臺灣桃園地方法院民事裁定

109年度簡上字第157號

上　訴　人　翔源國際開發有限公司
法定代理人　黃華金
訴訟代理人　田俊賢律師
複　代理人　李泓律師
被　上訴人　國世德國際多媒體股份有限公司
法定代理人　曾國全
訴訟代理人　黃維俊

上列當事人間請求給付租金事件，本院裁定如下：

主　文

本件於本院一〇八年度重訴字第四四六號遷讓房屋等事件訴訟終結前，停止訴訟程序。

理　由

一、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，民事訴訟法第182 條第1 項定有明文。又訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。

二、本件上訴人主張：被上訴人前於民國107 年1 月19日向伊承租桃園市〇鎮區〇〇路0 段0 號3 樓、4 樓之房屋（以下合稱系爭房屋），租賃期間自107 年2 月7 日起至111 年2 月6 日止，並簽定房屋租賃契約書2 份（下分別稱系爭3 樓租約、系爭4 樓租約，合稱系爭租約），系爭3 樓租約約定被上訴人每月應給付伊租金新臺幣（下同）17萬元，系爭4 樓租約約定被上訴人每月應給付伊租金3 萬1,500 元。詎被上訴人僅繳納租金至108 年4 月，其後即拒絕給付租金，迭經催討均未獲置理，爰依系爭租約之法律關係提起本件訴訟，求為被上訴人應給付上訴人108 年5 月至10月之租金120 萬9,000 元之判決等語。

三、被上訴人則以：上訴人前於106 年11月1 日與桃園市平鎮區公所（下稱平鎮區公所）簽訂桃園市平鎮區第一公有零售市

場委託經營管理契約（下稱系爭委託契約），由上訴人承包管理平鎮區第一公有零售市場（下稱第一市場），嗣兩造方就位於第一市場內之系爭房屋簽定系爭租約。然上訴人因未依系爭委託契約繳納權利金，故平鎮區公所已於107年5月18日對上訴人終止系爭委託契約，並於同日發函命伊遷出系爭房屋，是上訴人自斯時起即未能提供合於約定使用、收益狀態之租賃物予伊，致伊不得不與平鎮區公所協調，方能在繳納補償金之前提下繼續使用系爭房屋，伊自得依民法第436條準用第435條規定，主張減少全部租金等語，資為抗辯。

四、經查，上訴人前於106年11月1日與平鎮區公所簽訂系爭委託契約，由上訴人承包管理第一市場，嗣兩造就位於第一市場內之系爭房屋簽定系爭租約。後平鎮區公所於107年5月18日對上訴人主張終止系爭委託契約，並於同日發函被上訴人遷出系爭房屋，被上訴人即未繳納108年5月至10月之租金120萬9,000元予上訴人等情，有系爭租約、平鎮區公所107年5月18日函文、開會通知單、會議紀錄、系爭委託契約在卷為證，堪信為真。又平鎮區公所業於108年5月3日依民法第767條規定，訴請上訴人遷讓返還系爭房屋，經本院以108年度重訴字第446號案件（下稱另案）審理中，此經本院調閱另案電子卷宗核閱屬實，因平鎮區公所是否已合法終止與上訴人之系爭委託契約，攸關上訴人是否已提供被上訴人不受第三人合法主張權利之租賃物，自與被上訴人是否得依民法第436條準用第435條規定，請求減少全部或一部租金息息相關，是另案訴訟結果自為本件訴訟先決問題，揆諸首揭法條及說明，本件自有停止訴訟程序之必要。

五、爰依民事訴訟法第182條第1項之規定，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　25　　日

民事第二庭　審判長法　官　魏于傑

法　官　游智棋

法　官　蕭淳尹

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新台幣1,000 元。

中　　華　　民　　國　109　　年　　9　　月　　25　　日

書記官　蔡佳芳