臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第2332號

原　　告　啟貞建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭啓貞

被　　告　葉孟至

　　陳芳婷

上列當事人間請求給付租金事件，經臺灣橋頭地方法院裁定移送前來（113年度岡簡字第446號），本院於民國114年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應連帶給付原告新臺幣207,355元，及自民國113年12月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告連帶負擔33%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣207,355元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告葉孟至曾於民國111年10月20日邀同被告陳芳婷為連帶保證人，向伊承租門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋，約定租期自111年11月1日起至113年10月31日止，每月租金新臺幣（下同）38,000元，伊並已收取押租金76,000元（下稱系爭租約）。惟葉孟至自112年6月短繳租金1萬元，同年7月迄至該租約屆滿前則分文未付租金，迄今共計積欠租金618,000元，經扣除押租金76,000元，尚欠542,000元未繳。爰依系爭租約及連帶保證法律關係起訴，聲明：被告應連帶給付原告542,000元，及自113年12月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告均以：葉孟至已於112年9月6日依系爭租約第16、18條約定傳送簡訊向原告表示提前終止租約，實係原告單方面稱「照合約走」即未予理睬，然系爭租約既經葉孟至合法提前

終止，此後伊等自不負給付租金及連帶保證責任等語置辯，聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項（本院卷第96至97頁）

㈠葉孟至曾邀同陳芳婷為連帶保證人，與原告締結系爭租約。

㈡系爭租約上原告留存手機門號為0000000000號（下稱系爭門號），該門號112年時登記申設人為原告。

㈢系爭租約第16、18條分別約定：乙方（指葉孟至）於租賃期間未屆滿前提前解約，甲（指原告）乙雙方合意若租期未滿，甲方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。

㈣葉孟至曾於112年9月6日以簡訊發送至系爭門號稱：「郭先生：您好！我是跟你承租高雄市○○區○○路000○○號的葉先生，今年6月底有先請助理，先跟你告知要提早解約……」作為提前終止契約之意思表示（惟提前終止是否合法，兩造仍有爭執）。

㈤如認葉孟至於112年9月6日已通知提前終止租約，則租約合法終止時間應為112年12月6日。

㈥葉孟至於112年6月短繳租金1萬元，112年7月迄今則未再繳付租金。如認葉孟至於112年12月6日合法終止租約，則原告得請求被告給付租金數額為207,355元；如認葉孟至未合法提前終止租約，則其欠繳租金數額為542,000元（已扣除押租金）。

㈦如認原告主張有理由，遲延利息統一自113年12月13日起算。

四、爭點（本院卷第97頁）

㈠系爭租約是否經葉孟至於112年12月6日合法終止？

㈡如系爭租約經葉孟至於112年12月6日合法終止，則原告得依約請求被告連帶給付欠租數額若干？

㈢承㈠，如系爭租約未經葉孟至合法終止，則原告得依約請求被告連帶給付欠租數額若干？

五、本院判斷

㈠系爭租約經葉孟至於112年12月6日合法終止：

1.參諸前引系爭租約第16、18條約定，可知該租約所賦予葉孟至提前解約權利，實係任意提前終止租約約定，而終止權行使，應向他人當事人以意思表示為之。又非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。但撤回之通知，同時或先時到達者，不在此限，民法第95條第1項定有明文。又所謂達到，係指意思表示已進入相對人可得支配範圍，置於相對人隨時可了解其內容客觀狀態而言。是表意人發送簡訊至特定門號，將其意思表示以訊息方式發送相對人，係屬非對話方式為意思表示，除法律另有規定、當事人另有約定，或能證明相對人客觀上有不能讀取之正當事由外，應認該訊息進入相對人手機收件匣時，表意人之意思表示已達到相對人而發生效力，不以相對人實際讀取為必要。

2.經查，被告抗辯系爭租約業經葉孟至提前終止，雖為原告否認收受提前終止之簡訊（本院卷第94頁）。然參諸葉孟至於112年9月6日發送至原告於租約上所留存系爭門號之簡訊內容已明確提及「先跟你告知要提早解約」等語，有該簡訊畫面可證（本院卷第31頁）；比對原告法定代理人手機訊息APP內，亦見其收件匣內確有如同被告所發送相同簡訊內容等情，同經本院依職權勘驗無誤（本院卷第95頁），足徵葉孟至所發送提前終止之意思表示確已於當日進入原告可得支配範圍，且斯時系爭門號申設人為原告，有中華電信門號申設人資料為憑（本院卷第37頁），而原告法定代理人於審理時亦自陳：系爭門號由伊使用，沒有斷話過等語（本院卷第94頁），可知原告在客觀並無不能讀取訊息之正當事由。又系爭租約第18條僅約定葉孟至應提前3個月前通知原告終止契約，亦未限定葉孟至須以特定方式為終止之意思表示，徵諸前引規定及說明，堪認葉孟至所發送簡訊進入原告手機訊息APP之際，該提前終止之意思表示已達到原告而發生效力，至原告有無實際讀取，即非所問。是葉孟至既於112年9

月6日通知原告提前終止系爭租約，則依該租約第16條所定提前3個月約定，系爭租約應於112年12月6日發生合法終止效力，此後被告即無再依約繳付租金及擔任連帶保證義務存在。

㈡原告得依約請求被告連帶給付欠租207,355元：

承前所述，系爭租約已於112年12月6日經葉孟至合法提前終止，兩造不爭執被告積欠租金數額為207,355元，則原告依系爭租約及連帶保證法律關係，請求被告如數給付，自屬有憑。

六、綜上所述，原告依系爭租約及連帶保證法律關係，請求被告連帶給付207,355元，及自113年12月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

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

八、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行。併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

九、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　25　　日

高雄簡易庭　法　官　鄭宇鉉

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　　4　　月　　25　　日

書記官　賴怡靜