臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度岡簡字第90號

原　　告　啟貞建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭啟貞

被　　告　曹才榮

000000000000000000

000000000000000000

　　謝美娥

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國111年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應連帶給付原告新台幣150,000元，及自民國111年2月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之29，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新台幣150,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國106年8月21日將門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00弄000○0號房屋（下稱系爭建物）出租被告曹才榮，並由被告謝美娥擔任連帶保證人，約定租金為每月新台幣（下同）35,000元，租期自106年8月21日至113年8月20日。惟被告曹才榮就109年10月21日至11月20日及110年5月21日至6月20日之租金，各僅給付20,000元（即二期共欠30,000元），自110年6月21日起迄至同年11月20日止，僅給付37,500元，其餘租金均未給付，欠繳租金共167,500元，原告已依系爭租賃契約第20條催告被告曹才榮給付租金，並終止系爭租約，依系爭租賃契約，原告得請求被告連帶給付167,500元，並請求被告曹才榮遷讓系爭建物等情，並聲明：㈠被告曹才榮應將系爭建物遷讓返還原告。㈡被告應連

帶給付原告167,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：被告曹才榮雖有欠繳租金，惟所欠租金並未高達167,500元，且被告並未收受原告所為催告之存證信函，原告主張已終止契約，請求被告連帶給付所欠繳租金167,500元，並請求被告曹才榮遷讓系爭建物，於法均屬無據等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠查原告主張其於106年8月21日將系爭建物出租被告曹才榮，並由被告謝美娥擔任連帶保證人，約定租金為每月35,000元，租期自106年8月21日至113年8月20日之事實，為兩造所不爭執，並有租賃契約在卷可稽，堪信為實在。

㈡按「乙方（即被告曹才榮）於租賃期間，未依本契約之約定繳納租金，經甲方（即原告）兩次存證通（催）告，乙方若仍置之不理，無論有無接受存證告知，甲方有權將租賃房屋內之一切物品扣押拍賣以抵償租金或以廢棄物處理。乙方不得異議，並放棄法院之所有抗辯權」為系爭租賃契約第20條所明定，惟該條僅賦予原告於被告欠繳租金時，得催告後扣押拍賣屋內物品之權利，並無得終止租約收回房屋之內容，關於終止租約，則係約定於系爭租賃契約第10條「違反本特約事項第壹項至第陸項規定之一者，甲方得終止租約收回租賃物，如有損害，並得請求賠償，乙方不得異議」，準此，倘被告未違反系爭租賃契約特約事項第壹項至第陸項之內容，或有民法所定終止事由，原告自不得終止系爭租賃契約並請求被告遷讓房屋。經查，被告曹才榮就有欠繳租金（關於被告曹才榮所欠租金數額，詳如下述）之事實，固不爭執，惟依上開說明，原告尚不得以此為由，而依系爭契約第20條約定終止系爭租賃契約，況原告催告被告曹才榮之存證信函，其送達處所為系爭建物及同區「壽」華路225巷20弄9號，此與被告曹才榮在系爭租賃契約所留住址：高雄市○○區○○○○路000巷00弄0號顯不相同，則原告所寄發存證信

函之送達處所既有錯誤，難認被告曹才榮確已收受存證信函而置之不理，則原告依系爭租賃契約第20條終止系爭租賃契約，尤屬無據。

㈢關於被告曹才榮所欠租金部分，原告主張被告曹才榮積欠109年10月21日至11月20日及110年5月21日至6月20日部分之租金各15,000元，自110年6月21日起迄至同年11月20日止租金共137,500元共計167,500元。惟依被告曹才榮所提出之租金收據，原告另收受110年11月之租金17,500元（見本院卷第83頁），則被告所欠租金，應僅有150,000元。原告雖主張被告提出之收據，其日期有誤，應為111年11月1日之收據云云，惟依系爭租賃契約之約定，其租金係按月給付（見本院卷第18頁），則被告既係於111年7月12日提出上開收據（見本院卷第81頁收文章），自無可能提出111年11月1日有原告簽收之租金收據，則原告此部分之主張，自無可採。從而，原告得請求被告給付之租金，應為150,000元，超過部分，應予剔除。又被告謝美娥為被告曹才榮之連帶保證人，則原告請求被告連帶給付150,000元，於法自屬有據。

四、綜上所述，本件原告依系爭租賃契約，請求判決：㈠被告應將系爭建物遷讓返還原告；㈡被告應連帶給付175,000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即111年2月20日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於如主文第1項所示範圍內，為有理由，應予准許，超過部分，為無理由，應予駁回。

五、准許宣告假執行、免為假執行及訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第389條第1項第3款、第392條第2項、第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　27　　日

岡山簡易庭　法　官　林昶燁

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　111　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　顏崇衛