

臺灣南投地方法院民事簡易判決

112年度投簡字第460號

原告 廖瑞春

訴訟代理人 許崇賓律師

被告 溫美旅館股份有限公司

法定代理人 陳振興

訴訟代理人 江彥儀律師

複代理人 高子涵

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國113年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣109萬7,348萬元，及自民國112年9月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但如被告以新臺幣109萬7,348元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告前於民國107年9月向原告承租坐落南投縣○○市○○段000地號(面積364平方公尺，原告持分2分之1)；同段373地號(面積102平方公尺，原告持分全部)；同段373-1地號(面積101平方公尺，原告持分全部)；同段374地號(面積1,703平方公尺，原告持分2分之1)；同段609建號即建物門牌：南投市○○○路○街0號(面積2,564平方公尺，原告持分權利範圍1萬分之4682)。兩造簽訂租賃契約(下稱系爭租約)，將前述土地及建物作為溫美汽車旅館使用，租賃期間為107年9月5日起至118年12月14日止，每月租金新臺幣(下同)10萬1,250元，扣除代扣所得稅，每月租金應給付原告8萬9,191

元。嗣因特殊傳染性肺炎疫情嚴重，影響被告汽車旅館生意，原告遂於109年3月29日與被告簽立租賃變更契約書(下稱系爭變更契約)約定109年2月5日起至000年0月0日間調降1年之租金5萬元。是以，110年2月5日起本即應恢復至8萬9,191元之租金。嗣原告於112年6月2日將上揭土地房地出售被告，依買賣契約書(下稱系爭買賣契約)第10條第5款房屋租金負擔至付清尾款，被告非但不願給付租金，更於買賣標的產權移轉後，拒絕在合作金庫銀行買賣價金履約保證結案單上簽認，致使合作金庫銀行無法完成買賣履約保證專戶之撥款，合作金庫銀行表示原告需先退還押租金36萬元給被告，才能將上開買賣履約保證專戶之價金撥款給原告，原告無奈先退還押租金後，被告仍未給付積欠之租金，前經原告催告限期繳交，原告遂以存證信函終止系爭租賃契約，被告仍未給付積欠租金，及拒絕簽認合作金庫銀行買賣價金履約保證結案單。

(二)本件被告110年2月5日後應恢復每月8萬9,191元之租金，但被告每月僅仍給付5萬元租金，至112年6月2日止，總共積欠租金109萬7,348元(計算式： $[89,191-50,000]$ 元 $\times 28$ 月=1097,348)。爰依系爭租約之法律關係、民法第179條之規定提起本件訴訟等語。

(三)並聲明：

1.被告應給付原告109萬7,348元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告自107年9月5日起向原告及訴外人睿羽股份有限公司(下稱睿羽公司)承租坐落南投縣○○市○○段000○000○000○00000○000地號5筆土地及同段609建號建物(下稱系爭房地)作為溫美汽車旅館營業使用，並與原告簽訂系爭租約，嗣因疫情嚴重雙方協商再簽訂系爭變更契約。而系爭變更契約雖僅約定調降109年2月5日至110年2月4日之租金，然因疫情仍

於110年1、2月間處於急速上升的狀況，被告彼時之營業額未見起色，僅能勉力繼續支付5萬元租金與原告，經被告法定代理人即陳振興以電話連繫向原告通話解釋上開情況，並稱：倘原告堅持租金必須調整回疫情前之每月8萬9,191元，被告僅得提前終止契約，並請原告至現場向旅館經理取回鑰匙等語，而原告除未取回鑰匙外，更繼續收取被告每月支付之5萬元租金且未曾向被告催告給付，是原告前揭之舉動，已足間接推知原告默示同意自110年2月5日起仍以每月實收5萬元之方式收取租金甚明。

(二)再者，系爭租約第12條約定「乙方(即被告)若經營不善，乙方同意，該旅館經營權轉讓給甲方(即原告)，經甲乙雙方協議，並另訂書面契約，依辦理公司變更登記」，原告已於109年間因疫情關係調降租金，且被告法定代理人亦於110年間再次向原告表示無力支付原約定租金，原告仍未依上開約定要求被告轉讓旅館之經營權，益見原告確實默示同意110年2月5日起仍以每月實收5萬元之方式收取租金。

(三)況且，系爭租約第9條約定「乙方(即被告)如有2期以上租金未如數給付，經甲方催告限期給付，乙方仍不支付時，甲方(即原告)得沒收押金，並終止租約」。是以，如原告未同意調降租金，何以對被告如此明顯違約情事，未向被告表示催告或反對之意。

(四)原告於112年6月2日將上開372、373、373-1、374地號4筆土地及同段609建物建物應有部分出售予睿羽公司，原告稱其將上開土地、建物應有部分出賣給被告，顯與事實不符。顯然將原告與睿羽公司之買賣契約關係、原告與被告間之租賃契約關係混為一談。被告無積欠原告租金，自無給付租金義務等語，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張被告於107年9月向原告承租系爭房地作為溫美汽車旅館營業使用，並與原告簽訂系爭租約，租賃期間為107年9

01 月5日起至118年12月14日止，每月租金應給付原告8萬9,191
02 元。嗣兩造合意調整租約簽訂系爭變更契約，約定109年2月
03 5日起至000年0月0日間調整租金為每月5萬元，被告自110年
04 2月5日後即僅繼續支付5萬元，並未支付系爭租約租金8萬9,
05 191元等情，業據原告提出系爭租約、系爭變更契約、存證
06 信函及回執、台灣銀行存摺內頁等件影本(見本院卷第17-2
07 7、33-47、49-57頁)為證，且為被告所不爭執，堪信為
08 真。

09 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；
10 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
11 訴訟法第277條定有明文。所稱舉證係指就爭訟事實提出足
12 供法院對其所主張者為有利認定之證據而言，若所舉證據，
13 不能對其爭訟事實為相當之證明，自無從認定其主張為真
14 正。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
15 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
16 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
17 亦應駁回原告之請求。本件被告辯稱：原告已有默示同意，
18 兩造已合意110年2月5日起仍以系爭變更契約約定之5萬元支
19 付租金等情，為原告所否認，參以首開說明，自應由被告就
20 所主張兩造已合意以系爭變更契約約定之5萬元支付租金之
21 有利於己之事實，負舉證之責。經查：

22 1.被告固傳喚旅館經理即證人劉美宜證稱：疫情時，兩造有談
23 論到租金費用是否可以調降，原告有答應減為5萬元，後來
24 系爭變更契約到期了，老闆(即被告之法定代理人)希望沿用
25 系爭變更契約，老闆有交代我1次，如果原告不願意維持5萬
26 元租金，可以讓原告把鑰匙取走，屬於原告的部分可以拿
27 走。原告後來也沒有向我取回旅館鑰匙等語(見本院卷第193
28 -194頁)。惟依證人上開證言，證人僅聽聞被告法定代理人
29 單方說法，屬重複或累積證據，並無原告方面之回覆內容，
30 且亦為原告所否認，是被告無從據以證明原告已同意兩造在
31 系爭變更契約期滿後，繼續維持5萬元之租金約定。

01 2.復被告雖提出兩造之系爭租約第12條、第9條抗辯：依契約
02 原告得因被告經營不善，要求被告轉讓旅館之經營權，被告
03 法定代理人亦於110年間再次向原告表示無力支付原約定租
04 金，原告仍未要求被告轉讓旅館之經營權；且如原告未同意
05 調降租金為5萬，何以原告未向被告表示催告，足見原告默
06 示同意系爭變更契約於110年2月5日仍繼續等語，並提出系
07 爭租約為證。惟查，原告未依系爭租約要求被告轉讓旅館經
08 營之原因恐有綜多考量，且債權人選擇催告時點之原因亦屬
09 多端，尚無從僅以原告之單純沈默，遽認其已與被告合意11
10 0年2月5日起仍維持租金實收5萬元，被告前開所辯，不足採
11 信。

12 3.末，被告雖主張原告已混淆原告與睿羽公司之買賣契約關係
13 以及原告與被告間之租賃契約關係等語。查，觀之系爭買賣
14 契約當事人，雖應為原告與睿羽公司，惟細觀系爭買賣契約
15 第10條第5款提及：「本案標的目前仍由甲方（即睿羽公
16 司）承租中，房屋資金由甲方負擔至付清尾款止，保證金36
17 萬元，甲方付清尾款時，乙方退還與甲方」。據證人林佳生
18 到庭證稱：對於本件買賣契約我有清楚，是被告法定代理人
19 請我當代書，他也有到場，系爭買賣契約書中所指36萬是當
20 日簽約兩造所同意加進去的，我想說雙方都講好應該沒有問
21 題；36萬元應是押租金沒有錯，但我不清楚原告、被告、睿
22 羽公司就買賣標的物的關係，睿羽公司的法定代理人與被告
23 的法定代理人為父子關係等語（見本院卷第196-198頁）。依
24 證人上開證言可知，證人林佳生並不清楚實際系爭買賣契約
25 第10條第5款所提及的保證金即押租金之權利義務人究竟為
26 何人。再者依實際情況，系爭買賣契約中之標的物即為系爭
27 租約中之系爭房地，應為被告所實際承租，而非睿羽公司，
28 再佐以原告提出於112年8月16日之台灣銀行匯款單上記載，
29 原告匯款予被告36萬元，並於備註記載：退還押租金等情
30 （見本院卷第29頁）。足徵系爭買賣契約中所載之36萬元保證
31 金，應為原告與被告間之押租金，可證兩造間仍存有租賃契

約尾款之爭議。是被告辯稱無積欠原告租金等語，應屬無據。

4. 綜上，被告所提出之證據，均不足以證明原告同意被告於110年2月5日起仍維持租金實收5萬元之給付租金方式，此外，被告復未提出其他確切證據證明原告有何舉動足以間接推知其同意110年2月5日起不需依系爭租約履行給付租金義務，而同意改由系爭變更契約之金額給付，則原告請求被告給付積欠租金109萬7,348元，自屬有據。

四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告對被告之債權，核屬無確定期限之金錢給付，既經原告提起本件民事訴訟，而起訴狀繕已於112年9月15日送達被告（見本院卷第63頁），被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告請求自民事起訴狀繕本送達被告之翌日即自112年9月16日起算，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭租約，請求被告給付如主文第一項所示之金額、利息，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項之規定，依聲請宣告被告酌定相當之擔保金額，得免為假執行。至原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，無非係促請本院依職權為假執行之發動，自無為准駁諭知之必要。。

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。

01 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 113 年 4 月 29 日

03 南投簡易庭 法 官 蔡孟芳

04 以上為正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費
08 。

09 中 華 民 國 113 年 4 月 29 日

10 書記官 蘇鈺雯