

臺灣臺中地方法院小額民事判決

113年度中小字第552號

原告 李宗諭

訴訟代理人 楊文瑞

被告 連國鉉

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年3月26日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年5月7日簽訂「租賃契約書」，
由被告向原告承租臺中市○○區○○○道0段0巷00弄00號A0
7-204房作為居所，每月租金新臺幣（下同）6,500元，並於
每月13日前支付，租賃期間自112年5月13日起至113年5月12
日，押租金約定為2個月租金額13,000元；依系爭租約第13
條第1項約定，本不得任意終止租約，惟因被告遲付租金已
達2個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳，故原告檢附相
關事證以30日事前通知於112年12月28日提前終止租約。由
於系爭租約係定有期間之租賃契約，依已定計劃應執行至11
3年5月12日，因可歸責於被告之事由致給付不能，而提前終
止，則原告向被告請求賠償自112年12月29日至113年5月12
日未完成租約期間可得預期之所失利益29,033元【計算式：
6,500元×（4月+14/30月）=29,033元】。爰依民法第226
條、第216條第1、2項之規定，請求：被告應給付原告29,03
3元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百
分之5計算之利息。

二、被告抗辯：根據土地法第100條之規定，被告積欠之租金額
僅有2個月，原告應先以2個月租金額之押租金扣抵後，再積

01 欠租金超過2個月，才可依土地法第100條之規定收回房屋，
02 故被告認為本件提前終止租約不合法；系爭租約中並未約定
03 提前解約需要支付未完成期間之所有費用，被告認為本件請
04 求之金額已逾越比例原則等語。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、本院所為之判斷：

06 （一）原告主張兩造於112年5月7日簽訂「租賃契約書」，由被
07 告向原告承租臺中市○○區○○○道0段0巷00弄00號房
08 屋，租賃期間自112年5月13日起至113年5月12日止，每月
09 租金6,500元，被告自112年10月13日起即未依約按期繳納
10 租金，經原告先後於112年10月24日、112年11月21日催告
11 限期繳納，被告亦未給付，原告乃委由居次元租賃住宅服
12 務有限公司於112年11月28日發函通知被告於112年12月28
13 日提前終止租約，被告已於112年12月28日辦理退房，押
14 租金亦經結算後處理完結等情，業據提出租賃契約書（見
15 司促卷第7至12頁）、居次元租賃住宅服務有限公司通知
16 函（見司促卷第13、17頁）、原告向被告定期催繳租金之
17 對話紀錄（見司促卷第14頁）、被告租金繳付紀錄（見司
18 促卷第15頁）為證，被告對此亦不爭執，則原告前開主
19 張，自堪信為真正。

20 （二）至於，原告主張本件係因可歸責於被告之事由，致提前終
21 止租約，被告應依給付不能之規定，賠償原租約未完成期
22 間原告所失利益29,033元部分，則經被告否認屬實，並以
23 前詞置辯。查：兩造間之系爭租賃契約關係，係經原告依
24 系爭租約第13條第1項、第16條第1項第2款、第2項第2款
25 之約定，以被告積欠112年10、11月之租金未按期繳納為
26 由，而於112年11月28日即30日前，發函通知被告於112年
27 12月28日提前終止租約，業如前述，依此可知，原告無法
28 繼續收取系爭租約提前終止之翌日即112年12月29日起至
29 系爭租約原定屆期日即113年5月12日止之租金，係因原告
30 提前終止租約之行為所致，與被告遲延給付租金之債務不
31 履行間並無相當因果關係存在，故本件原告主張依給付不

01 能之規定，請求被告賠償未完成期間之所失租金利益29,0
02 33元及遲延利息，即屬無據，要難准許。

03 (三) 綜上所述，原告依民法第226條第1項、第216條第2項之規
04 定，請求被告給付原告系爭租約未完成期間之所失利益2
05 9,033元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年
06 利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

07 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額
08 (第一審裁判費1,000元)，依民事訴訟法第436條之19第1
09 項確定如主文第2項所示金額。

10 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
11 臺中簡易庭 法 官 巫淑芳

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由
14 ，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原
15 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
16 有違背法令之具體事實），如未表明上訴理由者，應於上訴後20
17 日內向本院提出上訴理由書。如委任律師提起上訴者，應一併繳
18 納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
20 書記官 許靜茹