

臺灣南投地方法院民事簡易判決

114年度埔簡字第13號

原告 富達休閒開發股份有限公司

法定代理人 林郁堂

訴訟代理人 王士銘律師

被告 楊秉和即華秣茶油純釀油坊

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣134,924元，及自民國113年12月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決得假執行；但被告如以新臺幣134,924元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

- 一、原告主張：原告於民國107年10月15日與被告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），租賃標的為南投縣○里鎮○○○段000地號土地（下稱系爭土地），約定自107年10月至109年9月間租金為每月新臺幣（下同）60,000元、自109年10月至112年9月間租金為每月63,000元，租賃期限自107年10月15日起至112年10月14日止。兩造於系爭租約屆滿後未以書面續訂契約，然被告仍繼續繳租及使用系爭土地，視為以不定期限繼續契約，租金為每月63,000元。詎被告僅給付租金至113年6月30日止，自同年7月起即未再依約繳納租金，並未繳納

01 同年8月份之電費，至被告於113年8月30日搬離系爭土地
02 止，共計積欠134,924元（包含租金126,000元、電費8,924
03 元），爰依系爭租約法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：
04 如主文第1項所示。

05 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
06 述。

07 三、得心證之理由：

08 (一)原告主張之上開事實，業據其提出與主張相符之經濟部商工
09 登記公示資料查詢結果、土地租賃契約書、附約、華秣農
10 場-茶油故事館網站頁面、113年8月份應收電費明細表、LIN
11 E對話紀錄截圖等為證（見本院卷第19至37、67至85、95至9
12 7頁），又被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論
13 期日不到場，亦未提出準備書狀為任何爭執，依民事訴訟法
14 第436條第2項、第280條第3項前段、第280條第1項前段之規
15 定，應視同自認，本件經調查證據之結果，堪認原告之主張
16 屬實。

17 (二)按承租人應依約定日期，支付租金；租賃定有期限者，其租
18 賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃期限屆滿後，承租人仍為
19 租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為
20 以不定期限繼續契約，民法第439條前段、第450條第1項、
21 第451條分別定有明文。次按民法第451條所定出租人於租期
22 屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防
23 止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益
24 而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷
25 於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之
26 意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應
27 另訂契約者，仍難謂不發生阻止續租之效力，最高法院55年
28 台上字第276號判決意旨參照。末按租賃契約依民法第451條
29 規定更新後，僅發生期限變更之效果，其餘內容（如租金
30 及其他條件）並未隨同變更，最高法院64年台上字第1579號
31 判決意旨參照。又「租金：第三至第五年（109年10月至112

01 年9月) 每月陸萬參仟元整」；「其他費用：電費按表計收
02 每度新台幣肆元，並應依期支付甲方(即原告)，不得拖
03 延。如有水費或營業上必須支付之稅金，由乙方(即被告)
04 自行負擔」，系爭租約第2條後段、第4條分別經兩造約定。

05 (三)原告請求積欠之租金126,000部分：

06 經查，被告於113年7月起至113年8月止，共計2個月之租金
07 未清償，而系爭租約約定自109年10月至112年9月間租金為
08 每月63,000元，揆諸前揭說明，依民法第451條規定更新
09 後，租金並未隨同變更，故113年7月起至113年8月止租金亦
10 為每月63,000元，是被告共計積欠原告租金126,000元【計
11 算式： $63,000 \times 2 = 126,000$ 元】，則原告依系爭租約第2條後
12 段約定，請求被告給付該積欠之租金126,000元，即屬有
13 據。

14 (四)原告請求電費8,924元部分：

15 原告主張被告積欠電費8,924元，業據其提出上開113年8月
16 份應收電費明細表、LINE對話紀錄截圖為證，該電費明細表
17 之被告部分，詳細記錄「本期電表刻度450248、上期電表刻
18 度448017、計表度數2231、計費單位4、應收金額8,924」，
19 且原告曾傳送與上開明細表相同格式之113年6月份應收電費
20 明細表予被告員工，並與其討論積欠之租金及電費(見本院
21 卷第71、77頁)，故應認原告此部分依系爭租約第4條約
22 定，請求被告給付積欠之電費8,924元，為有理由，應予准
23 許。

24 (五)綜上，原告得請求被告給付134,924元【計算式： $126,000 +$
25 $8,924 = 134,924$ 】。

26 (六)按民法第320條規定：「因清償債務而對於債權人負擔新債
27 務者，除當事人另有意思表示外，若新債務不履行時，其舊
28 債務仍不消滅。」學說稱新債清償。清償既得由第三人為
29 之，是第三人與債權人亦得訂立新債清償契約。惟限於第三
30 人與債權人成立契約，第三人承擔之新債務與債務人之舊債
31 務不同其內容，於新債務履行時，舊債務始歸消滅者，方屬

01 新債清償。若第三人承擔之新債務與債務人之舊債務之內容
02 完全相同，且於第三人承擔之同時舊債務消滅者，倘其承擔
03 契約為要物契約，即為代物清償；承擔契約為諾成契約，則
04 為債之更改，最高法院85年度台上字第2388號民事判決意旨
05 參照。經查，系爭租約第三條雖約定「押金：新台幣壹拾萬
06 元整（\$100,000），訂立本契約時以本票支付，於租賃期滿
07 交還土地無違約時無息返還，如乙方有任何違約行為，即沒
08 收押金。」，依上開約定可知，原告接受被告以交付本票之
09 方式給付押租金，然據原告稱兩造間就該條之約定，真意係
10 欲以現金作為給付押金之方式，被告所開立之本票僅為擔保
11 之用，且兩造約定之押租金高達100,000元，倘認原告取得
12 被告交付之本票後，不論該本票是否兌現，均認被告已履行
13 該押租金債務，應與締約雙方之真意有違，又被告交付本票
14 予原告，其所承擔之新債務為該本票之發票人責任，核與被
15 告依系爭租約所承擔之該押租金舊債務，兩者法律關係迥
16 異，債務不具同一性，揆諸前開說明，堪認被告所為係新債
17 清償，須於被告之票據債務履行時，被告承擔之押租金債務
18 始歸消滅，然卷內並無該本票獲兌現或被告已給付現金10萬
19 元作為押租金用途之相關證據，則被告所負該押租金債務未
20 消滅，足堪認定。是原告所請求之金額無需扣除被告已交
21 付、作為擔保押租金用途之本票面額10萬元，附此敘明。

22 (七)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
23 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
24 起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相
25 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有
26 明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
27 依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約
28 定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
29 者，週年利率為5%，民法第233條第1項及第203條亦有明
30 文。本件原告對被告之前揭損害賠償債權，既經原告起訴而
31 送達訴狀，被告迄未給付，當應負遲延責任。而原告起訴狀

01 繕本於113年12月16日寄存送達於被告，故自寄存之翌日起
02 算10日，即於113年12月26日發生送達之效力（見本院卷第4
03 5頁送達證書），是經原告以前開起訴狀繕本催告後，被告
04 仍未給付，原告併請求被告給付自繕本送達後翌日即113年1
05 2月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利
06 息，依民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條規
07 定，應予准許。

08 四、綜上所述，原告依系爭租約法律關係，請求被告給付如主文
09 第1項所示，為有理由，應予准許。

10 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
11 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
12 宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
13 預供擔保後，得免為假執行。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
15 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
18 埔里簡易庭 法 官 陳衡以

19 以上為正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
24 書記官 蘇鈺雯