臺灣苗栗地方法院民事小額判決

115年度苗小字第503號

原　　告　吳永盛

被　　告　誠新國際開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳佩姍

000000000000000000

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國115年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄；其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項、第2項定有明文。而所謂「其他因不動產涉訟」，係指因不動產之物權或其分割或經界以外，與不動產有關之一切事項涉訟者而言，如因以不動產為標的物之債權契約涉訟是（最高法院86年度台抗字第79號、101年度台抗字第624號、101年度台抗字第702號裁定意旨參照）。又同一訴訟，數法院有管轄權者，原告得任向其中一法院起訴，民事訴訟法第22條亦有明定。而管轄權之有無，應依原告主張之事實，按諸法律關於管轄之規定從形式上認定，與其請求之是否成立無涉（最高法院65年台抗字第162號原判例意旨參照）。查原告主張被告承租訴外人杜美娘所有苗栗縣○○鎮○○段000000○00000○00000○00000地號土地（下合稱系爭土地）而簽立土地租賃契約書（下稱系爭租約），後因杜美娘贈與系爭土地予原告所有，經兩造、杜美娘同意將系爭租約之出租人變更為原告並簽立土地租賃（增補）契約書（下稱系爭增補租約，並與系爭租約下

合稱本件租約），原告乃依本件租約之法律關係而訴請被告給付積欠之租金。本件依原告起訴之事實，核係因系爭土地之租賃關係涉訟，應屬民事訴訟法第10條第2項所定「其他因不動產涉訟者」之範圍，而系爭土地所在地係位於苗栗縣通霄鎮，屬本院管轄區域範圍，是原告向有管轄權之本院起訴，尚無不合。

二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項定有明文。原告原依本件租約、民法179條之規定而提起本件訴訟為請求（見本院卷第14頁），嗣其撤回上開民法第179條之請求權基礎（見本院卷第146頁），且本件被告尚未為本案之言詞辯論，揆諸前揭規定，已生合法撤回之效力，則原告所撤回請求權基礎部分，已非本件審理範圍，併予敘明。

三、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於民國108年6月19日起承租杜美娘所有系爭土地並於同日簽立系爭租約，約定租金為每月17,508元，後因杜美娘贈與系爭土地予原告所有，經兩造、杜美娘於114年2月12日合意將系爭租約之出租人變更為原告並簽立系爭增補租約，約定被告於每月15日支付1期租金17,508元及系爭增補租約為系爭租約之一部分；嗣被告於114年11月間通知原告解除本件租約，經原告於同年12月間回覆同意解除契約，本件租約經雙方合意解除。惟被告於114年8月起即未依約給付租金，至兩造於114年12月間解除本件租約止，被告迄今仍積欠114年8月至同年12月之租金共87,540元（計算式：17,508元x5月＝87,540元），經原告催告被告應給付上開積欠之租金，經被告置之不理。為此，爰依本件租約之法

律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告87,540元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠查原告主張被告於108年6月19日起承租杜美娘所有系爭土地並於同日簽立系爭租約，約定租金為每月17,508元，後因杜美娘贈與系爭土地予原告所有，經兩造、杜美娘於114年2月12日合意將系爭租約之出租人變更為原告並簽立系爭增補租約等情，業據其提出本件租約影本、系爭土地登記謄本為憑（見本院卷第31至37、43至65、109至121頁）。而被告已於相當時期受合法通知而未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認，本院審閱上開事證，此部分事實堪值信實。

㈡契約經解除者，溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同。此與契約之終止，僅使契約嗣後失其效力者迥異。是契約之解除與終止，不容混淆。若此，吉○○補習班於86年9月23日予被上訴人之存證信函，究竟係為解除契約抑或終止契約？即應予以區別，前者之法效既使契約溯及訂約時失其效力，為契約之當事人即無從行使契約上之權利（最高法院89年度台上字第699號判決意旨參照）。又契約經合意解除後，即溯及失其效力，雙方免其履行義務，即不生違約之問題，除別有約定外，當事人一方自不得再依契約原約定請求他方當事人支付違約金（最高法院93年度台上字第1827號判決意旨參照）。復契約之「合意解除」，與「法定解除」係由一方當事人，行使解除權，使契約自始歸於消滅之性質既不相同，且契約出於雙方當事人合意為解除時，不論有無可歸責於一方之事由，除經約定應依民法關於契約解除之規定外，並不當然適用民法第259條之規定（最高法院80年度台

上字第2134號判決意旨參照）。經查：

1.系爭增補租約首段約定該契約為系爭租約之一部分及第1條約定系爭租約之出租人有關權利及義務由原告承擔（見本院卷第109頁），又系爭租約第9條第5項約定「乙方向縣政府或台灣電力股份有限公司對本綠能（太陽能發電廠）專案提出申請未能核准，致使乙方對本案無法繼續執行，雙方同意無條件解除租賃契約」等語，有系爭租約存卷可稽（見本院卷第49頁）。

2.被告於114年11月11日寄發存證信函（下稱系爭信函）向原告重申系爭租約第9條第5項約定內容並通知原告稱「台灣電力股份有限公司苗栗區營業處於114年9月22日以苗栗字第1148126135號函告知本公司負責申設之關係企業誠新光電股份有限公司，因經濟部能源署審查決議不同意展延併連審查意見書有效期限，致使該案場已無法繼續執行，本公司爰依原契約第九條第（五）項約定函告台端，以本函文解除租賃契約之意思表示」等語，並經原告函覆被告稱對於被告依法解除契約並無意見等情，有相關存證信函附卷可稽（見本院卷第17至25頁）。參酌原告於起訴狀自陳其收受系爭信函後已回信表示同意解約、雙方合意解除本件租約在案等語（見本院卷第14頁）及本件租約係因符合系爭租約第9條第5項所示事由而解除乙情（見本院卷第146頁），堪認本件兩造係依系爭租約第9條第5項約定事由而合意解除本件租約，揆諸前揭說明，該解除契約之效力即應溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同。從而，本件租約既經兩造合意解除，是原告依本件租約請求被告給付上開款項，即非有據，洵無可採。

四、綜上所述，原告依本件租約之法律關係，請求被告給付原告87,540元及起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

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

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日

苗栗簡易庭　法　官　賴映岑

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，及須按他造當事人之人數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

上訴理由應表明：

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。

如未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　張智揚