

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度湖簡字第5號

原告 徐銘遠

訴訟代理人 朱俊穎律師

葉芸君律師

被告 起維物聯科技有限公司

法定代理人 杜可渝

訴訟代理人 林凱鈞律師

胡盈州律師

上列當事人間給付租金等事件，經本院於民國113年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣7萬9,333元，及自民國112年11月3日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國112年8月26日起至民國112年10月6日止，按日給付原告新臺幣645元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,880元由被告負擔新臺幣840元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；餘由原告負擔。

本判決第1、2項得假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及民國113年2月19日言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

(一)原告主張其所有房屋(門牌號碼：新北市○○區○○○路○段00號25樓之7)(下稱系爭房屋)，實際面積為99.17坪，

與被告公司簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），兩造約定租賃期間為民國107年10月8日起至112年10月7日止，共計5年。依系爭租約第3條第1項規定：「……房屋租金每月以新台幣49,585整（實際面積99.17坪×500元/坪，未稅）；自第五年起，雙方同意承租期間之每月租金以每坪增加新台幣150元計算。」，惟被告並未繳清增加部分租金之金額，爰提起本訴請求被告未繳清之租金及逾期之違約金。

(二)被告辯稱於111年原告即向被告收取第5年之租金，且被告所開立之每月租金支票，原告每紙支票均已提領兌現，並提領至112年8月，就此期間原告從未有曾向被告表示有調整租金之意思、須補足不足部分等語，並認為兩造已意思表示一致第5年不調整租金。惟查，原告係依系爭租約之約定，請求第五年調漲之租金差額，兩造於簽立系爭租約時，即明確約定第五年之每月租金以每坪增加新臺幣（下同）150元計算，被告既認系爭租約所訂之第五年之租金已有變更，即應就此有利於己之事實為舉證。惟查，縱原告有被告所稱於第五年仍依前四年一般收取原告所開立與前四年相同金額之支票，且按月兌現之行為已持續一年，並已兌現高達10次之行為，且未向被告表示所付之租金有何短缺、不足之處。惟被告上開開立第五年支票之行為，亦未能使用明瞭其第五年就系爭房屋之租金請求減免為與前四年相同，而認係屬對被告要約，而原告之上開行為，僅為被動收受及兌現支票而收受被告給付之租金，亦未能使人得知其有承諾變更系爭契約所載第五年租金之意思，或同意免除部分租金之意思；況二造上開開立支票或收受兌現之行為，其可能之原因亦有多端，或係因兩造或原告單方面未予以注意第五年租金已有增加，或係基於原告對被告之信賴，相信被告日後會將差額補足，或原告有意保留日後對原告之請求，抑有其他原因。是以就此契約之重要因素，被告若有變更之意思，自不難提出其他與原告磋商或其他更有利之證據，用以證明原告已明示或默示同意變更，而非僅以原告收受支票及兌現次數高達

10次為由，而主張係意思實現而認原告有承諾減免第五年租金之意思。是以被告上開所辯，尚難採言。

(三)兩造於112年10月6日就系爭房屋進行點交，第5年租金起算自111年10月8日起至112年10月7日止，原告得請求被告給付第5年未補足之租金應為17萬8,512元（計算式： $99.17 \times 150 \times 12 = 178,512$ ）。關於違約金部分，依系爭租約第3條第3項約定，自原告於112年8月17日寄發存證信函予被告，被告並於112年8月22日收受，被告需於函到三日後即112年8月26日起至被告返還系爭房屋即112年10月6日，每逾一日應加付月租金總額百分之一逾期罰款違約金，按日給付原告645元（計算式： $99.17 \times 650 \times 1\% = 645$ ，元以下四捨五入）。

(四)被告復抗辯於訂立系爭租約時，即有交付原告9萬9,179元之履約保證金，原告需於系爭租約期滿返還予被告，並以原告請求給付項目金額，主張抵銷等語，原告亦未否認，是被告上開抵銷抗辯，應屬可採。

(五)綜上，原告請求被告給付7萬9,333元（ $178,512 - 99,179 = 79,333$ ）及自起訴狀繕本送達翌日（112年11月3日）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自112年8月26日起至112年10月6日止，按日給付原告645元，應予准許，逾此範圍，不應准許。

三、從而，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付如主文第1、2項，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之部分，應依職權宣告假執行。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

以上為正本係照原本作成。

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）。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
02 書記官 邱明慧