

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第4418號

原告 吸引力綜合百貨股份有限公司

法定代理人 戴春發

訴訟代理人 吳心淳

被告 海之農事業有限公司

兼 上

法定代理人 侯聯松

被告 返古新思事業有限公司

兼 上

法定代理人 侯聯松

上列當事人間請求給付管理費事件，於中華民國112年5月1日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣壹拾柒萬柒仟肆佰肆拾貳元，及自民國一百一十二年一月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告返古新思事業有限公司及被告侯聯松應連帶給付原告新臺幣陸拾伍萬捌仟玖佰玖拾參元，及自民國一百一十二年一月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟玖佰參拾玖元由被告連帶負擔，餘新臺幣柒仟貳佰零壹元由被告返古新思事業有限公司及被告侯聯松連帶負擔。

本判決得假執行，本判決第一項被告如以新臺幣壹拾柒萬柒仟肆佰肆拾貳元、本判決第二項被告返古新思事業有限公司、侯聯松如以新臺幣陸拾伍萬捌仟玖佰玖拾參元為原告預供擔保後，得免

01 為假執行。

02 事實及理由要領

03 一、本件兩造合意以本院為第一審管轄法院，有房屋租賃契約書
04 在卷可稽，是本院就本件訴訟自有管轄權。又被告均經合法
05 通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所
06 列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合
07 先敘明。

08 二、原告主張：原告為台北市○○區○○○路0號1樓、5-1號1
09 樓、5-2號1樓房屋所有權人，被告海之農事業有限公司（下
10 稱海之農公司）及被告返古新思事業有限公司（下稱返古新
11 思公司）與原告於民國106年03月28日就簽署台北市○○區
12 ○○○路0號1樓、5-1號1樓、5-2號1樓房屋簽訂房屋租賃契
13 約書（下稱系爭租約一），租賃期間自106年4月16日起至10
14 9年4月15日，並依系爭租約一第二條第（二）項自動延長至1
15 12年4月15日止。嗣系爭租約一於109年7月31日提前終止，
16 並約定由被告返古新思公司依系爭租約一之相同條件及內容
17 為承租人，與原告簽訂新的房屋租賃契約書（下稱系爭租約
18 二），約定租賃期間自109年8月1日起至112年4月15日止，
19 並於109年9月25日完成系爭租約二之簽署及公證。且系爭租
20 約一及租約二均由被告侯聯松擔任連帶保證人。依系爭租約
21 一及租約二第六條第（三）項均約定，由承租人即被告海之
22 農公司、返古新思公司於租賃期間繳交租賃標的物之管理費
23 （包含車位管理費），且依系爭租約一及租約二第十三條亦
24 約定，連帶保證人即被告侯聯松就管理費債務亦應負連帶清
25 償責任。詎於系爭租約一之租賃期間內，被告海之農公司及
26 被告返古新思公司尚積欠109年1月1日起至109年7月31日止
27 之管理費共計新台幣(下同) 177,442元未繳；於系爭租約二
28 之租賃期間，被告返古新思公司尚積欠109年8月1日起至111
29 年5月9日止之管理費共計658,993元未繳。依租賃標的物所
30 在大樓即紡織大樓住戶規約第十條第五款約定，租賃標的物
31 之所有權人就管理費債務應與承租人負連帶清償責任，故原

告業於111年9月23日清償上開積欠之管理費，故依上開租約及民法第281條第1項、第280條前段規定，請求被告連帶給付109年1月1日起至109年7月31日止之管理費177,442元、請求被告返古新思公司、侯聯松連帶給付109年8月1日起至111年5月9日止之管理費658,993元，並聲明如主文所示。

三、原告主張上開事實，業據其提出系爭租約一、系爭租約二、協議書、管理費欠款明細、帳戶明細查詢等件為證，被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任何書狀答辯以供本院斟酌，應認原告之主張應為真實。從而，原告請求被告連帶給付177,442元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年1月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告返古新思事業有限公司、侯聯松連帶給付658,993元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年1月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

四、本件係就民事訴訟法第427條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款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

五、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 112 年 5 月 22 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 李宜娟

以上正本係照原本作成。

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）。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 112 年 5 月 22 日
書記官 官逸嫻

計 算 書

項 目 金 額（新臺幣） 備 註

01	第一審裁判費	9,140元
02	合 計	9,140元