

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第467號

上訴人 陵延工業有限公司

法定代理人 吳炳鈞

被上訴人 吳招松

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國112年8月18日本院三重簡易庭111年度重簡字第698號第一審判決提起上訴，經本院於113年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人前向被上訴人承租上訴人所有坐落新北市○○區○○街00號2樓房屋（改號前門牌為新北市○○區○○街00號之1，下稱系爭房屋），雙方約定每月租金為新臺幣（下同）3,000元。兩造成立租賃關係後，上訴人即將營業地址遷至系爭房屋登記至今，上訴人並自民國96年至102年期間均就系爭房屋租金支出開立扣繳憑單予被上訴人。詎上訴人多年來從未曾給付租金，爰依兩造間租賃契約之法律關係，請求上訴人給付自支付命令狀繕本送達前5年積欠之租金18萬元（計算式：3,000元×12月×5）及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。若認

兩造租約於102年後已不存在，被上訴人亦得以民法不當得利之法律關係向上訴人請求給付上開金額等語（原審判決令上訴人給付被上訴人12萬元本息，上訴人就此聲明不服，提起上訴；另原審判決被上訴人敗訴部分，因被上訴人未上訴已確定，不在本院審理範圍）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：兩造間並無租賃關係，上訴人於91年前原設立於新北市○○○○區○○路00號，嗣於91年間因上訴人當時股東即被上訴人之提議，方將營業址遷至系爭房屋，上訴人理解為被上訴人無償提供系爭房屋讓上訴人作為營業登記址使用，其後上訴人雖欲變更營業登記址，因變更公司章程須全體股東簽名同意，被上訴人卻拒絕簽名變更章程，故上訴人之營業登記址迄111年7月12日始改遷至泰山區明志路一段之現址。至上訴人雖曾開立系爭房屋之扣繳憑單予被上訴人，惟此僅係兩造協議可由上訴人申報租金支出2萬4,000元，並補貼被上訴人2,400元因該租金所得所生之稅金而已，並非上訴人承租系爭房屋，實際上上訴人係無償借用系爭房屋作為營業登記址使用等語，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。次按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。查，被上訴人主張兩造間就系爭房屋有租賃關係存在之事實，固為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。惟依財政部北區國稅局112年6月20日函復檢送之房屋租賃契約書（見原審卷第212至216頁），可知兩造間確曾於91年5月16日簽訂租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定租期自91年5月16日起至92年5月15日止，租金為每個月2,000元。復參以被上訴人所提出所得年度96、97、99、100、101、10

01 2、104年度各類所得扣繳暨免扣繳憑單，均明白記載：所得
02 類別為「租賃」、所得人為被上訴人、租賃房屋地址為系爭
03 房屋地址、給付淨額為24,000元、扣繳單位為上訴人（本院
04 卷第67至77頁、本院卷第47頁），及兩造不爭執系爭房屋於
05 91年4月18日至111年7月11日止為上訴人登記之公司所在地
06 等情，堪認兩造間就系爭房屋確有租賃關係存在，租金為每
07 月2,000元，且於系爭租賃契約所載期限屆滿後，係以不定
08 期限方式繼續該租賃契約至111年7月11日止。

09 (二)兩造間就系爭房屋至111年7月11日止有不定期限租賃關係存
10 在，租金為每個月2,000元，業經認定如前，而因上訴人始
11 終否認有承租系爭房屋，並辯稱：係無償借用云云，自難認
12 上訴人有給付系爭房屋租金。準此，被上訴人依據兩造間租
13 賃法律關係，請求上訴人給付自支付命令狀繕本送達前5年
14 上訴人積欠之租金12萬元（計算式：2,000元×12月×5），自
15 屬有據。

16 四、從而，被上訴人依兩造間租賃法律關係，請求上訴人給付12
17 萬，及自支付命令繕本送達翌日即111年1月15日（見司促卷
18 第37頁）起至清償日止，按年息5%計算利息，為有理由，應
19 予准許。原審判令上訴人如數給付，核無不合。上訴人指摘
20 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1
25 第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 3 月 25 日
27 民事第四庭 審判長法官 張筱琪
28 法官 趙伯雄
29 法官 古秋菊

30 以上正本證明與原本無異
31 本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 113 年 3 月 25 日
02 書記官 劉馥瑄