臺灣屏東地方法院民事判決

108年度屏簡字第411號

原　　告　恩承企業有限公司
法定代理人　陳麗琴
訴訟代理人　陳世明律師
　　梁家豪律師
被　　告　莊增瀧

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國109 年1 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（下同）2,000,000 元，及自民國109 年1 月17日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

二、被告應於附表所示之日期，按月給付原告200,000元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一、二項得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，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255 條第1 項第3 款定有明文。本件原告起訴時，訴之聲明為：被告應給付原告140 萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；被告應於起訴狀附表所示日期，按月給付原告20萬元（見本院卷第1 、10頁）。嗣於本院審理中，將訴之聲明變更為：被告應給付原告200 萬元，及自民國109 年1 月17日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。被告應於附表所示之日期，按月給付原告20萬元（見本院卷第69頁），經核原告上開所為，乃擴張及縮減應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許。

二、原告主張：

被告於107 年2 月6 日與原告簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將門牌號碼屏東市○○路○ 號3 、4 樓之建物（下稱系爭房屋）出租予被告，作為經營「大豐護

理之家」使用，並約定租期為10年，租賃期間之起始日係以建物通過現場會勘，並經主管機關允許收案日起算。租金則於系爭租約第3條約定為每月40萬元，但租期前6個月被告僅先使用3樓部分，租金按每月給付20萬元；若租期開始第7個月被告仍無法使用4樓，租金按每月給付30萬元；至租期開始第2年起無論被告是否使用4樓，租金按每月給付40萬元；自租賃起始1年內，被告一旦開始使用第4樓層，每月租金即按40萬元計算；至租期開始第6年起，租金按每月給付41萬元。

嗣「大豐護理之家」業經屏東縣政府許可於107年6月21日開業，則系爭租約之租期起始日應自107年6月21日起算，被告即應依系爭租約第4條約定，簽發12紙即期支票交付一年租金，亦即被告簽發6紙面額20萬元及6紙面額30萬元之即期支票交予原告，惟被告僅簽發12紙面額20萬元之支票交予原告。其後，被告因「大豐護理之家」之營業績效未如預期，不旦未補足第一年租金（即107年12月至108年5月期間，每月短付之10萬元租金）共60萬元，於第二年租金（即108年6月至109年5月）亦未依約繳足每月租金40萬元，僅簽發12紙面額20萬元之支票交予原告，而短付每月租金20萬元。準此，被告尚積欠107年12月至108年5月期間租金共60萬元，以及108年6月至同年12月租金共140萬元，合計200萬元。又被告就109年1月至同年5月未到期之短付租金顯有將來不履行之虞，原告爰本於租賃契約之法律關係，請求被告給付積欠租金200萬元，並就如附表所示之未屆清償期之租金，依民事訴訟法第246條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第一、二項所示。

三、被告則以：依系爭租約第2條約定，租賃期間之起始日係以建物通過現場會勘，並經主管機關允許收案日起算，而「大豐護理之家」雖於107年6月21日經屏東縣政府許可開業，然第一階段僅開放3樓床位，系爭房屋4樓床位係於108年10月17日始開放使用，故系爭租約關於給付4樓租金之起始

日應自108年10月17日起算等語為辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院得心證之理由：

本件兩造有簽訂系爭租約，約定由被告向原告承租系爭房屋3、4樓，作為經營「大豐護理之家」使用，而被告就第1、2年租金已交付24紙面額20萬元之支票予原告等情，為兩造所不爭執，堪信為真實。然本件原告主張被告短付107年12月至108年12月租金共200萬元，並就如附表所示之未屆清償期之租金顯有將來不履行之虞等語，既為被告否認，並以前詞置辯，是本件之爭點厥為：原告是否得向被告請求給付107年12月至108年12月短付之租金，以及如附表所示之未屆清償期之租金？

按，解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院96年度台上第286號判決要旨參考）。

經查，系爭租約第2條就租賃期間約定：「起始時間為建物通過現場會勘主管機關允許收案當日起算，租期為10年」，復於第3條就租金約明：「按月租金為40萬元整，但租期前6個月乙方（即被告）僅先使用3樓部分，租金按每月給付20萬元整；若租期開始第7個月乙方仍無法使用4樓，租金按每月給付30萬元整；至租期開始第2年起無論乙方是否使用4樓，租金按每月給付40萬元整；自租賃起始1年內，乙方一旦開始使用第4樓層，每月租金即按40萬元整計算……」，有原告提出之租賃契約書在卷可查（見本院卷第7頁）。是綜觀前開約定，審酌兩造訂約原因事實、經濟目的及經驗法則，系爭房屋租期應係以「大豐護理之家」經主管機關

許可開業收案起算，並自租期開始第7個月若被告無法使用系爭房屋4樓，被告仍應按月給付租金30萬元予原告，且自租期第2年起無論被告是否使用4樓，均應按月給付租金40萬元予原告無訛。而「大豐護理之家」業經屏東縣政府許可於107年6月21日開業，第一階段3樓開放床位49床，第二階段4樓於108年10月17日開放床位50床等情，有屏東縣政府衛生局109年1月10日屏衛照字第10901123200號函附卷可參（見本院卷第67頁），且為被告所不爭執，則依系爭租約第2條約定，系爭租約之租期應自107年6月21日起算甚明。至被告雖抗辯系爭租約關於給付4樓租金之起始日應自屏東縣政府許可開放4樓床位之日即108年10月17日起算等語，惟查系爭租約第3條既已明文約定「若租期開始第7個月乙方（即被告）仍無法使用4樓，租金按每月給付30萬元整；至租期開始第2年起無論乙方是否使用4樓，租金按每月給付40萬元整」，可知被告給付4樓租金之起始日係以租賃期間開始之第7個月為準，核與被告是否已使用系爭房屋4樓無關，更與屏東縣政府何時許可開放系爭房屋4樓床位無涉，是被告上開抗辯委不足取。

又系爭租約之租期起始日應自107年6月21日起算，業經本院審認如前，且兩造對被告於租期第一年並未使用系爭房屋4樓乙節並未爭執，則依系爭租約第3條約定，被告應給付第一年租金（即107年6月至108年5月）共300萬元【計算式：（20萬元x 6個月）+（30萬元x 6個月）＝300萬元】，惟被告僅交予原告12紙面額20萬元之支票共240萬元，以支付第一年租金，是被告尚短付第一年租金共60萬元【計算式：300萬元－240萬元＝60萬元】。且依系爭租約第3條約定，被告就第二年租金應按月給付40萬元予原告，然被告就108年6月至同年12月共7個月租金，合計280萬元，僅交予原告7紙面額20萬元之支票共140萬，是被告尚短付108年6月至同年12月之租金共140萬元【計算式：280萬元－140萬元＝140萬元】。準此，原告請求被告給付10

7年12月至108年12月短付之租金共200萬元，即屬有理。

ㄇ末按民事訴訟法第246條規定，請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之。故凡居於未來履行狀態有現實給付必要者，均可允債權人先行提起將來給付之訴。經查，被告迄今未依約繳納足額租金，已難期待被告於本院言詞辯論終結後之各分期期限屆至時將依系爭租約約定給付租金，被告確有到期不履行之虞，原告即有預為請求之必要，是原告就109年1月至同年5月各期給付部分提起將來給付之訴，揆諸前開規定，自屬有據，故原告請求被告應於附表各編號「給付日期」欄所示之日，給付如附表「給付金額」欄所示金額，亦應准許。

五、綜上所述，原告依系爭租約，請求被告給付積欠租金200萬元，及自訴之追加翌日起即109年1月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並請求被告於附表所示之日期，按月給付原告200,000元，均有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　31　　日

屏東簡易庭　法　官　俞亦軒

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　109　　年　　1　　月　　31　　日

書記官　孫秀桃

附表：

編號	給付日期	給付金額

（續上頁）

	（民國）	（新臺幣）
1	109年1月21日	20萬元
2	109年2月21日	20萬元
3	109年3月21日	20萬元
4	109年4月21日	20萬元
5	109年5月21日	20萬元