

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第803號

原告 江福得
被告 曾郁棠

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國114年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，依其先前書狀主張：

被告自民國111年間起，透過口頭約定，向原告承租原告所有之門牌號碼臺南市○○區○○路000巷00弄0○00號12樓房屋（下稱系爭房屋），兩造約定每月租金為新臺幣（下同）1萬3,000元，被告應於每月6日前給付，然被告卻積欠111年11月、112年1月、6月、8月至12月、113年1月至3月、5月至8月（下稱系爭期間），共計15個月之租金19萬5,000元未給付，兩造復於113年8月30日，依原先租賃契約關係，簽訂書面租賃契約。爰依民法第439條租金給付請求權，請求被告給付上開期間欠繳之租金。並聲明：(一)被告應給付原告19萬5,000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)願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告答辯：

02 (一)系爭房屋前於108年至110年間，是由訴外人即被告之配偶侯
03 馨雅向原告承租，原定租期屆滿後，轉為不定期租賃，並由
04 侯馨雅繼續負擔支付租金之義務，因當時原告告知侯馨雅系
05 爭房屋隨時會賣掉，故未另外簽訂租賃契約，實際上該段期
06 間系爭房屋是由侯馨雅的弟弟、表弟居住，直至113年8月31
07 日，原告配偶才找被告重新簽訂租約。

08 (二)依兩造間簽訂之租賃契約可知，租賃期間為113年8月30日至
09 114年8月29日，亦即被告係自113年8月30日起，始向原告承
10 租系爭房屋，且租賃期間之租金，被告均有依約給付，未有
11 遲延短缺，被告於113年8月30日前，就系爭房屋與原告間並
12 無租賃關係，亦無義務承受前任承租人未給付租金之債務，
13 故113年8月30日前，於系爭期間積欠之租金，應由原告向前
14 任承租人請求，與被告無涉。

15 (三)並聲明：原告之訴駁回。

16 三、得心證之理由：

17 (一)原告主張兩造於113年8月30日，有簽訂書面租賃契約，約定
18 由被告向原告承租原告所有之系爭房屋，每月租金為1萬3,0
19 00元，被告應於每月6日前給付等情，業據提出土地建物所
20 有權狀、租賃契約附卷為證（新司簡調字卷第15頁至第23
21 頁），且為被告所不爭執，此部分之事實堪以認定。

22 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
23 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
24 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
25 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
26 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本
27 件原告雖主張被告係自111年間起，即透過口頭約定向原告
28 承租系爭房屋，兩造於113年8月30日，僅係按照原先租賃契
29 約內容，簽訂書面租賃契約，被告尚積欠系爭期間共計15個
30 月之租金19萬5,000元未給付等語，惟為被告所否認，並以
31 前詞置辯，揆諸前揭規定及說明，應由原告就所主張兩造自

111年間起就系爭房屋有租賃關係此一有利於己之事實，負舉證責任。惟查，依原告所提出之租賃契約明確記載「租賃期間自113年8月30日起至114年8月29日止」等語，復無其他任何足以佐證該書面租賃契約係按照兩造先前口頭合意之租賃契約內容進行續約之文字記載，自難據此證明被告係自111年間起，即透過口頭約定向原告承租系爭房屋。此外，原告復未提出其他證據，以實其說，是原告主張被告自111年間起向原告承租系爭房屋、尚欠繳系爭期間共計15個月之租金19萬5,000元等語，自非可採。

四、綜上所述，原告未能舉證證明被告於113年8月30日前，自111年間起即向原告承租系爭房屋，本件既不能證明兩造於系爭期間有租賃契約法律關係存在，則原告依民法第439條規定，請求被告給付原告所稱於系爭期間欠繳15個月之租金19萬5,000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，即無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條及第87條第1項分別定有明文。本件原告之訴為無理由，訴訟費用應由敗訴之原告負擔。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第87條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
臺灣臺南地方法院新市簡易庭
法 官 陳品謙

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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
02 應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

04 書記官 黃心瑋