臺灣高雄地方法院民事判決

114年度鳳簡字第588號

原　　告　震瀚實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　林岳勳

訴訟代理人　蔡東泉律師

被　　告　名谷新世紀室內裝潢有限公司

000000000000000000

法定代理人　蕭志成

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間給付租金事件，本院於民國115年7月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣1,800,000元，及自民國113年6月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣1,800,000元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造於民國112年11月30日簽立租賃契約（下稱系爭契約），由被告以每月新臺幣（下同）600,000元向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○路○段000號之建物（權狀面積942坪、1樓增建60坪、頂樓增建90坪、地下室可使用面積100坪，下稱系爭建物），租賃期間自112年12月1日起至122年12月1日止，整修期1個月（自112年12月1日起至112年12月31日止），約定租金自113年2月1日起算，保證金為1,200,000元，被告至遲應於113年2月1日前給付第1個月租金600,000元及保證金，惟被告迄今均未依約給付，屢經原告催告仍未履約。嗣系爭契約於113年5月8日提前終止，被告尚積欠自1

13年2月1日至113年4月30日之租金1,800,000元（計算式：600,000元x3個月＝1,800,000元），原告自得依系爭契約第3條約定，請求被告給付租金1,800,000元。退步言之，縱認原告請求給付租金無理由，然原告亦因被告違約而受有損害，依系爭契約第7條約定，原告自得請求被告賠償1,800,000元之租金損害。為此爰依系爭契約第3條、第7條提起本訴，並請求擇一為勝訴判決等語。

㈡並聲明：1.被告應給付原告1,800,000元，及自113年6月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；2.訴訟費用由被告負擔；3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭契約係為增加當時欲購買系爭建物之買方之購買意願及利於提高買賣價格而簽立，兩造並無簽立系爭契約之真意，依通謀虛偽意思表示之法律關係，主張系爭契約無效。且系爭契約簽立後，原告未曾交付系爭建物鑰匙予被告，既原告未能使出租物合於約定使用，被告亦從未占有使用過，故系爭契約應屬無效。又兩造已另於113年5月9日就系爭建物簽立新的租賃契約，若當時原告認被告尚積欠系爭契約之租金，為何未要求被告先予清償，卻在經過1年3個月後才請求被告清償等語，資為抗辯。

㈡並聲明：1.原告之訴駁回；2.訴訟費用由原告負擔；3.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠系爭契約之效力：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條前段已有明文。又請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因事實外，應先由原告就其主張之此項事實，負舉證責任，必須其先證明主張事實為真實後，被告就其抗辯事實，始應負證明責任，此為舉證責任分擔之原則。倘原告就其主張事實未能舉證以實其說，則被告就抗辯事實縱無從舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁

回原告之請求。原告主張系爭建物為原告所有，兩造於112年11月30日簽立系爭契約，約定由被告向原告承租系爭建物，租賃期間自112年12月1日起至122年12月1日止，被告應給付保證金1,200,000元，並應自113年2月起按月給付原告租金600,000元，惟被告迄未給付任何租金及保證金，後兩造於113年5月8日終止系爭契約等節，業據原告提出系爭契約、兩造於113年5月9日重新簽立之租賃契約為據（本院卷第11至12、145至150頁），而被告固不否認系爭契約上之印文為真，然辯稱系爭契約為通謀虛偽意思表示所簽立，為無效契約，自不用繳納租金等語，本院審酌被告既不否認系爭契約上兩造用印為真，自應由被告就系爭契約為通謀虛偽意思所簽立等此有利於己之事實負擔舉證之責，先予敘明。

2.經查，被告固聲請傳喚證人洪睿承以證明其主張，而證人洪睿承於審理時卻稱：系爭契約簽立時伊有在場，當時系爭建物亦有他人想承租，但每月租金出價僅450,000元，而因被告願給付每月600,000元承租系爭建物，原告遂與出價較高之被告簽立系爭契約，簽約時被告表示系爭建物要用於轉租給訴外人中鼎公司作為員工宿舍，原告需配合被告之要求幫忙帶中鼎公司、捷運局、工務局、裝修人員去看系爭建物，但過程中並無被告所稱簽立系爭契約只是為了提高原告對他人出售系爭建物價格之討論，況系爭建物價格破億，600,000元租金根本無法作為抬高售價之用等語明確（本院卷第159至163頁），是由證人洪睿承證述可悉，兩造確有簽立系爭契約之真意，且從未聽聞系爭契約係為抬高系爭建物之售價，是被告主張系爭契約為通謀虛偽意思表示所簽立因而無效云云，已難認有據。後被告又再辯稱證人證述不可信云云，然本院審酌證人洪睿承雖為原告之股東，但係由被告主動聲請傳喚到庭作證，且證人洪睿承與被告間並無宿怨或嫌隙，應無冒偽造罪之危險偏袒任何一方之動機，另衡以證人就原告為何與被告簽約之緣由，被告於簽約時所提出之帶看需求等均能詳細敘述，是認證人洪睿承證述可信。

3.至被告固另提出兩造間112年12月15日曾討論購買系爭建物中第4、5樓之買賣契約書，並以之佐證兩造間無簽立系爭契約之真意云云，然前述被告所提出買賣契約被告並未完成用印，且兩造最後亦未達成買賣，是被告此部分所辯，本難認有據，況縱原告於簽立系爭契約前或後有想要出售系爭建物與他人或被告，惟此乃原告之權利，不影響系爭契約之效力之認定，亦難以此遽認原告並無出租系爭建物與原告之真意，且依證人洪睿承所述：當時有討論系爭建物賣給被告一部分也可以，因為收益可以照比例分配，例如每月租金600,000元，其中2個樓層由被告購得，租金可以照比例退給被告等語（本院卷第160頁），益徵兩造間甚至有就約定租金600,000元應如何照比例退給被告，益徵兩造間確有成立系爭契約，否則何需討論退款事宜，在在足認被告之抗辯並無理由。

4.綜上所述，原告主張系爭契約有效成立為有理由，原告自得依系爭契約向被告主張權利。

㈡原告得依系爭契約向被告請求給付租金：

1.按系爭建物租賃期間自112年12月1日起至122年12月1日止，自113年2月起收取租金，租金每月600,000元整，被告應於每月15日前繳納，系爭契約第2、3條定有明文（本院卷第11頁）。查系爭契約有效成立，業經本院認定如前，且被告亦稱並未繳納過租金，是原告依系爭契約主張被告應給付於系爭契約終止前即113年2月至同年4月間，共計3個月之租金1,800,000元（600,000元×3月＝1,800,000元）自屬有據。另依前揭系爭契約第3條之約定，原告所積欠租金有約定給付之期限，各應於當月15日前給付，原告請求自前開租金應給付之日屆至後之113年6月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

2.至被告抗辯原告並未交付鑰匙，其自不用給付租金云云。然查，被告承租系爭建物係為轉租予中鼎公司獲利等節，為兩造所不爭執（本院卷第123、141至142頁），是系爭建物本

非為被告自己入住使用，從而判斷原告有無將系爭建物交由被告使用收益，不應僅拘泥於有無將系爭建物之鑰匙交付被告，而應視被告是否已實質上對系爭建物為使用、收益。觀諸證人洪睿承於審理時證述：簽約時被告表示系爭建物要用於轉租給訴外人中鼎公司作為員工宿舍，原告需配合被告之要求幫忙帶中鼎公司、捷運局、工務局、裝修人員去看系爭建物；因被告一直未給付保證金及租金，原告也沒有將鑰匙交給被告，但是配合被告使用方式，幾乎天天在系爭建物開門讓被告帶看等語（本院卷第159至163頁），由前開證述可悉，被告於簽約時即與原告約定，需要原告幫忙帶看，而原告也幾乎天天在系爭建物依被告指示帶看，是應認被告已實際以轉租為目的進行使用系爭建物，自難僅以未取得鑰匙抗辯拒絕給付租金，是被告所辯，難認有據。

四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

五、本判決係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。並依同法第436條第2項、第392條第2項規定，依聲請酌定相當金額命被告預供擔保後得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，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　　115　　年　　8　　月　　20　　日

鳳山簡易庭　法　　官　茆怡文

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　20　　日

書　記　官　劉企萍