

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

109年度北簡字第547號

原告 蘇元德

訴訟代理人 洪珍娜

蘇繼鴻

被告 金石堂圖書股份有限公司

法定代理人 周傳芳

訴訟代理人 江秋坤

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於中華民國109年4月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第262條分別定有明文。查原告起訴時，原聲明：(一)被告應將門牌號碼新竹市○○街00號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）15萬元及法定利息5%至償還日止，並自民國108年12月15日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告25,000元。迭次變更後，於109年4月20日言詞辯論期日撤回遷讓返還系爭房屋之請求，並變更聲明為：(一)被告應給付原告175,000元，及自108年8月15日（訴外人蘇婷婷將原契約讓與原告，即讓與契約成立日）起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應自108年12月15日起至返還房屋日止，按月給付原告25,000元，如各期屆期未給付，加計自屆期日翌日起至清償日

01 止，按年息5%計算之利息。經核與前揭規定，尚無不符，
02 應予准許。

03 貳、實體方面

04 一、原告主張：原告於108年8月15日自訴外人蘇婷婷處取得系爭
05 房屋12分之1所有權，即以108年10月25日新竹英明街郵局第
06 442號存證信函通知被告承受原房東租約，並請求被告給付
07 租金，但被告以其與原出租人於97年簽訂房屋租賃合約（下
08 稱系爭租約）後，已給付押金，且於108年8月間，將12期租
09 金支票1次給付予原出租人為由，拒絕給付租金予原告。原
10 告再以108年11月1日新竹英明街郵局第457號、同年月11日
11 新竹英明街郵局第474號存證信函向被告催討租金，並通知
12 如不給付則返還房屋並終止系爭租約。然被告迄未給付租
13 金，並繼續使用系爭房屋，原告因此受有損害，被告應負損
14 害賠償責任。另依民法第245條之1規定，被告將租金給付予
15 非所有權人蘇婷婷，被告可向蘇婷婷請求返還溢付之押租
16 金。爰依系爭租約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟，
17 並聲明：(一)被告應給付原告175,000元，及自108年8月15日
18 起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應自108年12
19 月15日起至返還房屋日止，按月給付原告25,000元，如各期
20 屆期未給付，加計自屆期日翌日起至清償日止，按年息5%
21 計算之利息。

22 二、被告則以：被告於97年6月5日與訴外人劉謙儒、劉謙澤、蘇
23 繼棟、蘇婷婷、黃劉美秀、阮美蘭、謝宜穎等7人，就系爭
24 房屋簽訂系爭租約，租賃期間自97年6月12日至105年8月11
25 日止，並於104年間與劉謙儒等7人簽訂「租期及租金調整協
26 議書」，將系爭租約之租期延長至110年8月11日，再於108
27 年7月31日與劉謙儒等7人簽訂「協議書」，將108年8月12日
28 至110年8月11日之租金調整為每月30萬元（含租賃稅10%與
29 二代健保增補費2%）。被告並於簽訂系爭租約時，依系爭
30 租約第4條第1項約定，將系爭租約之履約保證金即押租金90
31 萬元，依蘇婷婷持有系爭房屋所有權6分之1比例，給付其15

萬元。另於108年8月間，依系爭租約第3條第2項約定及蘇婷婷持有系爭房屋所有權6分之1比例，將108年8月至109年7月之租金支票12張，一次全部交付予蘇婷婷。依民法第297條第1項、第425條第1項規定，原告承受蘇婷婷之系爭租約法律關係，應向蘇婷婷請求轉付，不得再向被告請求給付押租金及租金。況原告於108年11月1日新竹英明街郵局第457號存證信函內，自承與蘇婷婷間並無承接系爭租約之情形，且被告亦未收到關於蘇婷婷已將伊部分租金債權讓與原告之通知，依民法第297條第1項規定，原告不得向被告請求給付租金等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由

（一）本件被告與訴外人劉謙儒、劉謙澤、蘇繼棟、蘇婷婷、黃劉美秀、阮美蘭、謝宜穎等7人於97年6月5日就系爭房屋簽訂系爭租約，租賃期間自97年6月12日起至105年8月11日止；且於104年間簽訂「租期及租金調整協議書」，將系爭租約之租期延長至110年8月11日止；又於108年7月31日簽訂「協議書」，將108年8月12日至110年8月11日之租金調整為每月30萬元（含租賃稅10%與二代健保增補費2%）之事實，有被告提出之房屋租賃契約書、租期及租金調整協議書、協議書在卷足佐（見本院卷第99至117頁），原告就此亦不否認，堪信為真。

（二）按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之，民法第425條定有明文。查被告與訴外人劉謙儒等7人就系爭房屋簽訂系爭租約，租賃期間原自97年6月12日起至105年8月11日止，並於104年間將系爭租約之租期延長至110年8月11日，系爭租約之租賃期間顯逾5年，復無經辦理公證之證明。依前揭規定，在承租人（即被告）與受讓人（即原告）間，並未於受讓之時當

然發生租賃關係。本件原告並未繼受蘇婷婷之系爭租約法律關係，原告即非系爭租約之當事人，則原告依系爭租約請求被告給付租金，洵非有據，不能准許。

(三) 又縱認原告繼受蘇婷婷之系爭租約法律關係，惟按「依司法院院字第一九〇九號解釋，出租人未將押租金交付於受讓人時，受讓人對於承租人雖不負返還押租金之義務，惟受讓人承受之租賃關係，係依其讓與契約內容，如為無押租金之租賃，當不得向承租人請求押租金之交付，如為有押租金之租賃，則除承租人尚未履行交付押租金者，得依原約請求交付外，若承租人已依原約將押租金交付於原出租人時，則其既已依約履行，受讓人如欲取得押租金以供租金之擔保，亦屬是否可向原出租人請求轉付之問題，其仍向承租人請求履行之交付押租金義務，於法即屬不合」(最高法院51年台上字第2858號裁判意旨參照)。另按「民法第四百二十五條規定，出租人於租賃物交付後，將租賃物所有權讓與第三人，其租賃契約對受讓人雖仍繼續存在，但受讓人對承租人租金債權之承受，應通知承租人，在未通知前承租人對原出租人所為之清償，應為有效」(最高法院76年度台上字第2423號裁判意旨參照)。查本件系爭租約第3條第1項第4款、第2項、第4條約定：「租金比例：蘇婷婷六分之一」、「租金交付方式：租金以一個月為一期，每次應繳十二期，於每年八月十二日前三日內交付甲方依期兌收…」、「乙方於訂約時應交付甲方新台幣玖拾萬元整為履約保證金，由甲方無息保管…」(見本院卷第101、103頁)，而被告已依該約定，於97年6月間交付保證金15萬元予蘇婷婷，並於108年8月12日將108年8月份至109年7月份應給付予蘇婷婷之租金，一次全部交付之，由蘇婷婷簽收之事實，有被告提出之保證金收據、貨款簽收回單在卷可稽(見本院卷第119、121頁)，洵堪認定。依上開說明，被告早於108年8月12日即依約交付108年8月份至109年7月份之租金，原告向被告請求履行交付

01 此部分租金義務，於法即屬不合。

02 (四) 末按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得
03 請求之，民事訴訟法第246條定有明文。另按將來給付之
04 訴，以債權已確定存在，僅請求權尚未到期，因到期有不
05 履行之虞，為其要件（最高法院86年台上字第1385號裁判
06 意旨參照）。查原告聲明第2項主張：被告應自108年12月
07 15日起至返還房屋日止，按月給付原告25,000元，如各期
08 屆期未給付，加計自屆期日翌日起至清償日止，按年息
09 5%計算之利息。惟被告已給付蘇婷婷108年8月至109年7
10 月之租金，業如前述，而原告就109年8月以後之租金債權
11 尚未到期前，即對被告提起訴訟，屬對將來之給付為請
12 求，然被告前既依系爭租約均按時交付保證金及各期租
13 金，自難認被告有到期不履行之情形。是原告就系爭租約
14 尚未到期之租金預為請求，亦屬無據。

15 四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利法律關係，請求：(一)
16 被告應給付原告175,000元，及自108年8月15日起至清償日
17 止，按年息5%計算之利息；(二)被告應自108年12月15日起至
18 返還房屋日止，按月給付原告25,000元，如各期屆期未給
19 付，加計自屆期日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
20 息，均為無理由，應予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
22 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日

25 臺北簡易庭

26 法 官 郭麗萍

27 以上正本證明與原本無異。

28 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市中正區重
29 慶南路1段126巷1號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數
30 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日

