

臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度訴字第218號

原告 嘉業投資有限公司

法定代理人 李素芬

訴訟代理人 江錫麒律師

王炳人律師

柯宏奇律師

被告 全聯實業股份有限公司

法定代理人 林敏雄

訴訟代理人 俞繼國

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國109年6月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應自民國109年6月1日起至111年6月10日止，按月於每月1日給付原告新臺幣（下同）66,948元。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項各期清償期屆至後，經原告以每期23,000元供擔保後，得假執行；但被告如以每期66,948元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，原請求被告應自民國109年4月1日起至111年6月10日止，按月於每月1日給付原告租金66,948元。嗣於訴訟進行中，原告減縮其請求之期間如主文第1項所示（見卷第88頁），經核合於上開規定，應予准許。

二、原告主張：被告前向訴外人宋偉嘉、曾慧承租其2人共有之門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路○○○○號建物（含增建，宋偉嘉應有部分3/5、曾慧應有部分2/5，下稱系爭建物），約定租期10年，租賃期間自101年6月11日起至111年6月10日止，前5年租金為每月20萬元，第6年起租金為每月21萬

元，並將每月租金分別撥付 3/5 予宋偉嘉、2/5 予曾慧（下稱系爭租約），系爭租約並經本院公證處公證生效。後來上開租金數額經被告與宋偉嘉、曾慧協調降為每月 19 萬元，扣除健保費等相關稅捐，實際給付之租金數額為每月 167,371 元。其後，原告向宋偉嘉買受系爭建物應有部分 2/5 及系爭建物坐落之土地，並於 109 年 1 月 8 日完成所有權移轉登記，依民法第 425 條規定，原告成為系爭租約出租人之一，有繼續提供租賃標的物予被告使用之義務，並享有請求被告按月給付租金 2/5 之權利，然被告卻受曾慧之影響，遲遲不願將租金給付予原告，而仍將全部租金匯至宋偉嘉與曾慧在第一銀行竹南分行開立之共同聯名帳戶（下稱系爭聯名帳戶）中。宋偉嘉、曾慧 2 人私下約定請被告將租金匯至系爭聯名帳戶之舉，與原告無關，原告自不受拘束，且該租金受領帳戶之約定更不在買賣不破租賃原則之繼受範圍。爰再以本件起訴狀之送達作為債權讓與之通知，並依租賃契約之法律關係，請求被告自 109 年 6 月 1 日起至租期屆滿之 111 年 6 月 10 日止，按月於每月 1 日給付原告租金 66,948 元（計算式：167,371 元 $\times$ 2/5 = 66,948 元，元以下四捨五入）等語。並聲明：如主文第 1 項所示；暨願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：被告與訴外人宋偉嘉、曾慧係於 101 年 4 月 11 日簽訂系爭租約並完成公證，嗣被告與宋偉嘉、曾慧又於 101 年 6 月 11 日簽訂租賃契約變更匯款帳號同意書（下稱系爭同意書），將租金匯款帳號變更為系爭聯名帳戶，此係就系爭租約第 3 條第 4 項內容為變更，與系爭租約有相依附、不可分之一體性，應屬系爭租約之增補內容，非屬另一契約。原告向宋偉嘉買受系爭建物之應有部分 2/5，依民法第 425 條規定，系爭租約對原告繼續存在，原告應於受讓之時當然發生租賃關係，屬租賃契約之法定承擔，故原告應受系爭同意書之拘束。是以，原告雖繼受系爭建物應有部分 2/5，依法享有收取租金之權利，惟原告迄今未取得其他出租人宋偉嘉、曾慧之同意，與被告就租金給付之約定另為協議，則被告

按系爭租約及系爭同意書之約定，繼續將租金匯入系爭聯名帳戶，實屬合法，並無原告所稱拒絕給付租金之情事等語為辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

(一)原告主張被告前向訴外人宋偉嘉、曾慧承租系爭建物，約定租期10年，租賃期間自101年6月11日起至111年6月10日止，前5年租金為每月20萬元，第6年起租金為每月21萬元，系爭租約並經本院公證處公證。後來租金數額經被告與宋偉嘉、曾慧協調降為每月19萬元，扣除健保費等相關稅捐，實際給付之租金數額為每月167,371元。其後，原告向宋偉嘉買受系爭建物應有部分2/5，於109年1月8日完成所有權移轉登記，依民法第425條規定，原告已成為系爭租約之出租人之一等情，業據原告提出本院公證處101苗院公0000000000號公證書、房屋租賃契約書、系爭建物所有權狀、建物登記謄本及異動索引等件為證（見卷第23-33頁、第49-57頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

(二)按民法第425條第1項規定：出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在，此為所有權讓與不破租賃之原則。出租人將已交付承租人之租賃物之所有權讓與他人，出租人毋須為租賃債權讓與之意思表示，承租人與受讓人間亦毋須另立租賃契約，受讓人於受讓租賃物之所有權時，當然與承租人發生租賃關係，即受讓人當然繼受出租人行使或負擔租賃契約所生之權利義務，自得依據原租賃契約向承租人為給付租金之請求（最高法院92年度台上字第315號、93年度台上字第2650號判決可參）。又民法第425條第1項所謂對於受讓人繼續存在之租賃契約，係指同法第421條第1項所定意義之契約而言，若因承租人對於出租人有債權，出租人同意以其所欠債權按月扣抵租金，則屬別一契約，且此契約對於因受讓租賃物而繼為出租人之受讓人並非繼續有效，承租人無從以

其對於前出租人之債權，主張按月扣抵應支付受讓人之租金（最高法院92年度台上字第2299號判決參照）。再依民法第425條規定，出租人於租賃物交付後，將租賃物所有權讓與第三人，其租賃契約對受讓人雖仍繼續存在，但受讓人對承租人租金債權之承受，應通知承租人，在未通知前承租人對原出租人所為之清償，應為有效（最高法院76年度台上字第2423號判決參照）。由上可知，依所有權讓與不破租賃原則，受讓人於受讓租賃物之所有權時，當然繼受出租人行使或負擔租賃契約所生之權利義務，得依原租賃契約向承租人為給付租金之請求，且於受讓人將租金債權之承受通知承租人後，承租人即應向受讓人給付租金，始生清償之效力。此外，受讓人所繼受之租賃契約，應係指民法第421條第1項所定租賃契約之要素內容部分，如非屬租賃契約之要素內容，對繼為出租人之受讓人即非繼續有效。

(二) 被告固不否認原告受讓系爭建物應有部分2/5後，已成為系爭租約之出租人，惟辯稱其與宋偉嘉、曾慧於101年6月11日簽訂系爭同意書約定變更租金之匯款帳號為系爭聯名帳戶，故原告繼受系爭租約亦應受系爭同意書之拘束云云。經查，系爭租約第3條第4項約定：前開金額（指租金）乙方（指被告）得以匯款方式給付甲方（指宋偉嘉、曾慧），並載明宋偉嘉、曾慧各自之匯款帳號及權利範圍（見卷第27頁）；系爭同意書則記載系爭租約有關匯款資料之約定，自101年6月11日起同意變更為系爭聯名帳戶等語（見卷第69頁）。依前揭契約條款之文意，可知租金匯款帳號之約定，僅係供被告在選擇以匯款方式給付租金時，得以知悉將租金匯至何帳戶，並非用以約定或限制租金支付僅能以匯款至特定帳戶為之，更與出租人行使或負擔租賃契約所生之權利義務無涉。是前揭租金匯款帳號尚非租賃契約之要素內容，且該匯款帳號係基於當時出租人僅為宋偉嘉及曾慧2人而為之約定，在原告受讓系爭建物成為出租人後，自應隨出租人之變更而有所變動或調整，方屬合理，難認原告即應受該匯款帳號

約定之拘束，僅能在被告匯款後輾轉向原出租人宋偉嘉、曾慧請求，如此實增添法律關係之複雜化，亦有違民法第425條第1項令受讓人當然繼受出租人行使租賃契約所生權利之意旨。是以，原告主張其將受讓租賃關係之情事通知被告後，得依租賃契約直接請求被告給付租金，應屬有據；被告以前詞為辯，並非可採。

(四)又原告受讓系爭建物應有部分2/5後，被告就系爭租約實際給付之租金為每月167,371元，已如前述，依原告之應有部分計算，原告每月應得受領租金66,948元（計算式：167,371元×2/5＝66,948元，元以下四捨五入）。復因被告於收到本件起訴狀繕本之日即109年5月12日（見卷第63頁），已受原告通知而知悉原告受讓前開應有部分並取得租金債權，則原告請求被告自109年6月1日起至111年6月10日止，按月於每月1日給付原告租金66,948元，自屬有據。至被告收受前開通知後，縱仍將租金匯入系爭聯名帳戶，對原告亦不生清償效力，併此敘明。

五、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告自109年6月1日起至租期屆滿之111年6月10日止，按月於每月1日給付原告租金66,948元，為有理由，應予准許。

六、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，均不影響判決結果，爰不一一論述。

八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 6 月 23 日
民 事 第 二 庭 法 官 顏 苾 涵

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。

書記官 楊慧萍

中 華 民 國 109 年 6 月 23 日

