

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度簡上字第28號

上訴人 沛恩國際企業有限公司

法定代理人 黃姿瑜

被上訴人 陳蘇要

兼上 1 人

訴訟代理人 陳明欽

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於民國110年1月12日本院新竹簡易庭109年度竹簡字第576號第一審判決不服提起上訴，本院於民國110年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人2人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人2人於原審起訴主張：上訴人前向被上訴人2人承租門牌號碼彰化縣○○鎮○○路0段00號房屋含未辦保存登記範圍（下稱：系爭房屋），為此兩造簽署書面契約，租賃期間自民國108年7月5日起至118年7月21日止，約定每月租金為新臺幣（下同）2萬5,000元及水電費應由上訴人負擔，而上訴人自108年11月起未給付租金及水電費，迄至109年5月止共積欠7個月租金17萬5,000元及水費642元、電費325元，以上合計為17萬5,967元，爰依租賃契約法律關係求為給付本、息等語，聲明：上訴人應給付被上訴人2人17萬5,967元及自109年9月8日即本院109年度司促字第8143號支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按法定利率年息5%計算

之利息。

三、經原審調查審理結果，認被上訴人2人上開主張，業據其提出租賃契約、臺灣自來水公司股份有限公司繳費憑證、臺灣電力股份有限公司繳費憑證等件為證，而上訴人經合法通知，未據到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或主張，堪信上訴人之主張為真實，爰認被上訴人2人依租賃契約之法律關係，訴請上訴人給付本、息如上，洵屬正當，應予准許，且依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為上訴人即原審被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行，因此判決命上訴人應給付被上訴人2人17萬5,967元及自109年9月8日起至清償日止按年息5%之利息暨為得假執行之宣告。

四、上訴人對原審判決聲明不服，其上訴理由則以：系爭房屋係上訴人為訴外人幾何儀器企業社（下逕稱：幾何儀器企業社）營業所需而向被上訴人2人承租，並實際提供幾何儀器企業社使用，幾何儀器企業社先前欠租，已由上訴人代繳，為求慎重，上訴人不斷地口頭暨寄發存證信函作為終止租約之意思表示，也有請出租人直接向幾何儀器企業社收取租金與取回系爭房屋鑰匙，雖本件準備程序由受命法官整理之不爭執事項：（一）依照本院109年度司促字第8143號卷第13～15頁，就彰化縣○○鎮○○路0段00號有1份租約，出租人是被上訴人2人，承租人是上訴人，租期是108年7月5日至118年7月21日共10年，每月租金是2萬5,000元；（二）依照外放臺灣彰化地方法院110年度司促字第1709號影卷第10～13頁，就彰化縣○○鎮○○路0段00號右側后有1份租約，出租人是上訴人，承租人是幾何儀器企業社，租期是108年7月5日至110年7月5日共3年，每月租金是3萬6,000元；（三）截至目前為止，被上訴人方面仍有967元水電費還沒有收足之事實，上訴人固無反對意見，然而上訴人再無給付義務，反正就是109年度一切款項，皆與上訴人無關，且上訴人之財產也有被強制執行，惟上訴人方面有困難、不知道要如何勾稽執行資料等語，並提出幾何儀器企業社商業公示資料、10

01 9年5月4日豐原鑣村郵局第11號存證信函及翌（5）日回執等
02 件為證，上訴聲明：原判決廢棄，被上訴人2人於原審之訴
03 駁回，第一、二審訴訟費用由被上訴人2人負擔。

04 五、被上訴人2人除與原審之陳述相同者外，補稱：依照最高法
05 院17年上字第906號判例，債權債務之主體，以締結契約之
06 當事人為準，故出立借約之債務人，不問其果為實際受益與
07 否，就其債務應負償還之責，債權人不得對於債務人以外之
08 人而請求履行，可見本件上訴人不但必須遵守兩造間系爭房
09 屋租約約定，按時向被上訴人2人繳付租金，不能任意推卸
10 責任於幾何儀器企業社，甚至系爭房屋租約既於第2條約定
11 租期自108年7月5日起至118年7月21日止而為定期租賃，即
12 不容上訴人單方於屆期前之109年5月4日以函隨意解約，不
13 過被上訴人2人確實已於109年5月31日收回系爭房屋，倒是
14 可以用這天當作兩造終止租約之日期等語，資為抗辯，答辯
15 聲明：如主文所示。

16 六、按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
17 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。主張法律關係存在
18 之當事人，須就該法律關係所具備之要件事實負舉證責任，
19 倘不能盡其舉證責任時，即應承受不利益之結果，最高法院
20 97年度台上字第1401號判決意旨參見。查，被上訴人2人於
21 原審起訴求為給付108年11月起至109年5月止共7個月租金17
22 萬5,000元乙節，業據其提出系爭房屋租約1件在卷（影本、
23 附於本院109年度司促字第8143號卷第13～15頁），上訴人
24 既對於兩造約定租賃標的為門牌號碼彰化縣○○鎮○○路0
25 段00號全部、出租人為被上訴人2人、承租人為上訴人，租
26 期為期10年又16日、月租2萬5,000元之事實，並無爭執（見
27 本院卷第83頁反面準備程序筆錄），復對於被上訴人2人於
28 原審起訴一併求為給付依照租約應由承租人負擔之水電費96
29 7元其數額，亦無爭執（同上卷頁第23行），基於債之相對
30 性原則，本件上訴人以俗稱二房東之地位，一部分租於幾何
31 儀器企業社（見外放影卷第10～13頁，上訴人與幾何儀器企

業社間之房屋租賃契約），縱使房客即幾何儀器企業社有占用系爭房屋卻不給付租金之情形，上訴人仍不得執此情詞對抗被上訴人2人，又迄至本件言詞辯論終結止，上訴人僅於準備程序中空言會再補正資料（同上卷頁第31行），惟始終未據其補正到院，綜上各情，應認原審認事用法俱無不合，結論亦為正確，上訴人提起本件上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，其上訴為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及陳述主張，對於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 1 月 14 日
民事第二庭 審判長法 官 彭淑苑
法 官 傅伊君
法 官 周美玲

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 111 年 1 月 14 日
書記官 王明