

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2744號

原告 王文旺

訴訟代理人 薛銘鴻律師

被告 江筭廷

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，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

一、按原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之，民事訴訟法第²⁴⁹條第²項定有明文。復按當事人之適格為權利保護要件之一，如有當事人不適格之情事，即欠缺權利保護要件，法院自應認其訴為無理由，以判決駁回之。又關於當事人適格與否，為法院應依職權調查之事項，無論訴訟進行至如何之程度，應依職權隨時調查之；而此項當事人適格之欠缺，參照民事訴訟法第⁴⁹條之規定，法院毋庸命其補正（司法院院字第²³⁵¹號解釋及最高法院⁸⁰年台上字第²³⁷⁸號判決意旨參照）。

二、原告主張：緣被告於民國¹⁰⁷年⁹月¹⁵日承租原告王文旺所有之門牌號碼新北市○○區○○街○○○○○號²樓房屋，雙方約定每月租金^{108,000}元整，押租保證金^{108,000}元，租賃期間自¹⁰⁷年⁹月¹⁵日至¹¹⁰年⁹月¹⁴日止，並約定租賃期間之管理費由被告負擔，兩造訂有租賃契約。惟被告自¹⁰⁸年²月起開始欠繳租金，經原告催討後，被告仍未給付，而兩造同意被告所承租系爭⁹³號²樓房屋至¹⁰⁸年⁶月³⁰日終止租約，惟系爭⁹⁵號²樓房屋部分並未提前終止，被告自¹⁰⁸年²月¹⁵日起至⁷月¹⁵日止共計積欠系爭⁹³號²樓及⁹⁵號²樓房屋租金合計^{648,000}元，以及同年⁷月¹⁵日起至⁹月¹⁵日止之系爭⁹⁵號²樓房屋²個月租金合計^{108,000}元，以上積欠共計^{756,000}元，原告將押租保證金^{108,000}元抵償後，被告尚積欠^{648,000}元。又本件原告已催告被告支付積

01 欠之租金，被告卻置之不理，原告已經將押租保證金抵充，
02 被告積欠之租金已超過²個月之租額，爰依系爭租賃契約第
03 17條及民法第⁴⁴⁰條第¹項、第²項前段規定以本件起訴狀
04 繕本之送達，向被告為終止兩造間系爭租賃契約之意思表示
05 ，並依民法⁴⁵⁵條、第⁷⁶⁷條第¹項前段規定請求被告返還
06 系爭⁹⁵號房屋及給付積欠之租金^{648,000}元等語。併為聲明
07 ：被告應將門牌號碼新北市○○區○○街○○號²樓房屋騰
08 空遷讓返還原告。被告應給付原告^{648,000}元，及自起訴
09 狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之⁵計算之利息。
10 三、本件未經言詞辯論，被告亦未提出書狀為任何聲明或陳述。
11 四、按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務
12 人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相
13 對性原則。則在租賃關係存續中，關於租賃上權利之行使，
14 例如欠租之催告，終止之表示等項，概應由締結契約之名義
15 人行使之，始能生效。最高法院⁴⁸年台上字第¹²⁵⁸號判例可
16 資參照。又按公司為法人，法人為一組織體，自身不能為法
17 律行為，必須由機關（自然人）代表為之，其機關代表法人
18 所為之行為，在法律上視為法人本身之行為。申言之，代表
19 法人之機關（自然人），為法人組織之部門，該機關在其代
20 表之權限範圍內所為之行為，視同法人親自所為之行為，與
21 充作機關之自然人無涉。本件原告固主張其為系爭⁹³號²樓
22 房屋、系爭⁹⁵號²樓房屋之出租人暨所有權人，而依民法⁴⁵
23 ⁵條、第⁷⁶⁷條第¹項前段規定及系爭租賃契約第⁴條約定
24 ，請求被告返還系爭⁹⁵號房屋及給付積欠之租金^{648,000}元
25 等語。然查，觀諸系爭租賃契約書之記載（見本院卷第¹⁷⁻²
26 ⁰頁），於首頁出租人欄記載出租人為「益旺實業有限公司
27 」（下稱益旺公司），因公司為法人，自身不能為法律行為
28 ，必須由機關（自然人）代表為之，而王文旺乃益旺公司董
29 事，依法有權對外代表公司，惟其代表公司締結契約之行為
30 ，在法律上視為法人本身之行為，與充作機關之自然人無涉
31 ，契約之效力並不會及於王文旺個人，蓋法人與自然人係二

分別獨立之權利義務主體，得各自享受權利與負擔義務，具有不同之法律上人格，是系爭租賃契約書首頁既記載出租人為益旺公司，王文旺復為益旺公司代表人，並於其上蓋有公司大小章，自屬王文旺代表公司所為行為，而系爭租賃契約書末頁立契約書人簽章欄雖僅由王文旺簽章，惟法人本須由其機關（自然人）代表為法律行為，系爭租賃契約書首頁既已記載出租人為益旺公司，是王文旺當係以益旺公司代表人之身分於立契約書人欄簽章。從而，堪認系爭⁹³號²樓房屋、系爭⁹⁵號²樓房屋之出租人應為益旺公司，而非王文旺個人，則系爭租賃契約之出租人既為益旺公司，依債之相對性原則，自僅得由益旺公司依系爭租賃契約向承租人即被告江筭廷請求給付積欠之租金^{648,000}元，是原告王文旺以其個人名義對於被告請求給付租金，顯屬無據。再查，觀諸原告所提出新北市政府稅捐稽徵處¹⁰⁸年房屋稅繳款書之記載（見本院卷第²⁹頁），系爭⁹⁵號²樓房屋之納稅義務人為益旺公司，堪認系爭⁹⁵號²樓房屋房屋所有權人應為益旺公司，又益旺公司亦為系爭⁹⁵號²樓房屋之出租人，而關於租賃上權利之行使，應由締結契約之名義人行使之，始能生效，已如前述，是原告王文旺以其個人名義，依民法第⁷⁶⁷條第¹項前段、第⁴⁵⁵條規定請求被告返還系爭⁹⁵號²樓房屋，亦顯屬無據。

五、綜上所述，原告並非系爭⁹³號²樓房屋、系爭⁹⁵號²樓房屋之出租人，亦非系爭⁹⁵號²樓房屋之所有權人，其逕以其個人名義，依民法⁴⁵⁵條、第⁷⁶⁷條第¹項前段規定及系爭租賃契約第⁴條約定，請求被告應將系爭⁹⁵號房屋騰空遷讓返還原告，暨應給付積欠之租金^{648,000}元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息^{5%}計算之利息，顯有當事人不適格之情事，並屬無從命原告補正，其所為請求於法律上顯無理由，故依首揭說明，本件爰不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

六、據上論結，原告之訴顯無理由，依民事訴訟法第²⁴⁹條第²

項、第⁷⁸條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 10 月 8 日

民事第四庭 法 官 王士珮

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後²⁰日內向本院提出上訴狀。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 108 年 10 月 9 日

書記官 梁馨云