臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第2192號

原告 桃園市政府經濟發展局

法定代理人 張誠

訴訟代理人 葛倫泰律師

被告 賓至友國際股份有限公司

法定代理人 秘華均

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣461,951元，及自民國114年2月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔88%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣461,951元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第256條分別定有明文，且此規定依同法第436條第3項於簡易訴訟程序亦有適用。經查，本件原告起訴時原聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）524,883元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；請依職權宣告假執行（本院卷第3頁），嗣於民國114年2月8日具狀變更請求金額

01 為522,951元（本院卷第52頁），經核原告上開所為，係屬
02 減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭說明，應予准許。

03 二、本件被告經合法通知無正當理由未於言詞辯論期日到場，核
04 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由
05 其一造辯論而為判決。

06 貳、實體部分

07 一、原告主張：

08 (一)兩造於民國111年11月11日簽訂「桃園市桃園區虎頭山創新
09 園區B06商業空間公開標租案契約書」（下稱系爭租約），
10 由被告承租原告管理之桃園市○○區○○路0段0號房屋B區
11 商業空間、吧檯空間及儲藏室（下稱系爭房屋）共計69.1平
12 方公尺，並提供被告吧檯1座、方形咖啡桌8組、六人咖啡桌
13 2組及座椅28張等附屬設施，租賃期間自111年11月11日起至
14 113年11月10日止，約定租金每年為1期，每期為新臺幣（下
15 同）24萬元，被告應按期給付租金，第1期應於營運日後20
16 日內繳納，第2年起各期租金應於當年1月31日前繳納，未滿
17 1年期者，按實際天數計算租金，若有延遲給付租金，每逾1
18 日，按每年租金總額千分之一計算逾期違約金。詎料，被告
19 自112年11月11日起未再依約繳納租金，經原告數次發函催
20 告，仍置之不理，原告乃於113年6月7日以桃經綜字第11300
21 29823號函通知被告系爭租約於113年6月10日終止，前開函
22 文於113年6月7日送達被告，已生契約終止之效力。

23 (二)依系爭租約，被告應給付下列項目金額：

- 24 1.被告自112年11月11日起至113年6月10日止，積欠租金共7個
25 月，每月租金以2萬元計算，共14萬元；
- 26 2.依系爭租約第3條第2款約定，租金逾期未繳納每日違約金以
27 240元計之，被告自113年2月1日起逾期未繳租金，共計131
28 日，逾期違約金共31,440元；另依系爭租約第16條第1項第6
29 款、第2項，被告經原告於113年4月10日函催通知繳納租
30 金，限時改善而未改善，原告得連日扣罰每日1,000元懲罰
31 性違約金共61日，懲罰性違約金共61,000元。

01 3.又被告積欠自113年4月起至113年6月4日止之電費4,383元，
02 以及逾期未繳電費之懲罰性違約金281,000元；

03 4.另有1張桌子、2張椅子未返還，均為111年11月採購，桌子
04 為3,500元，椅子為1,800元，經計算折舊至113年6月10日，
05 被告應依民法第455條規定賠償原告5,128元。

06 (三)並聲明：被告應給付原告524,883元，及自起訴狀繕本送達
07 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔
08 保，請准宣告假執行。

09 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出答辯書狀為任何聲明
10 或陳述。

11 三、得心證之理由：

12 (一)系爭租約應於113年6月10日經原告合法終止：

13 按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
14 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
15 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
16 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
17 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
18 延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第439條前段、第44
19 0條第1、2項分別定有明文。查被告承租原告管理之系爭房
20 屋，約定租賃期間自111年11月11日起至113年11月10日止，
21 租金每年為1期、每期24萬元，除第1期租金應於營運日起20
22 日內繳納外，後續各期租金應於每年1月31日前繳納。惟被
23 告自112年11月11日起即未依約繳納租金，經原告分別以113
24 年3月18日桃經綜字第1130013631號函、113年4月24日桃經
25 綜字第1130020567號函催告被告應於113年1月31日前繳納11
26 2年11月11日起至113年11月10日止之租金，惟被告仍未於期
27 限內繳納等情，業據原告提出與其陳述相符之系爭租約及前
28 揭函文與送達證書等件在卷可稽（本院卷第10至24頁、第33
29 至37頁），被告經合法通知無正當理由未到場，亦未提出任
30 何具體的聲明及陳述，依民事訴訟法第280條第3項規定，視
31 為自認，應堪信原告之主張為真實。據上，被告遲付租金之

01 總額已逾2個月租額，且遲延給付已逾2個月，而經原告定相
02 當期限催告被告給付租金，被告仍未於期限內支付，嗣原告
03 於113年6月7日以桃經綜字第1130029823號函向被告表示將
04 於113年6月10日終止系爭租約，前開函文已於113年6月7日
05 送達被告（本院卷第27頁），依民法第440條第1項、第2項
06 規定，系爭租約應於113年6月10日經原告合法終止，堪可認
07 定。

08 (二)原告得向被告請求項目與金額，茲論述如下：

09 1.原告請求租金、逾期違約金及懲罰性違約金部分：

10 (1)被告自112年11月11日起至113年6月10日止，共計有7個月租
11 金未繳付，每月租金以2萬元（計算式：每年租金24萬元 1
12 2個月＝每月2萬元），共計尚有14萬元租金未付（計算式：
13 2萬元 7），被告經合法通知無正當理由未到場，亦未提出
14 任何具體的聲明及陳述，依民事訴訟法第280條第3項規定，
15 視為自認，則原告依系爭租約之約定，請求被告給付積欠之
16 租金14萬元，自屬有據。

17 (2)次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，
18 民法第250條第1項定有明文。又契約之終止，僅使契約自終
19 止時起向將來消滅，對於契約終止前當事人依約已得行使之
20 權利，不生影響。查系爭租約第3條第2項約定：「乙方（即
21 被告，下同）應按期（每一年為一期）支付租金，租金自營
22 運日起開始計收。第一年期於營運日後20個日曆天內繳納，
23 第二年起各期租金應於當年1月31日前繳納，又未滿一年期
24 依該期實際天數計算租金。（若有延宕者，每逾1日，依每
25 年租賃價金總額千分之一計算逾期違約金）」（本院卷第11
26 頁反面）。而被告未依系爭租約於113年1月31日前繳納第2
27 期租金24萬元，前開租金自應繳日起計算至終止契約之113
28 年6月10日止，每日違約金240元（計算式：24萬元 1/1000
29 ＝240元），依系爭租約第3條第2項約定，原告得請求被告
30 給付自113年2月1日起至113年6月10日止共計131日逾期違約
31 金31,440元（計算式：240元 131日）。

01 (3)又原告雖主張依系爭租約第16條第1項第6款、第2項約定，
02 被告違反系爭租約之約定，經甲方（即原告，下同）以書面
03 通知限期改善而未改善者，得按日連續扣罰每日1,000元之
04 懲罰性違約金至改善日止，因原告於113年3月18日以桃經綜
05 字第1130013631號函通知被告應於113年4月10日前繳納該期
06 租金24萬元，如未依限繳交，將依系爭租約約定按日連續扣
07 罰懲罰性違約金1,000元，故請求被告自113年4月11日起至1
08 13年6月10日止，共61日，按日給付懲罰性違約金共計61,00
09 0元等語，然如前述，原告既已依系爭租約第3條第2項請求
10 逾期違約金，且請求事由均同為被告未按時給付租金所生之
11 違約金，參以系爭租約第3條第2項已就未按期繳納租金明文
12 約定之違約金條款，應係系爭租約第16條第1項第6款、第2
13 項之特別約定，亦即凡未依約定給付租金者，悉按系爭租約
14 第3條第2項計罰，而未依約定給付租金以外之違約情事，則
15 適用系爭租約第16條第1項第6款、第2項計罰，是原告就被
16 告未按期給付租金乙節，同時依系爭租約第3條第2項請求逾
17 期違約金以外，復依系爭租約第16條第1項第6款、第2項請
18 求懲罰性違約金部分，應予剔除，為無理由。

19 2.原告請求電費、懲罰性違約金部分：

20 (1)按乙方（即被告，下同）需負擔B06所需費用，其中含水費
21 （吧檯空間）、商業空間電費，系爭租約第7條第4項訂有明
22 文（本院卷第12頁）。原告請求被告給付自113年4月起至11
23 3年6月4日止之電費4,383元，業據其提出電表紀錄、電表翻
24 拍照片、電費單為證（本院卷第28頁、第61至62頁），被告
25 經合法通知無正當理由未到場，亦未提出任何具體的聲明及
26 陳述，依民事訴訟法第280條第3項規定，視為自認，原告此
27 部分之請求即屬有據。

28 (2)又請求懲罰性違約金281,000元部分，依系爭租約第16條第1
29 項第6款、第2項約定，被告違反系爭租約經原告書面通知限
30 期改善而未改善者，原告得按日連續扣罰每日1,000元之懲
31 罰性違約金直至改善日為止，已如前述。而被告逾期未繳11

01 2年4月、5月電費9,023元，經原告以112年8月3日桃經綜字
02 第1120039876號函催被告應於112年8月15日前繳納；逾期未
03 繳112年6月、7月電費18,130元，經原告以112年9月21日桃
04 經綜字第1120049860號函催被告應於112年9月31日前繳納；
05 逾期未繳112年8月、9月電費8,519元，經原告以112年12月2
06 2日桃經綜字第1120067938號函催被告應於113年1月2日前繳
07 納，並於113年1月4日重為送達；逾期未繳112年10月、11月
08 電費7,381元，經原告以113年1月4日桃經綜字第1130000778
09 號函催被告應於113年1月4日前繳納；逾期未繳112年12月、
10 113年1月電費7,750元，經原告以113年3月118日桃經綜字第
11 1130013631號函催被告應於113年4月10日前繳納；逾期未繳
12 113年2月、3月電費7,604元，經原告以113年4月24日桃經綜
13 字第1130020567號函催被告應於113年4月24日前繳納。又被
14 告所積欠之112年8月15日至113年5月21日止之電費，至113
15 年5月22日始繳清，共281日，原告得按日連續扣罰懲罰性違
16 約金1,000元，共計281,000元（計算式：1,000元 281
17 日），有前揭函文、送達證書、電費單、電表紀錄在卷可稽
18 （本院卷第29至37頁、第63至80頁）。被告已於相當時期受
19 合法之通知，均未於言詞辯論期日到場爭執，復皆未提出書
20 狀作有利於己之聲明或陳述，以供本院審酌，依民事訴訟法
21 第280條第3項準用第1項規定，視同自認，堪信原告之主張
22 為真實。從而原告依系爭租約第16條第1項第6款、第2項約
23 定，請求被告給付懲罰性違約金281,000元，自屬有據，應
24 予准許。

25 **3.原告請求被告賠償未歸還之桌子1張與椅子2張部分：**

26 (1)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
27 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條定
28 有明文。又乙方承租土地、建築物及設備，應於契約約滿、
29 終止或解除契約等原因發生時起30個日曆天內，依據點交清
30 冊點交返還甲方。標的物逾30個日曆天未點交返還，甲方亦
31 得依行政執行法規定強制執行，但因合理使用所生之自然耗

01 損，不在此限，系爭租約第19條第1項訂有明文。

02 (2)經查，原告主張該等桌椅為111年11月間購買，桌子採購價
03 3,500元，椅子採購價為1,800元，經計算折舊至113年6月10
04 日後桌子1張為2,528元、椅子1張為1,300元，是被告未返還
05 桌子1張、椅子2張，請求被告應賠償桌椅損失5,128元（計
06 算式：1,300元 2+2,528元）等情，業據原告提出契約變
07 更書、桌子、椅子市價擷取圖片與折舊計算表為證（本院卷
08 第38至39頁、第81至85頁），被告經合法通知無正當理由未
09 到場，亦未提出任何具體的聲明及陳述，依民事訴訟法第28
10 0條第3項規定，視為自認，原告此部分之請求即屬有據。

11 4.綜上，被告應給付原告461,951元（計算式：14萬元+31,44
12 0元+4,383元+281,000元+5,128元）。

13 四、綜上所述，原告依系爭租約第3條第2項、第16條第1項第6
14 款、第2項及民法第455條規定，請求被告給付461,951元，
15 及自起訴狀繕本送達翌日即114年2月3日（本院卷第43、44
16 頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理
17 由，應予准許。

18 五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，依民事訴訟法
19 第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；並依職權
20 定預供擔保免為假執行之金額。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

23 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

24 以上為正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
26 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
27 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日

30 書記官 徐于婷