臺灣臺北地方法院簡易民事判決

109年度北簡字第10579號

原　　告　謝木森

被　　告　鼎晟不動產開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張皓翔

訴訟代理人　林建光

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國109年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬伍仟元，及自民國一百零九年四月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟壹佰壹拾元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；簡易訴訟程序，除本章別有規定外，仍適用第一章通常訴訟程序之規定，民事訴訟法第255條第1項、第3款、第436條第2項分別定有明文。本件原告原起訴請求：「㈠被告應返還坐落於臺北市○○區○○街000號、133號地下2樓編號370號停車位予原告；㈡被告應給付原告新臺幣（下同）17,200元，並自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（見本院卷第9頁），嗣於民國109年6月20日具狀變更請求為：「被告應給付原告105,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（見本院卷第67頁、第75頁、第105頁至第106頁）。核原告前揭變更，係減縮及擴張其應受判決事項之聲明，依上開規定，於法相符，應予准許。

二、原告主張：兩造就原告所有坐落臺北市○○區○○街000

號、133號地下2樓編號370號停車位（下稱系爭停車位），於107年10月5日訂立車位租賃契約書（下稱系爭契約），租期自107年10月5日起至111年6月30日，共計3年8月26日，每月租金4,800元；嗣被告將系爭停車位轉租與訴外人楊美女，並自108年12月起未繳納租金，原告乃於109年2月25日以臺北迪化街郵局第000049號存證信函通知被告限期繳交租金，否則終止系爭契約，並於109年3月4日以臺北迪化街郵局第000054號存證信函為終止系爭契約之通知，惟被告仍未依限繳納租金；而被告於109年6月16日通知原告於109年6月22日至臺北市萬華區保德里里辦公室另與獎勵優惠里民簽訂萬囍大樓回饋保德里優惠租賃停車位契約書，租期自109年7月1日起至111年6月30日止，1年1約，月租金2,500元，此與被告原約定每月租金4,800元、管理費700元部分，尚有每月3,000元之差額；為此，爰起訴請求被告給付自109年1月起迄109年6月積欠之停車位租金28,800元、管理費4,200元，及原告另依優惠租約自109年7月1日起至111年6月30日止之租金差額，共計105,000元〔計算式：（系爭契約租金4,800元＋管理費700元－優惠租金2,500元）x24個月＋系爭契約租金28,800元＋管理費4,200元＝72,000元〕等語。並聲明：被告應給付原告105,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告則以：對於原告主張之金額及原因事實爭執等語，做為抗辯。

四、得心證之理由：

㈠按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判（最高法院97年度台上字第2593號、96年度台上字第1529號、93年度台上字第2279號判決意旨參照）；亦即原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實而為反對之主張者，亦應

負證明之責（最高法院104年度台上字第2215號判決意旨參照）；民事訴訟負舉證責任之一方，不能提出使法院就應證事實形成確切之心證時，即應對其未就利己事實盡舉證責任一事，承擔不利益之結果（最高法院107年度台上字第2077號判決意旨參照）。次按當事人於準備程序中經受命法官整理協議之不爭執事項，既係在受命法官前積極而明確的表示不爭執，性質上應屬民事訴訟法第279條第1項規定之自認；當事人或其訴訟代理人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內，有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認事實相反之認定（最高法院108年度台上字第2005號、第570號、107年度台上字第2451號、第2207號判決意旨參照）。

㈡損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條亦分別定有明文。經查，原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之臺北迪化街郵局第000054號、第000049號存證信函、系爭契約、付款紀錄、潤泰創新國際股份有限公司101年12月11日(101)規發字第0191號函、獎勵車位圖、萬囍大樓回饋保德里優惠租賃停車位契約書等憑（見本院卷第17頁至第35頁、第87頁至第102頁）。依系爭契約第6條約定，管理費費用係由承租人即被告代為繳納（見本院卷第27頁），另依萬囍大樓回饋保德里

優惠租賃停車位契約書第3條約定，每月租金2,500元中，已內含管理費700元（見本院卷第94頁），是原告主張系爭契約與萬囍大樓回饋保德里優惠租賃停車位契約書每月差額為3,000元（計算式：4,800元＋700元－2,500元＝3,000元；見本院卷第83頁），核屬有據。而被告對此均不爭執（見本院卷第106頁），此外，復未就原告主張之金額及原因事實與事實有何不符等情，舉證證明之，以實其說，揆諸前開說明及舉證責任分配原則，原告請求被告應給付105,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年4月10日（見本院卷第41頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。至被告於其抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執，依前開說明，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第436條第2項適用第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　25　　日

臺北簡易庭　　法　官　詹慶堂

計算書

項　　目	金　額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	1,110元	
合　　計	1,110元	

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　25　　日

書記官　陳鳳瀅