

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1260號

原告 黃忠信  
被告 環濃企業有限公司

法定代理人 汪炳輝

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月16日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣468,000元，及其中新臺幣117,000元，自民國113年5月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔10分之1，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告將址設桃園市○○區○○路0巷00號廠房（下稱系爭房屋）出租予被告，最後一次簽約之租期係自民國109年1月20日起至111年1月20日止，租金為每月新臺幣（下同）52,000元，兩造並簽立租賃契約（下稱系爭租約）為憑。詎上開租期屆滿後，被告竟拒不簽立書面租約，且繼續使用系爭房屋，更將租金片面減至39,000元，其間原告屢次要求被告簽立書面租約，並將短少租金補足，惟被告均置之不理，自111年2月20日起至12月19日止，共23個月短少租金299,000元。另被告自113年1月20日起113年3月19日止，亦未給付每月租金52,000元，3個月共156,000元。以上被告共積欠原告租金455,000元，迄未給付。

(二)因被告長期短付租金，且自113年1月20日起全未給付租金，

01 累計已達2個月以上，爰依本件起訴狀繕本之送達為終止系  
02 爭租約之意思表示，及依租賃契約之法律關係，提起本件訴  
03 訟等語，並聲明：(1)被告應給付原告455,000元，及自起訴  
04 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
05 息；(2)被告應自113年4月20日起，至返還系爭房屋之日止，  
06 按月給付原告52,000元；(3)被告應將系爭房屋返還原告。

07 二、被告則以：被告法定代理人（下稱被告法代）亦為系爭房屋  
08 座落土地之共有人，於取得該土地應有部分後，曾向原告提  
09 出調降租金為每月39,000元之請求，原告並未反對，且被告  
10 自111年2月起每月給付原告租金39,000元，亦經原告持續收  
11 受，應認原告已默示同意租金調降為39,000元等語，資為抗  
12 辯，並聲明：原告之訴駁回。

13 三、本院之判斷：

14 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
15 民事訴訟法第277條前段定有明文。又各當事人就其所主張  
16 有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明  
17 者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院19  
18 年上字第2345號判例意旨參照）。而認定事實所憑之證據，  
19 固不以直接證據為限，惟採用間接證據時，必其所成立之證  
20 據，在直接關係上，雖僅足以證明他項事實，但由此他項事  
21 實，本於推理之作用足以證明待證事實者而後可，不能以臆  
22 測為根據，而就待證事實為推定之判斷（最高法院106年度  
23 台上字第1672號裁判意旨參照）。再所謂默示同意，除表意  
24 人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者  
25 外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間之特別情  
26 事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非  
27 不得謂為默示之意思表示（最高法院112年度台上字第656號  
28 裁判意旨參照）。

29 (二)經查，系爭租約於111年1月20日租期屆滿後，被告仍為系爭  
30 房屋之使用收益，而原告亦仍繼續收取租金至112年12月  
31 止，未為反對之意思表示，依民法第451條之規定，視為兩

01 造以不定期限繼續系爭租約，此亦為兩造於本院審理中未予  
02 爭執，首堪認定無訛。又兩造於系爭租約租期屆滿後，究有  
03 無如被告所述因被告法代取得系爭房屋座落土地應有部分，  
04 故兩造協議將租金由52,000元調降為39,000元乙情，業據證  
05 人即被告公司會計尹慧婷於本院審理中結證稱：系爭租約租  
06 期屆滿後，被告法代取得座落土地應有部分，故與原告商談  
07 希望減少租金金額，原告後來拿空白租約要伊寫後續租約，  
08 沒有提到租金金額如何填寫，伊填寫租金金額為39,000元，  
09 是被告法代叫伊寫的金額，伊也有向原告告知以其與被告法  
10 代講好的39,000元填寫，原告表示伊要拿回去簽名蓋章，但  
11 後來就沒有拿回來，伊有詢問原告為何未拿回租約，原告都  
12 含糊其詞；伊認為原告應有同意租金降為39,000元，因為後  
13 續原告收了每月39,000元的租金近2年，來收錢的時候只有  
14 表示你們老闆就是這樣，就把錢收走了，沒有特別表示被告  
15 有積欠租金未繳納；原告都是主動來拿租金，會問伊票開好  
16 了沒，就直接來將租金支票拿走，但自103年1月起，伊將票  
17 開好了，原告都沒有來領等語明確（見本院卷第57、58  
18 頁），並有被告提出之給付租金證明在卷可稽（見本院卷第  
19 48至51頁），足見原告確有同意系爭房屋之租金調降為39,0  
20 00元，或至少為此等默示同意，否則原告何以長達2年時間  
21 持續領取被告僅給付39,000元之租金，而未有任何反對之意  
22 思表示，且亦無為任何其僅係暫時收取部分租金之意思保  
23 留，是兩造於系爭租約租期屆滿後，已合意將系爭房屋之每  
24 月租金調降為39,000元等情，應可認定。

25 (三) 基上，兩造自112年1月20日起已調整系爭房屋之每月租金為  
26 39,000元，則被告於本院審理中既自承自113年1月20日起至  
27 本件言詞辯論終結前之113年12月20日止，共468,000元（計  
28 算式：每月39,000元×12個月=468,000元）之租金迄未支  
29 付，是原告請求被告給付積欠租金468,000元，為有理由，  
30 應予准許；至逾此範圍之租金請求（含尚未到期租金部  
31 分），則屬無據，應予駁回。又按承租人租金支付有遲延

01 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人  
02 於其期限內不為支付，出租人得終止契約，民法第440條第1  
03 項定有明文。查被告給付租金雖有遲延逾2期以上之情，已  
04 如前述，惟原告並未舉證證明其已定相當期限，催告被告支  
05 付租金，且即逕以本件起訴狀之送達為終止租約之意思表  
06 示，與前揭得終止租約之法定要件顯有未符，是本件租約既  
07 未經原告合法終止，則原告請求被告應將系爭房屋返還原  
08 告，為無理由，亦應予駁回。

09 (四)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
12 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支  
13 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
14 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
15 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前  
16 段及第203條分別定有明文。是本件原告對被告之起訴前已  
17 到期租金債權117,000元部分，併請求自民事起訴狀繕本送  
18 達被告之翌日即113年5月3日起（見本院卷第28頁），至清  
19 償日止，按週年利率5%計算之利息，洵屬有據，亦應予准  
20 許。

21 四、綜上所述，原告依租賃之法律關係，請求被告給付原告468,  
22 000元，及其中117,000元自113年5月3日起至清償日止，按  
23 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範  
24 圍，為無理由，應予駁回。又本件原告勝訴部分係依簡易程  
25 序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規  
26 定，依職權宣告假執行。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審  
28 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日  
31 桃園簡易庭 法 官 陳振嘉

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，向本院提出上訴狀並表明上  
03 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  
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。  
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
06 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日  
07 書記官 潘昱臻