

臺灣新竹地方法院民事小額判決

114年度竹北小字第69號

原告 李載榮

被告 連崇賢

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年1月23日辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、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：

緣被告欲參選新竹市機器商業同業公會第十五屆理事長，惟公會章程有規定需設籍在新竹市，至民國113年11月9日會員大會前幾天被告仍找不到新竹市設籍處，原告情義相挺，好意提供新竹市○○路000號7樓房屋（下稱：系爭房屋）供被告辦理設籍登記，被告在社會處當場打電話聯絡會計師急件辦理，因會計師說辦理房屋設籍要一個星期，故先送件，有書面登記即可符合章程，租約再補簽辦。然被告未當選理事長後，就沒有再辦理後續手續，也沒有告知原告不承租，亦即表示被告同意要承租系爭房屋，惟其竟拒付租金與押租金，則依內政部公版租約，被告無故終止租約，應給付原告第一個月租金新臺幣（下同）2萬元及應沒收之3個月押租金6萬元，共計8萬元。為此提起本件訴訟，依租賃契約之法律關係，請求被告如數給付等語，並聲明：被告應給付原告8萬元，及自起訴狀繕本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、被告則以：

兩造間並無租賃契約存在，當時原告說房子要借給被告把公司登記在那邊，是原告的好意，但被告實際上也沒有在該處設籍，會計師說時間來不及，等選完再辦，後來被告選輸，就有跟原告說不再辦了，兩造間亦沒有談到租金的事等語，

01 資為抗辯。

02 三、本院之判斷：

03 (一)、原告主張兩造間就系爭房屋成立租賃契約，應就此事實負舉
04 證責任：

05 1、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收
06 益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。而
07 當事人締結不動產租賃之債權契約，對於契約必要之點意思
08 必須一致，租賃契約以租金及標的物為其要素，「租金」及
09 「標的物」，自屬租賃契約必要之點，苟當事人對此兩者意
10 思未能一致，其契約即難謂已成立（最高法院99年度台上字
11 第1553號判決意旨參照）。

12 2、次按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
13 任」，民事訴訟法第277條本文設有規定。而民事訴訟如係
14 由原告主張權利者，原則上應由原告負舉證責任，亦即應先
15 由原告提出證據，以證實自己主張之事實為真實，並須足使
16 法院心證形成達證據優勢（即法院對於爭執之事實認定其存
17 在，更勝於不存在）或明晰可信之程度，始可認有相當之證
18 明，而認為其舉證責任已盡；若原告所舉證據，不能對其爭
19 訟事實為相當之證明，自無從認定其主張為真正，即應認原
20 告舉證不足，此時被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所
21 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

22 3、經查，本件原告主張被告應依兩造間就系爭房屋所成立之租
23 賃契約，給付原告第一個月租金2萬元與應沒收之3個月押租
24 金6萬元，共計8萬元等情，為被告所否認，辯稱兩造間就系
25 爭房屋並未成立租賃契約，兩造間亦沒有談到租金的事等
26 語。則依前揭說明，本件訴訟既由原告起訴主張權利，應由
27 原告對「兩造間就租金、租賃標的等租賃契約必要之點有意
28 思表示之合致，租賃契約已成立」此有利於己之事實存在，
29 負舉證之責任，方得認定兩造間就系爭房屋確已成立租賃契
30 約；若所舉證據，不能為相當之證明，自無從認定兩造間就
31 系爭房屋已成立租賃契約，原告即無由據以請求被告依約為

01 租金及押租金之給付。

02 (二)、兩造間就系爭房屋並無成立租賃契約，被告自無依約應給付
03 原告租金與押租金之義務：

04 1、原告固主張其提供系爭新竹市民生路房屋供被告設籍，以使
05 被告符合參選新竹市機器商業同業公會理事長之資格，兩造
06 間已就系爭房屋成立租賃契約，約定每月租金2萬元、租期1
07 年、押租金計3個月共6萬元云云，並提出兩造間通訊軟體LI
08 NE記事本紀錄、被告所撰寫之信件文書等件為證（詳本院卷
09 第15頁、第41頁至第45頁）。觀諸前開證據資料，雖可見原
10 告曾傳送系爭房屋之所有權狀、稅單等文件資料予被告，並
11 於兩造間通訊軟體LINE記事本內留有「新竹市○區○○路00
12 0號7樓 辦公室租約押金請會計師辦理」等記載；被告所撰
13 寫之信件文書亦有「連崇賢監事，依章程規定，事先在新竹
14 市○○路000號7樓設有承租辦公室場所，有邀請房東李載榮
15 至會員大會作人證」之陳述內容，然原告既於本院114年1月
16 23日言詞辯論期日到庭自陳：「（法官問：兩造有無談到一
17 個月房租兩萬元，租期多久？）那邊房子的行情是兩萬多
18 元，一個月的房租，一般簽約是租一年」、「（法官問：你
19 確定你有跟被告講租金一個月兩萬元，租期一年的事？）
20 答：沒有，當時時間很緊急，因為競選期間很激烈，要趕快
21 去辦理設籍登記」等語（詳本院卷第36頁），可見彼時兩造
22 間縱有就租賃系爭房屋以供設籍登記所用相關事宜進行商
23 洽，並欲請會計師協助辦理相關手續，惟對於「租金」約定
24 數額若干，原告並未與被告為確認，自難認被告就系爭房屋
25 每月租金數額訂為2萬元乙節已為允諾，而認兩造就系爭房
26 屋每月應付租金數額已達合意。原告復未就其主張「兩造就
27 系爭房屋已約定每月租金2萬元」之事實，提出具體事證以
28 實其說，即無從單憑其空言系爭房屋周遭租屋市場行情為2
29 萬多元云云，逕認兩造彼時就「租金」此一租賃契約必要之
30 點已有意思表示之合致，復而認定兩造就系爭房屋已成立租
31 賃契約。

01 2、次查，其餘諸如系爭房屋「租賃期間」、「押租金數額」等
02 租賃契約常見約定內容，雖非租賃契約成立必要之點，然原
03 告既已自承並未與被告確認系爭房屋租賃期間為一年；就兩
04 造約定押租金數額若干，原告亦無提出具體事證以供本院審
05 酌，應認兩造間就上開事項亦未達成具體之共識。據此，無
06 論係「租金」此一租賃契約成立必要之點，或係其他依一般
07 不動產租約締約慣習所常見之約定內容，依原告所舉證據，
08 既均難認兩造業已達成意思表示合致，應認兩造間對於系爭
09 房屋租賃事宜尚僅止於磋商階段，並未成立租賃契約。

10 3、從而，原告對於其主張兩造間就系爭房屋成立租賃契約之事
11 實，既不能為相當之證明，自無從認定兩造間就系爭房屋已
12 成立租賃契約，原告即無由據以請求被告依約為租金及押租
13 金之給付。

14 四、綜上所述，原告依租賃契約法律關係，請求被告給付第一個
15 月租金2萬元與3個月押租金6萬元，共計8萬元，及自起訴狀
16 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
17 息，為無理由，其訴無從准許，應予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
19 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
20 敘明。

21 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條
22 之23、第436條第2項、第78條、第436條之19第1項，判決如
23 主文。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
25 竹北簡易庭 法 官 王佳惠

26 以上正本係照原本作成。

27 如對本判決上訴，非以其違背法令為理由不得為之，且須於判決
28 送達後20日內向本院提出上訴狀並記載上訴理由（須按他造當事
29 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
30 裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

