

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第10509號

原告 富大貿易有限公司

法定代理人 林明正

被告 和果生化科技實業有限公司

法定代理人 林美秀

訴訟代理人 吳耀庭律師

上列當事人間請求給付租金事件，於中華民國112年10月18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。

事實及理由要領

一、原告主張：被告前於民國105年2月間設立登記時向原告租用臺北市○○區○○街00號7樓作為營業登記地址，約定租金每月新臺幣（下同）3,150元（含稅），原告每月皆開立統一發票向被告請款，被告收受發票後均作為營業費用申報，惟除曾經給付5,400元外，其餘租金均未給付，自105年2月起迄至112年6月止共計積欠274,950元（3150元×89個月-5,400元）。又因民法第125條規定租金之請求權時效為5年，故請求被告給付5年的租金，即自107年1月1日起至112年6月30日止之租金共189,000元（3,150元×12月×5年）。原告曾以口頭方式多次向被告請求支付，被告皆以各種理由推拖，原告遂以台北古亭郵局第727號存證信函向被告催告，然被告經合法受領後，仍置之不理。為此，爰提起訴訟請求並聲明：被告應給付原告189,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：兩造間並無租金之約定，且被告自105年間設立以來至兩造法定代理人之父親過世為止，均未曾發生無權占

01 用公司地址給付租金之爭議，且縱原告有持續開立發票，因
02 被告係於起訴後始知悉，且亦與兩造間有無給付租金之契約
03 係屬二事等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

04 三、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
05 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
06 主張權利者，應先由原告負舉証之責，若原告先不能舉証，
07 以証實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
08 能舉証，或其所舉証據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，有
09 最高法院17年上字第917號裁判可資參照。復按主張法律關
10 係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件
11 ，負舉證責任，最高法院亦著有48年台上字第887號裁判可
12 資參照。觀諸民法第421條第1項規定，稱租賃者，謂當事人
13 約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。
14 而依民法第153條規定，當事人對於契約必要之點意思表示
15 一致，契約始能成立。租賃，乃特定當事人間所締結之債權
16 契約，對於契約必要之點意思表示必須一致，租賃契約以租
17 金及標的物為其要素，故租金及標的物，自屬租賃契約必要
18 之點，苟當事人對此兩者意思表示未能一致，租賃契約自無
19 從成立（最高法院99年度台上字第1553號、40年台上字第14
20 82號裁判參照）。本件原告主張：被告應給付原告自107年1
21 月1日起至112年6月30日止每月3,150元，共計189,000元租
22 金云云，但被告否認兩造間有租賃關係存在，並以上揭情詞
23 置辯，自應由主張有租金債權之原告，就兩造間有租賃關係
24 存在負舉證責任，始有租金請求權之可言。

25 四、經查，原告固提出其所開立記載買受人為被告、品名為租
26 金、金額含稅3,150元，自107年1月起至112年6月止每月之
27 統一發票為憑（見本院卷第17至49頁），惟此僅能證明原告
28 有開立上開統一發票，尚不能證明兩造間確有租賃關係存
29 在，且原告就其主張被告曾給付原告租金5,400元一節復未
30 能舉證以實其說，參以原告亦自陳當時原告之負責人即兩造
31 法定代理人之父親認為被告創業拮据，只收稅金部分，在10

01 6年至108年間都有收取年度稅金1,800元等情，顯見原告當
02 時之負責人並無意向被告收取租金，而有同意其無償使用之
03 意，是尚難認原告當時之負責人有與被告達成以每月租金3,
04 150元出租系爭房屋予被告作營業登記址之意思表示合致。
05 而原告復未能就兩造間曾何時就租賃契約之要素即租金金額
06 3,150元及標的物互為意思表示一致等有利於己之事實舉證
07 以實其說，則原告主張兩造間有成立租賃契約，被告應依約
08 給付自107年1月1日起至112年6月30日止每月3,150元共計18
09 9,000元之租金云云，自難信取。

10 五、從而，原告請求被告給付189,000元，及自起訴狀繕本送達
11 翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，不應准
12 許。

13 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
14 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
15 附此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 112 年 11 月 13 日
18 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
19 法 官 李宜娟

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
22 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
23 繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 112 年 11 月 13 日
25 書記官 沈玟君