

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第1769號

原告 哈柏斯國際股份有限公司

法定代理人 黃尉愷

被告 林睿婕

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國111年7月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

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、被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：緣原告公司向訴外人莊東茂其所有承租門牌號碼：台中市○區○○○○○街00號房屋（下稱系爭房屋）（原證2），約定租賃期間自民國109年5月15日起至119年5月14日止，並訂有書面租賃契約（原證4）（註：原出租予輝睿公司），原告公司並授權公司股東兼監察人訴外人楊雀麗將系爭房屋1樓出租予被告供營業之用，租賃期間自108年9月7日起至111年9月7日止，每月租金新台幣（下同）2萬0100元，每月7日前繳納，並有違約金之約定，雙方亦訂有書面租賃契約（原證3）。惟被告自110年7月起即未按期繳納租金，原告自110年9月7日以後即連續4次催告被告繳納租金（原證7至10），均未獲被告置理。迄今已積欠6期12萬0600元。爰依民法第455條之規定請求被告遷讓返還系爭房屋。另依系爭租賃契約請求未付之租金12萬0600元，並依民法第179條不當得利之規定，請求被告自111年1月7日起至遷讓返還系爭房

01 屋1樓之日起，按月給付相當於租金之不當得利2萬0100元。
02 並給付違約金4萬元。訴之聲明：(1)被告應將系爭房屋1樓遷
03 讓返還原告。(2)被告應給付原告12萬0600元及自起訴狀繕本
04 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(3)被告應自
05 111年1月7日起至遷讓返還系爭房屋1樓之日止，按月給付原
06 告2萬0100元。(4)被告應給付原告4萬元。(5)願供擔保，請准
07 宣告假執行。

08 三、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
09 他方支付租金之契約。又承租人於租賃關係終止後，應返還
10 租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出
11 租人。民法第421條第1項、第455條，分別定有明文。是承
12 租人對於出租人負有給付租金及返還租賃物之義務，此種發
13 生於特定人間，以一方對他方負有私法上義務為內容的法律
14 關係為「債」或「債之關係」。一方對他方當事人所負擔的
15 義務，被稱為「債務」。他方得向一方請求返還的權利，被
16 稱為「債權」。債之關係係屬法律關係之一種，法律關係論
17 上，屬法律所規範之人對人的生活關係，以債權為其法律關
18 係要素。此即，債之關係成立時，即特定人對特定人負擔一
19 定義務為債之內容，此觀諸民法第199條第1項規定：「債權
20 人基於債之關係，得向債務人請求給付。」，即知債權人僅
21 得向債務人請求給付，而不得向債務人以外之人請求，此即
22 「債之關係之相對性」。依本件原告上開之主張，原告係以
23 出租人之地位而為本件之主張。惟查，原告係授權公司股東
24 兼監察人訴外人楊雀麗將系爭房屋1樓出租予被告乙情，業
25 據原告自陳。參諸，卷附之原證3所示原告所稱係兩造間之
26 租賃契約(卷第41頁)，出租人係訴外人楊雀麗。另卷附原證
27 7至10之存證信函(卷第69頁至83頁)均係由訴外人楊雀麗函
28 催被告，內容亦均載明「台端(註：於本件指被告)向本人
29 (註：即訴外人楊雀麗)締約承租」等語；卷附被告函覆訴外
30 人楊雀麗之原證11存證信函(卷第85頁)亦載明「本人(註：
31 於本件指被告)向台端(註：即訴外人楊雀麗)承租」等語。

01 是以，系爭房屋1樓之租賃契約承租人固為被告，然出租人
02 係訴外人楊雀麗，而非原告公司。原告既非租賃契約之出租
03 人，自無從為契約上之主張已明。

04 四、綜上所述，原告公司非契約當事人，亦非系爭房屋之所有權
05 人，則其依契約關係據民法第455條、第421條及契約違約金
06 條款所為本件之主張，即屬無據。且亦無從依民法第179條
07 而為本件之請求。是本件原告之主張，於法未合，自無理
08 由，應予以駁回，爰為判決如主文第1項所示。其假執行之
09 聲請，既失所附麗，爰一併予以駁回。

10 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條
11 第項、第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 111 年 8 月 3 日
13 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
14 法 官 陳添喜

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
19 應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 111 年 8 月 3 日

21 書記官 黃舜民