

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1859號

原告 黃俊才

被告 曾德銘

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）184,000元。

二、訴訟費用由被告負擔32%，其餘由原告負擔。

三、本判決第1項得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按民事訴訟法第256條規定：「按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」

二、經查，本件原告起訴時訴之聲明為：「（一）被告應給付原告民國106年10月至107年3月之水電費12,000元正。（二）被告應給付原告自107年4月起至112年7月31日止之租金56萬元正。」嗣原告於本院言詞辯論期日更正聲明為：「被告應給付原告572,000元。」（見本院卷第175頁第22行）經核原告僅係就聲明金額予以合計，非屬訴之變更追加。

貳、實體事項

一、原告主張

（一）被告前向原告承租桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之攤位（下稱原攤位），每月租金8,000元、水電費2,000元，租賃期間自106年10月1日起至107年3月31日止。然被告僅給付租金，而未給付水電費共計12,000元。

（二）嗣自107年4月1日起，兩造另訂租約，約定被告承租系爭土地上另一攤位（下稱新攤位），每月租金含水電13,000元，租賃期間自107年4月1日起至112年7月31日止。然被告僅曾現金給付10萬元、匯款172,000元，共計272,000元

租金，尚有56萬元未給付。爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如上開更正後訴之聲明。

二、被告答辯

因新攤位最初為一片荒地，須由被告自行整理，故兩造就新攤位之租約，約定自107年4月起至108年5月止不收租金、108年6月至12月之租金兩造並未約定、109至111年約定租金為每年10萬元、112年約定租金為每月12,000元，且被告均已依約給付租金。又12,000元水電費已於109年9月1日，與當年度之租金以現金一併給付等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告前向原告承租系爭土地上之原攤位，每月租金8,000

元、水電費2,000元；嗣於107年4月起被告向原告承租系爭土地上之新攤位，為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、原告復主張被告應給付原告572,000元，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點即為：（一）被告是否已給付原告12,000元水電費？（二）兩造就新攤位之租金如何約定？

（三）被告是否積欠租金未給付？

（一）被告是否已給付原告12,000元水電費？

1.按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」又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。又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年台上字4835號判決意旨參照）。

2.本件兩造並不爭執被告承租原攤位之水電費共計12,000元，已如前述。被告雖主張其已繳納，並提出原告之簽收紀錄影本為證（見本院卷第55頁），然原告否認該簽收紀錄上之簽名為原告所親簽，是被告自應提出簽收紀錄正本，並證明為原告所親簽。然經本院闡明後，被告就此並未提出證據或聲請調查（見本院卷第29頁第26至29行）。

01 是尚難認定原告有於簽收紀錄上簽名，亦無從以該簽收紀
02 錄，認定被告已給付原告水電費12,000元。被告既未能證
03 明其曾給付原告水電費12,000元，則原告請求被告給付水
04 電費12,000元，應屬有據。

05 (二) 兩造就新攤位之租金如何約定？

06 1.按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
07 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，
08 則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵
09 累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415
10 號判決意旨參照）。

11 2.本件原告主張新攤位之租金含水電共13,000元，租賃期間
12 自107年4月1日起至112年7月31日止。然此為被告所否
13 認，是原告即應在被告否認範圍，負舉證責任。然原告就
14 此並未提出任何證據供本院審酌，難認原告之主張可採。
15 惟本件被告自認自109至111年約定租金為每年10萬元、11
16 2年約定租金為每月12,000元，未逾原告之主張，是應認
17 被告自認之範圍，即為兩造就新攤位約定之租金。

18 (三) 被告是否積欠租金未給付？

19 1.兩造就新攤位之租金，自109至111年約定租金為每年10萬
20 元、112年約定租金為每月12,000元，已如前述。是以此
21 計算被告於承租新攤位期間，共應給付原告租金444,000
22 元【計算式：100,000×3+12,000×12=444,000】。

23 2.被告雖主張其已給付租金等語。然依被告提出之匯款紀
24 錄，被告僅曾以匯款方式給付原告172,000元（見本院卷
25 第57頁）。加計兩造不爭執被告曾以現金給付租金10萬
26 元，足認被告僅給付原告272,000元。是被告應尚積欠原
27 告租金172,000元【計算式：444,000-272,000=172,00
28 0】。是原告請求被告給付租金172,000元，應屬有據。復
29 加計前述被告未給付之水電費12,000元，原告得向被告請
30 求之金額即為184,000元【計算式：172,000+12,000=184,
31 000】，原告請求在此範圍內，為有理由；逾此部分之請

01 求則屬無據。

02 五、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付184,
03 000元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，
04 應予駁回。

05 六、本判決原告勝訴部分給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第
06 389條第1項第5款，依職權宣告假執行。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
08 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
11 民事第二庭 法 官 周仕弘

12 上判決正本係照原本作成。

13 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
14 附繕本）。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
17 書記官 蘇玉玫