

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐小字第847號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 申惟中律師

複代理人 王少輔律師

被告 張碧

賴金豔

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣54,872元，及如附表所示之利息、違約金。

訴訟費用新臺幣1,000元，由被告連帶負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告起訴時訴之聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）54,872元，及如附表所示之利息、違約金。嗣於民國113年11月14日本院言詞辯論期日，將上開聲明變更為被告應連帶給付原告54,872元，及如附表所示之利息、違約金，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告前與原告簽立國有土地（農作）租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租原告管理之臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），租期自10

9年1月1日起至118年12月31日止，依現行標準約定租金，如未依約繳納地租，並加收違約金。詎被告於承租系爭土地後即未依約繳納地租，自109年4月1日起至112年8月1日止，尚積欠共計54,872元之租金及違約金未繳納，經原告於112年5月10日發函催告被告至遲應於112年5月31日前繳納，逾期未繳，即依系爭租約約定終止租賃關係，然被告均置之未理。爰依系爭租約之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應連帶給付原告54,872元，及如附表所示之利息、違約金。

二、被告則以：

(一)被告賴金豔部分：被告有重大憂鬱症及腦部萎縮，具有身心障礙，被告母親即被告張碧為中低收入戶，且患有失智症狀，被告2人均認知不清，以為系爭土地係被告父親之遺產；被告2人均未使用系爭土地，不知道系爭土地是向國家承租的。又系爭租約上被告之印章應為被告張碧所刻及蓋印，非被告所蓋印等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告張碧部分則聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

(一)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86年度台上字第891號判決意旨參照）。而私人之印章，由自己使用為常態，被人盜用為變態，主張變態事實之當事人，自應就此印章被盜用之事實負舉證之責任（最高法院86年度台上字第717號判決意旨可資參照）。

(二)查原告主張之前揭事實，業據其提出系爭租約、財政部國有財產署中區分署112年5月10日台財產中租字第11295013320

01 號函、欠繳租金明細表等件為證（見司促卷第12頁至第15
02 頁）。被告賴金豔對原告提出系爭租約之真正並不爭執，惟
03 否認系爭租約上印文之真正，並以前詞置辯，是被告賴金豔
04 自應就其印文遭盜刻及盜蓋之變態事實負舉證責任，然被告
05 賴金豔僅空言泛稱而未提出任何證據以實其說，又被告張碧
06 於114年3月11日審理程序中針對本院當庭訊問被告張碧是否
07 有盜蓋被告賴金豔之印文一事，被告張碧先是回答：「是
08 的」，後又改口稱：「我們付不出錢，才這麼回答的」等語
09 （見本院卷第108頁至第109頁）。本院審酌被告張碧於114
10 年3月11日審理程序中所回答本院有關被告張碧是否有盜蓋
11 被告賴金豔印文之問題，皆係由被告賴金豔從旁要求被告張
12 碧回答：「是的」後才進行答覆，而被告賴金豔復於審理中
13 表示：「我媽媽聽不懂別人的意思，都會隨便回答」等語
14 （見本院卷第109頁），堪認被告張碧確實存在一定程度理
15 解與表達困難情況，被告張碧上開所述內容應非其真意，而
16 係受被告賴金豔指示下所為附和之詞，本院尚無法單以被告
17 張碧之詞即逕認被告張碧有盜蓋被告賴金豔印文之行為，被
18 告賴金豔復無提出其他事證以資佐證，難認被告賴金豔辯詞
19 為可採。再被告賴金豔復辯稱其無法理解系爭租約、精神錯
20 亂、認知不清，以為系爭土地為其父親之遺產乙節，固提出
21 其身心障礙證明為憑，然此尚不足以證明被告賴金豔於簽立
22 系爭租約當時並無識別、判斷之能力或喪失自由決定意思之
23 程度，被告賴金豔復未提出其他證據以實其說，是其此部分
24 所辯，亦難以遽採。是本院審酌前述證據資料，堪認原告之
25 主張為真正。從而，被告既向原告承租系爭土地使用，即應
26 依約給付原告租金，是原告請求被告給付積欠之租金54,872
27 元及利息、違約金，自屬有據。

28 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告連帶給付
29 原告54,872元，及如附表所示之利息、違約金，為有理由，
30 應予准許。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、舉證及聲請調

查證據，經核於判決結果不生影響且無必要，爰不一一論斷，附此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條、第436條之19條第1項、第85條第2項、第91條第3項規定，確定其訴訟費用額為第一審裁判費1,000元，應由被告連帶負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
豐原簡易庭 法 官 林冠宇

如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），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）。

以上正本係照原本做成。

中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
書記官 紀俊源

附表：（民國/新臺幣）

編號	租金期間	欠繳租金	利息計算 方式	違約金起算日	應繳逾期 違約金
1	109年4月至109年12月	10,464元	自113年4月29日起 至清償日止，按年 息百分之 5計算之 利息	自110年4月1日 起至清償日止	每逾1個 月，加收 千分之五 之逾期違 約金，最 高以欠額 之30%為限
2	110年1月至110年12月	13,956元		自111年4月1日 起至清償日止	
3	111年1月至111年12月	19,200元		自112年4月1日 起至清償日止	
4	112年1月至112年8月1日	11,252元		自112年9月1日 起至清償日止	
	合計	54,872元			