

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度店簡字第136號

原告 中捷生活事業股份有限公司

法定代理人 莊志正

訴訟代理人 黃馨言

被告 彩虹建設股份有限公司

法定代理人 鄭順仁

上列當事人間請求給付租金等事件，於民國109年3月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾玖萬玖仟零伍拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣玖仟伍佰捌拾元，其中新臺幣捌仟柒佰壹拾捌元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣柒拾玖萬玖仟零伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告方面：

(一)聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）879,954元。

(二)陳述：被告向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段0號12樓房屋（下稱系爭房屋），並簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間自民國106年12月1日起至107年11月30日止，每月租金33,000元。詎被告自107年3月起未依約繳納租金，自107年5月起未繳納水、電、瓦斯及管理費均由原告代墊，經催告均置之不理。系爭租約已於107年11月30日到期且不再續約，被告遲至108年11月19日始因強制執行而搬離系爭房屋，積欠107年3月起至108年11月19日止租金共693,000元（計算式：33,000元×21期＝693,000元），及欠繳107年5月至108年11月水費10,204元、電費60,597元、瓦斯

7,549元、管理費68,400元計146,749元。又原告另案請求遷讓房屋之訴訟費用40,204元，法院判決由被告負擔，被告應給付原告上開費用合計879,954元等語。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳述。

四、本院之判斷：

(一)原告主張被告向原告承租系爭房屋並簽訂系爭租約，租賃期間自106年12月1日起至107年11月30日止，每月租金33,000元，詎被告自107年3月起未依約繳納租金，自107年5月起未繳納水、電、瓦斯及管理費均由原告代墊，系爭租約於107年11月30日到期且不再續約，被告遲至108年11月19日始因強制執行而搬離系爭房屋等事實，業據提出租賃契約書、本院108年度店簡字第182號民事簡易判決、臺灣士林地方法院執行命令、臺灣士林地方法院民事執行處函、逾期催款單、繳款通知單、統一發票等為證（見本院卷第13-57頁、第119-123頁、第127-131頁），而被告受合法之通知，未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出任何書狀供本院斟酌，本院審酌原告所提證據，堪信原告之主張為真正。

(二)原告請求被告給付799,050元，為有理由：

- 1.被告積欠107年3月起至107年11月30日止之租金合計297,000元（33,000元×9個月=297,000元）。
- 2.被告自107年5月起未給付水、電、瓦斯及管理費，至108年11月19日被告遷離系爭房屋止，積欠水、電、瓦斯及管理費共146,750元，有捷和商務中心管理委員會催款單在卷可參（見本院卷第33-57頁）。
- 3.按依系爭租約第8條約定「甲方（即被告）應於契約屆滿或終止之日，將租賃物回復原狀騰空點交返還乙方（即原告），若有逾期，則每逾一日，甲方應按租金之一倍計付懲罰性違約金予乙方，乙方並可逕自押租金中扣除，若押金不足時，甲方應就其差額補足之。」（見本院卷第15頁）。查系爭租約於107年11月30日屆期，系爭租約已消滅，被告遲至108年11月19日始經強制執行搬離系爭房屋，

原告所請求107年12月1日（系爭租約屆滿翌日）起至108年11月19日止（共323日）之租金，應係依上揭規定計算之違約金。是依上揭規定，每逾期1日，按租金之1倍即每日租金1,100元計算，被告共逾期323日，此部分違約金金額為355,300元（1,100元×323日＝355,300元）。

4. 依上合計，原告請求被告給付799,050元（計算式：297,000元＋146,750元＋355,300元＝799,050元），核屬有據。

(四) 另原告請求本院108年度店簡字第182號遷讓房屋事件之訴訟費用40,204元部分，應由該案件確定訴訟費用額事件析論之，非本件訴訟所得重複審究。原告此部分之請求，為無理由，應予駁回。

(五) 綜上述，原告請求被告給付799,050元為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、假執行之宣告：本件原告勝訴部分依民事訴訟法第389條第1項第3款規定依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。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 109 年 4 月 9 日
臺灣臺北地方法院新店簡易庭
法官 蔡寶樺

計 算 書

項目	金額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	9,580元	原告部分敗訴，故訴訟費用中8,718元由被告負擔，餘862元由原告負擔。
合計	9,580元	

以上為正本係照原本作成。

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

01 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
02 納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 109 年 4 月 9 日

04 書記官 黃聖筑