臺灣宜蘭地方法院民事小額判決

112年度羅小字第434號

原　　告　王栢將
訴訟代理人　黃豪志律師
被　　告　陳張阿葱
　　王張阿桃
　　賴張寶琴
　　蔡張玉蘭
　　張淑惠
　　張淑美
　　張淑貞
　　張于恩
　　張育瑋
000000000000000000
　　張金龍
　　張温玉
　　張清松
　　張心柔
　　張淑芬
　　張文彬
　　張文圳
　　張文漢
　　張文慶
　　張文欽
　　張黃素眞
000000000000000000
　　張志豪
　　張家華
000000000000000000
　　張雯婷

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國112年12月22日

言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應連帶給付新臺幣29,750元，及均自民國112年11月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元，由被告連帶負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按年息百分之5計算之利息。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣29,750元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。」；惟「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。另「原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部」，同法第262條第1項前段亦有明文。原告原訴之聲明為：㈠被告張文慶、陳張阿葱、王張阿桃、賴張寶琴、蔡張玉蘭、張淑惠、張淑美、張淑眞、張于恩、張育瑋、張金龍、張溫玉、張清松、張心柔、張淑芬、張文彬、張文圳、張文漢、張文欽、張黃素眞、張志豪、張家華、張雯婷（下稱張文慶23人，分則稱姓名）應連帶給付原告新臺幣（下同）44,000元，並自本狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡被告張阿忠、張錦清、張金城、張金旺、張金維、張麗玲、張阿明、陳張阿魚、張葉張阿免、戴張菊江、張阿錦（下稱張阿忠11人）應連帶給付原告35,875元，並自本狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於言詞辯論期日更正張淑眞之姓名為「張淑貞」，並以言詞及具狀撤回對張阿忠11人之起訴（見本院卷第324頁、第411頁），並最終變更聲明為：張文慶23人應連帶給付原告29,750元，及自本院民國112年11月10日言詞辯論筆錄送達最後被告之翌日起至清償日止，按年息5%之利息計

算等情（見本院卷第449頁）。經核原告上揭更正被告姓名，並未變更被告之同一性，屬補充事實上陳述，而非訴之變更或追加，於法並無不合，另原告上開請求金額及利息起算日之變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，依前揭規定，均應准許。

二、陳張阿葱、王張阿桃、賴張寶琴、蔡張玉蘭、張淑惠、張淑美、張淑貞、張于恩、張金龍、張温玉、張清松、張心柔、張淑芬、張文彬、張文圳、張文漢、張文慶、張文欽、張黃素眞、張家華、張雯婷經合法通知無正當理由未於言詞辯論期日到場，另張育瑋則具狀表示放棄到庭言詞辯論（見本院卷第363頁），而未於言詞辯論期日到場，經核均無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）現為原告所有，而原告之祖先於34年間曾與張文慶23人之被繼承人即訴外人張在鎔就系爭土地之2分之1範圍訂立未定期限租賃契約，約定每年租金3,500元（下稱系爭租約），張在鎔租用後即在租用範圍搭建同地段500建號之門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路000號房屋（門牌整編前為宜蘭縣○○鄉○○路00號，下稱系爭房屋），系爭房屋現仍坐落於系爭土地上。嗣原告於109年間對張文慶23人就系爭租約提起調整租金訴訟，並經本院109年度訴字第342號判決系爭租約之租金應自110年5月4日起調整為每年10,500元（下稱系爭前案）。詎張文慶23人自104年1月21日起即未依約繳納租金，迄今積欠已達2期以上，爰以本件起訴狀繕本送達張文慶23人為催告租金之意思表示，並以112年10月11日民事準備狀送達最後被告為終止系爭租約之意思表示，另依系爭租約之法律關係，請求張文慶23人應給付積欠自109年1月21日起至000年00月0日間之租金（計算式如附表所示）。並聲明：如程序事項變更後聲明所示。

二、被告方面：

㈠張志豪部分：伊已搬離系爭房屋20、30年，早年均是伊之父親在處理，伊不清楚是否有如期繳租，如原告要請求租金，應將其破壞之系爭房屋回復原狀等語為辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡陳張阿葱、王張阿桃、賴張寶琴、蔡張玉蘭、張淑惠、張淑美、張淑貞、張于恩、張育瑋、張金龍、張溫玉、張清松、張心柔、張淑芬、張文彬、張文圳、張文漢、張文慶、張文欽、張黃素貞、張家華、張雯婷經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做任何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

㈠原告起訴主張其祖先將系爭土地2分之1範圍出租予張在鎔，作為系爭房屋使用之基地，並訂有未定期限之系爭租約，租金為每年3,500元；嗣系爭土地由原告繼承，系爭房屋則由張文慶23人繼承，是系爭租約即由兩造繼承，然張文慶23人尚積欠104年1月21日至000年0月00日間之租金差額12,500元未繳納，且原告另對張文慶23人提起系爭前案訴請自110年5月4日起調整租金為每年10,500元，然其等迄未繳納104年1月21日至000年0月00日間之租金差額12,500元，另自109年1月21日起至000年00月0日間之租金亦未繳納，其等積欠租額已達2年以上等情，業據原告提出系爭土地登記第一類謄本、系爭房屋建物登記第一、二類謄本、照片、系爭前案判決暨確定證明書、五結二結郵局存證號碼00213號郵局存證信函暨回執、退回信件等件為憑（見本院卷第31至58頁、第229頁、第233至235頁），並有宜蘭縣政府財政稅務局112年9月23日宜財稅羅字第1120228260號函檢附系爭房屋之稅籍證明書、稅籍登記表、113年課稅明細表（見本院卷第81至87頁）在卷可稽，及經調取本院109年度訴字第342號增減租金等事件核閱無訛，而張志豪到庭對上情亦未爭執，而陳張阿葱、王張阿桃、賴張寶琴、蔡張玉蘭、張淑惠、張淑美、張淑貞、張于恩、張育瑋、張金龍、張溫玉、張清松、張心

柔、張淑芬、張文彬、張文圳、張文漢、張文慶、張文欽、張黃素眞、張家華、張雯婷經相當時期受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，應視同自認，自堪認原告上開主張為真實。

㈡按「租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回：四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達2年以上時。」；又「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。」；「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。」；「租用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達2年之租額時，適用前項之規定。」，土地法第103條第4款及民法第440條第1項、第2項、第3項分別定有明文。且「支付租金之催告，係意思通知之一種，其通知應向承租人為之，如承租人有數人者，應向承租人全體為之，否則對於未受催告之承租人，不發生催告之效力。」（最高法院85年度台上字第1516號民事判決參照）。查原告主張張文慶23人自109年1月21日起亦未依系爭租約及系爭前案確定判決之意旨繳納租金，業經本院認定如前，是原告以本件112年8月1日起訴狀繕本送達為催告張文慶23人繳納租金之意思表示，並以張文慶23人迄未繳納104年1月21日至000年0月00日間之租金差額12,500元，另自109年1月21日起至000年00月0日間積欠租金共計29,750元（僅計算至足月部分，剩餘日數未請求），已積欠租金達租額2年以上，主張以112年10月11日民事準備狀送達最後被告之日為終止系爭租約終止之意思表示，合於民法第440條第1項、第3項、土地法第103條第4款規定。從而，系爭租約業於112年11月17日合法終止（見本院卷第241至285頁送達證書，本件於112年11月7日寄存送達最後被告住所）。

㈢復按，「數人負同一債務，而其給付不可分者，準用關於連帶債務之規定。」，民法第292條定有明文。是「數人共同承租之情形，就給付租金而言，金錢給付性質上固為可分，惟共同承租人受領租賃物之權利及返還租賃物之義務均不可分，故其所負之租金債務性質上應認為不可分。」（臺灣高等法院90年度重上字第156號民事判決意旨參照）。查依系爭租約之約定，張文慶23人自109年1月21日至000年0月0日間，應按年給付租金3,500元，另依系爭前案確定判決調整租金後，自110年5月4日起則應按年給付租金10,500元。又系爭租約係張文慶23人共同繼承自張在鎔而來，是張文慶23人均為系爭租約之共同承租人，依上說明，系爭租約之租金義務，自應由張文慶23人連帶給付。則原告請求張文慶23人應連帶給付自109年1月21日至000年00月0日間（即系爭租約終止前）積欠之租金共計29,750元部分，即屬有據。

㈣至張志豪雖稱其未居住在系爭房屋，且系爭房屋已部分遭原告毀損乙節，然系爭租約係其繼承自張在鎔，而就系爭土地2分之1之範圍租賃，張志豪並未提出任何證據佐證系爭租約已於112年11月17日前已終止，或張文慶23人業將系爭土地之2分之1範圍全部返還予原告，或系爭土地之2分之1範圍有何無法繼續使用收益，或系爭租約有減縮租賃範圍之情，且亦未提出任何證據證明系爭房屋確遭原告毀損，是其空言主張，自難為其有利之認定。

㈤末按，「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。」，民法第229條第1項定有明文。又「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」，此亦為民法第233條第1項及第203條所明定。查本件張文慶23人應給付原告所積欠租金29,750元，已如前述，而依系爭租約之約定，應按年繳納租金，雖屬定有期限之給付，惟原告僅請求自112年11月10日言詞辯論筆錄

最後送達被告之翌日起之遲延利息，核無不可。是原告就給付租金部分請求張文慶23人自本件112年11月10日言詞辯論筆錄最後送達被告之翌日即112年11月30日（見本院卷第345至393頁送達回證，本件於112年11月19日寄存送達最後被告住所）起至清償日，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約及系爭前案確定判決，請求張文慶23人應連幾給付租金29,750元，及均自112年11月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件就原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436之8條第1項訴訟適用小額訴訟程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436之20條規定，應依職權宣告假執行。並依職權宣告免為假執行之擔保金額。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法及所提證據均與判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項、第91條第3項。並依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費），應由張文慶23人連帶負擔。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　19　　日

羅東簡易庭　法　官　黃淑芳

以上正本係照原本作成。

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書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

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　　113　　年　　1　　月　　19　　日

書記官　廖文瑜

附表：

編號	期間	租金（新臺幣）	計算式
1	109年1月21日至110年5月3日	4,375元	每年3,500元÷12月×15月＝4,375元（僅計算足月部分，剩餘日數未請求）
2	110年5月4日至112年10月3日	25,375元	每年10,500÷12月×29月＝25,375元
	合計	29,750元	