

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

109年度竹北簡字第299號

原告 冠潤環球投資顧問有限公司

法定代理人 陳珮蓉

訴訟代理人 方瓊英律師

被告 晶碩半導體材料有限公司

法定代理人 鄭价林

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國109年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬柒仟零陸元，及自附表3所示之利息起算日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣陸萬壹仟參佰捌拾元及自民國一〇九年五月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬參仟捌佰元及自民國一〇九年五月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之三，餘由原告負擔。

本判決第一、二、三項得假執行。但被告以新臺幣參拾捌萬貳仟壹佰捌拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）緣被告晶碩半導體材料有限公司（下稱晶碩公司）與原告於民國（下同）108年3月27日就新竹縣○○市○○路○○○號7樓房屋暨平面車位（編號：B1-82、B3-18、B3-19）（以下統稱系爭房屋）簽訂「不動產租賃契約書」（下稱系爭租約），合約期限自108年4月8日起至111年4月7日止，雙方並於系爭租約第4條、第6條第2款、第16條、第18條約定，被告應於每月5日前給付新台幣（下同）81,900元之月租金；如於租期未滿一半時提前終止租約者，被告應賠償原告二個月之租金作為違約金；被告如積欠租金超過

01 2個月經原告催告仍不支付時，即屬被告違約，原告得終
02 止系爭租約及請求被告返還系爭房屋；被告應自108年4月
03 1日起負擔系爭房屋之管理費每月10,230元。

04 (二) 惟查，被告於租賃期間，屢次未依約繳納租金及管理費用
05 ，積欠之租金及管理費用分別如附表1所示之409,500元及
06 附表2所示之61,380元，經原告及系爭房屋之管理委員會
07 多次催告給付租金、管理費仍置之不理，顯然構成違約。
08 茲因被告違約情形嚴重且無法繼續依約履租金及管理費等
09 契約給付義務，經雙方確認，系爭租約於109年3月31日終
10 止，雙方並於同日點交系爭房屋。然被告迄今仍未依系爭
11 租約第4條及第18條約定給付其所積欠之租及及管理費，
12 亦未依第6條第2款約定賠償二個月提前終止租約之違約金
13 163,800元。為此，爰依前開約定請求被告給付相關款項
14 及利息。並聲明：

15 1、被告應給付原告409,500元及自附表1所示之利息起算日起
16 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

17 2、被告應給付原告61,380元及自附表2所示之利息起算日起
18 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

19 3、被告應給付原告163,800元及自支付命令送達被告翌日起
20 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

21 4、如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告則以：伊對原告主張欠租及管理費之事實不爭執，惟簽
23 約時伊有交付押租金234,000元應扣除，利息則希望減免。
24 又本件係原告主動終止租約，希望能免除違約金等語，資為
25 抗辯。為此聲明：原告之訴駁回。

26 三、原告主張被告欠繳租金及管理費之事實，業據提出系爭租約
27 影本、原告公司函文及存證信函影本、市政廳大樓管理委員
28 會繳費通知函影本（見支付命令卷第19至37頁）、管理費繳
29 納收據影本（見本院卷第81至83頁）為證，並為被告所不爭
30 ，自堪信為真正。茲就原告請求之金額審酌如下：

31 (一) 租金409,500元：

原告主張被告未依約給付租金，迄至109年3月31日兩造終止租約日止，被告積欠108年11月、12月、109年1月、2月、3月，共5個月租金409,500元等語。惟查系爭租約起算日為108年4月8日，故每月租期之終止應為次月7日，而系爭租金係於109年3月31日終止，故就109年3月份之租金，原告僅得依比例請求63,406元（ $81,900 \times 24/31 = 63,406$ ）。是被告共計積欠之租金數額應為391,006元（計算式： $81,900 \text{元} \times 4 + 63,406 \text{元} = 391,006 \text{元}$ ）。然兩造均不爭執原告尚未返還被告押租金234,000元，是經扣除後，原告得向被告請求給付之租金數額為157,006元。

（二）管理費61,380元：

查兩造約定租賃期間之管理費應由承租人繳納，而管理費每月為10,230元，被告於108年10月至109年3月共6個月之管理費未繳，經市政廳大樓管理委員會通知後始由原告代為繳納等情，業據原告提出市政廳大樓管理委員會繳費通知函影本、管理費繳納收據影本為證，並為兩造所不爭，基此計算，自108年10月至109年3月原告墊付之管理費為61,380元（ $10,230 \text{元} \times 6 = 61,380 \text{元}$ ）。從而，原告請求代墊之管理費61,380元，即屬有據。

（三）違約金163,800元：

按系爭契約第6條第2項約定「本租賃期間契約期限未滿，乙方（即被告）若提前解約，租滿租期之一半，乙方應賠償甲方（即原告）一個月租金，未租滿租期一半時，乙方應賠償甲方二個月租金。若甲方擬提前解約時，經乙方意亦同。」，第16條前段約定「乙方若積欠租金超過2個月經原告催告仍不支付時，即屬乙方違約，甲方得終止租約…」；而被告已積欠5個月租金未付，經原告催告後，兩造乃合意於109年3月31日終止系爭租約，業如前述。是系爭租約既因被告違約而於租期未滿一半時提前終止，則原告自得請求被告賠償相當於租金2倍之違約金共計163,800元（ $81,900 \text{元} \times 2 = 163,800 \text{元}$ ）。

四、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1、2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。經查，系爭租約第4條前段約定「租金應於每個月5日以前繳納，每次應繳一個月份81,900元，…」，足徵兩造已約定被告每月之租金應以當月5日為給付之確定期限，則依前揭規定，被告就每月租金於當月6日起負遲延責任，堪予認定。又被告於簽約時交付之234,000元押租金，經用於扣抵108年11、12月2個月租金（234,000元－81,900元－81,900元＝70,200元）及109年1月之部分租金（81,900元－70,200元＝11,700元）後，被告尚積欠每月租金之數額詳如附表3，則原告請求自附表3所示利息起算日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，核屬有據。至於原告請求被告償還代付之管理費，性質上乃基於不當得利或無因管理而向被告請求，與上開違約金之請求均係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利息，則被告應自受催告時起，負遲延責任，則被告就上述應給付之61,380元管理費及違約金163,800元，均應自支付命令狀繕本送達翌日起即109年5月29日，按週年利率百分之5計算之利息，對原告負遲延責任。

五、從而，原告本於租賃契約及不當得利等法律關係，請求(1)被告應給付原告157,006元，及自附表3所示之利息起算日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(2)被告應給付原告61,380元及自109年5月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(3)被告應給付原告163,800元及自109年5月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，

應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

七、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行，並依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回。

八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第385條第1項前段、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 10 月 29 日
竹北簡易庭法 官 楊明箴

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 11 月 2 日
書記官 劉亭筠

附表1：租金欠繳明細表

欠繳日期	金 額	應付日	利息起算日
108年11月	81,900元	108年11月5日	108年11月6日
108年12月	81,900元	108年12月5日	108年12月6日
109年1 月	81,900元	109年1 月5日	109年1 月6日
109年2 月	81,900元	109年2 月5日	109年2 月6日
109年3 月	81,900元	109年3 月5日	109年3 月6日

(續上頁)

合 計：409,500元

附表 2：管理費欠繳明細表

欠 繳 日 期	金 額	應 付 日	利 息 起 算 日
108年10月	10,230元	108年7月31日	108年8月1日
108年11月	10,230元	108年7月31日	108年8月1日
108年12月	10,230元	108年7月31日	108年8月1日
109年1 月	10,230元	109年1月31日	109年2月1日
109年2 月	10,230元	109年1月31日	109年2月1日
109年3 月	10,230元	109年1月31日	109年2月1日
合 計：61,380元			

附表 3：租金欠繳明細表

欠 繳 日 期	金 額	應 付 日	利 息 起 算 日
109年1 月	11,700元	109年1 月5日	109年1 月6日
109年2 月	81,900元	109年2 月5日	109年2 月6日

01 (續上頁)

02

03

04

05

06

109年3月	63,406元	109年3月5日	109年3月6日
合計：157,006元			