臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度桃簡字第1567號

原　　告　陳楊香
訴訟代理人　王柯雅菱律師
　　王新發律師
被　　告　紘億企業社
000000000000000000
法定代理人　蕭慶安
參 加 人　陳建忠
訴訟代理人　邱奕澄律師
　　吳庭毅律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國111年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣855,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張者，法院得命合併辯論；命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁判，民事訴訟法第205條第1項、第2項定有明文。本院受理之110年度桃簡字第1548號、第1567號給付租金等二事件，被告雖係不同之公司，然訴訟標的均為基於重測前桃園市○○區○○○段○○○○段000地號上鐵皮廠房租賃契約及租金應由原告或參加人繼承收取之爭議，兩案之爭點皆屬共通，證據資料亦可相互援用，而屬數宗訴訟訴訟標的相牽連之情形，故本院命合併辯論，兩造就此亦表示同意（見本院卷第80頁），惟該等訴訟當事人兩造並非完全相同，本院分別裁判之，先予敘明。

二、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他

訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第3款定有明文。經查，110年度桃簡字第1567號原告起訴時聲明原為：被告紘億企業社（下稱被告公司）應給付原告新臺幣（下同）855,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，嗣原告於本院審理中捨棄對被告公司之利息請求，核屬減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准許。

三、被告公司經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告公司原向伊之配偶陳善村承租坐落於桃園市○○區○○段000地號土地（重測前為桃園市○○區○○○段○○○○段000地號，下稱系爭土地）上門牌號碼為桃園市○○區○○○路0段000號之鐵皮廠房（下稱系爭廠房），並訂有租約（下稱系爭租約），而伊與陳善村定有協議書（下稱系爭協議書），約定陳善村與伊共同收養本件參加人甲○○，及被告公司承租系爭廠房之租金交由伊收取；被告公司先前之租金均係交由伊收取，嗣陳善村於民國108年3月14日意外過世，參加人以其為繼承人之一，阻撓被告公司將每月租金給付予伊。伊遂以與陳善村間之協議書為依據向參加人提起訴訟，請求參加人履行協議書之內容，經本院108年度重訴字第506號判決（下稱前案判決）認定原告係有權向被告公司收取租金，參加人為陳善村之繼承人亦應受該協議書之拘束，而被告公司自109年4月至110年10月未繳納租金予伊，共積欠855,000元，爰依系爭租約及系爭協議書之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟前曾到庭辯稱略以：被告願意給付房租，但要等法院確認房租要給付給原告或是參

加人等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、參加人則以：伊為系爭土地及廠房之所有人，伊於108年4月1日與被告公司簽訂租賃契約將系爭廠房出租予被告公司，原告並非系爭土地及廠房所有權人，且本件被告公司並未參與前案判決，不受前案判決之拘束，亦無爭點效之適用，系爭協議書僅能拘束契約之當事人，參加人亦不受拘束。系爭協議書之租金債權於陳善村過世後已不存在，原告自不得請求被告公司給付租金，且陳善村已將系爭廠房事實上處分權轉讓予參加人，又系爭協議書為定期給付之贈與，於陳善村過世後即失其效力，非得繼承之標的；系爭協議書為陳善村為盡其法定夫妻扶養義務之約定，係專屬陳善村之義務；縱系爭協議書之債務人地位為可繼承之標的，亦因原告同時繼承此一債務，而依民法344條前段、第274條規定而歸於消滅等語，並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

㈠經查，原告主張其與陳善村於94年2月2日簽立系爭協議書，約定共同收養參加人，及被告公司承租系爭廠房之租金交由其收取，陳善村於94年6月23日將系爭土地贈與參加人，陳善村於生前以出租人身分簽立租賃契約將系爭廠房出租予被告公司，租期自105年1月1日起至114年12月31日止，而自95年3月起至陳善村死亡止，被告公司之租金均由原告收取；系爭廠房現今之房屋稅籍資料納稅義務人登記為甲○○，系爭廠房現仍繼續出租予被告公司等情，有系爭租約、系爭協議書、戶籍資料、土地查詢資料、異動索引資料、房屋稅籍證明書等資料附卷可稽（見本院卷第6至9頁、第14頁、第120至127頁、個資卷），且為兩造、參加人所不爭執（見本院卷第145頁），堪信此部分之事實為真實。

㈡經查，依系爭協議書第2條約定：「陳善村同意租給延陵公司、安泰公司鐵皮屋兩間的租金，交由楊香收取，並收到去逝為止。」是依此約定，原告至其去逝為止，均有收取系爭廠房租金之權利，至上開約定內容雖記載「租給延陵公司、

安泰公司鐵皮屋兩間的租金」，然其緣由應是原告與陳善村於94年2月2日簽立系爭協議書時，陳善村是以其為出租人身分，將系爭廠房出租予延陵公司、安泰公司，故上開約定內容將當時承租人公司之名稱載入約定內容，真意乃租屋期間內系爭廠房之租金均由原告收取，而非僅限於承租人為上開公司之租金，始得由原告收取之。另上開約定既稱「交由楊香收取，並收到去逝為止」，且於陳善村過世前，租賃系爭廠房之廠商縱有變動，然租金均由原告收取，益徵陳善村之真意應是指至原告去逝止，系爭廠房之租金均由原告收取，而非僅限於出租予上開公司之租金。

㈢按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。民法第759條、第1148條第1項前段定有明文。次按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人(最高法院110年度台上字第131號判決參照)。則未辦理建物所有權第一次登記之建物，由出資興建人原始取得所有權後，倘出資興建人死亡，則由其繼承人依繼承之法律關係取得該建物之所有權，縱無法辦理所有權移轉登記，仍無礙於繼承人對該建物所有權之取得。原告主張系爭廠房前為陳善村所出資興建之未辦保存登記之建物，為陳善村出資興建所有，於陳善村過世後為陳善村之全體繼承人所有等節，但為參加人所所否認。經查，系爭廠房為為陳善村所出資興建之事實，為原告、參加人所不爭執，可認系爭廠房雖未辦理建物保存登記，仍由陳善村取得所有權，陳善村死亡後，應為陳善村之全體繼承人（含原告、參加人）依繼承之法律關係取得所有權。

㈣按稅捐機關所為房屋稅籍資料納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，與所有權之取得無關，此與地政機關依土地法規定所為所有權登記有絕對效力之情形有間，不能以房屋之納稅義務人而認定所有權之歸屬；房屋納稅義務人、戶口設籍

之人或占有人，並非必為房屋所有人或有事實上處分權（最高法院70年台上字第3760號判例、72年度台上字第1816號、97年度台上字第1101號判決意旨參照）。參加人雖辯稱陳善村於94年6月23日贈與系爭土地時一併將系爭廠房一同贈與，且稅籍變更後由參加人繳納房屋稅，參加人更於108年陳善村過世後與被告公司另行簽立租賃契約，系爭廠房第1次稅籍登記時陳善村將系爭廠房所有人登記為參加人，105年與被告的租約也是陳善村受參加人委託簽立的等語，並有房屋稅籍變更資料為證（見本院卷第121至125頁）。經查，觀之系爭廠房第1次稅籍登記資料，當時陳善村確係基於代理人之地位，於系爭廠房稅籍登記時將所有人填寫為參加人，惟依上開見解，不能僅以房屋之納稅義務人即作為所有權認定之基礎；再參酌陳善村於105年1月1日仍就系爭廠房與被告公司簽立系爭租約，並於陳善村過世前將系爭廠房之租金依系爭協議書之約定均交由原告收取之情形，難認陳善忠有將系爭廠房之事實上處分權讓與參加人之意思，且縱參加人另行與被告公司就係廠房簽立租賃契約，依債之相對性，亦不拘束原告；至參加人主張105年與被告的租約也是陳善村受參加人委託簽立等節，參加人並未舉證以實其說，難認為真，參加人復未提出其他舉證證明陳善村確有將系爭廠房之事實上處分權讓與參加人，是參加人此部份所辯，並不可採。

㈤按定期給付之贈與，因贈與人或受贈人之死亡，失其效力；但贈與人有反對之意思表示者，不在此限，民法第415條定有明文，蓋以定期給付為標的之贈與，大抵皆為專屬於當事人一身之法律關係。若當事人間無特別之意思表示，應隨贈與人或受贈人死亡而失其效力，不得移轉於繼承人也（同條立法理由參照）。而所謂定期給付之贈與，乃贈與人須定期的繼續的無償給予財產之贈與，性質上屬繼續性契約，在當事人間存有人格信賴關係，故贈與人通常僅願本身負贈與之給付義務，且其施惠對象亦多限於受贈人本身。次按解釋契

約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，通觀全文作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院98年度台上字第1217號判決意旨參照）。參加人雖辯稱：系爭協議書約定陳善村被告公司的租金交由原告收取，並收到原告去世為止，核屬定期給付之贈與，依上開規定，因贈與人陳善村死亡而失效，故系爭協議書之約定已失其效力等語。然陳善村書立系爭協議書，同意將系爭廠房租金交由原告收取「收到去世為止」，依其文義顯係同意給付到原告去世之後，足見陳善村當時確實有不因其死亡致系爭協議書失其效力之意思。是系爭協議書之約定縱如屬參加人所稱定期給付之贈與，依民法第415條但書之規定，系爭協議書之約定亦不因允諾人陳善村死亡，而失其效力，故參加人此部分所辯，亦不足採。

㈥按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；繼承人對於被繼承人之權利、義務，不因繼承而消滅；夫妻互負扶養之義務，其受扶養權利之順序與直系血親尊親屬同；受扶養權利者，以不能維持生活而無謀生能力者為限；前項無謀生能力之限制，於直系血親尊親屬，不適用之，民法第1148條第1項本文、第1154條、第1116條之1、第1117條分別定有明文。參加人雖辯稱系爭協議書係專屬陳善村對原告之法定扶養義務，不拘束參加人，原告亦為系爭協議書之債務人故混同而歸於消滅等語。經查，原告與陳善村簽立系爭協議書前，原告於92年間已購置有房屋，於94年系爭協議書更約定原告名下房屋之銀行貸款由原告負責繳清，且原告之銀行帳戶於93至94年間除系爭廠房之租金外，均定期有款項匯入，此有異動索引資

料、系爭協議書、元大銀行交易明細為證（見本院卷第14頁、第116-1至118頁），足認原告於94年2月2日與陳善村簽立系爭協議書時，其並非不能維持生活，難認系爭協議書屬陳善村對原告法定扶養義務之具體展現。又陳善村生前與原告簽立系爭協議書之權利義務，於陳善村過世後，由身為繼承人之原告、參加人及其他陳善村之繼承人所共同繼承，系爭協議書不因陳善村之死亡而終止，已如前述，而陳善村之全體繼承人自應遵循系爭協議書第2條之約定，即系爭廠房之租金仍應由原告收取至原告去逝為止，而參加人為陳善村之繼承人，亦應同受上開約定之拘束。再者，觀之系爭協議書第2條之約定，係陳善村將系爭廠房之租金收取權讓與原告，其性質為債權讓與，並非定期給付或陳善村對原告之法定扶養義務，而原告亦為系爭協議書之債權人，惟依民法第1154條之規定，此債權讓與亦不因原告於陳善村過世後成為陳善村繼承人而消滅。是參加人上開所辯，亦不可採。

㈦準此，參加人所辯，並不可採，應認原告仍為系爭廠房有權收取租金之人。

五、綜上所述，原告依系爭租約及系爭協議書之法律關係，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

六、又本件係依民事訴訟法適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造、參加人其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　16　　日

桃園簡易庭　法　官　曾耀緯

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，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　111　　年　　9　　月　　16　　日

書記官　吳宏明