

臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度重訴字第16號

原告 祭祀公業黃信義嘗

法定代理人 黃文明

訴訟代理人 林裕家律師

被告 財團法人臺灣省苗栗縣私立大成高級中學

法定代理人 李綜文

上列當事人間請求給付租金事件，本院於中華民國114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣陸佰叁拾壹萬肆仟捌佰陸拾肆元，及自民國一百一十四年二月四日起至清償日止，按週年利百分之五計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決於原告以新臺幣貳佰壹拾萬伍仟元為被告預供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。查本件民國114年2月19日言詞辯論期日，前經本院合法通知，有本院114年2月3日送達證書（本院卷第59頁）、114年2月4日送達證書（本院卷第61頁）各1份在卷可稽，被告卻未遵期到場，且依卷內事證，本件無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請（本院卷第101頁），由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

- 一、原告主張：伊所有之附表所示土地前經被告於109年11月4日

01 與伊簽署租賃契約書（下稱系爭租約）租用附表所示範圍，
02 約定租賃期限為110年1月1日至114年12月31日（系爭租約第
03 1條），租金以被告租用面積之土地公告地價總額之千分之
04 五五點二計算（系爭租約第3條第1項），且被告應於每年11
05 月20日給付（系爭租約第3條第2項）。詎被告至今未按期給
06 付如附表所計算之111年租金（新臺幣〈下同〉315萬7,432
07 元）、112年租金（315萬7,432元）（就111年、112年租金
08 逾越315萬7,432元部分，原告已於114年2月19日當庭表示捨
09 棄不主張）（111年及112年租金合計631萬4,864元）。爰依
10 系爭租約為請求等語。並聲明：(一)被告應給付原告631萬4,8
11 64元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
12 百分之五計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告於言詞辯論期日未到場，亦未提出準備書狀為聲明或陳
14 述。

15 三、得心證之理由：

16 (一)承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約
17 定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付
18 者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收
19 益季節終了時支付之，民法第439條規定甚明。又當事人對
20 於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。但
21 因他項陳述可認為爭執者，不在此限。當事人對於他造主張
22 之事實，為不知或不記憶之陳述者，應否視同自認，由法院
23 審酌情形斷定之。當事人對於他造主張之事實，已於相當時
24 期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備
25 書狀爭執者，準用第一項之規定。但不到場之當事人係依公
26 示送達通知者，不在此限，民事訴訟法第280條規定明確。

27 (二)上揭原告所主張事實，有系爭租約（本院卷第27頁）、附表
28 所示土地之土地建物查詢資料（本院卷第65至71頁）、附表
29 所示土地之公告土地現值及公告地價查詢網頁（本院卷第83
30 至93頁）各1份在卷可考。又被告經合法通知，於言詞辯論
31 期日未到場，亦未提出準備書狀為聲明或陳述，同前所述，

01 依民事訴訟法第280條第3項、第1項規定視同自認，是應堪
02 信為真實。從而，原告依系爭租約請求被告給付111年租
03 金、112年租金乃有理由。

04 (三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
05 任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
06 法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定
07 利率；再應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
08 者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第233條第1
09 項、第203條各規定明確。查原告對被告111年租金請求權、
10 112年租金請求權，應已分別於111年11月20日、112年11月2
11 0日屆期，且起訴狀繕本已於114年2月3日送達被告，此有本
12 院114年2月3日送達證書1份（本院卷第59頁）在卷可查，則
13 揆諸上揭法律規定，原告請求如主文第1項所示遲延利息，
14 應屬有憑。

15 (四)綜上所述，本件原告依據系爭租約請求被告給付如主文第1
16 項所示金額及遲延利息，為有理由，應予准許。

17 四、假執行部分：

18 按關於財產權之訴訟，原告釋明在判決確定前不為執行，恐
19 受難於抵償或難於計算之損害者，法院應依其聲請，宣告假
20 執行。原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，雖
21 無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得為
22 假執行，民事訴訟法第390條規定清楚。本件為原告勝訴判
23 決，原告前已陳明願供擔保請准宣告假執行（本院卷第13
24 頁），與前揭法律規定相符，爰酌定相當金額准許之。

25 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻防方法及所提證據，經本院
26 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
27 明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

30 民事第一庭 法 官 陳中順

31 以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須
02 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

04 書記官 蔡芬芬

05 附表：

編號	地號	登記面積 (平方公尺)	被告所租用 面積(平方 公尺) (A)	民國 111 年、112 年公告地 價(每平 方公尺) (新臺 幣)	原告所主 張公告地 價(B)	地價總和(C) (C=A×B)
1	苗栗縣○○市○○段0000地號	4,232.09	4,071	3,400	3,400	13,841,400
2	苗栗縣○○市○○段0000地號	5710.54	4,351.82	510	500	2,175,910
3	苗栗縣○○市○○段000地號	47.83	47.83	3,700	3,700	176,971
4	苗栗縣○○市○○段000地號	10,752.74	10,752.74	3,418	3,413	36,699,101.62
5	苗栗縣○○市○○段000地號	303.86	303.86	3,700	3,700	1,124,282
6	苗栗縣○○市○○段000地號	776.42	776.42	3,700	3,700	2,872,754
7	苗栗縣○○市○○段000地號	83.63	83.63	3,700	3,700	309,431
合計						57,199,849.62
每年租金數額(地價總和×千分之五五點二=3,157,431.699024,小數點以下四捨五入)						3,157,432