

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壠簡字第1962號

原告 幸福家建設股份有限公司

法定代理人 郭宏時

原告 環宇電研股份有限公司

法定代理人 葉穎榛

共同

訴訟代理人 楊肅欣律師

被告 九鼎頂級鴛鴦鍋有限公司

法定代理人 周家榮

訴訟代理人 吳天銘

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國112年3月9日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告各新臺幣219,548元，及自民國111年11月9日起
至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國111年1月1日訂立房屋租賃契約（下
稱系爭租約），約定原告將門牌號碼桃園市○○區○○路○
段000號、128-1號房屋（以下合稱系爭房屋）出租被告做為

營業餐飲、火鍋業使用，租賃期間自111年1月1日起至114年8月31日止，每月租金新臺幣（下同）185,600元，租金應於每年1月1日前開立下一年期支票支付，分12期每月5日兌現，月租金各2分之1分別支付原告。詎被告自111年3月起即未給付租金，前經原告於111年6月8日委由律師催告，仍置之不理，之後兩造於111年7月8日協商，被告同意終止契約，並將大門遙控器交付原告，累計至111年7月8日為止，被告已有4個月零8日未給付租金，金額共790,296元，扣除押租金351,200元，尚有租金439,096元未為給付，原告自得依租賃契約請求被告給付約定租金，並分別給付原告219,548元，為此，爰依租賃契約及民法第439條規定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：原告公司股東進行停車場工程，導致被告公司經營之餐廳連續5年因為淹水重新裝潢3次，後於110年12月又碰到淹水嚴重，告知原告應盡速解決，管路要清潔，如無法解決，被告將無法營運，但原告置之不理，後續拖到111年7月8日雙方協商原告同意被告租金不給付並支付賠償，被告公司法定代理人於111年前就已將跟原告承租6、7年等語，資以抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）原告主張兩造間簽立系爭租約之事實，有系爭租約、律師函等件附卷為證（見本院卷第7至12頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

（二）按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。次依系爭租約第3條約定：「一、租金每月185,600元。二、租金支付方式：每年1月1日前開立下一年期支票支付，分12期每月5日兌現。租金支付時，月租金各2分之1分別支付原告幸福家建設股份有限公司及環宇電研股份有限公司。三、押租保證金351,200元，本押租保證金於本租約屆滿、終止或解除後，被告將租賃標的物依約騰空復原（廚房裝潢及其他經原告同意者除外）遷讓交還之同時，由原告以

01 現金無息返還之。…」等情，有系爭租約1份附卷可參（見
02 本院卷第7至10頁）。又按當事人主張有利於己之事實者，
03 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明
04 文。

05 （三）本件被告雖不爭執其於111年1月起向原告承租系爭房屋，自
06 111年3月起未給付租金，迄至111年7月8日已有4個月零8日
07 未給付租金，惟抗辯原告公司股東進行工程，導致系爭房屋
08 漏水無法經營等語，然被告未提出任何證據以實其說，自無
09 從採信被告所辯。從而，被告迄今積欠原告租金共790,297
10 元（計算式： $185,600\text{元} \times (4+8/31)$ ，元以下四捨五入），
11 扣除被告前繳納之押租金351,200元後，尚積欠原告439,097
12 元，原告請求被告給付原告各積欠租金219,548元（計算
13 式： $439,097\text{元}/2$ ），為有理由，應予准許。

14 四、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
15 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起
16 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
17 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢
18 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付
19 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
20 為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
21 條分別定有明文。查，原告請求自起訴狀繕本翌日起計算之
22 利息，屬原告處分權之行使，可以准許，而起訴狀繕本係於
23 111年11月8日送達被告，有本院送達證書1份附卷可證（見
24 本院卷第19頁），是以，原告自得請求被告給付自起訴狀繕
25 本送達翌日即111年11月9日起至清償日止，按年息5%計算
26 之遲延利息。

27 五、綜上所述，原告依租賃契約及民法第439條規定，請求被告
28 給付原告各219,548元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年11
29 月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由。

30 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
31 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。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 4 月 12 日
中壢簡易庭 法 官 張得莉

以上為正本係照原本作成。

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）。

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 112 年 4 月 12 日
書記官 鄭涵勻