

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

110年度基簡更一字第2號

原告 林美玲

訴訟代理人 黃浩倫

連德煜

被告 摩力科廣告有限公司

法定代理人 蔡雅玲

訴訟代理人 謝智潔律師

上列當事人間給付租金事件，本院於民國110年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾伍萬伍仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，但被告如以新臺幣貳拾伍萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查原告起訴時，訴之聲明第一項為：被告應給付原告新臺幣（下同）25.5萬元，及自各期租金到期日起至清償日止，其中9萬元自民國109年9月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；嗣於本院110年11月10日言詞辯論期日，原告變更訴之聲明第一項為：被告應給付原告255,000元。原告上開訴之變更，其請求之基礎事實同一，屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

被告於105年9月間向原告承租基隆市○○區○○路00號（下稱系爭建物）2至3樓外牆鐵架全部，兩造成立租賃契約（下

01 稱系爭租賃契約），約定租賃期間自105年9月1日起至110年
02 9月1日止，租金每月19,000元，後於106年3月1日、106年10
03 月10日兩度以書面方式合意調降租金，自106年10月10日起
04 租金為每月15,000元。詎被告自109年4月10日起即不支付租
05 金。惟系爭租賃契約並無約定被告得單方提早終止契約，原
06 告也未同意被告提前終止系爭租賃契約，縱被告自行拆除系
07 爭建物2至3樓之外牆廣告（下稱白色布條），被告仍不能免
08 除支付租金之義務。至原告曾要求被告拆除系爭建物4樓外
09 牆之廣告布條（下稱黃色布條），惟系爭建物4樓外牆係另
10 一租賃契約，且已於109年2月29日到期，與系爭租賃契約無
11 關。爰提起本件訴訟，請求被告給付積欠17個月之租金共計
12 255,000元。並聲明：(一)如主文第一項所示。(二)訴訟費用由
13 被告負擔。

14 三、被告抗辯略以：

15 被告因109年間業務量大幅下降，數次請求原告降低租金，
16 但協商未果，被告遂於109年4月9日，由訴外人即被告公司
17 之會計張秋雲向原告之代理人連德煜表示終止租約，連德煜
18 亦表示知悉、同意，並要求被告拆除廣告布條，被告遂於10
19 9年4月10日拆除白色布條，復應連德煜要求拆除黃色布條，
20 且原告並未於109年4、5月間請求被告支付租金，遲至109年
21 9月才發存證信函向被告催討租金，益證系爭租賃契約已於1
22 09年4月10日終止。系爭租賃契約既已於109年4月10日經兩
23 造合意終止，被告自無繼續給付租金義務，而無積欠租金等
24 語，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由被告負擔。(三)
25 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 四、本院之判斷：

27 (一)原告主張：被告於105年9月間向原告承租系爭建物2至3樓外
28 牆鐵架全部，約定租賃期間自105年9月1日起至110年9月1日
29 止，並自106年10月10日起，合意調整租金為每月15,000
30 元，被告自109年4月10日後即未支付租金等情，業據原告提
31 出戶外廣告租賃契約書（即系爭租賃契約）影本為證（見11

01 0年度基簡字404號卷第19至21頁），且為被告所不爭執，堪
02 信為真。

03 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；
04 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
05 訴訟法第277條定有明文。本件被告辯稱系爭租賃契約業經
06 兩造合意於109年4月10日終止等情，為原告所否認，參以首
07 開說明，自應由被告就所主張兩造已合意終止系爭租賃契約
08 之有利於己之事實，負舉證之責。經查：

09 1.被告固提出證人張秋雲與連德煜之對話紀錄截圖為證（見被
10 證3），惟被告所提出之對話記錄截圖內容，為單方傳送之
11 文字、照片訊息，及1則通話時間3分20秒之通話紀錄，並無
12 原告方面之回覆內容，無從據以證明原告已同意提前終止契
13 約。

14 2.證人張秋雲於本院證稱：109年3月底左右，因疫情的關係，
15 公司（即被告）要我向出租人的代理人連先生（即連德煜）
16 提出因疫情關係，能夠提前到約的請求。（所謂提前到約是
17 指提前終止契約嗎？）是。（連先生如何回應？）連先生一
18 開始說不要，後來我一直跟他講，也沒有什麼正面回應，我
19 就講說公司會謝謝他，公司也會去拆廣告布條。（如果沒有
20 正面回應，為何要謝謝他，又去把廣告布條拆掉？）因為他
21 也沒有說不要，我就跟他說公司謝謝他的幫忙，然後公司會
22 派人去把布條拆掉。（連先生都沒有正面告訴你同意終
23 止？）沒有。（連先生有要求你們公司去把廣告布條拆
24 掉？）我有先提，連先生說好，事後在4月10日公司就去拆
25 廣告布條。（連先生從頭到尾都沒有正面回應你同意終止契
26 約？）他也沒有說好也沒有說不好…我們在4月10日去拆除
27 的（本院按：指白色布條），在4月15日的時候有接到連先
28 生的來電，要我們再去拆另外小塊的帆布（本院按：指黃色
29 布條）。（還有其他的言語或舉動讓你認為是同意終止契約
30 嗎？）沒有，但他連小條的都不讓我們掛。（所以是連先生
31 請你拆除4樓的廣告條？）是。（所以連先生沒有叫你來拆3

樓的廣告條？）4月10日我跟他聯絡過我們就去拆了等語（見本院110年12月6日言詞辯論筆錄第2至7頁）。而連德煜就系爭租賃契約，係原告之代理人等情，亦為原告所無爭執。則依證人張秋雲上開證言，證人張秋雲向連德煜請求提前終止系爭租賃契約，連德煜並未表示同意，復難認連德煜有何舉動足以間接推知其同意提前終止租約，自無從以連德煜之單純沈默，而認其有默示同意終止契約。

3.證人張秋雲雖證稱：「（連先生有要求你們公司去把廣告布條拆掉？）我有先提，連先生說好，事後在4月10日公司就去拆廣告布條」等語如前，惟證人張秋雲亦證稱：連德煜沒有什麼正面回應、沒有說好也沒有說不好、沒有其他的言語或舉動讓證人張秋雲認為是同意終止契約等情如前，是亦無從以證人張秋雲證稱：「（連先生有要求你們公司去把廣告布條拆掉？）我有先提，連先生說好…」等情，遽認連德煜同意提前終止租約。

4.復由被告提出白色布條、黃色布條之現場照片以觀（見被證8、被證9），黃色布條係位於系爭建物之4樓，而不在系爭租賃契約之租賃範圍。且原告主張黃色布條懸掛位置係另一租賃契約等情，亦據提出戶外廣告租賃契約書為證（原證5），是自無從僅憑連德煜請求拆除黃色布條之行為，遽認其已與被告合意終止系爭租賃契約。

5.至於被告以：原告於109年9月始催討租金，足見原告知悉系爭租賃契約於109年4月10日終止云云，惟債權人選擇催告時點之原因多端，尚無從僅以原告於109年9月間催告被告給付租金，據以推論原告確有同意被告提前終止系爭租賃契約。

6.綜上，被告所提出之證據，均不足以證明原告或其代理人同意被告提前終止契約，此外，被告復未提出其他確切證據證明原告同意提前終止租約，則原告請求被告給付積欠租金255,000元，自屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭租賃契約，請求被告給付如主文第一項所示之金額，為有理由，應予准許。

01 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所
02 為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之
03 規定，依職權宣告假執行。並依被告之聲請宣告被告預供擔
04 保得免為假執行。

05 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
06 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

07 八、據上論結，本件原告之訴有無理由，依民事訴訟法第78條、
08 第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

09 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
10 基隆簡易庭法 官 高偉文

11 以上正本係照原本作成。

12 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
13 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
16 書記官 蕭靖蓉