臺灣士林地方法院小額民事判決

109年度湖小字第1號

原　　告　郭文影
　　陳孟玄
被　　告　萊爾富國際股份有限公司
法定代理人　汪亦祥
訴訟代理人　彭志煊

上列當事人間請求給付租金事件，經本院於民國109年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用壹仟元由原告負擔。

理由要領

一、本判決依民事訴訟法第436條之18第1項，僅記載主文及理由要領。

二、本件原告主張原告與訴外人陳清義、陳清泉共有新北市○○區○○路○○○○○號房屋及所坐落土地（下合稱系爭房地，原告應有部分共計1/3）。被告與陳清義、陳清泉於民國102年1月8日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向陳清義、陳清泉承租系爭房地。詎被告於106年8月31日提出終止系爭租約未通知原告，則依系爭租約，被告如欲提前終止契約，需提前1個月通知出租人，且應賠償1個月租金，故系爭租約終止日應為106年9月30日止，被告尚積欠原告106年8月、9月份租金及加計1個月租金之1/3即7萬9,804元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息等語。惟查，系爭租約之出租人為訴外人陳清義、陳清泉，並非原告，有系爭租約、租金調整明細表、利益衝突聲明書等件在卷可佐（見本院卷第129至139頁）。原告亦自承：原告從未與被告簽訂任何契約；系爭房屋遭共同持有人違法出租等語，有兩造間簡訊紀錄在卷可查（見本院卷第145頁），故系爭租約之出租人既為陳清義、陳清泉，房屋租賃契約關係自存在於被告與陳清義、陳清泉間，兩造間既無房屋租賃契約關係存在

，原告本於租賃契約法律關係請求被告給付上開租金，自屬無據，無從准許之。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　9　　日

內湖簡易庭　法　官　鄭欣怡

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，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)。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　9　　日

書記官　王盈淳