

01 臺灣彰化地方法院北斗簡易庭小額民事判決

02 114年度斗小字第244號

03 原告 台灣糖業股份有限公司

04 法定代理人 吳明昌

05 訴訟代理人 高美琳

06 張景婷

07 被告 邱衣君

08 上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年9月16日言
09 詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

- 11 一、被告應給付原告新臺幣1萬4,366元，及自民國114年4月1日
12 起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
13 二、訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔，並應於判決確定之翌
14 日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。
15 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣1萬4,366元為原告預供
16 擔保，得免為假執行。

17 事實及理由

18 一、原告主張：

- 19 (一)被告承租原告所有臺南市○○區○○路00號2F-3 (B1203
20 號房，下稱系爭房屋)，租賃期間自民國113年4月2日起至1
21 14年4月1日止，依契約書（下稱系爭租賃契約）第13條第2
22 款之規定，一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他
23 方1個月租金額之違約金。
24 (二)被告於113年11月22日提出請求分期繳納租金、違約金及相
25 關水電等費用之申請書，並於同月30日終止契約，原告業於
26 同月26日函知被告分期期數、每期繳納期限及金額，若未如
27 期繳納，原告將請求一次付清所有未償餘額。
28 (三)被告第2期款新臺幣（下同）4,212元外加113年12月水電繳
29 費單金額1,800元，總計6,012元，應於114年1月13日前繳
30 納，惟被告未如期繳納，依前開約定，第3、4期款一併到
31 期。經原告屢次以電話、簡訊及寄發存證信函催繳，被告迄

01 今尚未繳納未償餘額1萬4,366元【計算式：4,212元（第2期
02 款）+1,800元（水電費）+4,177元（第3期款）+4,177元
03 （第4期款）】。

04 (四)租約有說如果住滿12個月可以打折，被告提前終止租約要給
05 原告違約金，原告是跟被告主張原價。

06 (五)爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告
07 應給付原告1萬4,366元，及自支付命令送達翌日起至清償日
08 止，按週年利率百分之5計算之利息。

09 二、被告則以：

10 (一)被告認為原告的租約比較嚴苛，被告對於租約計算出來的金
11 額沒有爭議，被告是對於協調過程跟租約內容有爭議，被告
12 有跟原告租沒錯，簽名是被告簽的沒錯，被告對這些金額唯
13 一的意見是押金扣抵的方式，以一般的定型化契約來看，應
14 該是退租前1個月告知即可，但原告的租約卻是要求2個月前
15 就要告知，被告覺得這過於嚴苛。

16 (二)原告租約跟一般在市場上租屋的條件不同，被告並沒有隨意
17 終止租約，被告是因為生活有發生重大狀況，被告也有提出
18 相關文件給原告看，但原告卻說不需要，如果覺得不需要，
19 為何又要被告提出，這樣對被告隱私權沒有影響嗎，原告也
20 是說給4個月分期，後來卻又要被告立刻還款，也只願意給
21 被告4期等語，資為答辯。

22 (三)並聲明：原告之訴駁回。

23 三、原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付1萬4,366元，有 24 無理由，茲述之如下：

25 (一)按系爭租賃契約第3條、第13條第2項約定：「承租人每月租
26 金為新臺幣（下同） $17924 + 150 * 2 = 18224$ 元整（含營業
27 稅，未足月部分每日依三十分之一計算），承租人應於簽訂
28 本契約之同時繳納第1期（113年4月2日誌113年4月30日）租
29 金予出租人，自第2期開始1個月為1期，承租人應於每月15
30 日前按期給付出租人，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人
31 於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。」「依前項約

01 定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前2個月通知他
02 方。一方未為先期通知逕行終止租約者，應賠償他方1個月
03 （最高不得超過一個月）租金額之違約金。」

04 (二)查原告主張被告向其承租系爭房屋，租賃期間自113年4月2
05 日起至114年4月1日止，被告於113年11月22日提出請求分期
06 繳納租金、違約金及相關水電等費用之申請書，並於同月30
07 日終止契約，被告積欠房租、違約金及水電費等，經抵充押
08 租金後，核為4,212元（第2期）、4,177元、4,177元（第3
09 期、第4期）、水電費1,800元，共1萬4,366元，有系爭租賃
10 契約、請求分期申請書、水電費試算查詢、水費通知單及用
11 電通知單在卷可憑，被告不爭執，是原告上揭主張應堪信為
12 真實。從而，原告請求被告給付1萬4,366元，應屬有據。

13 (三)被告固以前詞置辯，惟系爭租賃契約第13條第2項已約定
14 「租賃之一方應至少於終止前2個月通知他方」，且租賃契
15 約業經被告以承租人之身分簽名（見司促卷第19頁），對被
16 告自生效力。至住宅租賃契約書範本第13條第2項固規定：
17 「依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一
18 個月通知他方。」然上揭規定係「『至少』於終止前一個月
19 通知他方」，本即包含上揭「終止前2個月通知他方」之約
20 定，況此並非強行規定，無法拘束兩造，亦不影響系爭租賃
21 契約之效力。是被告抗辯：系爭租賃契約第13條第2項要求2
22 個月前告知終止租約，過於嚴苛等語，並無可取。

23 (四)綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付1萬
24 4,366元，及自支付命令送達之翌日即114年4月1日起（見司
25 促卷第73頁），至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
26 息，即有理由，應予准許。

27 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
28 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

29 五、本件是依小額程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第43
30 6條之20之規定，依職權宣告假執行；另依職權宣告被告如
31 預供擔保，得免為假執行。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

03 北斗簡易庭 法 官 張鶴齡

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決不服，須以判決違背法令提起上訴，並應於送達後20
06 日內，向本院（彰化縣○○市○○○道0段0號）提出上訴狀並表
07 明上訴理由（須附繕本）。

08 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

09 書記官 蔡政軒