臺灣高雄地方法院民事判決

110年度雄簡字第715號

原　　告　高雄市政府文化局
法定代理人　王文翠
訴訟代理人　林柏瑞律師
複代理人　林復華律師
被　　告　打狗酒業股份有限公司
清算人即法　呂孟寰
定代理人

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國110年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣柒拾伍萬參仟壹佰伍拾陸元，及自民國一一0年五月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之法定利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、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條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、簡易訴訟之訴狀送達後，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，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第3款分別定有明文。經查，本件原告原起訴請求被告應給付原告新臺幣（下同）657,156元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於本院審理中變更聲明為：被告應給付原告753,156元，及自民事訴之聲明更正狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（本院卷第139頁）。核與上開條文規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：兩造於106年8月10日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定由原告將座落高雄市○○區○○○路○○○○號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間為5年3月，被告須按時繳付每月固定租金45,360 元（含稅）及變動租金，且水、電費均被告自行負擔；詎被告自109年6月後即未再按期給付租金，屢經原告催討，被告均置之不理。原告於109年8月函文通知被告終止租約，迄109年8月止，被告共積欠租金572,918元未清償。原告於109年8月6日前往系爭房屋，發現屋內髒亂不堪，被告對於增建裝潢等均未回復原狀，原告支出房屋清潔費8,000元及回復原狀費用96,000 元，另積欠水、電費76,238元未清償，爰依租賃契約關係規定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告753,156 元（計算式：572,918 元＋8,000 元＋96,000元＋76,238元＝753,156 元），及自民事訴之聲明更正狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

㈠按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第439條前段、第440條第1項、第432條第1項、第2項前段、第455 條前段分別定有明文。查原告主張之事實，業據其提出與其所述相符之系爭租賃契約、高雄市政府文化局108年7月3日及109年8月4日函文、分期攤還積欠租金協議書、積欠費用明細總表、水電費收據影本、清潔費收據影本、現場照片、房屋回復原狀估價單等為證（見本院卷第27至57

頁、第143 頁），本院審酌前揭證據資料，認原告之主張為真正。而被告經合法通知，既不於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1 項前段規定，視同自認。是原告主張之事實，自堪信為真實。基此，原告依租賃之法律關係請求被告應給付753,156 元，及自民事訴之聲明更正狀送達翌日即110 年5 月1 日（見本院卷第149 頁）起至清償日止，按年息百分之5 計算之法定利息，為有理由，應予准許。

四、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，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　25　　日

高雄簡易庭　　法　官　張茹棻

以上正本係照原本作成。

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，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　25　　日

書記官　黃振祐