年4月14日止	92萬725元	13萬6806元