臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上易字第372號

上　訴　人　尚達國際專利商標有限公司
法定代理人　朱陽昇
被上訴人　　派恩特國際智慧財產權有限公司
法定代理人　廖朝塑

上列當事人間請求給付房租代付款事件，上訴人對於民國106 年6 月7 日臺灣臺中地方法院107 年度訴字第238 號第一審判決提起上訴，本院於108 年1 月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事　實

壹、上訴人方面：

一、緣上訴人與訴外人○○○（下以姓名稱之）於民國96年10月25日簽訂房屋租賃契約書，承租○○○之門牌號碼○○市○區○○路0 段000 號9 樓房屋（下稱系爭房屋）作為辦公室使用，租期自96年11月1 日起至98年10月31日止（下稱第一份租約）。嗣被上訴人於97年4 月間成立，故兩造即與○○○簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），承租系爭房屋作為辦公室使用，租期自96年11月1 日起至98年10月31日止，月租新臺幣（下同）18,000元。而自99年11月1 日起，兩造與○○○未再簽立新約，然上訴人仍持續繳納租金，○○○亦未為反對而繼續租賃，是自99年11月1 日起，兩造與○○○間就系爭房屋為不定期租賃關係。又被上訴人本應共同分攤每月租金，但被上訴人均以公司營運不佳為由，多年來口頭要求上訴人先行代墊，故兩造自承租系爭房屋以來，均由上訴人繳納租金全額。後經上訴人再三懇求，被上訴人方自106 年1 月起至同年12月止，每月給付5,000 元，共計6 萬元租金予上訴人，餘款則拒不清償。總計上訴人自96年11月1 日至106 年12月31日，共計支付租金215 萬5649元，被上訴人應分攤一半即107 萬7824元（小數點以下不計），扣除

被上訴人已給付之6 萬元，及96年10月25日起至97年4 月24日共計6 個月，以每月9,000 元計算之54,000元後，上訴人為被上訴人代墊之租金應為96萬3824元【計算式：0000000－00000 －00000 ＝963824】。爰依無因管理、不當得利之法律關係，擇一請求被上訴人給付租金代墊款。

二、並聲明：

（一）被上訴人應給付上訴人96萬3824元，及自起訴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。

（二）願供擔保請准宣告假執行。

貳、被上訴人方面：

一、系爭房屋係上訴人與○○○簽立第一份租約所承租。被上訴人法定代理人廖朝堃（下以姓名稱之）未見過房東○○○，系爭租約於97年4 月簽立時，被上訴人尚未設立，上訴人表示須有租約始能設立被上訴人公司，廖朝堃才在系爭租約上簽個人姓名，但契約上之被上訴人公司章非廖朝堃所蓋，應係當時保管被上訴人大章之朱陽昇所盜蓋。是系爭房屋之承租與被上訴人無涉。

二、廖朝堃因有專利繪圖專才，自96年年初起受僱於上訴人。嗣上訴人法定代理人朱陽昇（下以姓名稱之）與廖朝堃於97年1 月3 日簽立合夥經營契約書，約定雙方各自出資9 萬元建置PAY-PAT 網站，營運地點在系爭房屋，並於97年4 月21日設立被上訴人公司。被上訴人設立完成後，上訴人即向被上訴人允諾，因廖朝堃仍為上訴人專利繪圖及寫稿，為方便工作，且被上訴人當時並無客戶，須由廖朝堃獨自進行業務開發及辦理內勤事務，廖朝堃可將家中之電腦及印表機搬至系爭房屋，於被上訴人之客戶增長及業務較好後，再給付租金。是被上訴人既經上訴人允諾無償使用，自無平均分擔租金之理。

三、兩造於106 年12月31日拆夥，於拆夥前，被上訴人之出帳均係由上訴人掌管大章、被上訴人掌管小章，上訴人若欲向被上訴人請求租金，可直接向被上訴人之會計表示應出帳，本

無須口頭追討；況廖朝堃仍持續領取上訴人之薪資，上訴人大可自該款項中扣除租金，惟上訴人均未依前述直接出帳或扣除薪酬之方式，向被上訴人請求清償租金，足證上訴人確有允諾於被上訴人之客戶增長前，無須給付租金予上訴人。而被上訴人亦於客戶增長及業務較好後，經上訴人通知每月收取租金5,000 元，被上訴人即自106 年1 月起至同年12月止，按月如數給付共計6 萬元租金予上訴人，益見被上訴人確無故意不給付租金之情事。

四、上訴人與胡昇寶律師各使用系爭房屋之一半，上訴人有4 位員工，被上訴人有2 位員工，上訴人要求被上訴人每月支付租金9,000 元，並無理由等語，資為抗辯。

五、並聲明：

（一）駁回上訴人之訴。

（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

參、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴，並聲明：（一）原判決廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人96萬3824元，及自起訴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。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

肆、本院會同兩造整理並簡化爭點，結果如下：（見本院卷第68頁及背面，部分文字依本判決用語調整之）

一、兩造不爭執事項：

（一）上訴人與訴外人○○○於96年10月25日簽訂房屋租賃契約書，承租訴外人○○○之系爭房屋作為辦公室使用，租期96年11月1 日起至98年10月31日止，月租18,000元，有房屋租賃契約書在卷可稽（見原審卷第103-106 頁，即第一份租約）。

（二）99年11月1 日後，上訴人與訴外人○○○間，或上訴人、被上訴人與訴外人○○○間，就系爭房屋承租事宜，均未另訂書面新約。

（三）上訴人自96年11月1 日起至106 年12月31日按月繳交房租

合計215 萬5649元，有繳租明細、匯款回條等可參（見原審卷第12-37 頁）。

（四）被上訴人自106 年1 月起至同年12月止，按月給付上訴人系爭房屋之租金5,000 元，合計6 萬元。

（五）上訴人法定代理人朱陽昇與被上訴人法定代理人廖朝堃於97年1 月3 日簽訂合夥經營契約書，約定成立「PAY-PAT國際專利年費代繳機構」，有合夥經營契約書可參（見原審卷第55-56 頁）。

（六）被上訴人於97年4 月21日設立，有公司設立變更登記表在卷可參（見原審卷215-216 頁）。被上訴人並自97年4 月21日起至106 年12月31日止，均有使用系爭房屋。

（七）如原審卷第7-10頁所示房屋租賃契約書（即系爭租約），系爭租約第4 頁關於立契約人（丙方）手寫「法定代理人：廖朝堃」，為廖朝堃本人於97年4 月間所簽署。

二、兩造爭執事項：

（一）被上訴人是否有與證人○○○簽立系爭租約之真意？

1、上訴人：有。

2、被上訴人：否認。系爭租約係朱陽昇盜用被上訴人公司章，當初朱陽昇僅告知廖朝堃要擔任被上訴人公司負責人，需在系爭租約第4 頁簽名，且僅拿系爭租約第4 頁給廖朝堃看。

（二）兩造是否約定共同分擔系爭房屋自97年4 月25日起至106年12月31日止每月租金18,000元，即各自負擔9,000 元？

（三）上訴人依無因管理、不當得利之法律關係，擇一請求被上訴人給付96萬3824元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，有無理由？

伍、本院之判斷：

一、被上訴人並無與證人○○○簽立系爭租約之真意：

上訴人主張系爭租約係兩造與證人○○○所簽立乙節，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯（見被上訴人答辯意旨一）。經查：

（一）關於系爭租約之簽立緣由，上訴人法定代理人朱陽昇自陳：上訴人跟房東簽第一份租約後5個月，我想成立一家公司就是被上訴人公司，因為第一份租約第4條第2項約定未經房東同意不能轉租，我跟房東太太商量，她說沒關係，你們都用好印，這家公司的名稱是什麼，叫我寄過去，我有問房東太太契約日期要寫什麼時候，房東太太說照原來的時間，我就請被上訴人法定代理人在系爭租約上簽名，連被上訴人法定代理人之地址都是被上訴人法定代理人寫的，上訴人、被上訴人都簽好了，上訴人法定代理人寄給房東，房東簽好，才寄下來給上訴人及被上訴人等語（見原審卷第241頁）。由此可知，上訴人係因想將系爭房屋轉租予被上訴人，始請房東再簽立系爭租約。

（二）而證人○○○於原審時結證稱：有看過第一份租約及系爭租約，是伊太太幫伊簽的。聽上訴人說，大概是他們有合夥人要一同租房子，伊跟太太講反正伊只對上訴人，其他的上訴人怎麼處理沒關係，伊沒有印象見過被上訴人法定代理人或其他被上訴人公司人員等語（見原審卷第240頁背面）；於本院準備程序時，復結證稱：「（提示原審卷第240頁背面，你於原審證稱：『反正我們只對原告（按即上訴人）』，係何意？）我們當初只是出租給尚達公司一人，至於他要怎麼處理，包括他要分租或提供給他人使用，都是他的權利，我們都沒有關係，也不會管他。我認為我出租的對象只是尚達公司而已。」等語（見本院卷第83頁）。另證人○○○之配偶即證人蕭美惠於本院準備程序時，亦到庭結證稱：不認識廖朝堃，簽立系爭租約後，亦未與被上訴人或廖朝堃聯繫過租賃事宜，並謂：「（提示原審卷第7-9頁（即第二份租約，按指系爭租約，下同）、第103-106頁（按即第一份租約）所示，承租人已有變更，則在簽立第二份租約後，你自己認為承租人是何人？）我只針對朱陽昇先生，別人我都不認識。當初簽約時，我不知道是兩家公司，以為都是上訴人公司，我只針對

尚達公司。」、「（問：你也是認為雖然簽立兩份租約，但承租人都只是尚達公司而已嗎？）是的。」、「（問：第二份租約期間是三年，簽約後有無收到被上訴人公司交付的押金？後續有無收到被上訴人公司交付的租金？）我都只有針對上訴人公司。上訴人公司一開始向我們承租時，就已經給付押金，之後按月都有給付租金。」等語（見本院卷第82頁背面及第83頁）。可知上開2 位證人均一致證稱：○○○並無與被上訴人締結租約之意思等語，此核與被上訴人抗辯稱：其無簽立系爭租約之意思等語，相互吻合。

（三）再參以系爭租約第2 條租賃期限係約定「自民國96年11月1 日至民國98年10月31日」（見原審卷第7 頁），與第一份租約第2 條租賃期限完全一致，但被上訴人係97年4 月21日始設立乙節，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項（六）），被上訴人實不可能自96年11月1 日起，即與上訴人共同向○○○承租系爭房屋，足見系爭租約第2 條約定，已與事實不合。又第一份租約第3 條載明支付租金之方法，係以現金匯入○○○指定之帳戶，系爭租約則未約定支付租金之方法。在簽立系爭租約後，承租系爭房屋之每月租金18,000元，仍由上訴人按月匯入第一份租約第3 條所約定之○○○帳戶，此為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項（三）），而被上訴人則從未給付租金予○○○，又為兩造所不爭執，並經上開2 位證人證述明確，堪信實在。另系爭租約第5 條雖約定兩造應交給○○○押租保證金36,000元，但依證人蕭美惠之上開證述，可知兩造並未另依系爭租約第5 條約定，給付押租保證金予○○○，○○○亦不認為兩造需依該約款給付押租保證金，此亦為兩造所不爭執，則系爭租約第5 條約定，亦與事實相悖。

（四）本院綜合上開各情，認系爭租約之簽立，顯然係上訴人欲將系爭房屋之一部要提供給被上訴人使用，為符合第一份租約第4 條第2 項之約定，故事先徵得出租人○○○之同

意，並請求○○○再簽立系爭租約。而出租人○○○固然同意上訴人將系爭房屋之一部提供給被上訴人使用，並簽立系爭租約，但並無要變更第一份租約之承租人、租賃期限、押租保證金、租金給付方式等內容之意思，亦無要與被上訴人締結系爭租約之意思至明。再參以簽立系爭租約後，關於系爭房屋之押租保證金，並未依系爭租約第5條約定給付，租金之給付方式亦均由上訴人按月匯款18,000元至第一份租約第3條所約定之指定帳戶內，則兩造與○○○簽立系爭租約，顯然並非在締結新的租賃契約，而係針對第一份租約第4條第2項之約定，以簽立系爭租約之書面方式，載明○○○同意上訴人將系爭房屋之一部提供予被上訴人使用之意旨，除此以外，第一份租約之契約關係並未發生其他變動，應臻明確。基此，被上訴人抗辯稱：被上訴人並無與證人○○○簽立系爭租約之真意等語，洵屬有據，堪予採信。又被上訴人與○○○既無租賃關係，且第一份租約之契約關係並未發生變動，則在簽立系爭租約後，上訴人按月匯款18,000元至○○○指定帳戶，乃係依第一份租約第3條之約定而為給付，係在履行上訴人本身依第一份租約之承租人義務，並無為被上訴人代墊租金之情事存在，亦堪認定。從而，上訴人主張其有為被上訴人代墊租金，被上訴人受有不當得利，或為上訴人無因管理云云，均不可採。

二、上訴人未能舉證兩造有約定共同分擔系爭房屋自97年4月25日起至106年12月31日止每月租金18,000元，即各自負擔9,000元：

上訴人雖主張兩造有約定共同分擔系爭房屋自97年4月25日起至106年12月31日止每月租金18,000元，即各自負擔9,000元云云，但為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯（見被上訴人答辯二至四所載）。則依民事訴訟法第277條前段規定，自應由上訴人就此利己之事實，負舉證責任。經查：

（一）被上訴人於97年4月21日設立，並自97年4月21日起至10

6年12月31日止，均有使用系爭房屋，但被上訴人迄至106年1月起至同年12月止，始按月給付上訴人系爭房屋之租金5,000元，合計6萬元，前此則未付任何租金予上訴人等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項（六）、（四）），堪信實在。

（二）上訴人雖主張被上訴人有使用系爭房屋，自應分攤租金云云。惟查，上訴人主張兩造有約定共同分擔系爭房屋租金等情，固有可能，但被上訴人抗辯稱：廖朝塑原受僱於上訴人，上訴人法定代理人朱陽昇與廖朝塑於97年1月3日簽立合夥經營契約書，並設立被上訴人公司，約定營運地點在系爭房屋，因被上訴人尚無客戶，廖朝塑仍為上訴人專利繪圖及寫稿，且須獨自進行被上訴人公司之業務開發及辦理內勤事務，為方便工作，上訴人遂允諾廖朝塑可將家中之電腦及印表機搬至系爭房屋，被上訴人可無償使用系爭房屋，待被上訴人之客戶增長及業務較好後，再給付租金等語，則據其提出合夥經營契約書、薪資領取對照表、存摺明細、案件服務表為證（見原審卷第55-56、61-90頁）；且被上訴人公司之股東僅有2位，即廖朝塑及朱陽昇，出資額比例各占二分之一等情，又經本院調取被上訴人公司登記案卷核閱明確；而系爭房屋懸掛被上訴人公司招牌為「『PAY-PAT』派恩特公司」，則有相片在卷可參（見原審卷第111頁），核與上開合夥經營契約書所載「雙方茲就將成立之『PAY-PAT國際專利年費代繳機構』之合夥經營事宜」之機構名稱「PAY-PAT」等字相符，基此，被上訴人陳稱：廖朝塑、朱陽昇簽立上開合夥經營契約書係為成立被上訴人公司等語，即有所憑，堪信符實；上訴人空言否認上開合夥經營契約書所稱之「PAY-PAT國際專利年費代繳機構」即係成立被上訴人公司云云，要無足取。而依上開合夥經營契約書第3條約定：「『PAY-PAT』營運地點為○○市○區○○路0段000號9樓，事務機器先暫借用尚達公司所有之設備…」（見原審卷第55頁

），既曰「先暫借用」，即無須分擔費用。基此，被上訴人上開所辯，亦非全然無稽。故上訴人自應再提出其他積極證據以實其說。

（三）上訴人雖又主張其屢向被上訴人催討租金，均未獲置理云云，但為被上訴人所否認，且證人陳玉珍於原審係結證稱：伊於94年至101 年間在上訴人公司擔任會計人員，伊未曾聽聞兩造談論被上訴人應否分擔房租情形等語（見原審卷第221 頁反面），證人陳秋涵亦結證稱：伊於105 年9 月至106 年12月任職被上訴人公司擔任計時工讀生，未曾見聞上訴人向被上訴人催討房租等語（見原審卷第239 頁背面及第240 頁），上訴人又未能提出其他證據以實其說，上開主張即無法憑採。又被上訴人自97年4 月21日起即使用系爭房屋，但迨至106 年1 月起，始按月給付5,000 元之租金予上訴人，換言之，被上訴人有長達8 年多，均未給付租金予上訴人，衡情，兩造間若確有共同分攤系爭房屋租金各9,000 元之約定，上訴人殊無可能長期均不向被上訴人催討，或為任何保全己身權益之作為。則參酌被上訴人之設立經過、上訴人之法定代理人朱陽昇係被上訴人出資額二分之一之股東、上開合夥經營契約書之約定內容，以及被上訴人長年未給付租金等情，被上訴人抗辯稱：上訴人本有同意被上訴人無償使用系爭房屋，待被上訴人營運轉好後，再分攤租金，之後上訴人要求自106 年1 月起，被上訴人應按月給付5,000 元租金，被上訴人即遵期給付租金等語，亦有所本，難認有何悖於情理之處。

（四）此外，上訴人對於兩造確有約定共同分擔系爭房屋自97年4 月25日起至106 年12月31日止每月租金18,000元，即各自負擔9,000 元之事實，又未能提出其他積極證據以佐其說。則依舉證責任分配原則，上訴人上開主張，尚屬不能證明，自無法採信。

三、綜上所述，被上訴人與○○○並無租賃關係，第一份租約之契約關係並未發生變動，故在簽立系爭租約後，上訴人按月

匯款18,000元至○○○指定帳戶，係在履行上訴人本身依第一份租約之承租人義務，並無為被上訴人代墊租金之情事存在；上訴人又未能舉證證明證明兩造有約定共同分擔系爭房屋自97年4 月25日起至106 年12月31日止每月租金18,000元，即各自負擔9,000 元之事實，則上訴人主張其有為被上訴人代墊租金，被上訴人受有不當得利，或為上訴人無因管理云云，均不可採。從而，上訴人依不當得利或無因管理之法律關係，請求被上訴人給付上訴人代墊之租金96萬3824元，及自起訴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，均為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

柒、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449 條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　27　　日

民事第三庭　審判長法　官　張浴美

法　官　杭起鶴

法　官　莊嘉蕙

以上正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　高麗玲

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　27　　日