臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第1214號

原　　告　中國廣播股份有限公司
法定代理人　趙少康
訴訟代理人　李永裕律師
複代理人　王怡茹律師
被　　告　和昇休閒開發股份有限公司
法定代理人　禹介民

上列當事人間請求給付租金等事件，於民國108 年2 月13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參拾參萬貳仟零玖拾玖元，及自民國一百零八年一月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣參仟陸佰肆拾元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣參拾參萬貳仟零玖拾玖元整元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造簽訂中廣松江大樓租賃合約書（下稱系爭租約）第19條約定，合意以本院為管轄第一審法院（見本院卷第18頁），本院就本件給付租金之訴有管轄權。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造於民國（下同）106 年2 月簽訂系爭租約，約定由被告承租伊所有門牌號碼臺北市○○路○○○ 號7 樓建物，約定被告按月支付租金新臺幣（下同）214,550 元、大樓管理費27,690元及電費。被告積欠107 年3 、4 月份租金

共429,100 元、106 年10月至107 年3 月電費共165,959 元、106 年11月至107 年4 月管理費共166,140 元，以上合計761,199 元，經與系爭租約保證金429,100 元扣抵後，被告尚欠332,099 元，經伊履以存證信函催付，被告回函允諾後迄未支付欠款，爰依系爭租約法律關係起訴請求等語，並聲明：如判決主文所示。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀做任何聲明或陳述。

三、本院得心證理由：

按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金。民法第421 條第1 項、第439 條第1 項前段分別定有明文。查原告主張被告積欠租金等，業據提出系爭租約、郵局存證信函暨回執、被告回函暨保證書、現場照片數幀、欠款明細表等件在卷（見本院卷第13至39頁），依系爭租約第三條第㈠、㈡項約定：「㈠租賃費用：…每月租金約定為214,550 元…。㈡保證金：乙方（即被告）應於簽約之同時，支付甲方（即原告）429,100 元…」，又電費與空調電費由被告每月按該分電錶實際使用度數與每度電單價乘積後之電費繳交，公共清潔管理費用每月為27,690元，亦有同條第㈢、㈣項約定甚明；而被告已受合法通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出準備書狀答辯，堪認原告主張為真實，原告請求被告給付所欠租金等，核屬有據。

四、綜上所述，原告依據系爭租約法律關係，請求被告給付332,099 元及自起訴狀繕本送達之翌日即108 年1 月30日（見本院卷第72頁）起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。

五、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訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392 條第2 項、第3 項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

六、訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依後附之計算書確定訴訟費用額如主文所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　15　　日

臺北簡易庭　　法　官　鄧德倩

計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	3,640元	
合　　計	3,640元	

以上正本係照原本作成。

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

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　15　　日

書記官　曾寶生