臺灣桃園地方法院民事判決

113年度桃訴字第5號

原　　告　楊慶郁

訴訟代理人　高逸文律師

複　代理人　楊繼証律師

被　　告　利威有限公司

000000000000000000

法定代理人　洪生發

訴訟代理人　李瑞玲律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國115年7月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告、訴外人龍宥環保有限公司（下稱龍宥公司）及鐘玉繡，於民國106年6月28日就桃園市○○區○○路000巷000000號廠房（下稱系爭廠房），與被告簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自106年7月1日起至119年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）67萬元，並由被告於每月15日前給付原告、龍宥公司、鐘玉繡各1/3即223,333元。詎被告自108年1月1日起至113年4月1日止，未給付租金予原告共14,270,148元，扣除本院110年度桃簡字第180號給付租金事件（即後述110年給付租金事件）判決所認定，原告應負擔屋頂漏水及鐵皮修繕費用之半數即346,960元後，被告仍應給付原告13,923,188元。為此，爰依系爭租約之約定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告13,923,188元，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭租約之當事人為龍宥公司、鐘玉繡、訴外人世緯有限公司（下稱世緯公司）及被告，而無原告；雖原告

稱因世緯公司斯時未完成設立登記，故以原告為當事人，然渠等關係究係為何，未見原告舉證以實其說，其當事人自屬不適格。又系爭租約簽立後，因訴外人李天順以存證信函通知被告，其與系爭廠房坐落之桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）所有人即訴外人黃偉國、黃青山間存在土地公證租賃契約（下稱系爭公證租賃契約），並要求被告與其協商租賃事宜，被告始知悉系爭租約之出租人並無取得使用系爭廠房之合法權利，乃與之合意於107年12月31日終止系爭租約，此亦經後述110年給付租金事件列於不爭執事項。故被告後續即與訴外人洺錫建設有限公司-李天順（下稱洺錫公司）就系爭廠房另簽立廠房租賃契約書並依約給付租金，是縱認原告得為本件請求，且系爭租約尚未終止，依系爭租約第5條約定，被告亦得以支付洺錫公司之租金作為損害賠償金額，於原告本件租金請求優先抵扣。再被告係於113年6月19日收受原告起訴狀繕本之送達，則原告主張108年1月1日起至108年6月間止之租金請求權，已逾5年請求權時效，被告就此自得時效抗辯而拒絕給付等語，資為抗辯，並聲明：如主文第一項所示；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：（見本院卷第133、134頁、第160頁背面）

㈠李天順與原告、龍宥公司法定代理人黃龍、鐘玉繡於104年12月24日簽立承租轉讓契約書（下稱系爭承租轉讓契約），第5條約定承租讓與應由讓與人通知地主黃偉國、黃青山，並同意轉讓等語（見本院卷第82至84頁）。而原告於簽立系爭承租轉讓契約後，已收受受讓人李天順現金100萬元，及第一銀行本行支票900萬元（見本院卷第85頁）。又原告與黃龍、鐘玉繡於104年4月1日簽立股權確定證明（下稱104年股權確定證明），約定系爭廠房有任何決議或事由只要有兩位股東同意即可成立（見本院卷第109頁）。

㈡被告前於106年6月28日向龍宥公司、世緯公司、鐘玉繡承租

坐落系爭土地上之系爭廠房，約定租賃期間自106年7月1日起至119年12月31日止，每月租金67萬元，並由被告於每月15日前給付世緯公司、龍宥公司、鐘玉繡各1/3即223,333元，雙方並簽立系爭租約為憑（見本院卷第8至20頁）。

㈢系爭土地之所有人黃偉國、黃青山於108年1月29日，與李天順簽立系爭土地及其上地上物之系爭公證租賃契約，嗣李天順於108年3月22日以存證信函通知被告並出示系爭公證租賃契約（見本院卷第46至48頁）。

㈣被告於108年2月1日與洺錫公司簽立系爭廠房之租賃契約書（見本院卷第49至51頁）。

㈤龍宥公司前請求被告給付租金事件，經本院以110年度桃簡字第180號簡易判決被告自106年7月起至107年12月止之系爭廠房租金餘款，經扣除龍宥公司應負擔之修繕費用346,960元（修繕費用共693,920元，龍宥公司與世緯公司各負擔1/2）後，被告應給付龍宥公司122,029元確定在案（下稱110年給付租金事件）。而該事件將系爭租約已於107年12月31日終止列為兩造不爭執事項（見本院卷第21、22頁）。

㈥黃龍前請求李天順給付租金事件，經本院以111年度桃簡字第462號簡易判決黃龍請求李天順給付108年1月至109年7月之租金收益分配為無理由確定在案。而鐘玉繡於該事件以證人身分作證，並提出黃龍、李天順、鐘玉繡於111年4月23日所簽立之股權確定證明（見本院卷第99頁）。

四、兩造於本院115年7月6日言詞辯論期日，協議簡化本件爭點如下：（見本院卷第134頁、第160頁背面）

㈠本件原告是否具當事人適格？

㈡原告依系爭租約之約定，請求被告給付租金，有無理由？如有理由，其金額應為若干？

五、本院之判斷：

㈠本件原告是否具當事人適格？

按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己名義為原告或被告，而受本案判決之資格而言。故在給付之

訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為該法律關係之義務主體，其當事人即為適格；至原告是否確為權利人、被告是否確為義務人，乃訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院110年度台上字第2954號判決意旨參照）。查原告主張其為系爭租約出租人之一，對被告具系爭租約所生租金債權，並據此請求被告給付租金，則依其主張之法律關係觀之，自具本件當事人適格；至原告實際上是否為系爭租約之出租人，而得依系爭租約向被告請求租金，則屬本件請求於實體上有無理由之問題。是被告抗辯原告非系爭租約之當事人，故欠缺當事人適格云云，於法容有誤會，尚無可採。

㈡原告依系爭租約之約定，請求被告給付租金，有無理由？如有理由，其金額應為若干？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。是請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則（最高法院43年台上字第377號判例意旨參照）。又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院19年上字第2345號判例意旨參照）。而認定事實所憑之證據，固不以直接證據為限，惟採用間接證據時，必其所成立之證據，在直接關係上，雖僅足以證明他項事實，但由此他項事實，本於推理之作用足以證明待證事實者而後可，斷不能以單純論理為臆測之根據，就待證事實為推定之判斷（最高法院110年度台上字第395號裁判意旨參照）。

2.原告主張其與龍宥公司及鐘玉繡，於106年6月28日就系爭廠房與被告簽立系爭租約，約定租賃期間自106年7月1日起至119年12月31日止，每月租金67萬元，惟被告自108年

1月1日起至113年4月1日止均未給付租金予原告等語，而被告固不否認系爭租約之存在，惟辯以：系爭租約之當事人為世緯公司而非原告，且系爭租約業於107年12月31日終止，被告自108年1月1日起即給付租金予系爭廠房之新出租人洺錫公司等語。揆諸前揭規定及說明，自應由原告就其為系爭租約之出租人，並享有系爭租約所生租金債權之利己事實，及由被告就其抗辯系爭租約業於107年12月31日終止之利己事實，各負舉證之責。

3.經查，原告主張其為系爭租約之出租人之一，無非係以系爭租約後附其國民身分證影本，及其原欲設立世緯公司，嗣因故未能完成設立登記，故系爭租約所載世緯公司之出租人地位應由其本人承受等情，為其主要依據。惟觀諸系爭租約之內容（見本院卷第8至16頁），已明載出租人為龍宥公司、世緯公司及鐘玉繡，並約定由被告將每月租金分別給付龍宥公司、世緯公司及鐘玉繡各1/3，而未將原告本人列為出租人或租金受領權人。至系爭租約後雖附有原告之國民身分證影本，然參諸原告自承其斯時原欲設立世緯公司等語，及由龍宥公司法定代理人黃龍之國民身分證亦同附於系爭租約之後等情觀之，原告之國民身分證影本附於系爭租約之後，亦可能係作為世緯公司相關籌設人員身分之證明，尚難憑此率認原告係以自己名義與被告簽立系爭租約。又世緯公司嗣未完成設立登記，固足認該公司最終並未合法成立，然此與原告是否即當然取得系爭租約所載世緯公司之出租人地位，尚屬二事，蓋法人與自然人之人格本即有別，自難僅以世緯公司未完成設立登記，即得逕認原告為系爭租約之出租人。再者，原告與黃龍、鐘玉繡固曾於104年4月1日簽立104年股權確定證明，並於104年12月24日與李天順簽立系爭承租轉讓契約，如兩造不爭執之事實㈠所示，然前者僅屬原告、黃龍、鐘玉繡間就系爭廠房相關租賃權益所為之約定，後者則僅係原告、黃龍、鐘玉繡與李天順間就該等租賃權利讓與所為之約

定，均不足以認定原告即為其後所簽立系爭租約所載世緯公司部分之契約當事人。此外，原告亦未舉證證明系爭租約簽立時，兩造真意係以原告本人為出租人，或由其享有記載於世緯公司名下之租金債權等節，則原告是否為系爭租約之出租人既屬有疑，其請求被告給付租金已難認為可採。

4.又查，被告就其抗辯系爭租約已於107年12月31日終止乙情，業據提出將該等事實列為兩造不爭執事項之110年給付租金事件判決在卷為憑（見本院卷第21、22頁），而該事件之當事人（原告為龍宥公司，被告則同為本件被告），與本件當事人雖非全然相同，然龍宥公司既為系爭租約所載出租人之一，如兩造不爭執之事實㈡所示，其於110年給付租金事件就系爭租約終止日期所為之陳述，自具有相當之證明力。復參以系爭土地之所有人黃偉國、黃青山於108年1月29日與李天順簽立系爭土地及其上地上物之系爭公證租賃契約，嗣被告即於108年2月1日與李天順之洺錫公司簽立系爭廠房之租賃契約書，如兩造不爭執之事實㈢㈣所示，核與被告抗辯系爭租約已於107年12月31日終止，其後即給付租金予新出租人洺錫公司等情相符，益徵被告上開抗辯核屬有憑，應足採信屬實。至原告雖否認被告抗辯上情，然於本院審理中就此始終未提出任何證據以供本院調查，應認其否認尚屬乏據，難認可採。

5.基上，原告所舉證據既無法證明其為系爭租約之出租人，且系爭租約業於107年12月31日終止，均如本院前所認定，則原告依系爭租約之約定，請求被告給付原告自108年1月1日起至113年4月1日止之租金，為無理由，不應准許。

六、綜上所述，原告依系爭租約之約定，請求被告給付13,923,188元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，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依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，包含被告其餘有關租金抵扣及消滅時效之抗辯，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　10　　日

桃園簡易庭　法　官　陳振嘉

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　　115　　年　　9　　月　　10　　日

書記官　廖沛瑄