臺灣新竹地方法院民事小額判決

110年度竹小字第762號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳昭義

訴訟代理人　楊鴻霖

被　　告　胡張玉容

000000000000000000

訴訟代理人　胡頂達

上列當事人間給付租金事件，本院於民國111年1月19日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳萬柒仟貳佰肆拾柒元，及其中新臺幣貳萬貳仟玖佰柒拾壹元自民國一一〇年七月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔新臺幣玖佰玖拾伍元，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告承租原告所有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地內面積27平方公尺土地（下稱系爭土地），兩造就系爭土地簽訂有土地租賃契約書（下稱系爭契約），約定租賃期間自民國106年1月1日起至110年12月31日止共5年，每年租金按以系爭土地繳租當期申報地價百分之7計算，除第1年租金於簽約之日繳納，其餘各年期租金應於次年1月31日前繳納。詎原告於110年3月10日收到被告於110年2月22日提出之不再租用系爭土地通知書，然查被告尚積欠108年1月1日至110年2月22日之租金23,097元，又108年期及109年期租金21,380元，按系爭契約第6條第5款加收百分之20

計算之懲罰性違約金4,276元，合計27,373元未償。為此依據租賃關係請求被告給付上開款項，並於本院聲明：被告應給付原告27,373元，及自支付命令送達翌日起按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：被告於110年1月1日起已經不再續租，也經原告簽准，說只要再付108、109年租金總計21,380元就可以，原告之後來函說要付23,215元，被告覺得有疑義，所以沒有付款，且被告已於110年1月8日用LINE通知原告承辦人員，原告承辦人員亦將簽核文回傳給被告，就表示已經生效，卻一直要高齡的被告填寫申請書，這不合理。對於原告主張108年租金12,298元、109年租金9,082元未繳沒有意見，對於系爭土地110年申報地價6,024.8元，亦不爭執等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

原告主張兩造於106年1月1日簽訂系爭契約，約定被告自106年1月1日起至110年12月31日止承租系爭土地，每月租金依系爭土地繳租當期申報地價百分之7計算，被告於110年2月22日向原告提出不再租用系爭土地通知書之事實，業據原告提出系爭契約、通知書為證（見本院110年度司促字第4090號卷第7至21頁、本院卷第43頁）。是本件本院所應審究者為：（一）兩造間之租賃關係何時終止？（二）原告得向被告請求金額為何？經查：

（一）關於兩造間之租賃關係何時終止部分：

依兩造簽訂之系爭契約第9條第1款約定，被告放棄其承租權利時，原告得終止契約，有租賃契約書在卷可憑。被告主張於110年1月8日用LINE通知原告承辦人員，原告承辦人員亦將簽核文回傳給被告，就表示已經生效等語。然查，依卷附LINE訊息截圖（見本院卷第33頁）所示，被告僅表示占用原告公司土地地上物已拆除，原告承辦人員則詢問何時拆，之前租金仍需繳交，並告知遞送停止租用申請書等情，雖可推知被告應有放棄其承租權利之意思，然

被告110年2月22日不再租用系爭土地通知書於110年3月9日始寄出，有信封在卷可按，而原告表示於次日收到，雖原告承辦人員簽呈租約於110年1月1日終止，但遭原告主管退回，而同意租金計算至110年2月22日即110年2月23日終止，應認兩造間租賃關係於110年2月23日終止，應無疑義。

（二）關於原告得向被告請求金額為何部分：

1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。查被告對於原告主張108年租金12,298元、109年租金9,082元未繳沒有意見，對於系爭土地110年申報地價6,024.8元，亦不爭執，而原告於110年3月10日收受被告不再租用系爭土地之通知書，準此，被告尚積欠自108年1月1日起至110年3月10日止之租金。而原告就110年租金僅請求至110年2月22日止共51日之租金，亦經原告於本院陳述在卷（見本院卷第50頁），依原告提出110年租金計算式係依照被告承租面積27平方公尺乘以110年申報地價6024.8元，再乘以租率每年0.07後，除以365日乘以51日，所得金額應為1,591元（27×6024.8×0.07÷365×51＝1,591，小數點以下四捨五入），則原告得向被告請求積欠之租金應為22,971元（12,298＋9,082＋1,591＝22,971），逾此部分請求，應屬無據。

2.又依系爭契約第6條第5項約定：「前條租金，乙方（即被告）如逾期未繳清，所欠租金仍應照繳外，逾期4個月以上者，甲方（即原告）得照所欠租金之金額加收20%違約金」，本件被告既向原告承租系爭土地，自有依租賃之法律關係及系爭契約繳納本件租金之義務，其既未依約繳納租金，且已逾期4個月以上，又核該違約金條款應是對於承租人未按約繳付租金之懲罰性違約金約定。因此，原告依前開約定請求被告給付108年至109年按應繳租金加計百分之20計算之違約金4,276元部分，亦屬有據。

3.末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延

責任；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；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查，依系爭契約第5條約定，除第1年租金於簽約之日繳納，其餘各年期租金應於次年1月31日前繳納。則依前揭規定，被告就每年租金於次年2月起負遲延責任，堪予認定。本件被告積欠自108年1月起至110月2月22日租金22,971元，業如前述，原告依前揭規定請求其中被告就積欠上開108年、109年、110年租金自支付命令送達翌日即110年7月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息，即無不合。至違約金部分其性質即屬因遲延履行所生損害賠償，不得再加計遲延利息，原告請求加計法定遲延利息，即屬無據。

四、綜上所述，原告依據系爭契約請求被告給付積欠之租金及違約金合計共27,247元，及其中22,971元自支付命令送達翌日即110年7月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。逾此部分請求，則無理由，應予駁回。

五、本件係適用小額訴訟事件為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行，並於判決時確定訴訟費用額如主文第3項所示之金額。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第79條、第436條之19第1項、第436條之20，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　10　　日

新竹簡易庭　　法　官　邱玉汝

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，非以其違背法令為理由不得為之，且須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並記載上訴理由（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。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　10　　日

書記官　陳筱筑