

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

109年度北簡字第4005號

原告 新美齊公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 林傳捷

訴訟代理人 呂家豪

被告 陳芃扉

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國一百零九年四月二十三日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬柒仟壹佰捌拾玖元，及自民國一百零九年一月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟玖佰玖拾元由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事 實

甲、原告方面：

一、聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）十八萬九千二百五十元，及自起訴狀繕本送達翌日（即民國一百零九年一月七日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、陳述略稱：

（一）原告與被告陳芃扉（原名陳羿潔）簽訂租賃合約書，就原告所管理之租賃物即台北市○○區○○路○段○○○號十二樓之二房屋出租予被告，約定租期為一百零七年十二月十八日至一百零八年十二月十七日止，共計一年，租金每月為五萬元。詎被告至一百零八年九月為止，積欠租金三個月，後即於一百零八年九月十八日出具授權書授權其母辜小翠為代理人，向原告為提前終止租約之意思表示，並先行交還房屋予原告。

01 (二)詎被告並未就其積欠租金及應回復原狀所生之各項費用與原
02 告結算，經原告結算後其應負擔之租金及費用計有如下金
03 額：(1)被告就房租計欠繳三個月份共計十五萬元；(2)被告另
04 應按欠繳租金之金額，依契約第六條第三項繳交滯納金，計
05 至一百零八年九月十七日止，共計四萬四千五百元（計算式
06 如附表所示）；(3)被告就房屋內之部分設施破壞，未依契約
07 第五條第二項負回復原狀義務，經原告代為修繕而支付四萬
08 四千七百五十元；(4)另因被告提前終止租約，依契約第六條
09 第二項應給付相當於一個月期租金之五萬元違約金。總計被
10 告應給付原告二十八萬九千二百五十元，經抵扣被告已交付
11 之押租金十萬元後，應再給付原告十八萬九千二百五十元，
12 爰依據契約之法律關係提起本件訴訟。

13 三、證據：提出租賃合約書影本一件、授權書影本一件、LINE通
14 訊軟體之對話內容截圖影本一件、室內設備毀損照片影本二
15 件、修復單據影本二件、存證信函及退回信封影本各一件、
16 被告身分證正反面影本一件及被告戶籍謄本一件為證為證。

17 乙、被告方面：被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
18 聲明或陳述。

19 理 由

20 一、程序方面：

21 (一)依原告所提租賃合約書約定條款第九條之約定，兩造合意以
22 臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故本院對本事件具有
23 管轄權。

24 (二)本件被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
25 法第三百八十六條所列各款情形，應依職權由原告一造辯論
26 而為判決。

27 二、原告主張之事實，已據其提出租賃合約書影本一件、授權書
28 影本一件、LINE通訊軟體之對話內容截圖影本一件、室內設
29 備毀損照片影本二件、修復單據影本二件、存證信函及退回
30 信封影本各一件、被告身分證正反面影本一件及被告戶籍謄
31 本一件為證，經核對相關證物原本無訛，被告未到庭爭執，

01 亦未提出書狀做任何聲明或陳述，堪認原告主張為真實。

02 三、惟按約定利率，超過年息百分之二十者，債權人對於超過部
03 分之利息，無請求權，民法第二百零五條定有明文。除上述
04 限定之利息外，債權人不得以折扣或其他方法，巧取利益；
05 又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
06 第二百零六條及第二百五十二條分別定有明文。次按兩造簽訂
07 租賃合約書第六條第三項約定：「延遲繳納租金自第三天
08 起，每天加收月租金百分之一做為滯納金，按天數計算。·
09 ··於本約終止後甲方可依法進入房屋，所有遺留物視同廢
10 棄物，乙方不得異議。乙方除需支付遲延之租金及滯納金之
11 外，並應支付甲方一個月租金同額之懲罰性違約金。」。經
12 查，原告雖主張被告應按欠繳租金之金額，依契約第六條第
13 三項繳交滯納金，計至一百零八年九月十七日止，共計四萬
14 四千五百元（計算式如附表所示）云云，然而：(一)兩造約定
15 滯納金為月租金「百分之一按日計收」，一年滯納金將高達
16 月租金「百分之三百六十五」，遠超過民法第二百零五條所
17 規定之法定最高利率年息百分之二十，足見兩造約定之滯納
18 金過高，本院認應減至年息百分之二十計算滯納金較為適
19 當；(二)關於附表所示第一段應繳租金之滯納金，滯納日期為
20 六十天，本諸前揭比例計算，滯納金應為一千六百四十四
21 元，計算式： $50,000 \times 20\% \times 60 / 365 = 1,644$ （小數點以下四
22 捨五入），另關於附表所示第二段應繳租金之滯納金，滯納
23 日期為二十九天，本諸前揭比例計算，滯納金應為七百九十
24 五元，計算式： $50,000 \times 20\% \times 29 / 365 = 795$ （小數點以下四
25 捨五入），故總計滯納金金額，以二千四百三十九元為適
26 當，計算式： $1,644 + 795 = 2,439$ 。

27 四、再按清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充
28 原本；其依前二條之規定抵充債務者亦同，民法第三百二十
29 三條定有明文。經查：(一)如前所述，原告得對被告請求之金
30 額，包括三個月欠租十五萬元、滯納金二千四百三十九元、
31 代修繕支出四萬四千七百五十元及提前終止之相當一個月租

01 金之違約金五萬元，總計二十四萬七千一百八十九元；(二)原
02 告曾收受被告交付十萬元押租金，依民法第三百二十三條規
03 定先抵扣滯納金二千四百三十九元及提前終止違約金五萬
04 元，餘款四萬七千五百六十一元再抵扣欠租十五萬元及代修
05 繕支出四萬四千七百五十元，不足額為十四萬七千一百八十
06 九元，計算式： $150,000 + 44,750 - 47,561 = 147,189$ ，故原
07 告得請求被告給付之金額，應為十四萬七千一百八十九元及
08 法定利息。

09 五、綜上所述，原告本於租賃契約之法律關係，請求被告給付十
10 八萬九千二百五十元及自起訴狀繕本送達翌日（即一百零九
11 年一月七日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，
12 其請求於主文第一項所示之範圍內為有理由，應予准許。超
13 過主文第一項範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

14 六、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第一項訴訟適用簡易程
15 序所為被告一部敗訴之判決，依同法第三百八十九條第一項
16 第三款規定，就被告敗訴部分應依職權宣告假執行。

17 七、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

18 八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，並依民事
19 訴訟法第四百三十三條之三、第七十九條，判決如主文。

20 中 華 民 國 109 年 5 月 21 日
21 臺北簡易庭
22 法 官 文衍正

23 以上正本係照原本作成。

24 如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市重慶
25 南路一段一百二十六巷一號）提出上訴狀。（須按他造當事人之
26 人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
27 費。

28 中 華 民 國 109 年 5 月 21 日
29 書 記 官 高秋芬

30 訴訟費用計算書：

31 項 目 金 額（新臺幣） 備 註

01	第一審裁判費	1,990元
02	合 計	1,990元

03 附表：

04 (一)第一段應繳租金期日為每月十八日，已繳至七月十七日。故七
 05 月十八日至八月十七日之月租金。自第三日之七月二十日起，
 06 應按日計算每月租金五萬元百分之一之滯納金為每日五百元。

07	滯納金期間 (月份)	07.20~07.31 (共12日)	08.01~08.31 (共31日)	09.01~09.17 (共17日)	合計 (新台幣)
	滯納金數額	6,000	15,500	8,500	30,000

08 (二)第二段八月十八日至九月十七日之月租金，自第三日之八月二
 09 十日起，應按日計算每月租金五萬元百分之一之滯納金為每日
 10 五百元。

11	滯納金期間 (月份)	08.20~08.31 (共12日)	09.01~09.17 (共17日)	合計 (新台幣)
	滯納金數額	6,000	8,500	14,500

12 (三)以上合計共四萬四千五百元。