

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度岡簡字第174號

原告 啟貞建設有限公司

法定代理人 郭啟貞

被告 吳彥德

訴訟代理人 鄭懿瀛律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國114年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬捌仟元，及自民國一一四年三月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟柒佰柒拾元由被告負擔，並應加給自本判決確定翌日起至訴訟費用清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾陸萬捌仟元為原告預供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國112年5月16日起，向原告承租坐落高雄市○○區○○段0000地號土地及該地上之廠房（下合稱系爭廠房），兩造約定租期自112年5月16日起至113年5月15日止，每月租金為新臺幣（下同）28,000元，並簽訂有廠房租賃契約書1份（下稱系爭租約）。未料，被告承租系爭廠房後，僅繳付112年5月16日至112年11月15日，共6個月之租金168,000元，迄仍有112年11月16日至113年5月15日共6個月租金168,000元未為給付，爰依系爭租約之法律關係提起本訴，請求被告清償等語。聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：對兩造有簽定系爭租約，並由被告以每月租金28,000元向原告承租系爭廠房，且約定租期自112年5月16日起至113年5月15日止等情不爭執；對於被告就系爭租約僅給

01 付112年5月16日至112年11月15日，共6個月租金168,000
02 元，且自112年11月16日起未給付租金一情亦不爭執。但被
03 告簽約前，即有向原告說明承租系爭廠房乃供停放汽車使
04 用，應確保廠房內部不會潮濕，然承租後，卻發覺系爭廠房
05 因位於山區，導致廠房潮濕並使停放在該處之汽車內部皮革
06 發霉，且被告事後亦查悉系爭廠房鄰近之其他廠房，乃遭環
07 保蟑螂傾倒有毒廢棄物之廠房，更堆放易燃物品，復因被告
08 每週至少會有2至3日至系爭廠房與其他股東討論公司事務或
09 帶客戶看車，此情已嚴重危害被告之安全及健康。因此，被
10 告在承租系爭廠房近半年後（即112年11月15日以前），即
11 與原告聯繫並告知欲提前終止租約，但未獲置理；又被告已
12 於112年11月15日前將系爭廠房清空，且該廠房既有如上情
13 事，被告依民法第423條、第424條規定，本可提前終止租
14 約，並無庸給付租金等詞置辯。聲明：原告之訴駁回。

15 三、本院之判斷：

16 (一)、按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
17 明文。查原告主張被告於112年5月16日起，向其承租系爭廠
18 房，兩造約定租期自112年5月16日起至113年5月15日止，每
19 月租金為28,000元，但被告承租系爭廠房後，僅繳付112年5
20 月16日至112年11月15日，共6個月之租金168,000元，迄仍
21 有112年11月16日至113年5月15日共6個月租金168,000元未
22 為給付等節，已提出與其所述相符之廠房租賃契約書1份為
23 證（見本院卷第15至17頁），且為被告所不爭執（見本院卷
24 第82頁），是此部分之事實，自可認定。依此，被告承租系
25 爭廠房後，迄既仍有112年11月16日至113年5月15日共6個月
26 租金168,000元未為給付，則原告依系爭租約之法律關係提
27 起本訴，請求被告負清償責任，並給付租金168,000元，自
28 有理由。

29 (二)、至被告雖以前詞否認其有給付租金之義務，並謂其依民法第
30 423條、第424條規定可提前終止系爭租約云云。惟：

31 (1)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，

01 民事訴訟法第277條前段定有明文。復出租人應以合於所約
02 定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續
03 中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條雖已
04 明揭，但該條所稱合於約定使用、收益之狀態，係以當事人
05 於訂立租賃契約時所預設共同主觀之認知，為其認定標準，
06 而是否有該主觀共同認知存在，主張該等有利事由者，自當
07 對之負舉證責任。

08 (2)、查被告固抗辯其於簽約前，即有向原告說明承租廠房乃供停
09 放汽車使用，應確保廠房不會潮濕，然其承租後，卻發覺廠
10 房位於山區，導致內部潮濕並使停放在該處之汽車皮革發霉
11 云云。然而，原告對兩造就系爭廠房之承租用途乃供停放汽
12 車使用，暨該廠房內部確實有潮濕而會造成停放車輛之皮革
13 發霉等情形，均已堅詞否認（見本院卷第82至83頁），徵諸
14 上開說明，被告對於其所抗辯可依民法第423條規定提前終
15 止租約之事由，自當對之負舉證之責。惟被告就此迄言詞辯
16 論終結前，不僅未見提出任何兩造於訂立租賃契約時，即對
17 系爭廠房之用途，有預設共同主觀認知乃供停放車輛使用，
18 應確保不會潮濕等情之相關事證以為佐實，甚連系爭廠房確
19 實處於潮濕狀態，會造成停放在內部之車輛皮革發霉，亦無
20 具體事證可資佐憑，則被告僅空詞辯稱系爭廠房有不合於約
21 定使用、收益之狀態，其可提前終止系爭租約，自無足取。

22 (3)、次者，租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危
23 及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已
24 知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約，民
25 法第424條雖有明文，但前述條文既將租賃物為「房屋」或
26 「其他供居住之處所」並列，且於條文後段提及「同居人」
27 等文字，當可知承租人欲引民法第424條規定終止租約者，
28 必以所承租之物，為供居住使用之處所或房屋為限。而查，
29 兩造簽定系爭租約所承租者，乃明顯非供居住使用之處所，
30 僅為一般類似倉庫之廠房，此有系爭租約上載：「廠房租
31 賃」等詞（見本院卷第15頁），暨租賃物之照片顯示：系爭

01 廠房為鐵皮一層樓建築，內部空曠，且無任何居住隔間等情
02 可憑（見本院卷第21頁、第73頁）。因此，被告欲援引民法
03 第424條規定予以終止系爭契約，已明顯與法條構成要件不
04 符，致無足採。

05 (4)、又被告於本院審理期間，雖補充：伊承租系爭廠房雖作為停
06 放車輛使用，但每週至少會有2至3日至系爭廠房，與其他股
07 東討論公司事務或帶客戶看車，而該廠房鄰近之其他廠房既
08 遭環保蟑螂傾倒有毒廢棄物，更堆放易燃物品，已嚴重危害
09 被告之安全及健康等詞（見本院卷第91至93頁）。然而，縱
10 使不論承租人即被告得以援引民法第424條規定予以終止租
11 賃關係者，應以所承租之物，為供居住使用之處所或房屋此
12 節，單以承租人欲於租期屆滿前，提前終止租約，亦當向出
13 租人表明終止租約之意思表示此情觀察，被告亦未見提出其
14 有向原告為終止系爭租約意思表示之情形；加以被告經本院
15 詢問其係何時以何方式向原告為提前終止租約之意思表示、
16 對此有何舉證後，僅稱：再具狀陳報終止契約之時間及方式
17 等詞（見本院卷第83至84頁），復於辯論終結前，即均未見
18 被告提出任何具體、曾向出租人即原告表明終止租約意思之
19 相關事證。因之，縱使被告承租系爭廠房，有可得提前終止
20 租約之情形，但其既未見有實際、具體表明提前終止租約之
21 意思表示等情況，本院就此亦無從為其有利之判斷。

22 (5)、此外，被告於本院審理期間，雖曾提出訴外人林榆樺在112
23 年11月15日報警稱：報案人（即林榆樺）在112年11月15日
24 下午1時，前往高雄市○○區○○路00巷00弄000號找尋原告
25 之法定代理人，並欲將系爭廠房之兩組鐵捲門遙控器歸還，
26 惟原告之法代當面拒絕歸還，不予點交並逕行驅車離去等詞
27 之高雄市政府警察局岡山分局前峰派出所受(處)理案件證明
28 單1紙（見本院卷第71頁），及當日林榆樺報警之照片1張
29 （見本院卷第69頁）。但上開事證之待證事實具體為何，被
30 告僅泛稱：報案人是被告朋友，認為原告法定代理人知悉被
31 告要終止契約，其餘請法院審酌云云（見本院卷第84頁）。

然員警受理案件之證明單所載內容，僅係員警依照報案人之陳述所為之登載，是否與客觀事實相符，本仍待具體調查、釐清，單純受理案件之證明單，應無足佐證報案人指訴內容屬實；參以林榆樺在112年11月15日下午1時，欲自行將系爭廠房之兩組鐵捲門遙控器歸還，具體歸還事由為何？倘係提前終止租約，具體依據為何？是否確有提前表明終止租約之意思表示？或是否與被告在本件辯解情詞一致？均未見被告予以敘明或舉證，故本院同無從以前開事證為有利被告之認定，附此敘明。

四、綜上所述，兩造簽定系爭租約後，被告既未給付從112年11月16日至113年5月15日共6個月租金168,000元，且被告辯解其可提前終止租約或有提前終止租約之意思表示等情形，亦難憑採，則原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付1680,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年3月4日起至清償日止（起算依據見本院卷第33頁之送達證書），按週年利率5%計算之遲延利息，屬有理由，應予准許。

五、本件係適用簡易訴訟程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行。另依同法第392條第2項規定，職權宣告被告如預供擔保，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舉證，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

中 華 民 國 114 年 9 月 11 日
岡山簡易庭 法 官 楊博欽

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 114 年 9 月 11 日
書 記 官 蔡淑貞

01	訴訟費用計算式：	
02	裁判費（新臺幣）	1,770元
03	合計	1,770元