臺灣高雄地方法院民事判決

108年度雄簡字第2342號

原　　告　合城投資股份有限公司
法定代理人　陳保合
訴訟代理人　洪錫鵬律師
被　　告　建台水泥股份有限公司
法定代理人　江昊緯
訴訟代理人　廖智偉律師
複代理人　張維軒律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國109 年2 月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳拾壹萬陸仟元，及自民國一百零八年八月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、原告起訴後，被告法定代理人於民國108 年11月5 日變更為江昊緯，有被告變更登記事項表可稽（見本院卷第95-100頁），茲由江昊緯於108 年11月21日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第103 頁），於法核無不合，應予准許。

二、原告原起訴請求被告給付原告新臺幣（下同）252,000 元，及自支付命令狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，嗣於本件審理中減縮訴之聲明為：被告應給付原告216,000 元，及自支付命令狀繕達被告翌日起至清償日止（見本院卷第190 頁），按年息5%計算之利息，經核與民事訴訟法第436 條第2 項、第255 條第1 項第3 款規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告於106 年6 月1 日向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路○ 號23樓之2 房屋（下稱系爭房屋），租

賃期間自106年6月1日起至107年5月31日止，合計1年，約定每月租金18,000元，被告應按月匯款至原告台新銀行帳戶內，並簽署房屋租賃契約書（下稱系爭租約甲），嗣系爭租約甲到期後，兩造又於107年6月1日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約乙），租賃期間自107年6月1日起至108年5月31日止，合計1年，其餘契約內容均同系爭租約甲。詎被告自107年4月1日起即未再繳納租金，系爭租約甲部分共積欠租金2個月（即107年4月1日起至5月31日止），系爭租約乙部分共積欠租金12個月（即107年6月1日起至108年5月31日止），合計共積欠14個月租金252,000元，扣除押標金36,000元後，尚餘216,000元（計算式：252,000-36,000＝216,000），爰依租賃之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第一項所示。

二、被告則以：因被告甫於108年7月時更換經營團隊，前經營團隊稱有部分租金已經給付，然因公司帳冊雜亂整理不易，給付憑證多已佚失，加上前經營團隊有掏空公司等不法行為，大量帳簿會計資料均已被滅失，故無法舉證已給付租金之匯款憑據；反觀原告並無經營權易手而須重新審視帳冊資料之繁雜核對過程，僅須將兩造約定之帳戶中被告存進原告戶頭之金流列出，相形之下，原告舉證上較被告容易，由原告提出匯款金流較被告提出匯款留存單具有可期待性，依民事訴訟法第277條但書應調整兩造舉證責任，由原告負擔舉證責任等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠原告主張被告於106年6月1日起向原告承租系爭房屋，簽署系爭租約甲，租賃期間自106年6月1日至107年5月31日止，合計1年，約定每月租金18,000元，嗣系爭租約甲到期後，兩造再於107年6月1日簽署系爭租約乙，租賃契約自107年6月1日至108年5月31日止，約定每月租金亦為18,000元，且依系爭租約甲、乙之第3條約定：被告應按月將租金匯款至原告所有之台新銀行帳戶等情，業據其提出系

爭租約甲、乙之房屋租賃契約書（見本院卷第13-15頁、第17-19頁）為憑，且為被告所不爭執，堪認為真實。是此，應認原告就本件租金債權發生原因之事實已負舉證之責。

㈡按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按請求履行債務之訴，原告就其所主張債權發生原因之事實，固有舉證之責任，若被告自認此項事實而主張該債權已因清償而消滅，則清償之事實，應由被告負舉證之責任（最高法院28年上字第1920號判決先例參照）。是此，若出租人已證明租賃契約成立，承租人即負有給付租金之義務，倘承租人抗辯租金已清償，即應就清償之事實負舉證之責。是以，本件被告既辯稱：有部分租金已經清償，不應再要求被告給付，且原告聲稱107年4月及5月被告未給付租金，卻仍願意在107年6月1日與被告續租系爭契約乙，此與常情不符，恐怕這2個月之租金已經給付云云，係主張部分租金業已清償而債權消滅，揆諸上開說明，自應由被告負舉證之責。惟被告始終未提出相關給付租金憑據，未就上開主張舉證以實其說，自難信實，要難為有利於被告之認定。

㈢至被告另辯稱：因被告曾轉換經營權，且前經營團隊有掏空公司等不法行為，帳冊多已遺失或遭滅失，故難以提出匯款憑據。反觀原告不曾更換經營團隊，原告法定代理人陳保合在系爭租賃期間亦同時擔任被告之董事，對匯款金流知之甚詳，應依民事訴訟法第277條但書調整舉證責任，由原告舉證提出匯款明細云云。然觀89年2月9日修正之民事訴訟法第277條所以增設但書，規定「但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限」，乃肇源於民事舉證責任之分配情形繁雜，僅設原則性之概括規定，未能解決一切舉證責任之分配問題，為因應傳統型及現代型之訴訟型態，尤以公害訴訟、交通事故，商品製造人責任及醫療糾紛等事件之處理，如嚴守本條所定之原則，難免產生不公平之結果，使被害

人無從獲得應有之救濟，有違正義原則。是以受訴法院於決定是否適用該條但書所定公平之要求時，應視各該具體事件之訴訟類型特性暨待證事實之性質，斟酌當事人間能力、財力之不平等、證據偏在一方、蒐證之困難、因果關係證明之困難及法律本身之不備等因素，透過實體法之解釋及政策論為重要因素等法律規定之意旨，較量所涉實體利益及程序利益之大小輕重，按待證事項與證據之距離、舉證之難易、蓋然性之順序（依人類之生活經驗及統計上之高低），並依誠信原則，定其舉證責任或是否減輕其證明度，進而為事實之認定並予判決，以符上揭但書規定之旨趣，實現裁判公正之目的。若與該條但書所定之本旨不相涉者，自仍適用該本文之規定，以定其舉證責任（最高法院99年度台上字第408號判決意旨可參）。本件原告係依租賃法律關係請求被告給付租金，核非屬前載公害訴訟、交通事故、商品製造人責任及醫療糾紛等證據偏在一方且被害人舉證困難之特殊訴訟類型；且審酌本件兩造均為公司法人，不似自然人之於公司、消費者之於店家般，存有經濟地位、協商能力上之不平等情事，故無須特別保護任何一造之考量；再者，被告有無依約匯款至原告所設之台新銀行帳戶之待證事實，皆為被告所親身參與經歷，而被告若曾匯款給付租金，應握有帳戶匯款明細等資料，且其對此等資料本應善盡保管之責，命其提出是與誠信原則無違，縱使被告有更迭經營團隊之情事，亦與維護帳冊、保留匯款憑據是屬二事，不能以此脫免舉證之責。是以自本件訴訟事件類型以觀，要求被告應負清償事實之舉證之責，並無民事訴訟法第277條但書所定顯失公平之情形，自不生該但書適用之問題。從而，被告辯稱原告應就被告未給付租金事實乙節舉證以實其說，尚有未合。

㈣綜上，被告未能就業已給付租金乙節舉證以實其說，其即應就此事實真偽不明之狀態承擔不利益，是被告執此抗辯，無可採信。

㈤被告另抗辯：因前經營團隊有掏空公司等不利公司行為，

已對前董事提出背信、侵占等刑事訴訟，而原告及其法定代理人陳保合均曾任被告董事，亦在共同被告之列云云，然此僅涉被告可依法對原告提起刑事告訴，及另行提起損害賠償訴訟之問題，尚與原告得否依約請求租金無涉，附此敘明。

四、綜上所述，原告基於租賃契約之法律關係，請求如主文第一項所示，為有理由，應予准許。

五、本件訴訟係依民事訴訟法第427 條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。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及援用之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　26　　日

高雄簡易庭　法　官　張茹棻

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　許麗珠