臺灣高雄地方法院民事判決

115年度鳳簡字第205號

原　　告　梁永泰

被　　告　李佶燁

上列當事人間確認租金數額事件，本院於民國115年9月1日辯論終結，判決如下：

主　文

一、確認兩造於民國109年2月23日就坐落於高雄市○○區○○○段000地號土地所訂立之租約，自民國114年8月1日起至119年7月31日止，每月租金為新台幣14,840元。

二、訴訟費用新臺幣4,100元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國109年2月23日訂立不動產土地租賃契約，由被告向原告承租坐落高雄市○○區○○○段000地號土地(下稱系爭土地)，議定租賃期間10年，前5年每月租金為新台幣(下同)1萬元、押租金2萬元；後5年每月租金調漲48.4%。議定後，租賃契約同時簽立2份，租期各5年，第1份自109年8月1日起至114年7月31日止(下稱第1份租約)；第2份則自114年8月1日起至119年7月31日止，租金調整為每月14,840元，押租金為29,680元(下稱第2份租約)。兩造簽立租約時，承辦代書陳金杏於第2份租約第三點租金之金額部分漏未填載，然押租金之金額業已依兩造之約定提高48.4%，因而記載押租金「貳萬玖仟陸佰捌拾元」。詎自114年8月1日起，被告利用此漏載機會主張第2份租約之租金仍為每月1萬元，造成兩造爭議，原告自有提起本件確認之訴之法律上利益等語。並聲明:如主文第一項所示。

二、被告則以：原證1 、2 確實是兩造間簽訂的土地租賃契約，原證1 的租金記載1 萬元沒錯，但原證2 租金的部分是刻意空白，我向原告承租土地是要做水泥、玻璃製品及停放怪手等車輛，因我生意不一定做的起來，而且要花很多錢做相關

建設，所以我要求租金維持每月1 萬元，或每6 年開始調漲百分之3 ，因為租金數額還不確定，所以才會刻意留白，又原證2 除了租金以外，其他都是兩造簽約時填載的沒錯。原告主張自114 年8 月1 日之租金調漲為每月14,840 元，與事實不符，其起訴無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247 條第1 項前段定有明文。經查，原告起訴主張第2份租約之每月租金為14,840元，被告以該份租約之租金欄係空白，租金仍為每月1萬元，原告之財產上權利陷於不安等情，業據原告提出第1、2份租約(即原證1、2)為憑，原告主張其財產權因被告抗辯而陷於不安，且該不安之危險狀態得以確認判決除去之，係屬有據，堪認原告有即受確認判決之法律上利益存在。

四、兩造不爭執及爭執事項:

㈠不爭執事項:

1.兩造於109年2月23日就系爭土地簽訂2份土地租賃契約，第1份租約自109年8月1日起至114年7月31日止，每月租金為1萬元、押租金2萬元。

2.第2份租約自114年8月1日起至119年7月31日止，除租金欄處係空白外，其餘都是簽約時填載。

㈡爭執事項:第2份租約之每月租金究係10,000元，抑或14,840元。

五、本院得心證之理由:

㈠關於兩造租約過程及租金議定，經當時承辦兩造土地租賃事宜之代書許金杏於本院證稱:「(原告及被告間就高雄市○○區○○○段000地號土地之租賃過程是否清楚？是否為承辦之代書？）我清楚，我是當時的承辦代書」、「（當初兩造討論上開土地之租賃期間是多久？還記得簽幾份租賃契約？)當時簽2份租約，租賃期間各5年」、「【提示原證1、原證2 ，本院卷第13-19 頁】這2 份土地租賃契約日期都

是寫109 年2 月23日，惟原證1 租賃期間是109 年8 月1 日至114 年7 月31日；而原證2 之租賃期間是114 年8 月1 日至119 年7 月31日，為何當初在同一天要簽2 份土地租賃契約，是何原因？)當初兩造說要租10年，要分2 張，第2 張說5 年以後要增加租金」、「(兩造當初就上開2份土地租賃契約約定的租金及押租金是如何？是否有不同？分別為多少？)2 份租金及押租金是不一樣，第2 份租約就是第6 年開始租金跟押租金不一樣。我不知道第6 年之後的租金及押租金是多少，但兩造自己談好後，我就幫他們寫在裡面」、「(【提示原證2 ，本院卷第17-19 頁】第2 份土地租賃契約三、租金: 每月新台幣『壹萬肆仟捌佰肆拾元正』之『壹萬肆仟捌佰肆拾元正』在簽約時是何人寫的？當時是否空白？)金額不是我寫的，我寫的是押金貳萬玖仟陸佰八十元，當時租金部分不曉得是不是我疏忽，我漏填了。原告有跟我說被告不承認租金的事情，原告有給我被告的電話，我有打給被告，被告的回答模稜兩可，我就跟原告說要他們兩個協調一下再填，但原告的太太就說沒關係，就把金額填上去」、「(【提示原證2，院卷第17-19頁】第2份土地租賃契約「五、押租金: 新台幣『貳萬玖仟陸佰捌拾元』」之『貳萬玖仟陸佰捌拾元』在簽約時是何人寫的？)是我寫的」、「(【提示原證1、2，院卷第13-15、17-19頁】為何第2份土地租賃契約五、押租金:新台幣『貳萬玖仟陸佰捌拾元』 ，與第1份土地租賃契約之押租金『貳萬元』不同？)應該不一樣，押租金是租金的兩個月，所以租金若是1 萬，押租金就是2 萬元，押租金如果是29680 元，租金就是除以2 ，就是14840 元」、「(當初兩造在談論租金時，是否有提到前5年每月租金新台幣1萬元、押金租2萬元；後5年每月租金調漲48.4%，即租金調整為每月14840元，押租金為29680元？)是」、「第2份的押金是我寫的，但租金沒有寫」等語，顯見第2份租約之租金金額處空白，係因承辦代書漏載造成，而非兩造刻意就租金部分有所保留或待日後議定。

㈡再由被告所不爭執之第2份租約押租金欄係記載『貳萬玖仟陸佰捌拾元』，及第1份租約押租金欄係記載『貳萬元』觀之，倘如被告所述第2份租約之每月租金仍係維持1萬元，則何以第2份租約之押租金會提高成為29,680元?而非仍維持原來之2萬元?又縱如被告所述租金維持1萬元、或每6 年開始調漲百分之3 ，因為租金數額還不確定等語，則既如其所述租金不確定，兩造又何以能於簽約時明確記載第2份租約之押租金為29,680元?

㈢再由證人許金杏證述押租金是租金的兩個月等語，對照第1份租約之記載「每月租金1萬元、押租金2萬元」可知，兩造在議定及簽立系爭土地租約時，即就押租金為租金之2倍有所共識，才會在簽立第2份租約時由代書寫下押租金29,680元，是由此亦可知第2份租約之每月租金於兩造簽立租約時即已談妥議定為14,840元。

㈣被告雖稱簽約時有拿手機拍照及錄音錄影、並通知在場之人等語，惟證人許金杏證稱:伊不知道，有通知伊也沒有聽到；而原告亦表示:當時沒有說要錄音錄影，伊不曉得等語（見院卷第50-51頁），被告復未能舉證以實其說，其辯解即難採信。

㈤綜合前開證據資料，原告主張兩造就第2份租約約定之每月租金金額為14,840元，洵屬可採。

六、綜上所述，原告請求確認兩造於109年2月23日就坐落於高雄市○○區○○○段000地號土地所訂立之租約，自114年8月1日起至119年7月31日止，每月租金為新台幣14,840元，為有理由，應予准許。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額依職權確定如主文第2項所示之金額。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

鳳山簡易庭　法　官　黃蕙芳

以上正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　鄭伃倩