

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度店小字第1203號

原告 曾志超

被告 張玉吉

訴訟代理人 黃煒迪律師

複代理人 蔡馥如律師

訴訟代理人 田芳綺律師

上列當事人間請求返還租金事件，於民國114年1月15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1000元由原告負擔。

理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一；擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款各有明文。原告主張被告應返還溢收之後述車位租金，原請求被告給付新臺幣（下同）9900元本息（司促卷第7頁）。嗣原告請求被告應返還租金之金額更為9935元，並主張：被告終止租約不合法，主張加計其因另覓車位受有租金差額5871元及額外取車成本2萬4880元之損害，請求被告共應給付原告4萬686元本息。縱認被告終止租約合法，被告應返還原告9935元本息等語（小字卷第85頁），核屬擴張返還租金部份之應受判決事項聲明，並本於兩造間就租賃車位所生爭執之同一基礎事實追加損害賠償之請求，依上規定，應予准許。

二、原告主張：

（一）原告前向被告租得敦南100大樓地下A16號車位（下稱系爭車位），嗣於民國112年11月10日接獲被告委由律師發函（下稱系爭律師函），通知「終止」兩造間就系爭車位之租賃契約（下稱系爭租約），要原告於113年1月15日前清空系爭車位。但系爭律師函把原告姓名中的「志」寫錯成「智」，又

01 把「中止」契約寫錯成「終止」，系爭律師函自不生效力，
02 系爭租約未經被告合法「中止」。且原告自113年1月16日起
03 發現系爭車位停放他車，妨礙原告使用系爭車位，原告對被
04 告提出妨害自由告訴(案列臺灣臺北地方檢察署檢察官以113
05 年度偵字第7676號，下稱刑案)。被告所為違反民法第423條
06 規定，依民法第226條規定應賠償原告損害，即原告先前就1
07 13年1月16日至系爭租約租期113年5月31日租期屆滿間已預
08 付被告之租金9935元(【 $2200 \div 31 \times 16$ 】 + 【 4×2200 】)、另找
09 車位與系爭車位間租金價差5871元及增加原告步行取車時間
10 而以基本工資折算之2萬4880元，共4萬686元。

11 (二)縱認被告已「中止」系爭租約，原告只接過被告律師一通電
12 話，並無就被告返還其預收113 年1月16日至113年5月31日
13 系爭車位租金9935元受領遲延，被告所為清償提存不合法，
14 不生清償效力，被告仍應返還上開預收租金等語。

15 (三)並聲明：如認被告已「中止」系爭租約，被告應返還原告自
16 113 年1月16日至113年5月31日止車位之租金9935元，並自1
17 13年1月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息；如認被
18 告未合法「中止」系爭租約，被告應給付原告4萬686元，及
19 自本院113年度店小字第1473號(下稱另案，經本院於113年1
20 1月27日裁定駁回並確定在案)起訴狀繕本送達翌日起至清償
21 日止，按年息5%計算之利息。

22 三、被告辯稱：系爭律師函雖誤載原告姓名，但不影響終止系爭
23 租約並就113年1月16日至113年5月31日間原告預付租金9900
24 元提出給付之效力。系爭律師函業已通知原告提出匯款帳戶
25 或指定其他給付方式，但均遭原告忽視，並提出刑案告訴而
26 拒絕受領被告給付，依民法第234條、第238條規定，原告應
27 負遲延責任，被告復於113年8月14日已就上開應返還原告租
28 金辦理清償提存(案列本院113年度存字第1939號)，已生清
29 償效力，則原告主張之車位價差5871元及取車步行損害2萬4
30 880元，亦非被告所致等語。並聲明：原告之訴駁回。

31 四、查兩造於110年5月15日就系爭車位簽訂系爭租約，每月租金

2200元(系爭租約第3條前段)，租期自110年6月1日起至111年5月31日止(系爭租約第2條)，原告依約於訂約時一次繳清12個月租金共2萬6400元(系爭租約第3條後段)等情，為兩造所不爭執，並有系爭租約可據(本院卷67頁)，可信為真。

五、按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依民法第450條第3項之規定，先期通知，民法第453條定有明文。而民法第450條第3項所定之先期通知，乃指星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。然此為列舉之規定，非謂不動產之租金以1年或半年定其支付之期限者，亦得類推適用該條項之規定(最高法院67年度台上字第2293號判例要旨參照)。查系爭租約第5條約定兩造「無論契約是否到期，若欲停止租賃需訂定提前2個月以前以書面通知對方」，可見兩造已約定任一方均得於2個月之先期通知後終止系爭租約。而系爭租約乃由原告一次繳清12個月租金，自採用年繳之支付方式，衡以系爭租約租賃標的之系爭車位，所關涉者乃車輛之停用，較諸居住或商用之不動產租賃承租人一方因契約終止而需搬遷及出租人一方則需再找新租客所耗用時間，當較簡便，堪認2個月期間應足資因應承租人契約終止後另覓車位停放或出租人另尋車位承租人之反應及準備時間，依上說明，系爭租約第5條約定應符合前揭先期通知之規定，先予敘明。

六、查被告委由律師寄予原告系爭律師函，其內記載「書面通知台端終止雙方租賃契約，敬請台端於113年1月15日前清空返還系爭車位予本人」，有系爭律師函可據(司促卷9頁)，而原告於112年11月10日收受系爭律師函，亦據原告載明在書狀(司促卷7頁)，足見被告通知原告終止系爭租約之時點，距契約113年1月15日終止時點逾2個月以上，符合先期通知之規定，故系爭租約當已經被告合法終止。至原告爭執系爭律師函將其姓名寫錯一節，然此就被告特定原告人別而對原

告為終止系爭租約之意思表示，未生影響。又系爭租約乃繼續性契約，被告藉由系爭律師函所為表示，係對原存有之系爭車位租賃之繼續性契約關係向將來消滅之一方意思表示，此乃契約之終止。原告主張被告應以「中止」契約向其表示始生效力等語，不無誤會。

七、查系爭租約經被告先期通知而於113年1月15日終止，則被告就原告已繳納之同年月16日至原定113年5月31日租期屆滿間之租金，已無收受之依據，自應返還。而依系爭租約第3條約定，系爭車位租金乃每月2200元，而月或年非連續計算者，每月為30日，為民法第123條第2項所明定，是被告應返還原告之113年1月16日至113年5月31日間租金，係以4個月又15天作為計算基礎，共9900元(【 $2200 \div 30 \times 15$ 】 + 【 4×2200 】，元以下4捨5入)。而按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，負遲延責任；債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出；在債權人遲延中，債務人無須支付利息，民法第234條、第235條、第238條各有明文。查被告以系爭律師函對原告為終止系爭租約之意思表示同時，亦記載「本人將退還預收之租金9900元，倘台端有意願提前返還，本人亦願意按比例退還預繳租金，敬請台端於文到3日內與黃煒迪律師連繫，告知有無提前騰空返還意願及指定還款銀行帳戶或退款方式事宜」，可認已就預收9900元租金而準備給付一事通知原告，並請原告為提供帳戶之必要協力行為，依上規定，自己發生代提出之效力，然原告迄未提供匯款帳戶，而不為收受前揭預繳租金所需之必要協力，致被告無從匯款交付上開預收租金，此由被告繼於113年8月6日仍續委由律師發函請求原告提供匯款帳號(本院卷39-40頁)可明，則被告辯稱原告就被告返還上開預收租金已屬受領遲延等語，非不可採，是原告主張被告尚應給付自113年1月15日起算之遲延利息等語，即欠依據。又查被告

於113年8月14日就前揭預收之9900元租金指定原告為受取人而為清償提存，有提存書可憑(本院卷69-70頁)，已生清償效力。原告主張系爭租約縱已合法終止，被告仍有預收租金9935元本息未返還等語，並不可採。

八、原告另主張系爭車位遭被告以他車停放占用，被告違反民法第423條規定，應依民法第226條規定賠償原告車位價差5871元及取車步行損害2萬4880元等語。查依刑案不起訴處分書(司促卷11-14頁)所載原告之告訴意旨，原告係於113年1月16日6時5分許將其停放在系爭車位之車輛開走後，於同日18時10分許發現系爭車位為他車占用，而當時已在系爭租約於同年月15日終止後，無從認被告仍對原告負有民法第423條所定提供合於約定使用收益之系爭車位供原告停放車輛使用之契約義務，則就原告主張其因無系爭車位可用所生上開損害，難謂係被告債務不履行所致，原告請求被告賠償，自不可採。

九、綜上所述，原告請求被告返還預繳租金9935元，並給付車位價差5871元及取車步行損害2萬4880元與上開各項請求之遲延利息，均無理由，皆應駁回。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並確定訴訟費用額如主文第2項所示。

中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
臺灣臺北地方法院新店簡易庭
法 官 李陸華

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：

01 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

02 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

04 書記官 張肇嘉