

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第280號

原告 王炳貴
訴訟代理人 吳澄潔律師
複代理人 張錦昌律師
被告 子琪大飯店股份有限公司

法定代理人 王馬肯娜

訴訟代理人 李亭萱律師
吳幸怡律師
王鳳
王炳富

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國113年3月6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

一、原告主張：被告所有屏東縣○○市○○段○○段000○號建物（門牌號碼為屏東市○○路000號，下稱系爭建物），坐落於伊所有屏東市○○段○○段000○0000○0000○0000地號土地（下合稱系爭土地）上。被告於民國91年年底向伊承租系爭土地，成立不定期租賃契約，雙方約定每月租金為新臺幣（下同）4萬元，被告並應負擔系爭土地每年之地價稅，嗣於民國000年0月間，兩造合意將租金調高為每月5萬元。詎被告自109年5月起至000年0月間，每月僅給付4萬5,000元租金，於110年9月起至同年00月間，每月僅給付3萬元租金，自111年1月起即未給付任何租金，被告自109年5月起至112年3月止，尚積欠伊租金91萬元。爰依租賃契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告91萬

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。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地係訴外人即原告父母王獅、王鄭美蓮於64年間所購買，借名登記於原告名下，王鄭美蓮即於系爭土地上興建系爭建物，並與王獅共同創設被告公司。原告與王鄭美蓮曾於65年間，出具無償提供經營使用同意書，同意將系爭土地無償提供被告經營飯店及使用，王鄭美蓮再於88年間，以買賣為原因，將系爭建物所有權移轉登記予被告。因系爭土地實際所有權人為王獅及王鄭美蓮，故地價稅均由被告公司繳納，兩造間並無租賃關係存在，至被告公司每月所給付原告之款項，實際上僅係王鄭美蓮出於親情，而指示公司支付予原告之生活費用等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第35至36頁）：

(一)被告有於下列時間，匯款至原告所指定之下列帳戶：

1.101年7月至000年0月間，每月匯款4萬元至訴外人即原告女兒王姿涵之高雄三信銀行帳戶。107年6月則匯款5萬元至王姿涵前開帳戶。

2.108年1月至000年00月間，每月匯款5萬元至訴外人即原告友人陳振賢聯邦銀行帳戶（其中108年1月匯款2次5萬，3月未匯款，其餘月份固定每月匯款5萬）。

3.108年11月至000年0月間，每月匯款5萬元至原告聯邦銀行帳戶。

4.109年5月至000年0月間，每月匯款4萬5,000元至原告聯邦銀行帳戶。

5.110年9月至110年00月間，每月匯款3萬元至原告聯邦銀行帳戶。

(二)被告公司於91年時，法定代理人為王獅，於97年時變更為王鄭美蓮，嗣於108年變更為王馬肯娜。

四、得心證之理由：

01 本件爭點為：(一)兩造間就系爭土地是否存有租賃之法律關
02 係？(二)如有，租金為若干？茲論述如下：

03 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
04 民事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主
05 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
06 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
07 舉證，或其所舉證據尚有瑕疵，亦應駁回原告之訴（最高法
08 院101年度台上字第1697號判決意旨參照）。原告主張兩造
09 間存有租賃關係，既為被告所否認，依上開說明，自應由原
10 告就此利己事實，負舉證之責。

11 (二)本件原告主張兩造間就系爭土地存有租賃法律關係云云，固
12 以被告自101年7月起至110年12月止，均有以被告公司名義
13 固定匯款至原告或原告指定之帳戶，兩造間除租賃外，別無
14 其他法律關係存在，被告自係給付租金為其主要論據，並提
15 出房屋租賃契約書、原告與訴外人即原告胞妹王淑敏間LINE
16 對話紀錄為證（見本院卷一第179至189、219至243頁）。惟
17 查：

18 1.被告有自101年7月起至110年12月止，每月匯款至原告或原
19 告指定之帳戶乙節，固為被告所不爭執，然依被告所提出之
20 108年12月5日華南商業銀行匯款申請書，其上於附言欄處載
21 有「祖先處理」等語（見本院卷二第137頁），難認該筆款
22 項為租金之給付。況交付金錢之原因多端，並無從僅以被告
23 有固定匯款予原告，即認被告係基於給付租金所為交付。

24 2.觀諸原告所提出其與王淑敏上開LINE對話紀錄內容固為：
25 「（原告）關於子琪飯店每個月會給我50000塊錢的事你也
26 知道，他們也很久都沒寄給我了齁。（王淑敏）以前媽媽不
27 是叫阿芳匯？45000還是5萬，現在他們在管理，我也還以為
28 他們有匯。（原告）以前爸爸媽媽說用50000塊補貼土地租
29 金，因子琪飯店也有在收租金。（王淑敏）對啊！他整個都
30 拿去」等語（見本院卷一第237至239頁），惟依被告所提出
31 王淑敏與訴外人即被告法定代理人之女王鳳間之LINE對話紀

錄內容，王淑敏亦有向王鳳表示：「妳要跟妳爸爸談談，要怎麼做！大伯（即原告）很在意他每個月的錢，以前阿嬤（即王鄭美蓮）給他的生活費」等語（見本院卷一第341頁），則關於被告公司每月所匯予原告之款項，究係租金或原告生活費之給付，王淑敏所為陳述已有不一。原告雖聲請傳訊證人王淑敏到庭作證，惟王淑敏到場表示其為原告之胞妹拒絕作證（見本院卷二第37頁），依民事訴訟法第307條第1項第1款規定，其得拒絕證言，王淑品既拒絕作證，自無從為原告有利之證明。

3.原告雖復主張91年時，被告法定代理人王獅向伊表示有將系爭建物部分出租予全聯實業股份有限公司（下稱全聯公司），被告因有額外租金收益，遂向原告承租系爭土地，此由原告可取得上開全聯與被告間之房屋租賃契約書影本而證云云。惟系爭建物既坐落於原告所有之系爭土地上，被告又將系爭建物部分出租予全聯公司，則縱王獅有交付該房屋租賃契約書影本予原告，亦可能僅係向原告告知上開情事，尚難據以推認兩造間有成立租賃契約，原告此部分主張，亦非可採。

4.至原告聲請傳訊證人即原告阿姨鄭美月、證人即被告公司前經理郭蘭芳到庭作證，惟郭蘭芳於本院審理時證稱：我於90年時擔任被告公司總經理，我不知道被告有無固定匯款或給原告錢，我只是有聽王鄭美蓮說原告身體不好，所以會給他一點生活費，至於金額我不清楚等語（見本院卷二第58至59頁），依郭蘭芳上開證述，尚無從證明被告所交付予原告款項為租金，而鄭美月亦依民事訴訟法第307條第1項第1款規定拒絕作證（見本院卷二第59至60頁），亦無從為有利原告之認定。此外，原告未能任何證據證明其與被告間就系爭土地有成立租賃契約，則原告主張兩造間存有租賃之法律關係，並非可採。

(三)綜上，依原告提出之事證，尚無法證明兩造間就系爭土地成立租賃契約，則縱被告無法舉證依其抗辯係基於使用借貸關

01 係使用系爭土地，或所舉證據尚有瑕疵，亦無從為有利原告
02 之認定。從而，原告依租賃之法律關係，請求被告給付租
03 金，自屬無據。

04 五、綜上所述，原告依租賃之法律關係，請求被告給付91萬元
05 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
06 5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
07 回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
09 審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 4 月 3 日

12 民事第三庭 審判長法官 潘 快

13 法官 薛侑倫

14 法官 郭欣怡

15 正本係照原本作成。

16 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
17 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
18 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 4 月 3 日

21 書記官 劉毓如