

臺灣士林地方法院民事判決

113年度士簡字第1769號

原告 陳美芍
被告 張哲銘

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告陳美芍起訴時請求：被告應歸還民國112年11月1日至113年8月12日共新臺幣(下同)390,000元之租金(又原告另有請求2個月押金78,000元，此部分因違反重複起訴禁止原則，另以裁定駁回之)。嗣於言詞辯論時，變更訴之聲明為：被告應給付原告112年11月至113年10月期間共468,000元之租金，而原告之請求均係對被告張哲銘本於同一租賃契約之租金為請求，只是擴張請求租金之期間，經核乃擴張應受判決事項之聲明而為變更，而合於民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

二、被告對原告本件請求給付112年11月1日起至113年10月間之租金468,000元，抗辯稱：此租金請求已經鈞院以113年度士簡字第720號判決，前案與本件事件為同一事件，本件原告在前案中已經在法庭上充分表達其訴求，本件係重複起訴云云。然查，本件被告於113年度士簡字第720號判決係主張其已通知原告提前解約，原告應返還已兌現用以支付112年4月起至112年10月租金之支票金額，前案係就112年4月至10月間租金為判決，與本件原告請求112年11月1日起至113年10

01 月之租金不同，原告本件租金請求並無違反重複起訴禁止原
02 則。

03 貳、實體方面

04 一、原告主張：被告就新北市○○區○○街000號1樓（下稱租屋
05 處），租賃期限為111年11月1日至113年10月31日之租賃契
06 約（下稱系爭租約），因被告未支付第2年（即112年11月至
07 113年10月期間，共12個月）每月39,000元，共468,000元之
08 租金，也都沒有開支票予伊，因此請求被告給付前開之租
09 金。且依系爭租約第2條、第18條，系爭租約之當事人於2年
10 內均不得任意解約，被告未與伊達成合意，即單方片面終止
11 系爭租約，爰依系爭租約第3條、第5條之約定，提起本件訴
12 訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告468,000元。(二)願供擔
13 保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：伊有預開12個月租金（111年11月起至112年10月
15 止）之支票12紙交付原告，並已交付押金7萬8,000元，惟伊
16 於112年3月22日提前通知原告於112年3月31日終止租約，並
17 同意賠償1個月押金，兩造應於112年3月31日終止系爭租
18 約，因此終止契約後之租金無須給付。依系爭租約第18條即
19 規定系爭租約之當事人可以終止契約，依照前案所提出之對
20 話紀錄內容也可見兩造已合意終止系爭租約，原告所述不實
21 等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益
22 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、查兩造間成立系爭租約，且被告曾以簽發支票之方式給付原
24 告12個月之租金，有系爭租約契約書1份（見本院卷第15至2
25 4頁）為憑，且被告對此部分亦不爭執，堪信為真實。而本
26 件被告曾向本院提起民事簡易訴訟，請求本件原告返還預付
27 之租金，經本院於113年8月26日以113年度士簡字第720號判
28 決原告應返還被告之租金共156,000元，此事件並由本院以1
29 13年度簡上字第257號訴訟程序審理中，經本院調閱上開卷
30 宗核閱無誤，亦堪認為真實。

31 四、又查原告所提出之系爭租約契約書第2條約定：「租賃期限

01 經甲乙雙方（即兩造）合意洽訂為貳年零個月即自民國111
02 年11月1日起至民國113年10月31日止」，及第18條約定：

03 「…1. 租賃期間內乙方（即被告）若擬提前遷離他處時，必
04 須在兩個月前通知對方，乙方應賠償甲方（即原告）一個月
05 租金，…」等內容（見本院卷第15、21頁），可見兩造約定
06 得任意終止租約，僅需提前兩個月通知，則被告自得提前終
07 止租約。而查被告於112年3月22日通知原告提前於112年3月
08 31日終止租約，且原告於112年3月30日亦有通知被告結清水
09 電費、撤銷公司登記、回復原住家電錶型態、屋況牆壁修
10 補、地板清洗、歸還鑰匙等事宜，有兩造對話紀錄在卷可查
11 （見113年度士簡字第720號卷第25頁、第35頁），顯見被告
12 確有提前通知原告終止租約，而依約被告應提前2個月通知
13 原告，故應自被告112年3月22日通知終止日延至2個月後生
14 效，復考量系爭租約第4條約定為月初給付租金之情，應認
15 兩造之租賃契約於112年5月31日終止，則原告於系爭租賃契
16 約終止後，主張被告應給付112年11月至113年10月期間之租
17 金，無足可採。末查，原告另主張依系爭租賃契約第2條約
18 定（如上所載）係不得提前終止之約定云云，顯係曲解系爭
19 租賃契約，因該租約尚有第18條得提前終止租約之相關約
20 定，故原告此部分主張顯不可採。

21 五、據上論結，原告依系爭租約第3條、第5條之約定請求被告給
22 付468,000元之租金，應予駁回。又原告所為假執行宣告之
23 聲請，因訴遭駁回而失所附麗，亦應併予駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 本院斟酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併
26 此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

29 士林簡易庭法 官 張明儀

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

04 書記官 李彥君