

臺灣高雄地方法院民事判決

115年度鳳簡字第60號

01
02
03 原 告 陳弘耀
04 訴訟代理人 張奕晨律師
05 被 告 陳明同
06 陳宇鈺
07 0000000000000000
08 陳棋鈺
09 鄭宇鈞
10 共 同
11 訴訟代理人 康皓智律師
12 鄭全志律師

13 上列當事人間請求給付租金等事件，本院於115年4月29日言詞辯
14 論終結，判決如下：

15 主 文

16 被告陳明同、陳宇鈺、陳棋鈺、鄭宇鈞應分別給付原告新臺幣捌
17 萬肆仟元，及均自民國一一五年一月二日起至清償日止，按週年
18 利率百分之五計算之利息。

19 原告其餘之訴駁回。

20 訴訟費用由被告負擔百分之八十八，餘由原告負擔。

21 本判決第一項得假執行。但被告如分別以新臺幣捌萬肆仟元為原
22 告供擔保後，得免為假執行。

23 事實及理由

24 壹、程序事項：

25 按簡易訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，
26 但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟
27 法第436條第2項、第255條第1項第3款分別定有明文。查，
28 本件原告原起訴請求之遲延利息起算日為起訴狀繕本送達各
29 被告之翌日（本院卷第9頁），後於民國115年4月29日當庭
30 減縮為起訴狀繕本送達最後1位被告之翌日（本院卷第167
31 頁），經核與前開規定相符，應予准許。

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張：

03 (一)先位請求部分：原告為高雄市○○區○○段000000地號土地
04 及其上同區段105建號（門牌號碼：高雄市○○區○○路0
05 00號）建物（下合稱系爭房地）之登記所有權人，訴外人陳
06 子鈺則就系爭房地與原告於113年2月間簽立借名登記契約
07 （下稱系爭借名契約）。依系爭借名契約之約定，陳子鈺須
08 將其因購買系爭房地而向原告商借之新臺幣（下同）500,00
09 0元清償後，方可要求原告將系爭房地移轉登記，並須按月
10 給付原告34,500元作為借名登記之報酬，系爭借名契約更約
11 定須經公證始生效力。後陳子鈺未依系爭借名契約按月給付
12 原告報酬及清償前開款項，故原告遂不願與陳子鈺協同辦理
13 公證，是系爭借名契約自未生效，原告仍為系爭房地之所有
14 權人，先予敘明。又原告曾於113年6月間將系爭房地分別出
15 租予被告共同使用，租金為各新臺幣（下同）6,000元，押
16 租金則各為12,000元（下將各被告之租約合稱為系爭租
17 約）。詎料，被告均未依系爭租約繳付租金，迨至114年10
18 月31日止，被告已分別積欠原告16個月之租金96,000元（計
19 算式：6,000元×16個月=96,000元），原告自得依系爭租約
20 之約定，請求被告分別給付前開積欠之租金，爰依系爭租約
21 之法律關係提起先位之訴。

22 (二)備位請求部分：若本院認系爭租約存有瑕疵而屬無效，則原
23 告既為系爭房地之所有權人，對系爭房地自有完全之使用收
24 益權能，被告於113年6月至114年10月31日間無權占用系爭
25 房地，已使原告受有無法使用收益系爭房地之損害，被告則
26 分別因此受有免繳相當於每月租金6,000元之對價即可於前
27 開期間使用系爭房地之利益，依民法第179條之規定，被告
28 自應將前開期間所取得相當於租金之利益分別返還予原告，
29 爰依民法第179條之規定提起備位之訴。

30 (三)先、備位之訴均為聲明：被告應分別給付原告96,000元，及
31 均自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按

01 週年利率5%計算之遲延利息。

02 二、被告則均以：兩造固有簽立系爭租約，惟系爭房地之實質所
03 有權人應為陳子鈺，並非原告，而陳子鈺當初購買系爭房地
04 之用意即為供被告共同居住使用，斷無可能向被告收取租
05 金。此外，法律並無明文規定系爭借名契約屬要式契約，故
06 系爭借名契約縱未經公證，仍屬有效，原告就系爭房地僅為
07 登記名義人，並無使用收益權，實際出租人應為陳子鈺，原
08 告不得依系爭租約之約定請求被告給付租金，亦不得依民法
09 第179條之規定，請求被告返還相當於租金之不當得利。縱
10 認系爭租約為有效，原告有權請求被告給付租金，亦應扣除
11 被告繳納之押租金等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

12 三、得心證之理由：

13 (一)按租賃為債之契約，出租人不以租賃物所有人為限，以他人
14 之物出租，其租約並非無效。如出租人交付之租賃物，合於
15 所約定之使用收益目的，並於租賃存續期間，保持其合於用
16 益之狀態，已依債之本旨為給付，即不負不完全給付之債務
17 不履行責任（最高法院97年度台上字第979號判決要旨參
18 照）。質言之，物之出租人，不以所有權人為限，出租他人
19 之物係債權行為、負擔行為，即以發生債務關係（給付義
20 務）之法律行為，僅出租人負有交付租賃物於承租人使用、
21 收益之義務，而承租人負有給付租金之義務，此觀民法第42
22 1條之規定自明。為負擔行為之人，不以對標的物有處分權
23 為前提，出租他人之物，其租賃契約亦屬有效。次按承租人
24 應依約定日期，支付租金，民法第439條前段復定有明文。

25 (二)經查，原告主張其為系爭房地之登記所有權人，兩造於113
26 年6月間曾簽立系爭租約等情，業據被告於本院行言詞辯論
27 時表明不爭執（本院卷第166、167頁），依民事訴訟法第27
28 9條第1項及第280條第1項之規定，應視同被告自認，是原告
29 此部分之主張，堪信為真。被告固以原告非系爭房地之實質
30 所有權人，抗辯系爭租約之實際出租人應為陳子鈺而非原
31 告，惟依前開說明，縱認系爭房地並非原告所有，亦不影響

01 系爭租約於兩造間為合法有效，更不因被告與陳子鈺之間有
02 何親故關係而有礙於兩造間系爭租約之效力，被告所辯尚不
03 足採。又被告除無提出原告有未依系爭租約履行之證據外，
04 對於原告所計算各被告迨至114年10月31日止積欠租金之客
05 觀數額分別為96,000元乙情亦不爭執（本院卷第166頁），
06 故依民法第439條前段之規定，原告請求被告分別給付積欠
07 之租金96,000元，自屬有據。

08 (三)再按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
09 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
10 交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
11 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
12 號判決意旨參照）。次查，原告對於被告已依系爭租約分別
13 繳納押租金12,000元，並不爭執，亦同意於各被告積欠之前
14 開租金中，扣除被告分別所繳納之押租金（本院卷第167
15 頁），是經扣除此部分之數額，原告得請求被告分別給付之
16 租金數額應為84,000元（計算式：96,000元－12,000元＝8
17 4,000元）。又被告已自承迄今均未依系爭租約之約定，繳
18 納租金予原告（本院卷第166頁），是各被告對原告所負之
19 租金給付債務，應已遲延，故原告併請求被告均應給付自起
20 訴狀繕本送達最後一位被告之翌日即115年1月2日（本院卷
21 第59頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦
22 屬有據。

23 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告分別給付
24 如主文第1項所示之金額及遲延利息，為有理由，應予准
25 許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又原告勝訴部
26 分，本院既已認定系爭租約為有效（即准許原告之先位請
27 求），則本件備位請求部分，本院即無審理之必要。至原告
28 先位請求敗訴之部分，因本院已認定系爭租約為有效，則原
29 告依民法第179條之規定就此部分為備位請求，亦無理由，
30 併予敘明。

31 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法

01 第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行，並依同法第3
02 92條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣
03 告。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
05 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

06 七、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主
07 文。

08 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
09 鳳山簡易庭 法 官 趙 彬

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
15 書記官 王居玲