臺灣臺中地方法院民事判決

110年度中小字第2331號

原　　告　宜光資產有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃淑宜

訴訟代理人　宋尚賢

被　　告　陳淑芳

列當事人間請求給付租金事件，經本院於民國110年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新台幣參仟伍佰柒拾貳元及自民國一一〇年四月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新台幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣中天資產管理顧問有限公司（法定代理人：宋尚賢，下稱中天公司）、宜光資產有限公司（法定代理人：黃淑宜，即原告）、優渥資產有限公司（法定代理人：榮桂蘭，下稱優渥公司）共同於民國108年12月2日以新台幣（下同）61萬9788元法拍取得門牌號碼：雲林縣○○市鎮○路00巷0號之房屋（下稱系爭房屋）所有權應有部分6分之1（其中原告取得上開1/6其中之1/4即取得系爭房屋應有部分1/24），訴外人中天公司、優渥公司及原告與被告於109年6月22日簽有房屋租賃契約（支付命令卷第9頁），雙方約定自109年6月22日起至111年6月22日止，包括原告在內之3人將其應有部分出租予被告，租金每月5,165元，每月22日前給付，然被告僅支付至110年10月之租金，後即未再給付。嗣系爭房屋已於110年1月14日經共有物（變價分割）判決拍賣系爭房屋拍定，計自109年10月23日至110年1月14日止，被告應給付原告2月個又23日之租金計為3,572元（計算式：(1291×2)＋(1292÷30)×23＝3572）（註：元以下第1位四捨五

入)，然被告迄未給付，爰依兩造間租賃契約之約定，為本件之請求。訴之聲明：被告應給付原告3,572元及自支付命令送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告對於與原告等3人訂有系爭房屋租賃契約，至110年1月14日系爭房屋遭拍賣止，尚有2個月又23日之租金未付乙情，並不爭執。然以，伊係於109年6月22日晚上約8點多於台中市西屯區市○路000號星巴客被威脅簽下系爭房屋租賃契約。按民法第93條被告得撤銷被脅迫而為之意思表示，原告自無從依系爭房屋租賃契約為本件之請求，原告之主張自無理由等語為辯。答辯聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

（一）按實體法上之規範可區分為二大類，其一為基本規範或請求權規範，另一則為對立規範。凡能於當事人間發生一定之權利者，即為基本規範，亦即權利發生規範（或權利根據規範）；而對立規範則包括①權利障礙規範（或稱權利妨害規範）（即指權利成立之初妨礙其權利之效果之規定，如民法第71條、第72條、第87條等）。②權利消滅規範（即指實體法上使已發生權利歸於消滅之相關規定，如民法第309條、第310條、第334條清償、免除等）。③權利排除規範（或稱權利受制規範）（即指實體法上對於權利人之權利行使，得由相對人主張一時阻卻或永久阻卻權利行使之規定，如民法第264條、第144條等）。所謂基本規範可理解為實體法上之請求權基礎（如民法第767條、第184條、第179條等），主張權利存在之人，應就權利發生之法律要件之該當事實為舉證。而於基本規範獲證明後，則主張對立規範存在之人，即負有舉證之責任。此即舉證責任之基本原則，學說稱之為特別要件分類說（或規範說），此亦為實務上之通說（最高法院44年台上字第75號民事判例、69年度台上字第380號民事判決參照），民事訴訟法第277條之規定，亦應本諸上開說明以為解釋。準此而論，本件被告主張其係受脅迫而簽訂系爭房屋租賃

契約乙情，既遭原告否認，則依上說明，被告對此受脅迫之事實即負有舉證之責任，核先敘明。

(二)次按，民法第92條第1 項所謂因被脅迫而為意思表示，係指因相對人或第三人以不法危害之言詞或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，致為意思表示之之謂。最高法院87年度台上字第2173號判決要旨參照。換言之，所稱脅迫，指預告將來的惡害。惡害，指任何的不利益，無須為嚴重的不利益。預告惡害，將使被脅迫的人心生畏懼，處於心理上的強制狀態。然脅迫須具有違法性，而此須由脅迫之手段、目的具體判斷之。此即手段不法時，縱目的為合法，亦為違法。手段合法，但目的不合法，此時目的法律行為本身，因違反民法第71條或第72條而無效，無待依脅迫規定撤銷意思表示。手段合法，但仍得依脅迫撤銷的情形，主要係指手段與目的關連的不法。而由民法第92條第1 項規定之反面推論，足知脅迫行為縱係由第三人所為者，不論相對人是否明知其事，被害人仍得為撤銷意思表示。經查，共有人得請求分割共有物（民法第823、824條、824條之1參照），而由卷附被告所提之LINE通訊軟體對話內容以觀，原告係以提起分割共有物訴訟與否，與被告協商，目法及手段均無不法，亦具有關連性，難認被告係受脅迫而簽訂系爭房屋租賃契約書。至被告另舉109年6月22日以後之事實，姑且不論是否存有脅迫之情事，然已與系爭房屋租賃契約無涉。

（三）又按，契約有效成立後，具有形式拘束力（即契約一旦成立，當事人皆不得任意撤回或解消契約）（最高法院40年台上字第1746號判例要旨參照）及實質拘束力，此實質拘束力為契約拘束力最重要之處，即當事人所約定之內容，拘束雙方當事人，對締結契約的雙方當事人而言，具有與實定法相同的法律規範效力。在契約內容自由下，法律原則上不積極規定債權契約所應具有之內容，而僅消極地以負面表列的方式，規定所不應有之內容，即契約不得違反

法律強制禁止規定，不得與公共秩序善良風俗相牴觸等（民法第71條、72條參照），而又因此種消極規定為例外，故一般情形，債權契約成立後立即發生效力。最高法院20年台上字第1941號判例要旨：「當事人締結之契約一經合法成立，其在私法上之權利義務，即應受契約之拘束，不能由一造任意撤銷。」其所謂「其在私法上之權利義務，即應受契約之拘束」乃契約實質拘束力之意，學者有稱「契約之效力」者即指此；所謂「不能由一造任意撤銷」，指契約形式拘束力而言。查被告與原告等3人間就系爭房屋訂有租賃契約，依上開所述，該租賃契約已對被告及原告3人生拘束力。是以，原告自得請求被告給付未付之租金。是原告本於系爭房屋租賃契約書為本件之主張，請求被告給付3,572元及自支付命令送達翌日（即110年4月20日）起至清償日止，按法定利率年息5%計算之法定遲延利息，於法尚屬有據，自有理由，應予以准許，爰為判決如主文第1項所示。

四、本件係適用小額程序事件，就原告勝訴所為被告敗訴判決，爰依職權宣告假執行，並確定其訴訟費用額為1,000元，由被告負擔。

五、本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第436 條之19第1項、第436條之20，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　3　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳添喜

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　3　　日

書記官　黃舜民