

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第4715號

原告 正本行建設股份有限公司

法定代理人 洪明勝

訴訟代理人 謝曜焜律師

複代理人 惠嘉盈律師

被告 祐安健康事業股份有限公司

法定代理人 陳慧萍

被告 梁兆東 原住臺東縣○○鄉○○00○○號

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應連帶給付原告新臺幣4,990,624元，及自被告祐安健康事業股份有限公司自民國114年7月17日起、被告梁兆東自民國114年8月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣60,000元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告連帶負擔。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣4,990,624元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國108年8月1日就位於臺北適中山區南京東路2段214巷8之1號1樓、8號1至4樓之房屋、地下室暨停

01 車位（下稱系爭租賃物）簽立租賃契約（下稱系爭租約），
02 約定由被告祐安健康事業股份有限公司（下稱祐安公司）向
03 原告承租系爭租賃物，租賃期間為108年8月1日至113年7月3
04 1日，每月租金為617,194元，被告祐安公司並應給付每月4
05 8,842元之管理費，並約定由被告梁兆東擔任被告祐安公司
06 之連帶保證人。詎原告依約提供系爭租賃物予被告使用後，
07 被告祐安公司於109年1月起即有欠租及欠繳管理費之情形，
08 原告已於110年4月15日終止系爭租約，被告祐安公司遲至11
09 1年12月20日始遷讓返還系爭租賃物予原告，原告自得依系
10 爭租約第6條、第12條、第13條約定請求被告祐安公司給付
11 前開無權占用系爭租賃物期間之違約金、損害賠償或不當得
12 利，並請求被告梁兆東負連帶責任。爰請求被告連帶給付相
13 當於110年5月至111年1月之管理費（每月48,842元，共9
14 月，合計439,578元）、相當於111年2月至111年12月之租金
15 （每月541,976元，共11月，合計5,961,736元）、相當於11
16 1年2月至111年12月之管理費（每月48,842元，共11月，合
17 計537,262元）之損害，合計6,938,576元，扣除被告已給付
18 原告1,547,952元、400,000元，所餘為4,990,624元，爰依
19 系爭租約之法律關係、民法第179條規定，提起本件訴訟等
20 語，並聲明：如主文第1項所示。

21 二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明
22 或陳述。

23 三、本院之判斷：

24 (一)原告主張前開事實，業據原告提出系爭租約書、原告與訴外
25 人元勛健康事業股份有限公司（即系爭租賃物4樓部分之111
26 年2月後之所有權人）之租賃契約書、系爭租賃物管理費繳
27 納證明等件為證（本院卷第15至21頁、第41頁、第83頁），
28 互核並無不符。又被告祐安公司確有積欠原告系爭租賃物租
29 金、管理費，經原告於110年4月15日合法終止系爭租約，被
30 告祐安公司迄至111年12月20日始遷讓返還系爭租賃物等
31 節，另經原告起訴請求被告連帶給付原告終止系爭租約前所

01 積欠之租金、管理費用，經本院以111年度訴字第1600號判
02 決駁回原告之訴，原告不服提起上訴，經臺灣高等法院以11
03 2年度上字第125號廢棄前開判決，命被告連帶給付原告4,47
04 5,730元及利息確定（下稱系爭前案），此有系爭前案判
05 決、確定證明書在卷可稽（本院卷第23至39頁），並經本院
06 調閱系爭前案案卷核閱無違，益證原告前揭主張非虛。而被
07 告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書
08 狀答辯供本院斟酌，本院依卷證資料，堪認原告之主張為真
09 實。

10 (二)再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
12 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力，民法第229條第2
13 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
14 得請求依法定利率計算之遲延利息，法定週年利率為5%，
15 民法第233條第1項前段、第203條定有明文。本件原告請求
16 被告損害賠償之債權，核屬無確定期限之給付，經原告提起
17 訴訟，起訴狀繕本於114年7月16日送達被告祐安公司（本院
18 卷第63頁）、於114年8月4日送達被告梁兆東（本院卷第53
19 頁），被告迄未給付，當負遲延責任。是原告請求此部分自
20 起訴狀繕本送達被告祐安公司翌日即114年7月17日起、被告
21 梁兆東自114年8月5日起，均至清償日止，按週年利率5%計
22 算之遲延利息，核無不合，應予准許。

23 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係、民法第179條規
24 定，請求被告連帶給付4,990,624元，及被告祐安公司自114
25 年7月17日起、被告梁兆東自114年8月5日起，至清償日止，
26 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

27 五、本件事證已臻明確，原告其餘主張與攻擊方法及所提證據，
28 經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不一一論述，併
29 此敘明。

30 六、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
31 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告

01 假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供
02 擔保，得免為假執行。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項、第91條第3
04 項。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示。

05 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日
06 臺北簡易庭 法 官 邱于真

07 以上正本證明與原本無異。

08 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭(台北市○○區
09 ○○○路0段000巷0號)提出上訴狀。(須按他造當事人之人數附
10 繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11

訴訟費用計算書		
項 目	金 額 (新 臺 幣)	備 註
第一審裁判費	60,000元	-
合 計	60,000元	-

12 中 華 民 國 114 年 11 月 17 日
13 書記官 廖宇軒