臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2496號

原　　告
即反訴被告　陳奕心
訴訟代理人　朱逸群律師
被　　告
即反訴原告　日南紡織股份有限公司
法定代理人　林銘崇
訴訟代理人　林銘德
　　王耀賢律師

上列當事人間給付租金等事件，本院民國於109 年6 月8 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣90,000元，及自民國108 年3 月2 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用由被告負擔8%，餘由原告負擔。
四、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣90,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
五、原告其餘假執行之聲請駁回。
六、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。
七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告主張：

㈠兩造於民國104 年3 月1 日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定被告日南紡織股份有限公司（下稱被告公司）向原告承租原告所有座落臺中市○○區○○段00000 地號土地（下稱系爭土地），租金每月新臺幣（下同）15,000元，並每半年一付（於每年3 月1 日及9 月1 日交付），租賃期間自104 年3 月1 日起至114 年2 月28日止。被告公司簽約後，本均按時給付租金，惟應於108 年3 月1 日給付租

金共90,000元，卻未依約給付，屢經催討，被告公司均置之不理。另依系爭租賃契約第5條約定，被告公司應於訂約時給付原告1,000,000元之支票作為押租保證金予原告，被告公司如不繼續承租，原告應於被告公司交還系爭土地後無息退還押租保證金。惟兩造簽約後，被告公司迄今仍未給付1,000,000元押租保證金予原告。為此，爰依系爭租賃契約法律關係請求被告公司給付1,000,000元押租保證金及欠繳90,000元租金。

㈡租賃契約為債之關係，出租人不以所有權人為限，縱原告與訴外人林雅慧間有借名登記契約，亦不妨害原告是系爭租賃契約出租人地位，是原告自有權本於系爭租賃契約向被告公司請求給付欠繳租金及押租保證金。

㈢被告公司雖辯稱已以票面金額1,000,000元之支票（票號：BVB0000000，下稱系爭支票）支付押金保證金云云，然原告未曾收受該支票，且該支票實際提示入帳合作金庫商業銀行北臺中分行帳戶（帳號：00000000000000，下稱系爭帳戶）係林雅慧所開立帳戶，足見被告公司確實未實際支付1,000,000元押租保證金予原告，而僅係以簽發支票方式作成帳面上交付外觀。此外，依原告與被告公司現任法定代理人林銘崇家族間其他訴訟所查得資料，系爭帳戶實為被告公司原法定代理人林進湖（林雅慧之父）所使用人頭帳戶，是被告公司縱有簽發系爭支票，實際上亦未發生任何金錢流動。

㈣並聲明：1.被告應給付原告1,090,000元，及其中之90,000元自108年3月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告公司辯以：

㈠林雅慧向訴外人蔡錫圭購買其所有系爭土地後，被告公司需土地作為倉庫使用，然因林雅慧與被告公司（公開發行公司）當時法定代理人林進湖為一親等直系血親，為避免受證券交易法及公司法有關關係人交易限制，林雅慧遂商請借用原告名義與蔡錫圭於104年1月19日簽訂不動產買賣契約書（

系爭買賣契約書），並將系爭土地借名登記在原告名下。蔡錫圭於同年2 月16日將系爭土地移轉登記至原告名下，林雅慧業已交付系爭土地買賣價金予蔡錫圭。嗣林雅慧借用原告名義與被告公司簽訂系爭租賃契約，林雅慧並同意由原告收取租金，以作為系爭土地借名登記在原告名下之對價。108年3 月間，林雅慧寄發大甲幼獅郵局第000011號存證信函（下稱第000011號存證信函）予原告，表示終止雙方間借名登記契約，請求原告返還系爭土地等語，惟原告拒絕返還。然林雅慧既已寄發第000011號存證信函表示終止借名登記契約，則原告自無再收取租金之權利，是原告請求被告公司給付欠繳90,000元租金並無理由。另被告公司在簽約時為顧及形式合法而簽發系爭支票予原告，並於104 年3 月3 日兌現系爭支票，該1,000,000 元並由原告收取及保管，是原告向被告公司請求給付1,000,000 元，並無理由。況如前所述，系爭土地實際出租人既為林雅慧，原告僅為名義上出租人，原告則無權利向被告公司請求給付1,000,000 元押租保證金。

㈡由原告在系爭支票背面用印後，將系爭支票軋入系爭帳戶，足證原告與林雅慧間就系爭土地確實存在借名登記契約，系爭租賃契約實際出租人應為林雅慧，原告僅為名義上出租人。若被告公司在簽訂系爭租賃契約後，未曾交付系爭支票予原告，亦非原告將系爭支票軋入系爭帳戶，衡諸常情，原告豈有可能於108 年8 月9 日提起本件訴訟前均未曾向被告公司請求押租保證金。

㈢並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：林雅慧既已寄發第000011號存證信函表示終止借名登記契約，則反訴被告應將先前從反訴原告所受領暫管之系爭支票返還予反訴原告。然因系爭支票已於104 年3 月3 日兌現，是反訴原告自得依不當得利法律關係請求反訴被告返還押租保證金1,000,000 元。並聲明：1.反訴被告應

給付反訴原告1,000,000 元及自民事反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告辯以：

反訴原告並未提出證據證明系爭租賃契約實際出租人為林雅慧，反訴被告僅為名義上出租人。縱反訴被告僅為名義上出租人，然因租賃契約係債之契約，且出租人本不以所有權人為必要，是林雅慧與反訴被告間不論為何種法律關係均不影響系爭租賃契約效力。又倘反訴原告確有給付押租保證金予反訴被告，因系爭租賃契約並未經合法終止或解除，且租期至114 年2 月28日止，則反訴原告所受領1,000,000 元押租保證金並非無法律上原因，故反訴原告依不當得利法律關係請求反訴被告返還1,000,000 元，並無理由。並聲明：1.反訴原告之訴駁回。2.反訴如受不利判決，願供擔保免為假執行。

參、本件兩造整理並協議不爭執事項與爭執事項如下（見本院卷第216至217頁）：

㈠不爭執事項：

1.原告與被告公司確實有簽訂卷內系爭租賃契約，被告公司自104 年3 月1 日至108 年2 月28日止均有依約給付租金。

2.系爭支票上記載受款人為陳奕心，支票背面亦蓋有陳奕心之印文，並記載有存款帳號0000000000000 號。該帳號係林雅慧所開立帳戶。

3.被告公司確實未支付108 年3 月1 日之租金90,000元予原告。

㈡爭執事項：

1.兩造間所定系爭租賃契約目前是否存續？

2.兩造在簽訂系爭租賃契約時，被告公司是否已依系爭租賃契約第5 條交付1,000,000 元支票予陳奕心為押租保證金？

3.系爭租賃契約上陳奕心印文，與系爭支票背面蓋用之陳奕心印文是否同一？

4.原告主張依系爭租賃契約關係請求被告公司支付押租保證金1,000,000元及欠繳之租金90,000元有無理由？

5.反訴原告請求反訴被告返還押租保證金1,000,000 元有無理由？

6.原告與林雅慧之間關於系爭租賃契約是否有借名法律關係之存在？

肆、本院之判斷：

一、本訴部分：

㈠原告主張兩造於104年3月1日簽訂系爭租賃契約，租金每月15,000元，並每半年一付（於每年3月1日及9月1日交付），租賃期間自104年3月1日起至114年2月28日止。被告公司未於108年3月1日給付90,000元租金予原告，為兩造所不爭執（見本院卷第216至217頁），且有系爭租賃契約附卷可稽（見本院卷第19至21頁），足認原告上開主張，堪信為真實。

㈡按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421 條前段定有明文。次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判決意旨參照）。是契約文字業已表示當事人真意者，即應依該文字之規定。再因契約關係而發生之請求權，應以締約之當事人為其債權債務之主體，除有特別情事外，並以該約據上所載當事人名義為準，而債權債務為特定人間之關係，債權人不得對契約上所載之債務人以外之人請求給付（最高法院18年上字第1953號、40年台上字第1241號判決意旨參照）。此外，租賃，就出租人無所有權之物，亦得成立；租賃，乃特定當事人間所締之契約，出租人既不以所有人為限，則在租賃關係存續中，關於租賃上權利之行使，例如欠租之催告，終止之表示等項，概應由締結契約之名義人行之，

始能生效；租賃契約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立，並不以出租人對於租賃物有所有權為要件（最高法院33年上字第84號、48年台上字第1258號、64年台上字第424 號判決意旨參照）。原告主張其將所有系爭土地出租予被告公司，兩造並簽訂系爭租賃契約云云，被告公司雖不爭執系爭土地之登記名義人為原告，且其有與原告簽訂系爭租賃契約（見本院卷第41至42頁），惟辯稱系爭土地為林雅慧所有，實際出租人為林雅慧，原告僅為名義上出租人云云，並提出被告公司與蔡錫圭、訴外人蔡甘送梅、訴外人蔡文媚間返還簽約金訴訟、系爭買賣契約書、支票（見本院第85至91頁）、第000011存證信函等為證，然查：

1.系爭土地之登記名義人既為原告，又係以原告之名義與被告公司成立系爭租賃契約，且參諸系爭租賃契約前言已載明：「出租人陳奕心」、「承租人日南紡織股份有限公司」、第1 條記載：「甲方（即原告，下同）土地所在地及承 租使用範圍：台中市○○區○○段○○○○○ ○號之土地」、第2 條記載：「租賃期限經甲乙（即被告公司，下同）雙方同意洽訂為拾年，即自民國104 年03月01日起，至民國114 年02月28日止。」、第4 條記載：「租金每半年一付，於每年3 月1 日及9 月1 日（遇假日順延）交付甲方，由乙方開立即期支票新台幣玖萬元整予甲方。乙方不得藉詞拖延或拒納。」等文字，業已就租賃契約之必要事項為約定無誤，且兩造在簽訂系爭租賃契約後，被告公司事實上已使用系爭土地，並自104 年3 月1 日起持續支付租金予原告至108 年2 月28日止，核與一般租賃交易慣行無悖，堪認系爭租賃契約係兩造合意成立，委無疑義。再者被告公司為公開發行公司，對於簽訂契約通常比一般人更為謹慎，且理應知悉在租賃契約已明確且具體記載「租賃」、「租金」等文字上簽名後而可能負擔之法律效果，若被告公司認其實際係與林雅慧成立系爭租賃契約，則此涉

及被告公司應交付租金予何人，影響兩造甚鉅，衡情，兩造應會以書面特別約定，以昭明確、慎重，惟本件卻未有類此之書面約定，實與常情有違，益徵被告公司辯稱實際係與林雅慧成立系爭租賃契約云云，尚不足採。又系爭租賃契約之租賃期限載明至114 年2 月28日止，且原告及被告在本院109 年6 月8 日言詞辯論中業已分別自承：「主張租約存續中，從來沒有要終止租約的意思表示，只是請求給付積欠租金。起訴狀亦沒有要為終止租約的意思表示…」等語及「…日南公司這邊沒有另外發函終止租約或向對方表示終止租約的意思表示」等語（見本院卷第213 至214 頁），足知，系爭租賃契約仍繼續存在，並未終止，要可認定。

2.不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分（最高法院106 年度第3 次民事庭會議）。被告公司雖辯稱：系爭土地實際上係林雅慧所有，系爭租賃契約僅係借名原告名義簽立，租金係林雅慧作為系爭土地借名登記在原告名下之對價云云，此部分業據原告否認在卷，被告公司雖提出返還簽約金訴訟、系爭買賣契約書、支票、第000011存證信函等證物，欲質疑原告與林雅慧間，就系爭土地是否有借名登記契約存在乙節，基於債之相對性，此僅為原告與林雅慧間契約約定，並不影響兩造間就系爭租賃契約是否成立及繼續存續之認定，況如前所述，租賃契約並不以出租人對租賃物有所有權為要件，且縱系爭土地確係借名登記在原告名下，參酌上述，借名登記名義人仍為有權處分人，故亦不影響原告為本件系爭租賃契約之出租人地位。因此，被告公司上開所辯，尚非有理。

㈢原告得請求被告公司給付90,000元租金及法定遲延利息：

1.系爭租賃契約既未終止，且被告公司對於未於108 年3 月1 日給付90,000元租金予原告並不爭執，是原告自得依系爭租賃契約約定請求被告公司給付90,000元租金。

2.又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第229 條第1 項、第233 條第1 項分別定有明文。依系爭租賃契約第4 條約定，租金每半年一付，於每年3 月1 日及9 月1 日（遇假日順延）交付原告。而被告公司迄今仍未依約給付108 年3 月1 日之租金90,000元予原告，依前揭規定，自應負遲延責任，是原告自得請求被告公司給付108 年3 月2 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈣原告不得請求被告公司給付押租保證金1,000,000元：

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 條前段定有明文。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86年度台上字第891 號判決意旨參照）。被告公司辯稱已給付系爭支票予原告，並已兌現系爭支票云云，原告否認之，並主張系爭支票背面上印章係遭偽造或盜用云云。

2.按票據法第144 條準用第31條第1 項之規定：「背書由背書人在匯票之背面或其黏單上為之」，參以系爭支票上記載憑票支付陳奕心，且未記載委任取款之意旨，並已劃線塗銷「禁止背書轉讓」，而系爭支票背面蓋有陳奕心之印章，有系爭支票影本附卷可稽（見本院卷第159 頁），嗣系爭支票經函詢係由合作金庫銀行北台中分行帳號0000000000000 號即林雅慧帳戶提示兌領等情（見本院卷第157 、203 頁），足見系爭支票業已由陳奕心背書轉讓予林雅慧，並由林雅慧提示兌領系爭支票無疑。再者，系爭租賃

契約自104年3月1日成立，為兩造所不爭執之事實，參諸系爭租賃契約第5條業已載明：乙方應於訂約時，交付甲方新台幣100萬元整之支票作為押租保證金」等文字灼然甚明，可見系爭租賃契約簽約時已交付100萬元支票予原告，乃符合經驗法則之情事，復據被告提出支票存款戶往來明細對帳單（見本院卷第99頁），益證104年3月3日被告公司確有支出支票號碼0000000號之票面金額100萬元無訛，綜合判斷上情，足認系爭支票於系爭租賃契約簽約時確已交付予原告收受，嗣經原告背書轉讓予林雅慧提示兌領甚明。原告雖否認有收受系爭支票，惟原告自系爭租賃契約成立後，迄至108年2月28日前，均有向被告收取約定之每半年9萬元之租金，同理，原告理應會向被告要求支付100萬元之押租保證金以保障自己權益才是。否則，原告為何要特別在系爭租賃契約第5條為押租保證金之約定？且簽約時原告苟未收受上開100萬元押租保證金支票，原告為何未立即要求被告依約支付？若未能當場支付，為何未在系爭租賃契約上作註記？更甚者，從104年簽約迄至原告108年8月9日提起本件訴訟，時隔已久，期間原告亦已多次收取租金，苟被告果真一直未支付上開押租保證金，原告為何一直遲遲未進行催討？更何況，苟原告先前有向被告催討押租保證金，則被告必然會辯稱早已由林雅慧提示兌領完畢，據此，苟原告認為其並未收受系爭支票，其上印文係遭偽造或盜用云云，亦必然早早即可發現上情，惟原告為何捨此不為，不積極去催討上開押租保證金？凡此種種均有違常情，啟人疑竇，準此，足見原告主張未收受系爭支票云云，礙難採信。原告既已曾收受系爭支票，其復再主張請求被告公司給付押租保證金1,000,000元，自屬無據。

3.至兩造間雖就系爭支票背面陳奕心之印文，與系爭租賃契約上陳奕心之印文是否同一，尚有爭議，姑不論，兩顆印文之大小、字體目視上應是同一，縱非同一，如前所述，

本院據上已足認定被告於簽約時確已交付系爭支票予原告，而本件兩造間對系爭支票之背書轉讓，亦未約定陳奕心須使用與系爭租賃契約上同一顆印文，始得為背書轉讓，因此，縱兩顆印文非同一，亦無礙本院認定簽約時原告確已收受系爭支票之心證，故亦無就印文送鑑定之必要，併此敘明。

㈤綜上所述，原告依系爭租賃契約請求被告公司給付租金90,000元，及自108 年3 月2 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。另原告依系爭租賃契約請求被告公司給付押租保證金1,000,000 元，並無理由，應予駁回。

㈥原告勝訴部分，係所命給付金額未逾500,000 元之判決，自應依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款之規定，依職權宣告假執行，原告就此部分所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執行，被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不應准許，併予駁回。

二、反訴部分：

按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害（最高法院98年度台上字第1913號判決參照）。反訴原告主張反訴被告應返還押租保證金1,000,000 元云云，反訴被告否認之，且如前所述，系爭租賃契約迄今仍未終止，已認定如前，則反訴被告依系爭租賃契約第5 條約定，受領押租保證金，自屬有法律上原因。從而，反訴原告依不當得利之法律關係請求反訴被告返還押租保證金，並無理由，應予駁回。其假執行聲請，因失所附麗，應併予駁回。

三、至原告與林雅慧間關於系爭租賃契約是否有借名登記法律關

係存在，雖經林雅慧對原告提起土地所有權移轉登記訴訟，並經本院另案108 年度重訴字第362 號受理在案，惟該訴訟至多僅能證明林雅慧對原告提起訴訟，尚難遽認原告與林雅慧間確係成立借名登記契約，況如前所述，是否有借名登記契約契約，亦與本件判斷兩造間是否成立系爭租賃契約尚不生影響，附此敘明。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

陸、訴訟費用負擔之依據：本訴部分依民事訴訟法第79條；反訴部分依民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　15　　日

民事第二庭　　法　　官　　蔡美華

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　　109　　年　　6　　月　　15　　日

書記官　　黃善應