

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第10743號

原告 第一商業銀行股份有限公司

法定代理人 邱月琴

訴訟代理人 陳芝荃律師

被告 肯將國際股份有限公司

法定代理人 蘇清一

被告 顏有清

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國115年2月11日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣1,223,580元，及自民國114年6月29
日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣16,125元由被告連帶負擔，並應自本判決確定之
翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且無民事訴訟法
第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)兩造於民國108年7月25日簽立土地租賃契約書（下稱系爭第
1次租約），由原告將坐落臺北市○○區○○段○○段0000
地號土地及地上物出租予被告（當時被告名稱為東南國際管
理顧問股份有限公司），約定租賃期間自108年9月1日起至

113年8月31日止，每月租金新臺幣（下同）209,107元（營業稅外加），被告並交付保證金40萬元，及由時任負責人林原廣擔任其連帶保證人；另約定租金自第2年起按行政院主計處公布物價統計月報之消費者物價基本分類指數居住類房租定基指數增減率調整租金，增減率之計算以上年度7月份指數作為比較基準。

（二）後因被告變更公司名稱為東南國際開發股份有限公司，及變更負責人為被告顏有清，兩造於112年3月9日簽立土地租賃契約增補協議書，變更承租人及負責人名稱，並改由顏有清擔任被告之連帶保證人。後因被告再次變更公司名稱為現名。及變更負責人為蘇清一，兩造於113年3月22日再次簽立土地租賃契約增補協議書（二），變更承租人及負責人名稱，但仍由顏有清擔任連帶保證人。

（三）系爭第1次租約於113年8月31日屆滿後，兩造先協議延長租賃期間至113年9月30日，後於113年12月27日另行簽立土地租賃契約書（下稱系爭第2次租約），約定租期自113年10月1日起至113年12月31日止，每月租金改定為220,895元（營業稅外加），租賃期間租金不予調整、原交付之保證金40萬元逕予延用。

（四）嗣系爭第2次租約於113年12月31日屆滿，經結算被告自113年6月起至12月31日止均未繳租金。其中系爭第1次租約期間之113年6月1日至113年9月30日部分，依上開約定按物價指數調整後每月租金為231,940元（含5%營業稅），4個月共積欠927,760元。另就113年10月1日至113年12月31日部分，每月租金為231,940元（含5%營業稅），3個月共積欠695,820元。二者合計再以保證金40萬元扣抵後，餘額為1,223,580元。經原告以存證信函催告被告於10日內清償積欠租金，被告並均於114年6月18日收受存證信函，然被告仍未清償。爰依租賃契約及連帶保證之法律關係請求給付上開租金，及自催告期限屆滿翌日即114年6月29日起算之法定遲延利息。聲明：1. 如主文第1項所示。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
02 任何聲明或陳述以供本院參酌。

03 三、原告就上開事實，業據提出與所述相符之系爭第1、2次租
04 約；第1、2次增補協議書、通知書、存證信函暨收件回執為
05 證，且被告受合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
06 狀為爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用
07 第1項之規定，視同自認此情。因此，原告依租賃契約及連
08 帶保證之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示之租金
09 及利息，為有理由，應予准許。

10 四、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟
11 法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

12 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。
13 並依後附計算書確定如主文所示金額。

14 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
15 臺北簡易庭 法 官 陳逸倫

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 他造當事人之人數附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 以上正本證明與原本無異。

21 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
22 書記官 馬正道

23 計 算 書

24 項 目	金 額（新臺幣）	備註
25 第一審裁判費	16,125元	
26 合 計	16,125元	