

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第1070號

原告 張吳柳雲

訴訟代理人 蔡伊雅律師

被告 臻龍實業股份有限公司

設新竹市○區○道○路0段000號9樓之1

法定代理人 陳思秀 住同上

訴訟代理人 吳聖欽律師

上列當事人間給付租金事件，本院於民國110年5月18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、原告起訴主張：

(一)、被告於民國108年7月29日向原告承租新竹市○○區○○路0段000號建物部分面積（700平方公尺）作為廠房使用（下稱系爭廠房），租賃期間為108年8月1日起至113年7月31日止，每月租金新臺幣（下同）20萬元，此有房屋租賃契約書（下稱系爭租約）可證。惟被告從未支付租金，故原告終止租賃契約，被告已於109年6月10日遷離，但積欠10個月租金共200萬元未付，有遷離同意書可證。

(二)、被告固否認其有簽訂系爭租約，然係原告提供租約書面予被告簽署，但被告未將簽署之租約書面交還。然被告係製造機器之公司，需要大面積廠房及高壓電力，為在所承租系爭廠房內用電，被告曾委託訴外人藝鑫工程有限公司持系爭租約向台電公司申請高壓配電，可見系爭租約真正。此外，另有被告廠房規劃及辦公室平面圖；臻龍吳榮富、電力劉民珍、張智凱、芳郎機械間群組對話文字訊息；被告在系爭廠房內製造機器、吳榮富在系爭廠房普渡拜拜之照片；張智凱與吳榮富間LINE對話等可資佐證（卷第71-85、93-97、137-139

頁）。況吳榮富為被告法定代理人陳思秀之配偶且為被告公司實際負責人。

- (三)、爰依民法第439條規定提起本件訴訟，請求被告給付積欠之租金。並聲明：(1)被告應給付原告200萬元及自支付命令裁定送達之翌日（即109年10月23日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則答辯以：

- (一)、否認系爭租約真正，被告、陳思秀、吳榮富均未曾見過系爭租約，其上亦無被告、陳思秀、吳榮富任何人簽名或用印，兩造間並無租賃契約關係存在。另紙遷離同意書乃訴外人張芳郎（即原告配偶）與訴外人吳榮富所簽訂，並非兩造所簽訂，此係為吳榮富所有大型機具暫置芳郎機械工業有限公司（下稱芳郎公司）營業地址新竹市○○里○○街000號之事而簽訂，此與兩造間是否簽訂系爭租約無涉。

- (二)、本件實係原告之配偶張芳郎得知吳榮富所研發，以真空熔煉爐生產用於半導體金屬導線之靶材前景前好，故於108年7月間決定投資被告及另家由吳榮富擔任負責人之臻宏科技股份有限公司（下稱臻宏公司），以取得上列2家公司股份，故提供場地（新竹市○○里○○街000號）供吳榮富暫時放置一些機具，張芳郎之子張智凱亦在被告任職、學習技術，後來吳榮富、張芳郎合作案因發生新冠疫情而未成立，張芳郎將所投資金錢抽回。申請用電的程序之所以未完成，一方面因合作案未成立，一方面廠房不合格無法申請高瓦數用電。原告所提出之廠房平面圖、LINE簡訊對話、照片等，乃原告移花接木，以張芳郎與吳榮富間協議投資入股乙事，混充為被告曾向原告承租系爭廠房，並無可信。

- (三)、答辯聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

- (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，民事訴訟法第277條前段定有明文。復按民事訴訟如係由原

01 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證
02 ，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令
03 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
04 （最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。

05 (二)、按「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
06 益，他方支付租金之契約。」民法第421條第1項定有明文。
07 租賃契約，須當事人、租賃標的、租金均達一致，始克成
08 立。經查：

09 1.被告法定代理人為訴外人陳思秀，任期自105年6月24日起迄
10 今，此有原告110年5月13日查詢經濟部商工登記公示資料結
11 果（卷第131頁）、本院職權調取之被告公司歷次變更登記
12 資料影卷（外放）可稽。依原告主張兩造簽訂契約之日為10
13 8年7月29日，則陳思秀方有代表被告公司對外簽約之權限。
14 然觀諸系爭租約之承租人欄位，既無表明法定代理人陳思秀
15 之姓名，亦無被告公司大小章或任何人簽名，復為被告所否
16 認真正，可見系爭租約並未合法有效成立。

17 2.原告所提109年5月28日遷離同意書，甲方為訴外人張芳郎、
18 乙方為訴外人吳榮富，書面內容乃吳榮富或其相關附屬公司
19 所有之大型機具放置在芳郎公司廠房內造成張芳郎困擾，吳
20 榮富同意於109年6月5日前移除。本院詳觀立同意書人並非
21 兩造，亦未標明機具放置地點，無從判斷是否為系爭廠房地
22 址，亦無一字一句提及租賃契約，準此，此紙遷離同意書無
23 法遽認與系爭租約有關。

24 3.再者，本院依原告之聲請向台灣電力股份有限公司函查系爭
25 廠房有無於108年8月間以原告或被告名義申請高壓配電之全
26 案資料。經台電公司新竹區營業處於110年4月1日以新竹字
27 第1100007835號函覆本院：查無以原告或被告名義於新竹市
28 ○○區○○路0段000號申請用電之紀錄（卷第109、113、11
29 7頁）。是以，原告主張被告曾持已蓋用公司大小章之系爭
30 租約向台電公司申請用電云云，即難憑取。

31 4.又原告在台電公司已回覆並無申請紀錄後，改為聲請傳喚證

01 人劉民珍欲證明吳榮富「可能」另以川富材料科技公司或臻
02 宏公司名義申請高壓配電乙節，無異於摸索證明，況若是以
03 川富公司或臻宏公司名義在系爭廠房申請高壓配電，則應由
04 川富公司或臻宏公司具名承租，豈有向台電公司出具以臻龍
05 公司即被告名義為承租人之租賃契約之理。故本院認無傳喚
06 劉民珍之必要，附此敘明。

07 5.至於原告另提出張智凱與吳榮富間之LINE對話截圖，稱渠2
08 人間有廠房規劃及租金約定20萬元乙節（卷第137-139
09 頁），然觀之通篇內容，只有張智凱一人自說自話，且斷續
10 片語，夾雜數事，難明所言何事，亦全然未見吳榮富回應。
11 又原告所謂被告在系爭廠房內製造機器之照片（卷第93-95
12 頁），與照片本身所顯示之訊息不符（只是第三人新港公司
13 使用堆高機在移動鐵櫃）。是以，原告所呈證據，有斷章取
14 義之嫌。

15 (三)、綜上，原告就其主張兩造間訂有系爭租約乙事，不能證明。
16 原告執此主張被告應按系爭租約內容負擔給付租金義務，依
17 民法第439條規定請求被告給付積欠之租金200萬元及法定遲
18 延利息，為無理由，應予駁回。

19 四、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
20 核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

21 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 110 年 6 月 15 日
23 民事第二庭 法 官 陳麗芬

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 110 年 6 月 17 日
28 書記官 曾煜智