

宣 示 判 決 筆 錄

113年度板簡字第2034號

原 告 徐文政

訴訟代理人 陳逸帆律師

朱瑞陽律師

複代理人 江明洋律師

被 告 王瑞益

上列當事人間113年度板簡字第2034號請求給付租金等事件於中華民國114年1月7日辯論終結，於中華民國114年2月25日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 葉子榕

通 譯 陳士芳

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬玖仟貳佰元，及自民國一百一十三年一月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年一月十日起按月給付原告新臺幣肆萬伍仟伍佰元至遷出新北市○○區○○段000地號土地之翌日止。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，但被告以新臺幣壹拾萬玖仟貳佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴聲明原為：(一)被告應給付原告新臺幣(下同)109,200元暨自民國(下同)113年1月3日起至清償

01 日止按周年利率5%計算之利息。(二)被告應自113年1月10日起
02 按月給付原告45,500元至遷出新北市中和區津和段二八張小
03 段275之22地號土地之翌日止。嗣於113年12月6 日以民事變
04 更聲明狀變更上開第二項聲明為：被告應自113年1月10日起
05 按月給付原告45,500元至遷出新北市○○區○○段000地號
06 土地之翌日止。核其請求之基礎事實相同，揆諸前揭規定，
07 於法並無不合，應予准許。

08 二、原告主張：

09 (一)訴外人即原告之父高西棋前於75年12月10日與他人共同購入
10 新北市○○市○○段○○○○段000000地號土地（下稱系爭
11 土地），但當時地主為避免他人有變賣祖產之議，不願變更
12 登記，遂以永久使用之租賃契約為名，而取得系爭土地權
13 利，又系爭土地地號於斯時起即誤載為中和市○○段○○○
14 ○段000000 地號土地，嗣後原告於其他租約也都繼續沿用
15 此地號之記載；另上開土地嗣後已經重測而改編為新北市○
16 ○區○○段000地號土地，先予敘明。

17 (二)原告前將系爭土地出租予被告作市場攤位使用，約定每月租
18 金9,100元，租期自111年12月10日至112年12月9日為止，有
19 兩造攤位租賃契約書(下稱系爭租賃契約)可稽。然系爭租賃
20 租約到期，由於被告尚積欠原告109,200元之租金，原告乃
21 不同意續約，並於113年1月3日催告被告清償。被告迄今仍
22 然繼續占有使用該攤位，影響原告正常使用收益之權利，依
23 兩造系爭租賃契約第6條約定：「乙方（即被告）租租期屆
24 滿時，除經甲方（即原告），同意繼續出租外，應即日將租
25 賃攤位誠心按照原狀遷空交還甲方（即原告），不得藉詞推
26 諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還攤位時，甲方方（即
27 原告）每月得向乙方方（即被告）請求按照租金五倍之違約
28 金至還讓完了之日止，乙方（即被告）及連帶保證人丙方，
29 決無異議。」，是原告自得依上開約定向被告請求賠償租金
30 五倍之違約金(計算式： $9,100 \times 5 = 45,500$)。

31 (三)為此，爰依兩造間系爭租賃契約法律關係提起本訴，求為判

01 決：(1)被告應給付原告109,200元暨自113年1月3日起至清償
02 日止按周年利率5%計算之利息。(2)被告應自113年1月10日起
03 按月給付原告45,500元至遷出新北市○○區○○段000地號
04 土地之翌日止。

05 三、被告則辯以：

06 (一)先前誤信原告是地主，才與他簽訂租約(標的物:中和市○○
07 段○○○○段000000地號)，去年得知本人設攤地點的實際
08 地段號為中和區信和段930地號(有地主會同中和地政事務所
09 辦理鑑界)，然而原告卻無法出示任何權利證明文件。

10 (二)現今已經沒有中和市○○段○○○○段000000地號存在，且
11 中和區信和段930地號重測前為漳和段二八張小段275-23地
12 號。

13 (三)依照民法第423條規定，出租人有將租賃物交付承租人使
14 用、收益之「交付義務」與保持符合契約約定使用收益之狀
15 態的保持義務。因原告沒有實際「交付」中和市○○段○○
16 ○○段000000地號給予本人，所以本人應可拒絕給付租金
17 (同時履行抗辯權)。

18 (四)雖雙方對於租約之地號、實際使用之地號相異有所爭執，但
19 與原告之間的租約約定，本人早在113年1月完成遷讓事實，
20 原告也自行懸掛帆布招租，本人對於租賃關係並無違約，且
21 伊已將攤位往後移，地主於113年3月起請我繼續做生意至
22 今，並無占用，原告卻以先前與我簽訂之租約，向我請求每
23 月五倍租金(45500元)直至搬遷為止，讓我萬分不能理解且
24 難以接受各等語。

25 四、本院之判斷：

26 (一)按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主
27 張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之
28 主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則，最高法
29 院98年台上字第372號判決可資參照。本件原告主張之事
30 實，業據提出與所述相符之攤位租賃契約書、LINE對話紀錄
31 、攤位現場照片等件影本為證，且被告對上開文書之真正亦

01 不爭執，而觀諸原告所提之兩造間LINE對話紀錄顯示：

02 「（原告）鑒於您拖欠租金且無回覆，至今日已12/25，您
03 去年整年度的攤位租金111年12月10日至112年12月9日，計1
04 09200元至今拖欠一年尚未匯款付清，請於112年12月31日前
05 付清，如逾時將依租約第12條提出損害賠償，我將會請委任
06 律師提起訴訟，並請您將攤位歸還」，「（原告）現在已超
07 過你承諾1/1、24:00前匯款五萬繳部份租金的承諾，我有理
08 由相信你是想惡意拖欠這109200的租金，請你上午與我連
09 繫，否則依租約第六條我有權請你明日將攤位遷空交還回
10 我，如不履行我可提出違約金的損害賠償。」，「（被告）
11 郵局沒開，明天下午會匯」，「（被告）麻煩你郵局帳號傳
12 給我」各等語（卷第23頁、第24頁），可認原告前已針對被
13 告積欠之租金向被告進行催討，被告亦自承會匯款清償等
14 語，依此，原告依系爭租賃租約，請求被告應給付租賃期間
15 即111年12月10日至112年12月9日所積欠之租金109,200元，
16 應屬有據。

17 (二)本院另審酌原告提出之系爭租賃租約第一條明確記載：「甲
18 方攤位所在地及使用範圍中和市○○段○○○○段000000地
19 號：如附圖編號（參）寬度六尺。（如「房屋位置格局示意
20 圖」標註之租賃範圍）」，足見系爭租賃租約標的主要係約
21 定攤位之寬度為六尺，雖被告抗辯伊已將攤位往後移，並無
22 占用云云，惟依被告所提現場照片，均尚無從遽認被告上開
23 抗辯屬實。再依債之相對性原則，債為特定人間之權利義務
24 關係，僅債權人得向債務人請求給付，並不得以之對抗契約
25 以外之第三人，縱被告與訴外人另就系爭土地簽訂租賃契
26 約，然前開契約並無拘束契約以外第三人即原告之效力，是
27 被告前揭抗辯，亦難採憑。此外，被告並未就其反對之主張
28 舉證證明以實其說，揆諸首開說明，被告上開所辯，委無足
29 取。是原告主張被告應給付前揭租金、違約金，亦屬有據。

30 (三)從而，原告依系爭租賃契約之之法律關係訴請被告應給付
31 109,200元暨自113年1月3日起至清償日止按周年利率5%計算

之利息，另自113年1月10日起按月給付原告45,500元至遷出
新北市○○區○○段000地號土地之翌日止，為有理由，應
予准許。

五、本判決係就民事訴訟法第427條第1項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。

六、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
敘明。

中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

書 記 官 葉子榕

法 官 李崇豪

上列為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

書 記 官 葉子榕