

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第1599號

原告 桃客資產開發股份有限公司

法定代理人 黃柏菁

訴訟代理人 張立業律師

被告 吸引力綜合百貨股份有限公司

法定代理人 戴春發

訴訟代理人 吳心淳

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國114年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣5,315,000元，及自民國114年9月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣5,315,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國105年3月30日簽訂租賃契約書（下稱系爭契約），向伊承租坐落桃園市桃園區武陵小段91、91-2、91-3、91-6、91-7、91-14、91-15、91-17、91-19地號土地上，門牌號碼桃園市○○區○○路00號之建物（下稱系爭建物），租賃期間自105年4月1日起至125年3月31日止，租金為每月新臺幣（下同）3,000,000元，自108年4月1日起每滿3年調漲5%，並應於每一年期之起租日前，以各月起租日為發票日，簽發該年度各月份租金之期票12紙與伊。詎被告於開立114年4月至115年3月之支票時，除未簽發114年4月份之支票外，就同年5月份之租金亦僅簽發票面金額1,630,750元之支票，尚積欠租金5,315,000元（計算式：3,472,875

元/月×2月-1,630,750元），爰依系爭契約第5條第2款提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：系爭建物因未設置停車空間，於伊申請變更使用執照時，經主管機關告知得以繳納代金之方式處理，然此部分費用應由原告負擔，並以之與原告之租金債權抵銷等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張被告自105年4月1日起向伊承租系爭建物，114年應給付租金每月3,472,875元，而被告未依約開立114年4月份之支票，且114年5月份支票之票面金額尚不足1,842,125元（計算式：3,472,875元-1,630,750元），共積欠5,315,000元等情，業據原告提出系爭契約書、會同點交確認書、被告於114年5月18日所簽發，票載憑票支付原告1,630,750元，票據號碼AT0000000號之支票影本為證（見本院卷第6頁至第18頁），且為被告所不爭執（見本院卷第24頁、第35頁反面至第36頁），自堪信為真實。從而，原告依系爭契約第5條第2款請求被告給付5,315,000元，即屬有據。

(二)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。民法第334條第1項本文定有明文。查被告以：系爭建物未設置停車空間，經主管機關告知得以繳納代金之方式辦理，惟此部分應由原告負擔，故以伊對原告之代金債權與其所負租金債務抵銷等語置辯，然被告迄未繳納上開代金，為被告所自承（見本院卷第36頁），是被告既尚未取得對原告之債權，自不得以之對原告之租金債權主張抵銷。從而，被告此部分所辯，應無可採。

(三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1

項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，本  
件原告之租金請求權，係屬有確定期限之金錢債權，且未約  
定利率，是原告請求自起訴狀繕本送達翌日即114年9月9日  
（見本院卷第21頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之  
利息，即屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭契約第5條第2款，請求被告給付5,31  
5,000元，及自114年9月9日起至清償日止，按週年利率5%  
計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴  
訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行，並依  
同法第436條第2項適用第392條第2項規定，依聲請宣告被告  
如預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
審酌後，認於判決結果不生影響，爰不逐一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 11 月 17 日  
桃園簡易庭 法 官 郭宇傑

以上為正本係照原本作成。

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  
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  
20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 11 月 17 日  
書記官 黃怡瑄