

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中小字第618號

原告 屈碧玲

被告 中建開發事業股份有限公司

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

宮廷餐廳股份有限公司

0000000000000000

共同

法定代理人 趙美紅

0000000000000000

0000000000000000

共同

訴訟代理人 賴慧玲

0000000000000000

林聖凱

上列上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國111年3月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣17,250元，及自民國110年11月17日起至
清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1000元由被告負擔新臺幣200元，餘由原告負
擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按小額訴訟之訴狀送達後，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者，不在此限，民事訴
訟法第436條之23、第436條第2項、第255條第1項但書第3款

01 定有明文。本件原告起訴時聲明原請求被告給付新台幣(下
02 同)17,250元，嗣於民國(下同)111年3月21日言詞辯論期日
03 當庭以言詞更正聲明請求金額為86,250元，並經記明筆錄在
04 卷。本院審酌原告上開更正請求，其訴訟標的及請求之原因
05 事實與原訴仍屬相同，僅請求金額增加而已，核屬擴張應受
06 判決事項之聲明，並非訴之變更或追加，依首揭法條規定，
07 即無不合，應准許之。

08 貳、實體事項

09 一、原告主張：被告自109年1月1日至115年12月31日向原告承租
10 門牌號碼臺中市○○路○段000號7樓第6B52號櫃位，每月租
11 金11,500元(計算式：9000+2500=11500)，應於每月5日給
12 付，有簽立百貨專櫃租賃契約書(下稱系爭租約)為憑，然
13 被告於110年6至8月間，每月竟僅給付原告5,750元，屢經原
14 告催款，被告並未置理，而被告未按期繳納足額租金已違反
15 系爭租約第3條按期給付租金之約定，依前開契約第6條約
16 定，應給付相當於6個月租金之違約金(計算式：11500*6=
17 69000)，為此，爰依系爭契約之法律關係，請求被告給付
18 前開欠租及違約金86,250元(計算式：17250+69000=86250)
19 ，並聲明：被告應給付原告86,250元及自起訴狀繕本送達翌
20 日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

21 二、被告則抗辯：因新冠肺炎疫情，百貨營業額銳減，故被告於
22 110年6至8月確實每月僅給付租金5,750元予原告，此部分擬
23 以發函方式取得原告同意，然最終並未合致；另外，被告並
24 未片面終止系爭租約，則原告請求違約金實無理由等語。並
25 聲明：原告之訴駁回。

26 三、本院之判斷

27 (一)原告主張兩造定有系爭租約，被告於110年6至8月間每月僅
28 給付5,750元租金，欠繳17,250元租金，且此部分並未取得
29 原告同意等事實，為被告所不爭執，本院自得採為判決之基
30 礎。

31 (二)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439 條前段定有

01 明文。次按租金於每月5日給付，應逕存入指定帳戶，系爭
02 租約第3條亦有明訂。查被告於110年6至8月間每月僅給付5,
03 750元租金，尚積欠原告17,250元（計算式： $5750 \times 3 = 17250$ ）
04 ），且被告欠繳租金並未取得原告同意之事實，為被告所
05 不爭執，揆諸前開規定，原告請求被告給付欠繳之租金17,2
06 50元，即屬有據。

07 (三)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
08 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
09 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。查甲乙雙方如有於租
10 期內違約不租或退租時，違約之一方應給付陸個月租金予他
11 方，並賠償因此所發生之全部損害，系爭租約第6條訂有明
12 文，則系爭租約關於違約金之給付業已明訂以一方違約不租
13 或退租為給付違約金之要件，然爭租約並未終止乙節，為兩
14 造所不爭執，則被告抗辯：原告之違約金請求權要件尚未構
15 成，即屬可採，依此，原告依系爭租約向被告請求違約金，
16 即難認有據。

17 四、從而，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付欠繳之租
18 金17,250元（計算式 $5750 \times 3 = 17250$ ）及利息為有理由，應
19 予准許，逾此部分，為無理由，應予駁回。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
21 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
22 爰不再一一論述。

23 六、本件係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法
24 第436 條之20規定，應依職權宣告假執行。

25 七、依民事訴訟法第436 條之19第1 項、第79條規定，本件訴訟
26 費用額確定為1,000 元（即原告繳納之第一審裁判費1,000
27 元），依兩造之勝敗比例，由被告負擔其中200 元，餘由原告
28 負擔。

29 中 華 民 國 111 年 4 月 20 日

30 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

31 法 官 陳航代

01 以上為正本，係照原本作成。
02 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
03 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
04 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
05 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
06 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 中 華 民 國 111 年 4 月 25 日
08 書記官 廖鳳美