

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度岡簡字第542號

原告 啟貞建設有限公司

法定代理人 郭啟貞

訴訟代理人 馮俊融

被告 啟辰工業有限公司

法定代理人 蔡承諭

訴訟代理人 吳勁昌律師

馬涵蕙律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國113年3月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告前向原告承租坐落高雄市○○區○○段00○0地號土地上之未辦理保存登記建物(下稱系爭建物)，並簽立房屋租賃契約書(下稱系爭契約)，約定租賃期間自民國112年2月16日起至114年2月15日止，每月租金新臺幣(下同)30,000元，詎被告僅於112年2月16日給付第一期租金後，即未再依約給付，自112年3月16日起至同年7月15日止，已積欠租金共120,000元。又被告積欠租金，復未與原告聯繫告知，而有預為請求之必要，故原告自得請求被告自112年7月16日起至114年2月15日止，按月給付原告30,000元，為此依租賃契約之法律關係提起本件訴訟。聲明：(一)被告應給付原告120,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應自112年7月16日起至114年2月15日止，按月給付原告30,000元。

二、被告則以：兩造前於112年1月間商討廠房租賃事宜，因原告

01 出租廠房面積恐無法作為被告廠房起重機具配置需求，故兩  
02 造協議，倘簽約後系爭建物不符被告廠房機具配置需求者，  
03 被告得逕行解約，原告同意並訂立系爭契約第16條之約定。  
04 是兩造始於112年1月16日簽立系爭契約，給予被告1個月時  
05 間詢問及安裝機械配置之時間，被告並先給付1個月租金及2  
06 個月押金共90,000元予原告，原告並表示倘期前解約，將會  
07 退還1個月租金予被告。嗣被告確認系爭建物面積無法符合  
08 被告所需配置，故自112年1月30日起，即不斷以電話聯繫原  
09 告，表示欲解除系爭契約，並交還廠房鑰匙，然原告卻推託  
10 不理。被告迫於無奈，乃於112年3月9日寄發存證信函予原  
11 告，再為解除契約之意思表示，原告仍置之不理。被告遂向  
12 岡山區調解委員會申請調解，原告未加理會，亦未到場。兩  
13 造既曾就廠房面積是否符合被告需求而為協議，則經被告確  
14 認後發現不符配置，自得依系爭契約第16條約定解除契約，  
15 系爭契約既已解除，原告自不得再向被告請求給付租金。再  
16 依系爭契約第18條約定，被告亦得於3個月前通知原告終止  
17 系爭契約，被告既已於112年1月30日以line通訊軟體通知原  
18 告終止契約，則原告至多可自112年2月16日起收取3個月租  
19 金，而原告既已收取1個月租金、2個月押金，經抵充後，原  
20 告亦不得向被告請求給付租金等語，資為抗辯。聲明：(一)  
21 原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告假執  
22 行。

### 23 三、得心證之理由：

24 (一) 兩造前就系爭建物簽立系爭契約，約定租賃期間自民國11  
25 2年2月16日起至114年2月15日止，每月租金30,000元，被  
26 告並已給付1個月租金30,000元、押租金60,000元等情，  
27 有系爭契約在卷可稽(見本院卷第15頁至第18頁)，且為原  
28 告所不爭執(見本院卷第88頁)，此部分之事實均首堪認  
29 定。

30 (二) 按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿  
31 前，得終止契約者，其終止契約，應依民法第450條第3項

之規定，先期通知；終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之，民法第453條、第450條第3項定有明文。而民法第450條第3項但書之規定，立法理由主要在於保護承租人，課出租人應預留契約終止之期間，以免承租人措手不及，在由承租人終止契約之情形，並無是項限制，仍以按本文規定，依習慣先期通知為已足(最高法院87年度台上字第580號判決意旨參照)。又乙方(即被告)於租賃期間未屆滿前提前解約，甲乙雙方合意若租期未滿，甲方(即原告)得逕自押金中自行扣除2個月租金作為違約金；乙方欲提前終止租約時，應3個月前通知甲方，系爭契約第16條、第18條約定甚明。經查：

1. 被告抗辯兩造簽約時協議，若系爭建物不符被告廠房機具配置需求，被告得逕行解約等情，為原告所否認(見本院卷第80頁)。而證人蔡綺甄到庭證稱：兩造係於112年1月16日簽立系爭契約，蔡承諭跟我說簽約了說要做水電配置、天車，因為被告的工作需要用到天車，天車後來不能裝，蔡承諭跟廠房老闆說無法承租，有打電話給原告，好像沒有解除契約，因為原告不願意，可否裝設天車是否為系爭契約之條件我不知道等語(見本院卷第89頁至第90頁)，已難認兩造就系爭契約確有以系爭建物可配置起重機具為條件。再者，系爭契約若欲以可否裝設起重機具為條件，本得以訂入系爭契約內容或將之附記，以使雙方責任明確，然觀諸系爭契約內容，並無相類約定，被告抗辯兩造有以配置起重機具為條件，事後確認不符配置，屬不可歸責於兩造之給付不能，依民法第99條第2、3項、第266條第1項規定，被告免對待給付義務，並非可採。
2. 被告另抗辯其已於112年1月30日通知原告終止契約，亦為原告所否認(見本院卷第80頁、第88頁)。然依被告提出之

01 LINE對話紀錄擷圖，兩造法定代理人於112年1月30日有約  
02 4分1秒之對話(見本院卷第53頁)。再依證人蔡綺甄證稱：  
03 蔡承諭在112年1月底有積極聯絡原告，好像有通過一次電  
04 話，之後就連絡不上，兩造112年1月30日通話時我不在  
05 場，蔡承諭表示對話內容大概是他跟對方說要終止合約，  
06 是不是這個錢不要扣這麼多，因為沒有搬進去，可以拿一  
07 點回來，原告表示不肯等語(見本院卷第90頁)，可認被告  
08 確於112年1月30日即對原告為解除系爭契約之意思表示無  
09 訛。此外，原告就兩造該次對話內容，先於113年1月18日  
10 稱忘記對話內容(見本院卷第80頁)，又於113年3月28日言  
11 詞辯論期日泛稱：對話內容我不知道，我接起來，我都沒  
12 有講話(見本院卷第88頁)，惟原告法定代理人為與蔡承諭  
13 對話之當事人，理就與系爭契約相關對話內容、約定，應  
14 知之甚詳，原告上開所稱，已有可疑。而被告租用系爭建  
15 物目的乃作為廠房營業使用，衡情若經確認無法配置起重  
16 機具，理無繼續租用系爭建物之可能，益徵被告抗辯其於  
17 112年1月30日即對原告為解除契約之意思表示為可採。

18 3. 從而，依系爭契約第18條約定，被告於系爭契約租賃期間  
19 開始前之112年1月30日即對原告為解除系爭契約之意思表  
20 示，系爭契約自該日起算3個月即至112年4月29日止即告  
21 終止(依前揭最高法院87年度台上字第580號判決意旨，承  
22 租人終止無民法第450條第3項但書規定限制)。則原告得  
23 向被告請求之租金，自以112年2月16日起至112年4月29日  
24 (2個月又14日)所生之74,000元為度(計算式： $30,000 \times 2$ 個  
25 月 $+30,000 \times 14/30=74,000$ )，已可認定。

26 (三) 末按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故  
27 租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，  
28 其所交付之押租金，發生當然抵充之效力(最高法院87年  
29 度台上字第1631號判決意旨參照)。被告於簽立系爭契約  
30 時，已給付1個月租金30,000元及押租金60,000元，且系  
31 爭契約已於112年4月29日終止，前均敘及。則以上開被告

01 已給付金額扣除被告所應給付之租金後，尚有剩餘16,000  
02 元(計算式：90,000-74,000=16,000)，原告提起本件訴  
03 訟，請求被告給付積欠之112年3月16日起至同年7月15日  
04 「租金」120,000元，及請求被告自112年7月16日起至114  
05 年2月15日止，按月給付「租金」30,000元，自屬無據，  
06 應予駁回。

07 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與  
08 判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

09 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 4 月 11 日  
11 岡山簡易庭法 官 薛博仁

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 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  
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 113 年 4 月 11 日  
17 書記官 曾小玲