

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3415號

原告 景明精密工具有限公司

法定代理人 陳聰源

訴訟代理人 蘇建榮律師

被告 林威名

兼訴訟代理

人 林孝縉

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林孝縉、林威名應連帶給付原告新臺幣貳拾伍萬元，及分別自民國一百一十一年十二月三日、民國一百一十一年年十一月十九日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告林孝縉應給付原告新臺幣玖拾捌萬柒仟參佰壹拾捌元，及自民國一百一十一年十二月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之二十，餘由被告林孝縉負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾伍萬元預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣參拾參萬元供擔保後，得假執行。但被告林孝縉如以新臺幣玖拾捌萬柒仟參佰壹拾捌元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：(一)被告林孝縉（以下逕稱林孝縉）應將坐落臺中市○○區○○00街00號3樓之13、臺中市○○區○○00街00號4樓之13號2棟房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予原告。(二)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）45萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至遷讓返還房屋日止，按月給付5萬元。(三)林孝縉應給付原告837,318元，及起訴狀繕本送達翌日起起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於以民事更正狀變更聲明如主文第1、2、3項所示（見本院卷第153頁）。原告所為上開訴之變更核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告前於111年2月1日將所有之系爭房屋租賃予林孝縉，約定租賃期間1年，自111年2月1日起至112年1月31日止，租金每月5萬元，應於每月30日前繳納，並由被告林威名（以下逕稱林威名）擔任連帶保證人，此有兩造簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）為憑。惟林孝縉卻未依約給付租金，爰請求被告連帶給付積欠之租金25萬元。又林孝縉前積欠原告自104年2月起至110年3月止共1,287,318元租金，經清償45萬元，尚餘987,318元未清償，併請求林孝縉給付等語。並聲明：如主文第1、2、3項所示。

二、被告則以：關於111年之租約係原告郵寄予林孝縉，林孝縉未經林威名同意於系爭租約用印，林威名事後知悉有同意擔任保證人。又被告對原告請求之金額無意見，但希望由林孝縉承擔，不要牽連林威名等語，資為抗辯。

三、得心證之理由：

(一)原告主張林孝縉於111年2月1日向其承租系爭房屋，雙方簽訂系爭租約，約定租賃期間1年，自111年2月1日起至112年1月31日止，租金每月5萬元，並由林威名擔任連帶保證人，

01 惟林孝縉自111年1月起至同年9月止之租金共45萬元，僅支
02 付其中20萬元，尚有25萬元未給付，及林孝縉尚積欠自104
03 年2月起至110年3月止之租金987,318元等情，業據提出系爭
04 租約、協議書等件為證（見本院卷第19至33頁、第53頁），
05 亦為被告所不爭執，應堪信為真實。

06 （二）按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
07 明文，復依系爭租約第3、4條之約定：每月租金5萬元正，
08 租金應於每月30日前繳納，每次應繳1個月份等語（見本院
09 卷第19頁），是原告請求被告給付自111年1月起至同年9月
10 止尚未給付之25萬元租金（計算式：5萬元×9個月－20萬元
11 ＝25萬元），核屬有據。又依兩造簽訂之協議書約定：茲乙
12 方（即林孝縉）前向甲方（即原告）租賃房屋（址：臺中市
13 ○○區○○00街00號3樓之13及同號4樓之13）2樓，經查，
14 自104年2月份起至110年3月份止共積欠租金1,287,318元，
15 對於上開所欠租金及後續應繳每月租金，乙方承諾自110年5
16 月份起按月15日前給付10萬元（清償前期欠款5萬元，另繳
17 納後續承租每月租金5萬元），上開款項若有一期未如期清
18 償，視為全部到期，乙方願無條件遷讓上開所租賃房屋完成
19 等語（見本院卷第53頁），則林孝縉既未依上開約定給付租
20 金，已喪失期限利益，其租金債務視為全部到期，應立即全
21 部一次清償，原告請求林孝縉給付尚未清償之987,318元租
22 金，亦屬有據。

23 （三）次按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
24 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、
28 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
29 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高
30 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
31 亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1

01 項、第203條亦有明文。原告對被告請求之租金債權，為有
02 確定期限之給付，依上開規定，應自每月租金清償期屆至之
03 翌日起，負遲延責任，是原告僅請求自起訴狀繕本送達翌日
04 起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，於法
05 無違。又本件起訴狀繕本已於111年11月18日送達林威名，
06 於111年11月22日寄存送達林孝縉，經10日即於111年12月2
07 日發生效力（見本院卷第71、75頁），被告迄未給付，亦應
08 負遲延責任，是原告請求林威名、林孝縉就上開積欠之租金
09 分別自111年11月19日及同年12月3日起至清償日止，按年息
10 百分之5計算之法定遲延利息，應予准許。

11 四、綜上所述，原告依租賃之法律關係，請求被告連帶給付積欠
12 之租金25萬元，及依上開協議書之約定，請求林孝縉給付積
13 欠之租金987,318元，暨林威名、林孝縉分別自111年11月19
14 日及同年12月3日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
15 息，為有理由，應予准許。

16 五、本判決主文第1項所命給付金額在50萬元以下，依民事訴訟
17 法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告聲
18 請供擔保准予假執行，僅係促使法院注意，附為敘明。本判
19 決主文第2項原告聲請供擔保准予假執行，核無不合，應予
20 准許，爰酌定相當之擔保金額宣告之

21 六、本件事證已臻明確，兩造所為其他攻擊防禦方法及主張，於
22 事實認定及判決結果不生影響，爰不逐一審究，併此敘明。

23 七、訴訟費用之負擔及假執行之依據：民事訴訟法第78條、第38
24 9條第1項第5款、第390條第2項。

25 中 華 民 國 112 年 7 月 10 日
26 民事第六庭 法 官 楊雅婷

27 正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 7 月 10 日
31 書記官 謝其任

