

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第14169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 黃戎豪

被告 澳門中信國際拍賣股份有限公司

法定代理人 程渝安

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國108年11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伍拾貳萬參仟零貳拾柒元。

訴訟費用新臺幣伍仟柒佰參拾元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣伍拾貳萬參仟零貳拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件依兩造間租賃契約書第10條，雙方合意以本院為第一審管轄法院，依民事訴訟法第24條規定，本院自有管轄權，合先敘明。

二、按言詞辯論期日當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告澳門中信國際拍賣股份有限公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依聲請由原告中捷生活事業股份有限公司一造辯論而為判決。

三、原告主張：被告向原告承租門牌號碼為臺北市○○區○○路0段0號11樓之1（下稱系爭11樓之1房屋）及11樓之2房屋（下稱系爭11樓之2房屋），約定每月每戶租金各為新臺幣（下同）34,000元。詎被告未依約繳納租金、水電費、瓦斯費及管理費，屢經催討，均置之不理，嗣兩造於民國108年6月9日合意終止系爭11樓之2房屋之租約，且約定於同年8月19日終止系爭11樓之1房屋之租約，並同日點交，惟被告於該日託人交付系爭11樓之1房屋之鑰匙後即無法聯繫

。爰依契約之法律關係，請求被告給付所積欠系爭11樓之1房屋之108年3月至7月租金共17萬元（34,000元×5月＝17萬元）、系爭11樓之2房屋之108年3月至5月租金共102,000元（34,000元×3月＝102,000元），及原告為其代墊之108年2月至8月水費8,109元、電費38,550元、瓦斯費7,708元、管理費60,660元，並請求每戶違約金即2個月租金68,000元（34,000元×2月＝68,000元）等語，並聲明：被告應給付原告523,027元（17萬元＋102,000元＋8,109元＋38,550元＋7,708元＋60,660元＋68,000元×2戶＝523,027元）。

四、被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

五、得心證之理由：

(一)按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限；當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定。但不到場之當事人係依公示送達通知者，不在此限，民事訴訟法第280條第1、3項分別定有明文。本件原告主張之事實，業據其提出租賃契約書、臺北北安郵局第000000號存證信函、管理費逾期催款單、管理費繳款通知單、退租結算協議書、房屋點交單、LINE對話截圖等件為證，其主張核與上開證物相符；又被告非經公示送達已收受開庭通知及起訴狀繕本，未於言詞辯論到場陳述意見或提出書狀爭執，依上開規定視同自認，則原告之主張，自堪信為真實。從而，原告請求被告給付所積欠租金共272,000元（17萬元＋102,000元＝272,000元），洵屬有據。

(二)依租賃契約第5條第1項約定：「自簽約日起至甲方（即被告）返還標的物之日止，因使用租賃標的物所產生之水電費、瓦斯費、管理費、電話費或其他相同性質之費用，均應由甲方按月自行繳付」；第6條第1、2項約定：「甲方於本

01 契約約定之期間內應依契約之約定使用租賃物、支付費用，
02 如有延遲或違背時，視為甲方違約，經乙方催告7日後仍未
03 改善時，乙（即原告）方得終止本契約；因前項情形終止租
04 約時，甲方應給付乙方兩個月之租金作為懲罰性違約金」等
05 語（見本院卷15、23頁）。原告主張被告延遲支付租金及因
06 使用租賃標的物所產生之水電費、瓦斯費、管理費等，並經
07 原告催討，仍未改善，而兩造就系爭11樓之2房屋之租約於
08 108年6月9日合意終止，被告另於同年8月9日交付系爭
09 11樓之1房屋鑰匙予原告，已如前述，足認兩造間租賃關係
10 均已消滅，是原告請求被告返還代墊費用合計115,027元（
11 8,109元+38,550元+7,708元+60,660元=115,027元）
12 ，並依租賃契約第6條第2項約定請求給付違約金共136,00
13 0元（【34,000元×2月】×2戶=136,000元），
14 亦屬有據。

15 六、綜上所述，本件原告依契約之法律關係，請求被告給付523,
16 027元，為有理由，應予准許。

17 七、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為
18 被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職
19 權宣告假執行。並依同法第392條第2項、第3項規定，依
20 職權宣告被告於執行標的物拍定、變賣前預供擔保，得免為
21 假執行。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，本件訴訟費用額
23 ，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

24 中 華 民 國 108 年 12 月 6 日
25 臺北簡易庭 法 官 陳雯珊

26 以上正本證明與原本無異。

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

30 中 華 民 國 108 年 12 月 6 日
31 書記官 宋德華

01	計 算 書		
02	項 目	金 額 (新 臺 幣)	備 註
03	第 一 審 裁 判 費	5,730元	
04	合 計	5,730元	