

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第12691號

原告 純美農產有限公司

法定代理人 葉倫富

被告 朱志忠

訴訟代理人 呂奕賢律師

複代理人 王振屹律師（已於言詞辯論終結後解除委任）

上列當事人間請求給付租金事件，經臺灣士林地方法院裁定移轉管轄而來(112年度湖簡字第812號)，本院於民國112年12月1日言詞辯

論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣9,300元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣1,660元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

(一)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但下列情形不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之聲明；七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者；而被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，此為民事訴訟法第255條第1項第3、7款及第2項分別定有明文。

(二)查原告起訴時原主張被告應給付原告民國112年1至4月之房租費共新臺幣(下同)332,000元、天車使用費135,000元、水費18,558元，總計485,558元(見湖簡卷第8頁)，嗣於本院言詞辯論時，當庭變更聲明為請求被告給付原告積欠112年1至4月之房租費及水費9,300元及原告額外支出之水費15,000元，共24,

300元，以及請求被告支付天車使用費135,000元(見本院卷第89頁)，核為減縮及嗣又擴張應受判決事項之聲明，既與上開規定相符，且被告於其就訴之反覆變更無異議而仍為言詞辯論(見同上卷第89至90頁)，且經核並不甚礙被告防禦及本件終結，故應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張略以：

(一)兩造於111年12月21日簽立房屋租賃契約書(下稱系爭契約)，約定原告將門牌號碼新北市(系爭契約誤繕為「台北市○○○○區○○街000巷00號房屋(下稱系爭房屋)，出租予被告，租金每月83,000元，租期為111年12月21日至112年6月30日，詎被告於租期屆滿後，欠繳112年1至4月，共4個月租金332,000元及水費400元(惟上開部分，於本件訴訟中經兩造進行結算，於言詞辯論時，原告當庭減縮此部分請求為9,300元，並經被告認諾，詳後述)，且被告於前述租賃期間，竟有故意對系爭房屋漏水之水管未加告知並放水，造成原告額外支出111年11月份水費18,158元，原告就此部分向被告請求為15,000元，又因兩造協談不成，基於使用者付費，原告要求被告支付系爭房屋內之天車使用費用共計135,000元。以上共計為159,300元。

(二)爰依兩造間之租約約定及侵權行為之法律關係等，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告159,300元。

二、被告抗辯則以：

(一)被告不爭執認諾部分：兩造間有訂立系爭契約，原告於上開租賃期間內，將系爭房屋出售並移轉所有權予訴外人邁向新企業有限公司(下稱邁向新企業)，遂告知被告於112年4月起，將租金匯給新房東即邁向新企業即可，故被告已將112年4月份的租金，匯款給邁向新企業；另被告積欠原告同年1月至3月的租金，其中2個月租金以押租金扣抵，僅積欠6,000元，另1個月租金則已於同年4月7日匯款80,000元予原告，尚積欠3,000元，外加3個月的水費300元，共積欠原告9,300元，並當庭為認諾之表示，同意給付原告。

01 (二)被告爭執部分：被告自110年起向原告承租系爭房屋，兩造就
02 系爭房屋內的物品及使用範圍均無限制，自不得額外限制被告
03 使用系爭房屋內之物品或設備，且被告亦否認有使用天車事
04 實，縱然被告有使用天車，也是符合系爭契約所約定之使用範
05 圍，原告應先舉證，是原告向被告請求天車使用費用，未經兩
06 造系爭契約約定，原告事後請求並無理由。再者，兩造就系爭
07 房屋之水費約定為每月100元，原告向被告額外請求水費的單
08 據，並非出於系爭房屋之水費單，原告泛稱是被告故意放水，
09 或為被告所使用，須另負擔該筆水費15,000元，並無所據，均
10 無理由等語，資為抗辯。

11 (三)並聲明：原告之訴駁回，以及如受不利判決，願供擔保請准宣
12 告免為假執行。

13 三、本院心證之判斷

14 (一)首查：被告積欠原告租金及水費9,300元一事，業經被告所認
15 諾，並為原告表明已不爭執、縮減該部分之請求(見本院卷第8
16 9頁)，自堪信為真實。且按當事人於言詞辯論時為捨棄或認諾
17 者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，為民事訴訟
18 法第384條定有明文。被告當庭既已就原告請求112年1月至4月
19 之租金及水費9,300元部分為認諾之表示，依法即應就此部分
20 為被告敗訴之判決。是原告此部分請求，於法當應准許。

21 (二)至於原告其餘之請求，茲論述如下：

22 1.原告請求額外支出之水費15,000元部分：

23 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，為
24 民事訴訟法第277條前段定有明文。故主張權利存在之人，就
25 其權利構成要件事實負有舉證之責。而民事訴訟如係由原告主
26 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
27 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
28 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。再按侵權
29 行為損害賠償責任，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，
30 亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有相
31 當因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之

人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。亦即，原告應就其主張被告有侵權行為事實，先負舉證之責。

(2)原告主張其係因被告於租賃期間，系爭房屋水塔壞掉，造成水塔裡的水從止水閥流出，雖租約未約定此部分損失由何人負責，但因水是從系爭房屋內部水管流掉的，其認為應係被告故意放水所致，基於使用者付費及侵權行為規定，被告應負擔15,000元作為部分賠償原告額外支出系爭房屋水費云云。然查：

①原告就有額外支出系爭房屋水費18,158元一事，僅提出111年1月水費繳費憑證(見湖簡卷第11頁)為據，然依據該憑證所載之地址，為新北市○○區○○街000巷0號1樓，非系爭房屋(10號)，縱然被告不爭執系爭房屋與上開同街8號1樓房屋係共用同一水錶之事實，但原告空言水費增加、係因系爭房屋用水之故云云，尚無提出任何實證，已難採信該水費有增漲、或原因係由系爭房屋所導致之情事，故不論原告究否當庭扣除部分水費而向被告請求15,000元水費，原告就系爭房屋內之水塔或水管設備有所毀損，根本未提出證據，就該毀損之原因，是否為被告所造成、該筆水費增漲之支出其中15,000元實際上是否由系爭房屋內部水管流出所致等節，均未見原告為任何之舉證，被告既否認該水費之增漲支出係由其承租造成，原告無法及時舉證證明，無從為不利被告之認定。

②尤以，原告前稱：水費增漲原因為水塔壞掉云云，後改稱：應係被告故意放水云云，就水費增漲之水超量流掉原因之主張，自己已有矛盾，恐亦無法確切知悉原因，而僅係猜測，更難認該水費支出，係因被告故意或過失行為所致而應負擔。再者，出租人對於租賃物之修繕或維護，本為出租人之責任，原告自不得因支出修繕系爭房屋內部設備等花費，請求由承租系爭房屋之被告負擔，亦無法藉故轉嫁被告。原告所稱被告有故意或過失為放水、不通知原告容任漏水云云，顯無實據。從而，原告依侵權行為法律規定向被告請求賠償上開15,000元，並無理由。

01 2.原告另請求使用天車費用135,000元部分：

02 (1)按契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決
03 定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之
04 原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規
05 範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範(最高法院103年度台上字
06 第713號判決意旨參照)。觀諸系爭契約第6條使用租賃標的物
07 之限制約定為：「1、本租賃標的物係供工廠使用。2、本房屋
08 使用非經甲方(即原告)同意，不得變更用途。乙方(即被告)應
09 遵守公寓大廈或社區住戶間就房屋及相關設施使用之規約或其
10 他決議，不得違法使用，或存放有爆炸性或易燃性物品，影響
11 公共安全。3、未經甲方同意，乙方不得將房屋全部或一部轉
12 租、出租、頂讓，或以其他變相方法由他人使用房屋，或將租
13 賃權轉讓他人」等語，是以，兩造就系爭房屋使用範圍及物
14 品，除約定係供工廠使用，並不得違反相關規約或決議使用方
15 法或任意出租轉租予他人，或存放有危害公共安全之物品之
16 外，未就系爭房屋包含附連設備作其他使用上之限制，本難認
17 原告就系爭房屋內部相關設備(包含天車)已有排除被告使用約
18 定，且查亦無需另行付費之約定。

19 (2)又原告業經本院通知應提出被告使用天車之證據及每月使用費
20 5,000元之依據，原告於112年11月10日收受送達後，迄未提出
21 任何證據到院，其於本院言詞辯論期日(112年12月1日)到場亦
22 無庭呈任何證據證明被告確有使用天車導致損壞情事，僅泛
23 稱：天車在系爭房屋內，被告在道義上應負責云云。按民事訴
24 訟法第196條規定：「攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依
25 訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人
26 意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方
27 法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。攻擊或防禦方法之意
28 旨不明瞭，經命其敘明而不為必要之敘明者，亦同」明確，因
29 原告本件遲誤提出被告使用天車及應付款135,000元情事
30 證，經函命補正亦無再說明、舉證，法院亦無從再為審酌。

31 四、綜上所述，原告主張被告應給付9,300元積欠之租金及水費

01 部分，業由兩造結算，被告已認諾在卷，原告於此請求範圍
02 內，當應准許。至原告逾上開範圍之其餘請求，承前詳述，
03 均為無理由，應予駁回。

04 五、本件原告因被告認諾所勝訴之部分，係就民事訴訟法第427
05 條訴訟用簡易程序，並依同法第384條為被告認諾部分所為
06 敗訴之判決，依同法第389條第1項第1、3款規定，應職權宣
07 告假執行。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
09 決之結果，不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

10 七、按訴訟費用，各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費
11 用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或
12 命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，此民事訴訟法第79條定
13 有明文。查原告起訴時請求之金額為485,558元，業因原告
14 縮減訴之聲明，則縮減部分之裁判費，依法自應由原告自行
15 負擔，本判決僅判准原告請求中，經被告認諾願為給付之9,
16 300元部分，本院審酌本件勝敗比例、兩造訟爭過程之處
17 置，認應由原告負擔本件訴訟費用全額，始為合理，爰依上
18 開規定確定原告應負擔之訴訟費用如後附之訴訟費用計算書
19 及如主文第3項所示，並依修正後民事訴訟法第91條第3項、
20 第1項規定，併諭知裁判費自本判決確定之翌日起至清償日
21 止，依法定利率計算之遲延利息。

22 中 華 民 國 112 年 12 月 15 日
23 臺北簡易庭 法 官 徐千惠

24 以上正本係照原本作成

25 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本庭提
26 出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本。如委任律師提起上訴
27 者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 112 年 12 月 15 日
29 書記官 蘇冠璇

30 訴訟費用計算書

01	項 目	金 額（新臺幣）
02	第一審裁判費	1,660元
03	合 計	1,660元
04	備註：	
05	原告起訴金額為485,558元，故自行繳納5,290元裁判費，嗣後於	
06	訴訟中因縮減為請求159,300元，裁判費經本院核定應為1,660	
07	元。	
08	本件原告勝訴部分，乃因被告認諾且當庭表示同意給付，原告不	
09	同意就此為部分和解，故本件裁判費裁命應由原告負擔，始為合	
10	理。	
11	原告雖繳納裁判費，但未免兩造日後爭議，併依修正後民事訴訟	
12	法第91條第3項、第1項規定為遲延利息之諭知。	