

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

110年度板簡字第2708號

原告 陳銘祥 指定由訴訟代理人收受訴訟文書

訴訟代理人 高榮志律師

被告 普巴國際事業有限公司

0000000000000000

普巴佛教文物有限公司

0000000000000000

旦增沙令即普巴佛教文物企業社

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

共同

訴訟代理人 呂理銘律師

上列當事人間請求給付租金事件，於中華民國112年9月8日言詞
辯論終結，本院判決如下：

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

一、原告主張：兩造以不定期限之意思並以口頭約定的方式，約定於民國105年1月起，由被告向原告承租原告所有坐落新北市○○區○○段000地號土地上，門牌為新北市○○區○○街○段0000號建物的右側3分之1部分（下稱本件建物；本件建物由原告行使事實上處分權，且未辦理保存登記），作為存放佛教文物使用，協議每月租金新臺幣（下同）42,000元。詎被告自109年5月份起開始積欠租金，原告於109年8月以存證信函催告被告繳納，惟被告置之不理，原告復於110年9月14日以終止租約之意思表示寄發委任律師函與被告，並告知上開租約於110年9月30日終止，是自109年5月份至110年9月30日止，被告仍積欠原告共計17期之租金714,000元

01 未為給付，扣除被告分別於110年2月8日及同年3月26日各給
02 付30,000元，共計60,000元外，尚積欠654,000元。為此，
03 爰依租賃契約之法律關係，請求判決(一)被告應給付原告654,
04 000元及自110年10月1日起至清償日止按年息5%之利息。(二)
05 願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告均抗辯：兩造並無成立租賃契約，且原告僅泛稱係被告3
07 人與原告成立租賃契約，但究竟是哪一位被告與原告訂立租
08 賃契約，原告所言並不明確。又原告主張中，不論是租賃契
09 約是否存在，亦或是租賃契約存在於何人之間均難以明確，
10 被告無從同意原告的請求，均聲明：原告之訴駁回。

11 三、兩造爭執事項：

12 (一)、原告是否與被告普巴國際事業有限公司間，就本件建物有不
13 定期租賃契約存在(租金為每月42,000元)?

14 (二)、原告是否與被告普巴佛教文物有限公司間，就本件建物有不
15 定期租賃契約存在(租金為每月42,000元)?

16 (三)、原告是否與被告旦增沙令即普巴佛教文物企業社間，就本件
17 建物有不定期租賃契約存在(租金為每月42,000元)?

18 (四)、原告主張是否有理由?

19 四、本院之判斷：

20 (一)、依照原告所舉證據，尚無從證明原告與被告普巴國際事業有
21 限公司間，就本件建物有不定期租賃契約存在(租金為每月4
22 2,000元)，說明如下：

23 1、當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
24 事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告請求租金給付，
25 就要就租賃契約的成立要件(包含跟「誰」訂立租賃契約、
26 租賃契約金額、租賃契約期間)，負舉證責任。

27 2、原告主張雖然主張被告普巴國際事業有限公司與其訂有租賃
28 契約，並提出帳戶交易明細(本院卷第21-31頁)、陳銘祥、
29 許秀鑾聲明書(本院卷第119頁)、證人陳銘超之證言(本院卷
30 第244-248頁)等證據為證，然從該帳戶交易明細來看，全然
31 看不出原告的交易對象是誰，佐以原告訴訟代理人亦於言詞

01 辯論時陳稱:從交易明細看不出來是誰匯款進來的等語(本院
02 卷第250頁),故本院無從以此證據就認定被告普巴國際事業
03 有限公司與原告訂有租賃契約。

04 3、又細譯陳銘祥、許秀鑾聲明書,也完全看不出來與原告訂立
05 租賃契約之人為何人,該聲明書之用語多係模糊的「被告」
06 「被告代表人」,但到底是哪一位被告、哪一個被告的代表
07 人,該聲明書的文字皆以模糊方式帶過,則本院無從透過該
08 聲明書去具體、特定本件承租人究竟為何人。

09 4、再者,證人陳銘超雖證稱:我認為原告跟被告旦增沙令要房
10 租是有道理的等語(本院卷第247頁),但其亦證稱:我沒有親
11 身見聞本件爭議的租賃契約的簽訂,我沒有親身見聞是何單
12 位、何事業與原告訂立租賃契約,我不知道被告普巴國際事
13 業有限公司這間公司,我也不知道被告普巴佛教文物企業社
14 這企業社,我知道普巴佛教文物有限公司這間,「土地」是
15 我們兄弟的,要付租金給原告等語(本院卷第244-246頁),
16 從證人陳銘超的證詞可以知道,證人沒有親身見聞事發經
17 過,其證言之證明力實屬薄弱,佐以從證人的證詞也無法了
18 解原告到底出租的是本件建物,還是該建物所坐落的土地,
19 更無從知悉到底是哪一位被告跟原告訂立租賃契約,故證人
20 陳銘超的證詞,本院認為無從為原告有利之認定。

21 5、綜合以上所述,本院認為原告所提之現存證據,沒有辦法說
22 服本院究竟是否確實係被告普巴國際事業有限公司與原告訂
23 有租賃契約,故此部分本院難以逕予認定原告主張為真實。

24 (二)、依照原告所舉證據,尚無從證明原告與被告普巴佛教文物有
25 限公司間,就本件建物有不定期租賃契約存在(租金為每月4
26 2,000元),說明如下:

27 基於上述同樣的理由,即不論從帳戶交易明細、陳銘祥、許
28 秀鑾聲明書或證人陳銘超之證言等證據觀之,都沒有辦法確
29 實的證明是哪一個人、哪一個被告跟原告訂有租賃契約,且
30 依證人陳銘超之證言,更無從了解原告到底出租的是本件建
31 物,還是該建物所坐落的土地,本院認為原告所提之現存證

據，沒有辦法說服本院究竟是否確實係被告普巴佛教文物有限公司與原告訂有租賃契約，故此部分本院難以逕予認定原告主張為真實。

(三)、依照原告所舉證據，尚無從證明原告與被告旦增沙令即普巴佛教文物企業社間，就本件建物有不定期租賃契約存在(租金為每月42,000元)，說明如下：

基於上述同樣的理由，即不論從帳戶交易明細、陳銘祥、許秀鑾聲明書或證人陳銘超之證言等證據觀之，都沒有辦法確實的證明是哪一個人、哪一個被告跟原告訂有租賃契約，且依證人陳銘超之證言，更無從了解原告到底出租的是本件建物，還是該建物所坐落的土地，本院認為原告所提之現存證據，沒有辦法說服本院究竟是否確實係被告旦增沙令即普巴佛教文物企業社與原告訂有租賃契約，故此部分本院難以逕予認定原告主張為真實。

(四)、在法律上之事實，有常態與變態之分，若當事人主張係變態(即非常態)事實者，更應就其主張詳盡舉證責任以說服法院其所主張之事實為真實。一般社會、商業交易的建物租賃契約常態，係一個出租人對應一個承租人，除非原告能提出強而有力的證據來說服法院本件租賃契約是三位被告同時為承租人與原告簽訂租賃契約，否則本院不能允許原告僅以模糊字眼泛稱：本件建物就是放被告他們的東西、被告3人都是一人公司等語(本院卷第248頁)，就准許原告同時向被告3位為給付租金的請求。再者，原告既然已經委任具律師資格之訴訟代理人協助，就應該要知道被告3人在法律上是不同的人格，即原告應該在法律上去舉證到底是哪一個被告跟原告訂有租賃契約，在法律上，不能以模糊不清的方式為主張，否則即應自行承擔訴訟上之不利益。

五、綜上所述，原告依租賃契約關係提起本件訴訟，為其訴之聲明之請求，無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證

01 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
02 述，併此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 112 年 10 月 13 日
05 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
06 法 官 沈 易

07 以上正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○
09 路0段00巷0號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後
10 送達前提起上訴者，應於判決送達後 20日內補提上訴理由書
11 （須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
12 費。

13 中 華 民 國 112 年 10 月 13 日
14 書記官 吳婕歆