

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第7920號

原告 太平洋電線電纜股份有限公司

法定代理人 苑竣唐

訴訟代理人 陳清慧

謝正男

林愛善

被告 愿太國際企業有限公司

法定代理人 蘇有信

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國114年10月23日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣7,824元，及自民國114年4月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應給付原告新臺幣105,738元，及自民國114年6月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自民國114年4月15日起按月給付原告新臺幣126,294元，及自各期應給付期限翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國114年4月15日起，按日給付原告新臺幣9,261元及自民國114年6月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣19,518元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣1,533,116元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

01 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律  
02 關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書為之，民事訴訟  
03 法第24條定有明文。查兩造所簽訂之租賃契約書（下稱系爭  
04 契約）第18條約定，兩造合意以本院為本契約涉訟時之第一  
05 審管轄法院，是以原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定  
06 相符。

07 二、原告主張：兩造於民國113年5月10日簽訂系爭契約，約定將  
08 租賃標的新北市○○區○○路○段000巷0號地下一樓，單位  
09 編號JX室，面積約207.94坪房屋（下稱系爭房屋）出租予被  
10 告使用，租期1年，每月租金新臺幣（下同）92,608元，押  
11 租金270,000，水、電及每月管理費33,686元均由被告負擔。  
12 被告於113年11月1日通知原告將提前於114年1月14日終  
13 止系爭租約；嗣因被告未能及時搬遷，再於114年2月6日出  
14 具補充協議書（下稱系爭補充協議）載明以押租金抵充三個  
15 月租金，租賃期限至114年4月14日止，並於114年4月14日前  
16 將系爭房屋清空回復原狀，返還予原告，並補足租金差額；  
17 原告於114年4月11日發函通知被告應於114年4月15日前將系  
18 爭房屋回復原狀返還原告並結清相關費用，惟迄今仍未返還  
19 租賃物，亦未依系爭補充協議所述補足租金差額，且114年1  
20 月至6月之管理費及電費皆未繳納。依補充協議書第2、3條  
21 約定，以押租金抵充114年1月15日至114年4月14日之租金後  
22 如有不足，被告應於114年4月14日前補足，被告拖欠租金差  
23 額7,824元（計算式：92,608元×3月－270,000元＝－7,824  
24 元），原告依系爭租約第3條及補充協議書第2、3條約定，  
25 請求被告支付租金如聲明第1項所示；又系爭租約於114年4  
26 月14日合法終止，被告自114年4月15日起即無權占有系爭房  
27 屋，且被告自114年1月15日起即未支付管理費及電費，皆由  
28 原告墊付，被告每月可獲得相當於租金及免付管理費、電費  
29 之利益，致原告受有損害，是以被告應支付原告114年1月15  
30 日至4月14日之管理費共101,058元（計算式：33,686元×3月  
31 =101,058）及114年1、2、5月電費共4,680元（計算式：

01 3,060元+540元+1,080元=4,680元），合計105,738元及自原  
02 告催告存證信函送達之翌日（即114年6月26日）起算之利  
03 息；被告並應自114年4月15日起，按月支付原告相當於租金  
04 及管理費之不當得利共126,294元（計算式：92,608元  
05 +33,686元=126,294元），為此依系爭租約第3、7條、民法  
06 第176條、第229條及第233條規定，請求被告給付相當於租  
07 金及管理費、電費之不當得利如聲明第二項所示；再，系爭  
08 租約第13條第3項約定：「於租約終止或租期屆滿翌日，乙  
09 方未將租賃物回復原狀並返還與甲方，每逾1日應支付相當  
10 於每日租金3倍計算之懲罰性違約金。」被告遲延遷讓返還  
11 房屋，按日應給付懲罰性違約金9,261元（計算式：92,608  
12 元÷30日x3倍=9,261元，元以下四捨五入），為此依系爭租  
13 約第13條第3項及民法第250條第1項規定，請求被告給付如  
14 聲明第三項所示。為此依系爭租約、系爭補充協議、民法第  
15 176條、第229條、第233條及第250條規定提起本訴，請求被  
16 告給付租金差額差、相當於租金之不當得利、返還代墊電  
17 費、管理費及懲罰性違約金等語。並聲明：(一)被告應給付原  
18 告7,824元，及自114年4月15日至清償日止，按年息5%計算  
19 之利息。(二)被告應給付原告105,738元，及自114年6月26日  
20 起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自114年4月15日起  
21 按月給付原告126,294元，及自各期應給付期限翌日起至清  
22 償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自114年4月15日  
23 起，按日給付原告9,261元及自114年6月26日起至清償日  
24 止，按年息5%計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。

25 三、被告對原告之請求並無意見，惟以：但工廠去年開始就沒有  
26 營運，管理費應該不能請求等語置辯。

27 四、本院之判斷：

28 (一)經查，原告主張之事實，業據提出與其所述相符之系爭租  
29 約、租賃契約終止通知書、系爭補充協議、太平洋電線電纜  
30 股份有限公司函暨郵件查詢、管理費用收據、存證信函暨郵  
31 件查詢等件（見本院卷第13至48頁）為證，並為被告所不爭

01 執，且經被告表示同意原告之請求（見本院卷第81頁），是  
02 原告依系爭租約、系爭補充協議之法律關係，請求被告給付  
03 上開金額如主文第1、2、3項所示，即屬有據，應予准許。  
04 被告嗣雖又抗辯因工廠沒有營運，管理費應不能請求云云，  
05 惟查，依系爭契約第7條約定：「乙方（即被告）應遵守租  
06 賃物所在管理委員會住戶公約之規定，並自行繳付其應分擔  
07 之管理費。」，管理費之分攤既已於系爭契約中明定由被告  
08 繳納，亦以被告有無實際經營而異其給付條件，且被告出具  
09 系爭補充協議亦於第2條載明除租期外之租賃條件與原租約  
10 相同，未見兩造另有磋商有別於系爭契約第7條之約定，是  
11 被告前開所辯，即屬無據，礙難憑取。

12 五、綜上，原告依系爭租約、系爭補充協議，請求被告給付如主  
13 文第1、2、3項所示之金額及利息，為有理由，應予准許。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核  
15 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

16 七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假  
17 執行；併依職權諭知被告得供擔保而免為假執行。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法78條。依職權確定訴訟費  
19 用額為19,518元（第一審裁判費），由被告負擔。

20 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日  
21 臺北簡易庭 法 官 林振芳

22 上列正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路  
24 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴  
25 者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日  
27 書記官 蔡凱如