臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第472號

原　　告　林彥興（原名：林順河）

住○○市○○區○○路000號0樓

訴訟代理人　黃玥彤律師

被　　告　東華視聽歌唱有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡紹翊

上　一　人

訴訟代理人　何岳宸

被　　告　范博超

共　　同

訴訟代理人　曹開文

上列當事人間請求給付租金等事件，經本院於民國115年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院93年度台上字第382判決意旨參照）。經查，原告提起本訴請求被告應連帶給付租金、律師費及不當得利，核其性質所提起之訴乃屬給付之訴，依據前開說明，本即具有當事人適格，是被告抗辯原告並不具有提起本訴之當事人適格，委無足取。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。經查，原告起訴時之聲明原為：㈠被告應連帶給付新臺幣（下同）3,055,781元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。嗣原告於民國114年2月12日當庭變更其聲明為：㈠被告應連帶給付3,055,702元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行（見本院卷三第134頁）。經核原告上開追加之聲明，與起訴請求之基礎事實同一，另就變更請求被告給付金額部分，屬減縮應受判決事項之聲明，均與法無違，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠被告東華視聽歌唱有限公司（下簡稱東華公司）原於106年9月邀被告范博超（下逕稱其姓名，與東華公司合稱被告）為連帶保證人，向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路000號3樓房屋及其基地（下稱系爭不動產），租期自106年9月1日起至108年8月31日止，並約定租金為每月137,480元（下稱系爭106年租約），租期屆滿後續租兩年（即108年9月1日起至110年8月31日，下稱系爭108年租約）。

㈡東華公司於110年8月31日租期屆滿後，仍繼續使用系爭房屋至系爭房屋受拍賣並移轉至拍定人之日（即111年1月20日），然東華公司僅於109年12月28日及110年1月12日分別給付480,000元及83,000元，其餘使用系爭房屋之對價均未支付，扣除上開已繳之租金及押租金40萬元，東華公司尚欠原告2,336,520元（計算式：137,480□24-563,000元-400,000元＝2,336,520元），另東華公司於110年9月1日至111年1月20日止亦繼續使用系爭房屋，因此應給付原告相當於租金之不當得利634,182元（計算式：137,480元□4＋137,480元

□19/31＝634,182元，四捨五入至整數位）；又因東華公司未給付租金而使原告需委任律師以為請求，依據系爭108年租約第12條之約定，東華公司亦應給付原告一審之律師費用85,000元。

㈢為此，爰依系爭108年租約第3條、第12條、第13條及民法第179條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應連帶給付3,055,702元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

原告與東華公司確實有成立系爭106年及108年租約，然原告於106年9月1日因有資金需求，而向東華公司借貸300萬元，並約定違約金為月息2%（下稱系爭借貸），且將系爭不動產設定抵押權（下稱系爭106年抵押權），然原告卻從未清償過本金及利息，直至108年9月1日，原告已積欠東華公司4,825,311元，東華公司並於兩造簽訂系爭108年租約時，先向原告請求清償上開金額，然原告表示無力支付上開費用，因此願意增加抵押權擔保金額至600萬元（下稱系爭108年抵押權），並同意東華公司無需支付系爭108年租約之租金，以換取東華公司暫時不對原告進行追訴請求，而後東華公司雖又於109年12月28日支付原告480,000元，又於110年1月12日支付原告83,000元及押金400,000元，共計963,000元，然此為系爭債務與系爭108年抵押權差額數之調整，並非支付租金；其後因原告仍未支付系爭債務及違約金，東華公司遂向本院就上開抵押權聲請強制執行，斯時原告亦對上開聲請及強制執行均無異議，而就上開抵押權所擔保之債務，被告僅受分配1,896,199元，尚有2,148,952元未受清償，因此縱原告主張為有理由，被告亦以對原告所剩餘之2,148,952元債權，以年息16%計算違約金（東華公司與原告間有關違約金之約定為月息2%，但因已超過法定上限，因此以週年利率16%計算違約金），計算至114年7月25日，本金及違約金

共計3,354,291元，以此債權與原告所主張如訴之聲明所示之金額予以抵銷等語，茲為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行聲請均駁回。㈡願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷三第141-142頁，並略為文字修正）

㈠原證一所示之租約為真正，系爭108年租約係自108年9月1日至110年8月30日，並約定一個月之租金為137,480元。

㈡原證七所示之協議書為真正，其上並記載「雙方同意以總金額五百萬元內由甲方向乙方借款周轉。乙方需六個月內匯入甲方指定帳戶或有甲方簽收之現金為憑。

㈢系爭不動產係於111年1月5日拍定，並於111年1月20日移轉所有權於拍定人。

㈣東華公司有於109年12月28日支付480,000元以及110年1月12日支付83,000元給原告。

㈤系爭不動產於106年9月30日以東華公司為權利人設定抵押，擔保債權總額為300萬元。

㈥系爭不動產於108年8月29日以被告為權利人設定抵押，擔保債權總額為600萬元。

㈦原證7所為之協議書與108年9月1日所簽署之租賃契約是同時簽署，惟東華公司並無交付該約中所訂之500萬元。

四、得心證理由：

原告主張其與東華公司成立系爭106年及108年租約，而被告仍積欠如訴之聲明所示之金額，為被告所否認，並以前詞置辯。故本件之爭點厥為：㈠原告與東華公司間是否有成立系爭借貸？㈡原告請求被告應連帶給付租金、律師費及不當得利共計3,055,702元，是否有理由？被告主張抵銷，是否有理由？茲分述如下：

㈠原告與東華公司間是否有成立系爭借貸？

東華公司就其與原告有成立系爭106年及108年租約等節不爭執，僅爭執其與原告有約定，因原告尚未清償系爭借貸，而原告為使東華公司暫不向其追討，因此允諾被告無庸支付系

爭108年租約之租金等語；而就兩造間是否確有成立系爭借貸乙節，原告主張其未曾與東華公司成立系爭借貸，而系爭106年抵押權之設立目的係因原告與東華公司約定，如東華公司蕙繳系爭106年租約之租金，即以系爭不動產設定300萬元之抵押權予東華公司以為擔保，然查，細繹系爭106年抵押權設定契約書，其中擔保債權種類及範圍即記載「擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額所負之債務，包括借款、透支、貼現、墊款、票據、保證及違約金」等語，此有系爭106年抵押權設定契約書在卷可參（見本院卷一第199頁），其中並未有記載所擔保之債權範圍包含東華公司所已繳之租金，且如所擔保之債權係為擔保東華公司所蕙繳之租金，則為何抵押權設定契約書會有違約金之約定，亦未見原告有合理之說明，則原告所稱是否可採，已非無疑，另證人即協助辦理系爭106年抵押權之地政士湯瑞媛（下逕稱其姓名）到庭證稱：在設定系爭106年抵押權之前，范博超有與我說明本件設定抵押權之目的係在擔保原告與東華公司間之借貸，借貸金額並沒有跟我說，只有跟我說要設定300萬元，且我是外縣市來的地政士，我前往現場時原告與東華公司相關條件及內容都已經講好了，我只純粹負責協助設定抵押權等語（見本院卷一第223頁），是從上開證稱可知范博超於設定當時即有對湯瑞媛表示本件之設定原因乃因原告與東華公司間具有借貸，而非基於擔保所蕙繳租金之目的，湯瑞媛既係受任協助兩造設定系爭106年抵押權，衡情兩造當會儘可能告知其真實之資訊，以避免產生設定錯誤之情形，且設定當時兩造間並無糾紛，范博超當不可能預料到日後可能產生本件糾紛而先告知地政士不實之資訊，是應認於兩造應於106年9月間應有成立系爭借貸，且原告系爭106年設定抵押權之目的亦係為擔保系爭借貸債權。此外，原告對於東華公司確實有蕙繳系爭106年租約之租金230萬元等情並不爭執，而被告所蕙繳租金之時間乃分別於106年9月28日、106

年9月29日及106年10月16日匯款95萬元、15萬元及120萬元，而設定系爭106年抵押權之時間為106年9月30日，此有匯款單據及系爭106年抵押權設定契約書在卷可佐（見本院卷一第199頁、本院卷三第229頁），依據社會常情，抵押人為確保自身權益，當會於收足所有款項同時或之後始會提供抵押權為擔保，以避免擔保之債權不存在，需另訴請求塗銷之煩，而系爭106年抵押權之設定時間卻早於東華公司蔓繳租金之前，則益徵設定系爭106抵押權之目的並非為擔保所蔓繳之租金，是足認兩造間應有成立系爭借貸，且設定系爭106年抵押權之目的亦係在擔保系爭借貸。

㈡原告請求被告應連帶給付租金、律師費及不當得利共計3,055,702元，是否有理由？被告主張抵銷，是否有理由？

1.經查，兩造間有成立系爭借貸，業經認定如前，且原告對於被告抗辯原告並未清償系爭借貸及違約金等情未為爭執，則被告抗辯時至108年9月1日原告尚積欠東華公司4,825,311元等節應非子虛。

2.就兩造間於成立系爭108年租約時是否有約定以東華公司無庸繳納租金，以換取東華公司暫時不向其追訴之合意乙節；經查，證人即東華公司之會計顏美玲（下逕稱其姓名）到庭證稱：我任職於東華公司之時間為102年9月至112年9月，我負責處理原告與東華公司間之租金給付事宜，我會代表東華公司與原告的秘書接洽，在早期東華公司是以匯款及開票方式給付，但是後期我會在東華公司負責人蔡紹翊指示後，由原告本人親自到東華公司請領現金，雖然曾經有遲租金的情形，但是從未有未繳交租金的狀況等語（見本院卷二第51-55頁）；證人即原告之會計賴惠淑（下逕稱其姓名）到庭證稱：我從99年開始協助原告向東華公司收取租金，在106年間原告與東華公司有約定如果蔓繳租金可以將租金打8折，但是在系爭108年租約時，有沒有蔓繳之約定我不清楚，東華公司在102年雖然有遲交租金之情形，但是後續就沒有遲交，另我知道原告於108年8月31日有產生資金缺口等語（見

本院卷三第287-292頁），上開證人均證稱東華公司僅有遲交租金而從未有未繳租金之情形，且如原告於108年8月31日後即具有資金缺口，東華公司如有未依約繳交租金之情形，當會積極向東華公司請求以填補資金缺口，然原告卻捨此不為，於近3年之久後之111年6月17日始以原證3所示之存證信函告知東華公司尚有欠款之情形，原告上開行為顯與常情有違，是應可推論原告於108年後知悉其並無向東華公司請求給付租金之請求權，始不委託賴惠淑向東華公司為請求或催討租金，是東華公司辯稱因原告尚積欠其系爭借貸，因此原告允諾其於系爭108年租約時無庸繳納租金以換取東華公司暫不追訴之抗辯，應屬可採。

3. 東華公司既無債務不履行之情事，則原告請求東華公司應給付因此而支付之律師費用及請求范博超應負連帶給付之義務均屬無據；又原告請求被告應連帶給付如訴之聲明所示之金額已屬無據，本院即無庸再審酌被告之抵銷抗辯是否有理由之爭點，併此敘明。

五、綜上所述，原告依系爭108年租約第3條、第12條、第13條及民法第179條之規定，請求被告應連帶給付3,055,702元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，所為假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　蘇子陽

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　余佳蓉