

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第7993號

原告 林志旺

訴訟代理人 王友正律師

被告 棉花田生機園地股份有限公司

法定代理人 黃山內

訴訟代理人 蔡宜臻律師

複代理人 林意紋律師

上列當事人間請求給付租金事件，於中華民國112年9月4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。

事實及理由要領

一、原告主張：被告前於民國105年12月16日，與原告及訴外人
林志達簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），承租坐落宜蘭
縣○○鎮○○路000號1樓及地下室房屋（下稱系爭房屋），
租賃期間自106年2月1日起至116年1月31日止，約定自106年
2月1日起至110年1月31日止每月租金為新臺幣（下同）89,6
81元、自110年2月1日起至114年1月31日止每月租金為92,68
1元、自114年2月1日起至116年1月31日止每月租金為95,681
元，應於每月20日前以匯款方式將租金匯入原告永豐銀行濟
南路分行，帳號：000-000-0000000-0之帳戶（下稱系爭帳
戶）。詎被告自111年10月起，僅給付一半之租金，至112年
8月仍積欠原告509,746元（ $92,681 \times 1/2 \times 11$ ，元以下四捨五
入）之租金，原告屢次催告被告均未給付。為此，爰依系爭
租約及民法第439條之規定提起本訴等語。並聲明：被告應
給付原告509,746元，及自追加暨準備狀繕本送達翌日起至
清償日止，按年息百分之五計算利息；原告願供擔保，請准
宣告假執行。

01 二、被告則以：系爭租約第4條第2項約定將租金匯入系爭帳戶，
02 僅係供被告在選擇以匯款方式給付租金時，得以知悉將租金
03 匯至何帳戶，並非用以約定或限制租金支付僅能以匯款至特
04 定帳戶為之，更與出租人行使或負擔租賃契約所生之權利義
05 務無涉。而出租人林志達於租賃關係存續中即109年3月10日
06 死亡，並經林志達之繼承人辦畢繼承登記，故應類推適用民
07 法第425條第1項之規定，由林志達之繼承人繼受出租人之地
08 位以及租賃契約必要之點內容。因系爭租約第4條第2項約定
09 之租金支付方式，尚非租賃契約之必要之點，且該匯款帳號
10 係基於當時出租人為原告及林志達2人而為之約定，在林志
11 達之繼承人繼承系爭房屋成為出租人後，自應隨出租人之變
12 更而有所變動或調整，方屬合理，難認林志達之繼承人及被
13 告仍應受該租金支付方式約定之拘束，僅能在被告匯款至原
14 告帳戶後再由林志達之繼承人向原告請求一半之租金，如此
15 實增添法律關係之複雜化，亦有違民法第425條第1項令受讓
16 人當然繼受出租人行使租賃契約所生權利之意旨。又於林志
17 達之繼承人已於111年9月27日將渠等承受租金債權通知被告
18 後，被告應向林志達之繼承人給付租金，始生清償之效力，
19 是原告起訴請求被告給付積欠之一半租金(即原屬於林志達
20 之租金)，並無理由等語置辯，並聲明：原告之訴及假執行
21 之聲請均駁回；如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告
22 免為假執行。

23 三、本件被告向原告及訴外人林志達承租系爭房屋，並訂有系爭
24 租約，約定租金應按月匯入系爭帳戶內；嗣林志達於109年3
25 月10日死亡，林志達之繼承人委由律師於111年9月27日通知
26 被告應依其繼承系爭房屋之1/2持分交付其租金，被告遂自1
27 11年10月起每月僅匯入約定租金之一半至系爭帳戶予原告之
28 事實，有相符之租賃契約影本、系爭房屋建物謄本、廣騰法
29 律事務所111年9月27日廣騰字第1110927-10號函在卷為憑，
30 復為兩造所不爭執，應認此部分主張為真實。

31 四、原告另主張被告應給付111年10月至112年8月之租金即共計5

01 09,746元，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，茲就原告
02 主張是否有理由，分述如下：

03 (一)、按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律
04 另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之，民法
05 第271條第1項前段定有明文。又當事人主張有利於己之事實
06 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有
07 明文

08 (二)、經查，原告與林志達為系爭租約之共同出租人，係對被告有
09 同一租金債權，且該債權為金錢債權，自屬可分。又民法第
10 421 條以下租賃之規定，並無共同出租人其中一人可以向承
11 租人請求給付全部租金，或承租人可以向出租人其中一人為
12 全部給付的規定，且系爭租約全文，亦未記載原告與林志達
13 間應如何分配租金，揆之民法第271條前段規定，自應平均
14 分受每月租金。原告雖主張系爭租約已約定被告應將每月租
15 金匯入系爭帳戶，故被告依約應將全部租金支付予原告云
16 云。惟觀諸系爭租約第4條第2項係記載「租金支付方式：乙
17 方（承租人）應於每月二十日前以匯款方式匯入出租人指定
18 之帳戶內（戶名：林志旺、銀行名稱：永豐銀行濟南路分
19 行……），顯然上開約定僅係單就租金應如何支付方式之約
20 定，尚難以此即認林志達有同意不受租金之分配或其租金債
21 權得由原告代為行使。復參諸被告提出林志達出具予被告之
22 同意書記載「本人（出租人）林志達就座落於宜蘭縣○○鎮
23 ○○路000號1樓及地下室全部之標的物，……，本人同意承
24 租人自106年2月1日起，得將本件租金電匯林志旺，以代清
25 償租金之債務。惟年度之扣繳憑單所得人仍開立為本人之
26 名，若有涉及贈與及其他問題，由本人全責處理，與承租人
27 無關。」等語可知，林志達係同意被告得將租金匯入系爭帳
28 戶以代對其清償，然租金債權之所得人仍係林志達本人，而
29 非原告，益徵系爭租約約定將租金約定匯入系爭帳戶，僅係
30 關於租金給付方式之約定，亦即林志達僅同意其租金債權得
31 由原告代為受領，要無同意其租金債權全歸由原告一人取得

或行使之意。而原告復未能提出其他證據證明其有與林志達約定租金債權應如何分配，依前揭規定，原告自應與林志達平均分受每月租金，被告就超過原告應平均分受部分之租金，對原告自無給付之義務，原告主張被告應依約給付其全部租金，即屬無據。

五、從而，原告既自陳已收取被告清償自111年10月起至112年8月止每月1/2之租金，原告自不得再請求被告給付上開期間每月其餘1/2之租金共509,746元，則原告請求被告應如數給付並加計遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、兩造其餘攻擊防禦方法及舉證經審酌核與本件判決結果無影響，爰不一一論述，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 9 月 27 日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法 官 李宜娟

以上正本係照原本作成。

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

中 華 民 國 112 年 9 月 27 日

書記官 沈玟君