# 臺灣士林地方法院民事簡易判決

109年度士簡字第905號

原　　告　童志祥
被　　告　建泓開發股份有限公司
法定代理人　葉大祥
訴訟代理人　李長生律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國109 年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣捌拾叁萬柒仟元，及如附表所示之各期金額自如附表所示之利息起算日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一〇九年十月一日起至一一六年二月二十八日止，按月於每月五日前給付原告新臺幣貳萬柒仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣捌仟伍佰玖拾元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、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255條第1項第2款、第3款定有明文。查本件原告於起訴時原聲明第一項：被告應給付原告新臺幣（下同）78萬3,000 元之本息。嗣於本院審理中，擴張訴之聲明第一項：被告應給付原告83萬7,000 元之本息，並變更訴之聲明第二項：被告應自民國109 年10月1 日起至116 年2月28日止，按月給付原告2 萬7,000 元，並按週年利率5 %計算之遲延利息。經核，原告上開擴張、變更部分，合於上開規定，應予准許。

二、原告主張：兩造前簽訂房屋租賃契約，出租門牌號碼新北市〇〇區〇〇街〇〇〇巷〇〇〇〇號6樓（戶別：A2～6）房屋（下稱系爭房屋），租期自106 年3月1日起至116年2月28日止，租金每月2萬7,000元（下稱系爭租約），然被告自107年3月1

日起至109年9月止未給付租金，至今積欠如附表所示之31期租金共83萬7,000元，乃依租賃之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決：㈠被告應給付原告83萬7,000元，及各期自當月1日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈡被告應自109年10月1日起至116年2月28日止，按月給付原告2萬7,000元，並按週年利率5％計算之遲延利息。

三、被告則以：系爭房屋由被告公司興建，原告為股東之一，當時蓋房要賣，但賣不好，依股東會決議，被告公司將興建之房屋移轉所有權給各股東，原告分到一戶（5間房間），及依股東會決議由被告公司幫股東將房屋統一出租，兩造即簽立系爭租約，後因出租不順，被告公司虧損，遂於109年2月27日終止租約，並依股東會決議更改租約內容等語，資為抗辯，並聲明求為判決駁回原告之訴。

四、本院得心證之理由

(一)本件原告主張兩造簽訂系爭租約，被告自107年3月1日起未給付租金，迄至109年9月止已積欠如附表所示之31期租金共83萬7,000元之事實，已據其提出房屋租賃契約書等件為證，且為被告所不爭執，堪信為真。基此，原告主張被告應給付83萬7,000元，應屬有據。惟觀諸原告所提出之房屋租賃契約書，第4條約定租金之給付方式為每月5日前支付，則原告所得請求之利息，應自當月5日起算，如附表利息起算日所示。

(二)又按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之。民事訴訟法第246條定有明文。茲查，被告已積欠31期租金未給付予原告，為兩造所不爭執，已如上述，應認原告有預為請求之必要，是原告請求被告自109年10月1日起至116年2月28日止，按月於每月5日前給付2萬7,000元，應屬可採。另原告訴請將來給付，其債權尚未發生，自無從起算其遲延利息，是原告請求按週年利率5％計算之利息，應屬無據。

(三)至被告雖抗辯已終止租約並依股東會決議更改租約內容云云，惟查，綜觀卷內資料，均未見兩造有終止系爭租約之合意，亦未見原告有同意更改租約之內容，況原告是本於所有權人出租系爭房屋，豈受被告公司內部之股東會決議拘束，是被告此部分抗辯，尚無可採。

五、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付如主文第一項、第二項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行，並依職權確定訴訟費用為8,590元（第一審裁判費）由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　21　　日

士林簡易庭　法　官　楊峻宇

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　21　　日

書記官　蘇彥宇

附表：

| 編號 | 應給付日 | 金額（新臺幣） | 利息起算日 | 備註 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 107.3.1 | 2萬7,000元 | 107.3.5 | |
| 2 | 107.4.1 | 2萬7,000元 | 107.4.5 | |
| 3 | 107.5.1 | 2萬7,000元 | 107.5.5 | |

（續上頁）

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 107.6.1 | 2萬7,000元 | 107.6.5 | |
| 5 | 107.7.1 | 2萬7,000元 | 107.7.5 | |
| 6 | 107.8.1 | 2萬7,000元 | 107.8.5 | |
| 7 | 107.9.1 | 2萬7,000元 | 107.9.5 | |
| 8 | 107.10.1 | 2萬7,000元 | 107.10.5 | |
| 9 | 107.11.1 | 2萬7,000元 | 107.11.5 | |
| 10 | 107.12.1 | 2萬7,000元 | 107.12.5 | |
| 11 | 108.1.1 | 2萬7,000元 | 108.1.5 | |
| 12 | 108.2.1 | 2萬7,000元 | 108.2.5 | |
| 13 | 108.3.1 | 2萬7,000元 | 108.3.5 | |
| 14 | 108.4.1 | 2萬7,000元 | 108.4.5 | |
| 15 | 108.5.1 | 2萬7,000元 | 108.5.5 | |
| 16 | 108.6.1 | 2萬7,000元 | 108.6.5 | |
| 17 | 108.7.1 | 2萬7,000元 | 108.7.5 | |

（續上頁）

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 18 | 108.8.1 | 2萬7,000元 | 108.8.5 | |
| 19 | 108.9.1 | 2萬7,000元 | 108.9.5 | |
| 20 | 108.10.1 | 2萬7,000元 | 108.10.5 | |
| 21 | 108.11.1 | 2萬7,000元 | 108.11.5 | |
| 22 | 108.12.1 | 2萬7,000元 | 108.12.5 | |
| 23 | 109.1.1 | 2萬7,000元 | 109.1.5 | |
| 24 | 109.2.1 | 2萬7,000元 | 109.2.5 | |
| 25 | 109.3.1 | 2萬7,000元 | 109.3.5 | |
| 26 | 109.4.1 | 2萬7,000元 | 109.4.5 | |
| 27 | 109.5.1 | 2萬7,000元 | 109.5.5 | |
| 28 | 109.6.1 | 2萬7,000元 | 109.6.5 | |
| 29 | 109.7.1 | 2萬7,000元 | 109.7.5 | |
| 30 | 109.8.1 | 2萬7,000元 | 109.8.5 | |
| 31 | 109.9.1 | 2萬7,000元 | 109.9.5 | |