臺灣臺中地方法院簡易民事判決

113年度沙簡字第26號

原　　告　彤鴻建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　施清鴻

被　　告　蔡文訓

000000000000000000

　　陳筱芸

共　　同

訴訟代理人　白永濬律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告蔡文訓、陳筱芸(下稱被告二人)均與原告簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定被告二人向原告承租位於臺中市○○區○○路000號之一樓店面(下稱系爭店面)，系爭店面並由被告二人共同使用，租期自民國108年12月1日起至115年11月30日止，每月租金新臺幣（下同）6,000元，應按月於每月10日前繳納，並給付押租金12,000元予原告。詎被告二人自108年12月1日起均未按時向原告繳納租金，迄112年10月30日止，共積欠原告達47個月之租金總額，原告自得依民法第440條第1項、第2項規定，向被告二人為終止系爭租約之意思表示。又系爭租約已經原告於112年11月1日合法終止，爰依民法第455條前段規定，請求被告二人將系爭店面騰空遷讓返還予原告。且依系爭租約第3條約定，系爭店面之每月租金為6,000元，則被告二人應給付原告108年12月起至112年10月止，共47個月之租金計282,000元（計算式：6000×47＝282000），經抵充被告二人已給付

之押租金12,000元，被告二人應給付原告租金計270,000元（計算式：000000-00000＝270000）。另被告陳筱芸雖抗辯稱系爭租約係其向訴外人郭志忠租用，因承租當時原告曾向其表示系爭房屋所在基地之地主為訴外人郭志忠，訴外人郭志忠與原告間有合建糾紛，系爭房屋將分歸訴外人郭志忠取得，其遂向訴外人郭志忠按時繳付租金迄今，並無原告所指積欠租金乙情云云。然原告既為系爭店面之出租人，被告二人亦以自己名義與原告簽訂系爭租約，則被告二人基於「債權之相對性」本應給付租金予原告，自不得以108年12月起租金業已給付予訴外人郭志忠為由，拒絕給付租金予原告。查被告二人於系爭租約終止後，即無正當權源占用系爭店面，則被告二人迄今仍占用系爭店面，顯已妨害原告對系爭店面之使用收益，而受有相當於租金之利益，被告二人即應返還相當租金之不當得利予原告。從而，原告請求被告二人自系爭租約終止日之翌日即112年11月2日起，按月給付以系爭店面租金6,000元計算之不當得利。為此，爰依租賃契約、不當得利之法律關係提起本件訴訟請求被告給付。並請求法院判決：（一）被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路000號之一樓店面騰空遷讓返還原告。（二）被告應給付原告270,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）被告應自112年11月2日起至遷讓返還第一項所示一樓店面之日止，按月給付原告6,000元。（四）訴訟費用由被告負擔。

二、被告抗辯：系爭房屋係被告陳筱芸向系爭房屋之地主郭志忠所承租，兩造間並無租賃關係存在。

三、得心證之理由：

（一）被告陳筱芸部分：

1、按當事人主張有利於己之事實者，除法律別有規定或依其情形顯失公平者外，就其事實負擔舉證責任，民事訴訟法第277條訂有明文。次按原告於其所主張訴之原因事實，除別有規定外，應負舉證責任，如不能為相當之證明，即

應受敗訴之判決，有最高法院48年度台上字第1071號判決可資參照。再按「債權、債務之主體，應以締結契約之當事人為準。」、「債權為對於特定人之權利，債權人只能向債務人請求給付，而不能向債務人以外之人請求給付。」最高法院19年上字第382號、18年上字第1953號判例意旨參照。

2、依原告提出之房屋租賃契約書記載，被告陳筱芸係與訴外人施清鴻簽訂房屋租賃契約書，而非與原告公司簽訂租賃契約，故租賃契約係存在於被告陳筱芸與訴外人施清鴻間，原告並非被告陳筱芸租賃契約之相對人，其請求被告陳筱芸遷讓房屋、給付租金及相當於租金之不當得利，應認為無理由，此部分應予駁回。

（二）被告蔡文訓部分：

1、原告固據提出其與被告蔡文訓簽訂之租賃契約書為證，但被告蔡文訓則以前情抗辯，並提出建物所有權狀、土地所有權狀、現場照片、房屋租賃契約書、郵局存證信函、本院112年度司拍字第298號民事裁定等為證。本院認為，同一房屋即臺中市○○區○○路000號1樓，自108年12月1日起至115年11月30日止，依卷內證據即存在3份租賃契約書，其相對人分別為被告陳筱芸與訴外人施清鴻、被告蔡文訓與原告、被告陳筱芸與訴外人郭志忠。雖依債權相對性原則，當事人得就債權債務內容依契約自由原則為約定，然若表意人與相對人為通謀而虛偽之意思表示者，其意思表示無效，此為民法第87條第1項前段所明定。本件原告所提出其與被告蔡文訓房屋租賃契約書封面記載「申請房屋營業用」，顯然原告與被告蔡文訓簽訂房屋租賃契約書時，雙方均明知，此租賃契約係為「申請房屋營業用」，係為特定目的而簽立。再者本件租賃契約係自118年12月1日起，承租人應於每月10日期繳納租金6000元，而原告主張被告蔡文訓自108年12月1日起即遲未繳納租金，意即被告蔡文訓自始即未繳租金，原告卻遲至000年0

月間才以存證信函催告被告蔡文訓為給付，此與租賃關係之常情顯有違背。因此，上述同一房屋即臺中市○○區○○路000號1樓3份租賃契約中，關於原告與被告蔡文訓間之租賃契約，本院認為此為2人基於「申請房屋營業用」特定目的所簽訂，為2人通謀而虛偽之意思表示，其意思表示應為無效，原告與被告蔡文訓間就臺中市○○區○○路000號1樓自始即無租賃合意存在，則原告依租賃契約內容，請求被告蔡文訓遷讓房屋、給付租金及相當於租金之不當得利，應認為無理由。

2、綜上所述，原告與被告蔡文訓間就臺中市○○區○○路000號1樓自始即無租賃合意存在，則原告依租賃契約內容，請求被告蔡文訓遷讓房屋、給付租金及相當於租金之不當得利，應認為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘提出之攻擊、防禦方法及證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　2　　日

臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

法　官　劉國賓

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）；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　　113　　年　　4　　月　　2　　日

書記官　張隆成