

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第518號

上訴人 陳銘祥

訴訟代理人 高榮志律師

被上訴人 普巴國際事業有限公司

法定代理人 旦增沙令

訴訟代理人 楊晴文律師

呂理銘律師

複代理人 王楷中律師

被上訴人 普巴佛教文物有限公司

法定代理人 旦增沙令

被上訴人 旦增沙令即普巴佛教文物企業社

共 同

訴訟代理人 楊晴文律師

呂理銘律師

王楷中律師

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10月13日臺灣新北地方法院板橋簡易庭110年度板簡字第2708號第一審判決提起上訴，上訴人並為訴之追加，經本院於114年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及假執行之聲請與訴訟費用之裁判均廢棄。

二、前開廢棄部分，被上訴人旦增沙令應給付上訴人新臺幣貳拾壹萬捌仟元，及自民國一百一十年十月一日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

三、被上訴人旦增沙令應再給付上訴人新臺幣肆拾參萬陸仟元，

01 及自民國一百一十年十月一日起至清償日止，按年利率百分
02 之五計算之利息。

03 四、上訴人其餘上訴及其餘追加之訴均駁回。

04 五、第一、二審訴訟費用由被上訴人旦增沙令負擔。

05 事實及理由

06 壹、程序部分：

07 按簡易訴訟程序事件當事人於第二審為訴之變更或追加，非
08 經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明
09 者，不在此限，民事訴訟法第436條之1第3項、第446條第1
10 項、第255條第1項但書第3款定有明文。本件上訴人於原審
11 起訴請求被上訴人應給付（即共同給付）上訴人新臺幣（下
12 同）654,000元，及自民國110年10月1日起至清償日止，按
13 年息百分之5計算之利息；嗣於112年11月3日民事上訴狀上
14 訴聲明被上訴人應「連帶」給付上訴人654,000元，及自110
15 年10月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。經核
16 上訴人所為上訴聲明已超過原審起訴範圍，就超出部分（即
17 請求被上訴人3人各給付超過218,000元本息部分）為訴之追
18 加，然係基於相同事實所為擴張應受判決事項之聲明，符合
19 上揭規定，應予准許。

20 貳、實體部分：

21 一、上訴人主張：其就門牌新北市○○區○○街○段0000號未辦
22 理保存登記建物（下稱系爭建物）有事實上處分權。被上訴
23 人於105年1月間，向上訴人承租前開建物右側3分之1部分，
24 並約定每月給付租金42,000元。詎被上訴人自109年5月份起
25 開始積欠租金，截至110年9月30日為止，共積欠租金17期共
26 714,000元，經上訴人於109年8月以存證信函催告後，被上
27 訴人僅於110年2月8日及110年3月26日各給付3萬元，仍積欠
28 租金654,000元，遠超過2個月之租額。上訴人於110年9月14
29 日委由律師發函表示於110年9月30日終止兩造間租賃契約。
30 又被上訴人普巴國際事業有限公司、普巴佛教文物有限公司
31 均僅由被上訴人旦增沙令之一人公司，另普巴佛教文物企業

01 社為獨資商號，並無獨立之法人格，該企業社之權利義務應
02 歸諸負責之個人即被上訴人旦增沙令，而上訴人訂立租賃契
03 約之相對人主體即為被上訴人旦增沙令與普巴國際事業有限
04 公司、普巴佛教文物有限公司等2間公司，且被上訴人乃三
05 位一體，完全無法區分，爰依租賃契約之法律關係，請求被
06 上訴人連帶給付租金654,000元，及自110年10月1日起至清
07 償日止，按年利率百分之5計算之利息等語。

08 二、被上訴人則以：上訴人泛稱被上訴人積欠租金，並未指明係
09 何人，且依內容亦無法判斷租賃關係存在於何人，故本件不
10 具當事人適格。又系爭建物並非上訴人所有，上訴人並無事
11 實上處分權，無權將系爭建物出租予被上訴人，被上訴人否
12 認有租賃契約存在。至於被上訴人給付上訴人之款項，實係
13 上訴人見被上訴人在系爭建物經營佛教事業有成，要求被上
14 訴人分潤與上訴人，被上訴人雖知上訴人無此權利，仍基於
15 於親戚關係，同意於生意好時不定期給付上訴人分紅利潤，
16 並非租金等語。

17 三、原審就上訴人所為前開請求，判決上訴人全部敗訴，上訴人
18 不服，提起上訴並為訴之追加，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被
19 上訴人應連帶給付上訴人654,000元，及自110年10月1日起
20 至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。被上訴人則答
21 辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

22 四、本件上訴人主張之事實，業據提出證人許秀鑾之證詞、上訴
23 人樹林區農會105年1月1日起至110年10月13日歷史交易明
24 細、上訴人土地所有權狀、土地登記第一類謄本、水電費及
25 房屋稅繳納證明、系爭建物現場空拍鳥瞰圖及地籍套圖、現
26 場相關位置照片、上訴人於109年8月所發存證信函影本及11
27 0年9月14日委請律師所發律師函影本為證，被上訴人則否認
28 有租賃契約存在，並以前詞為抗辯。故本件爭執點為：本件
29 有無當事人不適格問題？兩造間是否存有租賃契約？上訴人
30 基於租賃契約之法律關係所為前開請求，有無理由？茲分述
31 如下：

01 (一)按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之
02 名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之
03 資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關
04 係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當
05 事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務
06 人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上
07 有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院110年
08 度台上字第2954號、109年度台上字第539號判決意旨參
09 照）。本件上訴人主張其為系爭建物之事實上處分權人，並
10 出租系爭建物右側3分之1部分予被上訴人，然被上訴人積欠
11 計算至110年9月30日之租金654,000元，故請求被上訴人連
12 帶給付前開租金及自110年10月1日起按法定利率計算之利
13 息，則依上訴人主張前情，其當事人適格自無欠缺。被上訴
14 人抗辯上訴人未指明租賃契約存在於何人、無法判斷租賃關
15 係存在於何人等節，乃上訴人請求有無理由之範圍，尚不得
16 遽指上訴人無訴訟實施權能，是被上訴人此部分抗辯，要無
17 可採。

18 (二)上訴人與被上訴人旦增沙令（以下僅以其姓名代稱）間就系
19 爭建物右側3分之1部分應存有租賃契約：

20 1.經查，上訴人於原審陳稱：104年伊本人與旦增沙令本
21 人、旦增沙令太太，共3人在新北市○○區○○路0段000
22 號2樓洽談，當天談旦增沙令要開始付倉庫的租金，10年
23 前旦增沙令就是有條件在使用倉庫，倉庫是伊跟朋友一起
24 蓋的，土地是伊的，條件為滿10年就要開始付租金…當時
25 都是旦增沙令本人洽談，旦增沙令沒有用公司的名義跟伊
26 談等語（見原審卷第142、143頁）。

27 2.次查，證人即上訴人配偶許秀鑾到院證稱：旦增沙令是上
28 訴人哥哥的女婿，之前是上訴人先去跟旦增沙令將房屋出
29 租一個月48,000元，上訴人回來說旦增沙令出價3萬元，
30 跟市價價差甚大，之後伊有去旦增沙令的店裡面找旦增沙
31 令的會計小姐（新北市樹林區中山路一段200多號），會

計小姐就去樓上請旦增沙令下樓跟伊談，跟旦增沙令說「我們是親戚關係市價48,000元，我們最低的價錢可以租給你42,000元」，旦增沙令就答應了，之後旦增沙令就每個月都匯款42,000元；伊與旦增沙令都是用國語交談的，因為旦增沙令做佛教文物生意作得很好，一般都用國語作交談。（系爭房地究竟是租給旦增沙令個人也就是普巴佛教文物企業社，還是租給普巴國際事業有限公司或普巴國際佛教文物有限公司呢？這三個人在法律上是不同的「人」，你們知道這個在法律上的意涵嗎？）因與旦增沙令是親戚，伊只知道旦增沙令的佛教文物店開在伊住家不遠處，伊去旦增沙令他們家店面談租約，知道旦增沙令台北、台中都有店，至於租給誰伊不清楚是哪個，法律上這三個分屬不同人、伊不知道，簡單來說伊就是跟旦增沙令本人談的。之所以沒有寫書面契約是因為大家都是親戚，口頭承諾，旦增沙令每個月都付錢給伊，伊就認定有租賃關係。旦增沙令目前還欠65萬多元租金等語（見本院卷一第104至106頁），核證人許秀鑾所證述與旦增沙令洽談租賃契約之情形，與上訴人於原審所述情形大致相符，堪信被上訴人旦增沙令確有口頭向上訴人表示承租之意。

3. 又依上訴人名下樹林區農會帳戶歷史交易明細，顯示上訴人自105年1月間起至109年4月間止有按月收受由被上訴人所匯款項42,000元，有該帳戶歷史交易明細查詢資料附卷可稽（原證1，見原審卷第21至31頁），該部分匯款情形亦為被上訴人所不爭執，益徵證人許秀鑾前開證稱旦增沙令每月均有匯款42,000元之租金為真。雖前開42,000元之匯款人除旦增沙令所獨資經營商號即普巴佛教文物企業社外，尚包含普巴國際事業有限公司、普巴佛教文物有限公司，有樹林區農會113年5月27日樹農信字第1132001036號函所附上訴人帳戶交易對象明細表在卷為證（見本院卷一第81頁），惟前開普巴國際事業有限公司、普巴佛教文物有限公司均由旦增沙令為負責人，普巴佛教文物企業社亦

由旦增沙令所獨資經營，均為被上訴人所不爭執，且旦增沙令向上訴人承租系爭建物右側3分之1範圍係作為前開2家公司、1間商號存放佛教文物之倉庫使用，此觀諸現場停放車輛上所顯示公司行號名稱包含「普巴國際事業」、「普巴佛教文物有限公司」、「普巴佛教文物」足資為證（原證5-4，見原審卷第45頁），則上訴人所收取租金無論係由普巴國際事業有限公司、普巴佛教文物有限公司或普巴佛教文物企業社所給付，均與契約目的相合，是證人許秀鑾證稱上訴人與旦增沙令已就系爭建物右側3分之1範圍以每月租金42,000元達成租賃契約之合意，足堪採認。被上訴人否認租賃契約，並抗辯每月42,000元之給付並非租金性質，而係不定期之紅利分配云云，然未提出相對應之證據以佐，是被上訴人此部分所辯，難認可採。

(三)是以，旦增沙令既以每月租金42,000元向上訴人承租系爭建物右側3分之1部分，且未就租賃期間為約定，則上訴人與旦增沙令就系爭建物右側3分之1範圍成立不定期租賃契約，旦增沙令依約應按月給付租金。而上訴人主張旦增沙令自109年5月間起即未給付租金，經上訴人以存證信函催告後，僅於110年2月8日、110年3月26日分別給付3萬元，截至110年9月30日終止契約為止，尚積欠租金654,000元（計算式：42,000×17-30,000×2=654,000），業據提出前開上訴人名下樹林區農會歷史交易明細查詢資料為證，則上訴人依租賃契約之法律關係，請求旦增沙令給付租金654,000元，自屬有據。又上訴人與旦增沙令並未就遲延部分約定利率，則依民法第203條規定，應以週年利率百分之5為基準。則上訴人請求旦增沙令應給付自110年10月1日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，併應准許。至上訴人以被上訴人3人三位一體，應連帶給付租金云云，欠缺法律上之依據，顯無可取。

(四)末被上訴人雖以上訴人並非系爭建物之所有權人，對於系爭建物無事實上之處分權乙節為抗辯，惟租賃為債之契約，出

01 租人不以租賃物所有人為限，以他人之物出租，其租約並非
02 無效。本件上訴人係以租賃契約之法律關係而為請求，此部
03 分與上訴人是否為有權處分之人，本屬二事，被上訴人所辯
04 縱然屬實，僅為上訴人得否順利履行其契約義務，尚不得以
05 此遽認契約雙方當事人間未有契約合意或所成立之契約無
06 效，故被上訴人此部分所辯，亦非可採。

07 五、綜上所述，上訴人主張與旦增沙令間就系爭建物右側3分之1
08 位置約定以每月42,000元為租金而存有租賃契約乙情，應為
09 可信，被上訴人抗辯為無可取。從而，上訴人本於租賃契約
10 之法律關係，請求被上訴人旦增沙令給付租金654,000元，
11 及自110年10月1日起至清償日止，按年利率百分之5計算之
12 利息，為有理由，應予准許。原審就上訴人所請被上訴人共
13 同給付654,000元本息（即被上訴人3人分別給付218,000元
14 本息），為上訴人全部敗訴之判決；就其駁回被上訴人旦增
15 沙令應給付218,000元本息部分，尚有未洽。上訴意旨指摘
16 此部分原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院就
17 該部分予以廢棄改判如主文第二項。其餘上訴則無理由，應
18 予駁回。至上訴人追加之訴，就上訴人請求被上訴人旦增沙
19 令應再給付上訴人436,000元本息部分，為有理由，應予准
20 許；其餘追加請求，則無理由，應予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
22 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

23 七、據上論結，本件上訴及追加之訴，為一部有理由，一部無理
24 由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1
25 項、第79條，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日
27 民事第五庭 審判長法官 黃信樺
28 法官 陳囿辰
29 法官 陳怡親

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 114 年 5 月 23 日
02 書記官 游舜傑