臺灣臺中地方法院小額民事判決

112年度沙小字第849號

原　　告　雲雀物業有限公司

000000000000000000

法定代理人　林大祐

訴訟代理人兼送達代收人

楊文瑞

000000000000000000

被　　告　蔡漢祥

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求損害賠償事件，原告聲請對被告發支付命令（112年度司促字第23259號），因被告對支付命令提出異議，而以支付命令之聲請視為起訴，再經本院於民國113年3月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、本件原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依職權由被告一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告於民國112年7月1日向原告承租坐落臺中市○○區○○○道0段0巷00弄00號A35-710房（下稱系爭房屋），每月租金為新臺幣（下同）5,000元，租賃期間自112年7月1日起至113年6月30日止，並簽立租賃契約（下稱系爭租約）。惟自112年7月12日起，被告即未按期給付租金，至112年8月11日止，總計積欠租金及電費共計新臺幣（下同）17,014元，經原告於112年8月2、7日催告被告繳納，被告均置之不理，故原告依法事先通知被告於112年9月11日提前終止系爭租約，該意思表示已於112年8月11日送達被告。因被

告遲付租金使原告提前終止系爭租約，係可歸責於被告之事由致給付不能，對於原告之所失利益49,300元（原可收取之112年9月11日起至113年6月30日止租金），被告應負損害賠償責任。為此，爰依損害賠償之法律關係，提起本件訴訟。並請求法院判決：（一）被告應給付原告49,300元，及自支付命令送達次日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）訴訟費用由被告負擔。

三、被告抗辯：原告未在繳費日前提供被告繳費方式，且遲延入帳，致使被告產生違約欠繳，應係可歸責於原告。且依土地法第100條第3款規定，應扣除1萬元擔保金後，達2個月以上，原告才得終止租賃契約。

四、得心證之理由：

（一）兩造間定有系爭房屋租賃契約之事實已據原告提出租賃契約書為證，此部分應可認定為真正。

（二）原告雖主張被告積欠達2個月以上租金，故提前終止租賃契約云云。然按民法第440條第2項規定：「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。」本件依兩造簽定之租賃契約書第三條約定，租金於每月1日前支付，因此本件租賃係「租金約定於每期開始時支付」之情形，則依前述規定，出租人應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，然原告於被告積欠112年7月、8月租金時，尚未達於遲延給付逾二個月，即提前於112年8月2日、7日對被告為催告，此提前催告顯然不符合民法第440第1項、第2項之規定，應不生催告效力，原告之催告既於法不合，自不得依前述規定主張終止租賃契約。因此，原告主張其終止租賃契約後，請求被告給付所失利益49,300元，及自支付命令送達次日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘提出之攻擊、防禦方法及證

據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、本件係適用小額程序而為原告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之19第1項規定，確定本件訴訟費用額為1,000元，依民事訴訟法第78條，命由原告負擔之。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　19　　日

臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

法　官　劉國賓

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　19　　日

書記官　張隆成