

臺灣高雄地方法院民事判決

115年度雄簡字第221號

原告 陳士庭

訴訟代理人 周振宇律師

被告 陳東煜

訴訟代理人 孫志鴻律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國115年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告自民國106年1月起向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋(下稱系爭215號房屋，系爭215號房屋為原告向訴外人林秀錦承租)迄今，租金每月新臺幣(下同)15,000元。被告自106年1月起至114年10月止，應給應給付租金為159萬元。原告基於情誼未催討租金，然被告於112年間，陸續清償租金45萬元，又原告因經營公司之需，另於102年9月向被告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋(系爭213號房屋)，原告於102年12月已先支付5年租金30萬元(至107年12月止之租金)予被告，是自108年1月至114年10月止，系爭213號房屋原告應給付予被告之租金共計41萬元，經抵充後，被告尚積欠73萬元租金，屢經向被告催討，均未獲給付。為此，爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告73萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：兩造在106年間，達成無償交換使用系爭213號及215號房屋協議，由原告使用被告所有系爭213號房屋1樓、4樓，被告則使用系爭215號房屋2、3樓(1樓仍由原告使用)，兩造間並無租賃關係存在，原告主張顯與事實不符。

01 原告在93年成立里安精密有限公司，公司登記在「高雄市○
02 ○區○○○路000號」，嗣在97年間，原告與被告協調，要
03 將高雄市○○區○○○路000號、系爭213號房屋1樓之隔間
04 拆除，改成模具加工廠，被告基於兄弟情誼而借予原告使
05 用。至106年4月間，原告再向被告無償借用系爭房屋213號
06 房屋3樓，供其子女使用。原告所稱向被告租用系爭213房號
07 屋，每月租金5,000元及102年12月一次性匯款相當5年租金3
08 0萬元予被告云云，惟該30萬元係因原告拆除211號1樓、213
09 號1樓之隔間，被告及兩造之母評估將來回復隔間所需費用
10 約90萬-120萬元，而請原告分三期支付，原告在給付一期之
11 後即未再支付，上揭款項與租金無涉。又被告匯款原告45萬
12 元部分，是清償借款，與系爭215號房屋無關。綜上所述，
13 被告並無向原告承租系爭215號房屋，更無積欠73萬租金情
14 事，原告主張並非事實等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

15 三、得心證之理由：

16 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
17 他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文，且依民
18 法第153條規定，須當事人對於租賃契約必要之點即租賃物
19 與租金互相表示意思一致始能成立。次按當事人主張有利於
20 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
21 前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原
22 告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實
23 為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據
24 尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

25 (二)揆諸前揭規定及說明，自應由原告就兩造間已就系爭215號
26 如房屋之租金及租賃物等必要之點合意，因而成立租賃契約
27 之事實，負舉證之責。原告主張被告自106年開始向其承租
28 系爭215號房屋，惟依原告提出之系爭215號住宅房屋租賃契
29 約書（見本院卷13-59頁），出租人為訴外人林秀錦，原告
30 為承租人，此一契約書自無法證明被告為系爭215號房屋承
31 租人。至原告主張其係轉租系爭215號房屋予被告乙節，然

01 原告就此有利部分，迄今並未提出證據證明。再者，依原告
02 提出匯款回條（見本院卷11頁），至多僅能證明原告有匯款
03 32萬元予被告，亦無法證明兩造間就系爭213號房屋有租賃
04 關係存在，逕而認定被告有向原告承租系爭215號房屋之
05 情。此外，訴外人禕品國際有限公司分別於112年1月31日、
06 同年7月4日、113年1月2日、同年7月18日1、4年1月6日各匯
07 款9萬元予原告（見本院卷109-111頁），然禕品國際有限公
08 司並無法代表被告，要難僅憑被告為禕品國際有限公司專案
09 經理人，遽認上開匯款是被告給付原告之系爭215號房屋租
10 金。

11 (三)至原告提出訴外人鄭儀芬與其之LINE對話紀錄，證明被告確
12 每月以15,000元向其承租系爭215號房屋。然觀之上開對
13 話，鄭儀芬僅有傳：「114年1至6月租金，9萬元已匯款，請
14 留意查收」等語（見本院卷113頁），然上開對話是原告與
15 鄭儀芬之對話，除無法證明與被告有關，對話內容完未提及
16 系爭215號房屋，是無法證明其上所提之租金與系爭215號房
17 屋有涉。此外，原告復未提出其餘證據足資證明兩造間確有
18 租賃關係存在，則原告主張依兩造間之租賃契約，請求被告
19 給付積欠之租金，自應認無據。

20 四、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求確認被告給付
21 73萬元本息，為無理由，應予駁回。至原告另表示若本院認
22 被告兩造間就系爭213號房屋無租賃關係，則原告依不當得
23 利請求被告返還41萬元云云。然原告本訴係請求被告給付系
24 爭215號房屋租金，與兩造間就系爭213號房屋是否有租賃關
25 係無涉，況原告亦未追加此部分聲明，是原告此部分主張，
26 亦屬無據，附此敘明。

27 五、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判
28 決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
31 高雄簡易庭 法 官 張茹蓁

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

06 書記官 廖美玲