

臺灣桃園地方法院小額民事判決

113年度壠小字第1728號

原告 元鼎鑫開發有限公司

法定代理人 林堃青

訴訟代理人 王玉珊律師

被告 金便利有限公司

法定代理人 黃世杰

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國113年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣9萬5,333元，及自民國113年3月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣9萬5,333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：

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條各款所列情形，爰依同法第436條第2項、第385條第1項前段規定，依原告聲請，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112年3月23日簽訂廠房租賃契約（下稱系爭租約），由被告向伊承租坐落桃園市○○區○○○街000○0號之廠房（下稱系爭廠房），租期自112年7月1日起至117年6月30日止，前3年每月租金新臺幣（下同）26萬元，嗣伊於112年9月11日收到被告來函通知終止租約，伊依系爭租約第9條第1項第2款約定，認其片面終止租約生效日為112年11月11日止，且經本院112年度桃簡字第2136號民事

01 判決（下稱系爭民事判決）確定在案，被告於112年9月11日
02 終止租約後，以押租保證金給付同年10月份租金及系爭租約
03 第9條第1項第2款約定之1個月賠償款後，尚積欠112年11月1
04 日至同年月11日止之租金9萬5,333元，並經伊以存證信函催
05 被告給付，該函於113年3月28日送達被告，被告迄今仍未為
06 給付，爰依系爭租約及租賃法律關係，提起本件訴訟。並聲
07 明：被告應給付原告9萬5,333元，及自113年3月29日起至清
08 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

09 二、被告未於言詞辯論期日到庭，惟曾具狀以：原告曾於113年4
10 月11日向臺北地院具狀請求裁定核發支付命令在案（113年
11 度司促字第4862號），伊聲明異議後，視為起訴，臺北地院
12 開調解庭時，原告未到，其後撤回上開訴訟。其又於113年5
13 月17日向本院提出民事訴訟，經本院以113年度壠小字第125
14 3號裁定駁回其訴。嗣再向本院提起本件訴訟，重複三次提
15 起本件相同事實之訴訟，有違民事訴訟法相關規定，依法無
16 據。又伊尊重系爭民事判決，由保證金如數給付原告無誤，
17 兩造合意提早解約，並訂立租賃契約終止協議書，伊提早於
18 112年9月30日將系爭廠房點交還給原告接管，且原告同意提
19 前於112年9月30日點交無誤等語，資為抗辯，並聲明：原告
20 之訴駁回。

21 三、本院之判斷：

22 原告主張兩造於112年3月23日簽訂系爭租約，由被告向其承
23 租系爭廠房，租期自112年7月1日起至117年6月30日止，前3
24 年每月租金26萬元，嗣其於112年9月11日收到被告來函通知
25 終止租約，其依系爭租約第9條第1項第2款約定，認其片面
26 終止租約生效日為112年11月11日止，並經系爭民事判決確
27 定在案，被告於112年9月11日終止租約後，以押租保證金給
28 付同年10月份租金及系爭租約第9條第1項第2款約定之1個月
29 賠償款，復經其以存證信函催被告給付112年11月1日至同年
30 月11日止之租金9萬5,333元，該函於113年3月28日送達被告
31 等情，業據其提出系爭租約書、系爭民事判決書、郵局存證

01 信函暨收件回執等為證（卷5-12），佐以被告未曾爭執，此
02 部分事實，應堪屬實。茲就兩造論點，分述如下。

03 (一)本件是否為重複起訴？

04 1.按當事人不得就已起訴之事件，於訴訟繫屬中，更行起訴；
05 原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；訴經撤回者，
06 視同未起訴，民事訴訟法第253條、第262條第1項、第263條
07 第1項分別定有明文。再按訴訟標的於確定之終局判決中經
08 裁判者，除法律別有規定外，有既判力，當事人不得就該法
09 律關係，更行起訴，此觀民事訴訟法第249條第1項第7款及
10 第400條第1項規定自明（最高法院95年度台上字第2925號
11 判決意旨參照）。

12 2.被告具狀抗辯原告曾於113年4月11日向臺北地院具狀請求裁
13 定核發支付命令在案（113年度司促字第4862號），聲明異
14 議後，視為起訴，臺北地院開調解庭時，原告未到，其後撤
15 回上開訴訟，又於113年5月17日向本院提出民事訴訟，經本
16 院以113年度壠小字第1253號裁定駁回其訴，嗣再向本院提
17 起本件訴訟，重複三次提起本件相同事實之訴訟等情。查，
18 原告前於判決確定前，撤回臺北地院訴訟，此有臺北地院臺
19 北簡易庭113年7月31日北簡英民昌113年北小字第2756號函
20 可佐（卷26），是原告於撤回臺北地院後，更行起訴本件訴
21 訟，非屬訴訟繫屬中，再提起本件訴訟，揆諸上開說明，非
22 屬法所禁止之重複起訴。又原告於本院以113年度壠小字第1
23 253號裁定駁回其訴後，再提本件訴訟，而上開裁定駁回之
24 訴，並無既判力，而原告經本院裁定駁回其訴後，再提本件
25 訴訟，亦非屬重複起訴之情節，是被告辯稱本件為重複起訴
26 等情，自非可採。

27 (二)原告請求被告給付9萬5,333元，及自113年3月29日起至清償
28 日止，按週年利率百分之5計算之利息，是否有理由？

29 1.按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴
30 訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論結果
31 已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資

料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間就關於該重要爭點所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則（最高法院111年度台上字第1111號判決要旨參照）。準此，前訴訟判決理由中之判斷雖不生既判力，惟如當事人在前訴訟以其為主要爭點而加以爭執，法院就該爭點亦予以審理而為實質判斷，則以該爭點為先決問題之不同後訴，原則上不許為相反之主張或判斷，此乃基於禁反言及誠信原則之適用，俾達紛爭解決一次性及防止前後裁判矛盾。

2. 被告前以原告未返還系爭租約之保證金，訴請原告返還保證金，經系爭民事判決駁回被告之訴。又兩造均為系爭民事判決之當事人，而依被告自承於112年9月8日寄出書面通知原告終止系爭租約，原告於112年9月11日收受通知，則原告依系爭租約第9條第1項第2款，該契約於112年11月11日依原告單方行使終止權而終止，業經系爭民事判決列為重要爭點，並本於兩造充分辯論之結果為上開判斷，有系爭民事確定判決附卷可稽（卷7-10），並經本院調取系爭民事判決卷宗核閱屬實。

3. 又系爭民事判決認『租賃契約終止協議書（下稱系爭協議書）確有記載「雙方合意於民國112年9月30日提前終止該契約」之字樣。然此部分記載既為被告預擬並提出，應認屬被告向原告所為終止系爭租約之要約。至系爭租約是否終止、何時終止，仍視雙方合意情形而定。且系爭協議書除有上開記載外，原告之法定代理人另有以手寫記載「依約需至11月11日止，同意提前於9月30日完成點交」。由被告特別於系爭協議書以手寫加註「依約需至11月11日止」，及註明同意提前於9月30日「提前完成點交」而非「終止租約」，應認原告於簽訂系爭協議書時，僅同意被告提前完成房屋之點交，並未同意系爭租約提前至9月30日終止，而係認為應依系爭租約第9條第1項第2款之約定，在收到被告書面通知後2個月方為終止。』（同上），佐以系爭民事判決未據被告聲

明不服，已告確定，依上說明，系爭民事判決此部分認定，亦有爭點效之適用。而被告並未提出足以推翻系爭民事判決判斷之新訴訟資料，亦未說明上開確定系爭民事判決之判斷有何顯然違背法令之處，值此系爭租約於112年11月11日方為合法終止，自生爭點效，兩造不得再為相反之主張，本院亦不得作相反之判斷。再者，系爭租約之保證金業已作為被告清償其積欠之112年10月份租金及賠償款，此為被告所不爭執，且有系爭民事判決可佐。從而，原告請求被告給付112年11月1日至同年月11日止之租金即9萬5,333元（計算式：26萬元÷30×11＝9萬5,333元，元以下四捨五入），及函催被告收受之翌日即113年3月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭租約及租賃之法律關係，請求被告給付9萬5,333元，及自113年3月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件原告勝訴部分係適用小額訴訟程序所為被告敗訴判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。另依職權酌定被告供所定金額之擔保後，得免為假執行。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依同法第436條之19第1項規定，確定訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
中壢簡易庭 法 官 紀榮泰

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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 書記官 郭玉芬
02 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日

03 附錄：

04 一、民事訴訟法第436條之24第2項

05 對於前項第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為理
06 由，不得為之。

07 二、民事訴訟法第436條之25

08 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

09 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

10 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

11 三、民事訴訟法第471條第1項（依同法第436條之32第2項規定於
12 小額事件之上訴程序準用之）

13 上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後二十日
14 內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補
15 正，由原第二審法院以裁定駁回之。