

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壜簡字第2151號

原告 楊玉銓
訴訟代理人 李鴻維律師
被告 欣磊金屬股份有限公司

法定代理人 王振宇
訴訟代理人 洪毓律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國115年1月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣550,000元，及自民國114年12月2起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣550,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前於民國113年4月18日向原告承租新北市○○區○○里○○00000○○○○0號廠房（下稱系爭建物），約定租賃期間自113年5月5日起至115年5月4日止，第一年每月租金為新臺幣（下同）105,000元，第二年每月租金為110,000元，須於每月5日前繳納，押租金為210,000元（下稱系爭租約），而被告於114年7月5日起至114年11月5日均未依約給付租金，尚積欠5個月共計550,000元之租金未給付。基此，爰依系爭租約法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告550,000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、被告則以：系爭建物為未辦理保存登記之建物，被告於114年7月4日接獲訴外人周榮堃告知系爭建物及其坐落土地（即新北市○○區○○段000○○000地號土地，下稱系爭土地）均為訴外人洪月娥所有，訴外人洪月娥雖曾將系爭建物委由原

01 告管理，惟前已將系爭建物委由訴外人周榮堃全權管理，並
02 終止對原告之委任，訴外人周榮堃並要求被告將系爭建物之
03 租金匯入其指定之帳戶。依民法第423條規定，原告本應於
04 租賃關係存續中，保持系爭建物合於約定使用使用、收益之
05 狀態，而現原告既已非系爭建物之所有權人，無法繼續保持
06 系爭建物達於被告得使用、收益之狀態，顯已違反系爭租約
07 之目的及民法第423條規定，被告自得援用同時履行抗辯
08 權，拒絕給付114年7月至114年11月之租金，且被告已將114
09 年7月至114年11月之租金給付予訴外人周榮堃、洪月娥，使
10 原告受有免轉付租金予洪月娥之利益，已生清償效力等語，
11 資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔
12 保請准宣告免為假執行。

13 三、原告主張被告前向其承租系爭建物，約定租賃期間自113年5
14 月5日起至115年5月4日止，第一年每月租金為新臺幣105,00
15 0元，第二年每月租金為110,000元，須於每月5日前繳納，
16 而被告於114年7月5日起至114年11月5日均未依約給付租金
17 予原告等事實，業據其提出系爭租賃契約為證（見本院卷第
18 5至7頁），且為被告所不爭執（見本院卷第18頁、第36
19 頁），自堪信為真實。

20 四、原告復主張被告應給付積欠租金550,000元及利息，為被告
21 所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審究者係：(一)被告所
22 執之同時履行抗辯事由是否有據？(二)被告將114年7月至114
23 年11月之租金給付予訴外人周榮堃、洪月娥，是否生清償效
24 力？(三)原告向被告請求給付租金550,000元及利息，是否有
25 據？茲分述如下：

26 (一)被告所執之同時履行抗辯事由是否有據？

27 1.按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，
28 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，
29 民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義
30 務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租
31 賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債

01 之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支
02 付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保
03 責任之規定行使瑕疵擔保請求權（最高法院98年度台上字第
04 222號判決意旨參照）。而所謂合於約定之使用、收益之狀
05 態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認
06 知，為其認定之標準（最高法院89年度台上字第422號、84
07 年度台上字第333號判決意旨參照）。次按當事人主張有利
08 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
09 條前段定有明文。而依舉證責任分配法則所確定之應負舉證
10 責任一造當事人，其對待證事實所應提出之證據，乃係本
11 證，該本證應使法院對待證事實達到「確信」始可謂舉證成
12 功；此時，乃應由不負舉證責任一造當事人對該待證事實之
13 相反事實提出證據反駁，稱為反證，用以「動搖」法官原基
14 於本證所得之確信即可，不須令法院對該相反事實形成確
15 信；倘不負舉證責任之他造當事人，就同一待證事實已證明
16 間接事實，而該間接事實依經驗法則為判斷，與待證事實之
17 不存在可認有因果關係，足以動搖法院原已形成之心證者，
18 將因該他造當事人所提出之反證，使待證事實回復至真偽不
19 明之狀態。此際，自仍應由主張該事實存在之一造當事人舉
20 證證明之，始得謂已盡其證明責任（最高法院113年度台上
21 字第226號、第982號判決意旨可供參照）。故倘被告主張原
22 告未提供合於使用收益狀態之系爭建物、且於租賃期間未盡
23 使租賃之系爭建物合於使用收益狀態之義務，應由被告負舉
24 證責任。

25 2. 經查，被告主張原告並非系爭建物之所有權人，而訴外人洪
26 月娥、周榮堃向被告就系爭建物行使權利之行為已影響被告
27 就系爭建物之使用收益一節，固據其提出系爭土地第一類謄
28 本、通知函、委託書、存證信函數紙為證（見本院卷第20頁
29 至第32頁反面），惟細觀上開委託書，僅為訴外人洪月娥、
30 胡麗華、周榮堃等人間所成立之債權契約，尚無拘束第三人
31 之效力，自不得僅因該債權契約之約定而逕認系爭建物之所

01 有權人為何人，又存證信函僅具通知他方法律上主張之功
02 能，而前開存證信函除信件文字外，並未檢附物證或書證，
03 是上開證物至多僅能證明系爭土地為訴外人洪月娥所有，訴
04 外人周榮堃與原告就系爭建物之管理權限有爭執，及訴外人
05 周榮堃單方面通知被告應給付租金等事實，並無明確跡證可
06 證明系爭房屋確實並非原告所有，而影響被告就系爭建物之
07 使用收益，已難認被告就有利於己之事實盡舉證之責。再
08 者，稅捐稽徵機關就未辦保存登記房屋稅捐事務，有為稅籍
09 登記之納稅義務人之管理，而該稅籍登記雖與未辦保存登記
10 房屋所有權或事實上處分權之取得無必然關係，然參諸房屋
11 稅原則上係向房屋所有人徵收（房屋稅條例第4條規定參
12 照），且於一般交易習慣上，未辦保存登記房屋通常係藉由
13 變更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義，而為完成讓與事
14 實上處分權之表徵，是就未辦保存登記房屋設籍登記為納稅
15 義務人，如無反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務人為該
16 未辦保存登記房屋之所有人或事實上處分權人，故未辦保存
17 登記房屋之稅籍登記名義人，仍不失為證明權利歸屬方法之
18 一，而觀諸原告提出之房屋稅籍繳款書（見本院卷第17
19 頁），可知系爭建物之繳稅義務人為原告，是依原告所提之
20 反證，亦使被告所應證明之待證事實處於真偽不明之狀態。
21 基上，被告僅憑原告並非系爭建物之所有權人，而認系爭建
22 物已不合於使用、收益之狀態，惟其未能舉證原告並非系爭
23 建物之所有權人，已如前述，且原告主張「被告自114年7月
24 到現在還是繼續使用系爭建物，並無不能使用、收益的情
25 形」等情，亦未見被告否認，足認訴外人洪月娥、周榮堃等
26 人未有實際妨礙、禁止被告使用系爭建物之情事，又被告陳
27 稱訴外人洪月娥、周榮堃並未提起訴訟亦未取得法院執行名
28 義（見本院卷第35頁反面），自難僅憑其等單方面向被告主
29 張權利，逕認系爭建物有何不能使用收益之情，是被告以此
30 事由主張同時履行抗辯，自非有理。

31 (二)被告將114年7月至114年11月之租金給付予訴外人周榮堃、

01 洪月娥，是否生清償效力？

02 1.按「依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其
03 受領者，債之關係消滅」、「向第三人為清償，經其受領
04 者，其效力依左列各款之規定：一、經債權人承認或受領人
05 於受領後取得其債權者，有清償之效力。二、受領人係債權
06 之準占有人者，以債務人不知其非債權人者為限，有清償之
07 效力。三、除前二款情形外，於債權人因而受利益之限度
08 內，有清償之效力」，民法第309條、第310條分別定有明
09 文。次按債務之履行應由債務人向債權人為之，其向第三人
10 為清償，經該第三人受領者，除合於民法第310條第1、2款
11 所定情形外，僅於債權人因而受利益之限度內，有清償之效
12 力（例如第三人因受領清償，而免除債權人對該第三人所負
13 之債務者，僅在免除之限度內，有清償之效力）（最高法院
14 81年度台上字第2298號判決意旨參照）。

15 2.查，被告自陳「114年7月後之租金是請周榮堃轉交洪月娥」
16 （見本院卷第36頁），核屬向第三人為清償，又如前述被告
17 未舉證洪月娥為系爭建物之所有權人，自難認其給付予訴外
18 人洪月娥租金將免除原告所負債務，被告所為之清償與前揭
19 向第三人清償之法律規定未符，自不生清償效力。

20 (三)原告向被告請求給付租金550,000元及利息，是否有據？

21 1.按承租人應依約定日期，支付租金；租金應於每月5日以前
22 繳納，每次應繳1個月份乙方不得藉詞拖延，民法第439條前
23 段、系爭租約第4條分別定有明文。查，兩造均稱系爭租約
24 仍有效存在（見本院卷第36頁），又被告所執同時履行抗辯
25 其清償抗辯均不足採，業經本院認定如上，則原告依系爭租
26 約法律關係，請求被告給付於114年7月5日至114年11月5日
27 積欠之租金共計550,000元（記算式： $110,000 \times 5 = 550,000$ ）
28 0），應屬有據。

29 2.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
30 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權

01 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
02 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
03 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
04 週年利率為5%。民法第229條第1項、第2項、第233條第1項
05 前段及第203條分別定有明文。本件原告對被告之租金請求
06 權，屬有確定期限之金錢債權，並均已於原告起訴前屆期，
07 依上開規定，被告應負遲延責任，則原告就上述得請求之金
08 額，併請求自支付命令狀本繕本送達被告之翌日即114年12
09 月2日（見本院卷第9頁）起，至清償日止按週年利率百分之
10 5計算之利息，同屬有據。

11 五、綜上所述，原告依系爭租約法律關係，請求如主文第1項所
12 示，為有理由，應予准許。

13 六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴
14 訟法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，職權宣告假
15 執行。並依被告聲請酌定被告供所定金額之擔保後，得免為
16 假執行。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所
18 提證據，經本院斟酌後核與判決結果無影響，爰不一一論
19 述，附此敘明。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 115 年 3 月 3 日

22 中壢簡易庭 法官 黃麟捷

23 以上為正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
25 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
26 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 3 月 3 日

29 書記官 吳宏明