

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度雄小字第1798號

原告 林郁基
被告 大暉報關企業有限公司

法定代理人 洪仲林

訴訟代理人 胡高誠律師

上列當事人間請求給付房租事件，經本院於民國109年6月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告之辦公處所位於高雄市○○區○○○街○○號
0樓之0（下稱系爭房屋），而該房屋於民國103年至104
年5月間為伊所有，被告於此期間均申報租賃所得於伊之年
度所得當中，但伊從未收受被告給付之租金，是伊自得請求
被告給付自103年1月1日起至104年5月22日止之租金，
則以被告積欠其103、104年度租金63,360元、26,400元，
扣除被告代繳各該年度房屋稅、地價稅合計17,104元、12,8
46元，再分別加計按週年利率2%計算5年、4年利息即4,62
6元、1,084元，被告應給付65,520元，為此爰依租賃契約
之法律關係提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告65,520
元。

二、被告則以：系爭房屋原為伊負責人之○○即訴外人子○○○
所購置，而借名登記於原告○○即訴外人丑○○名下，丑○
○死亡後，由原告辦理繼承登記，嗣經家族財產分配後，乃
分配予伊負責人○○即訴外人寅○○之女，即訴外人卯○○
所有，因此原告始以贈與為原因而將之移轉登記予卯○○，
足見系爭房屋非原告所有等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告
之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行
。

三、兩造不爭執事項

01 (一)坐落高雄市○○區○○段○○○○○○號土地上同段0000建號即
02 系爭房屋前於101年12月12日以分割繼承為原因登記為原告
03 所有，嗣於104年5月22日以贈與為原因辦理移轉登記予卯
04 ○○。

05 (二)系爭房屋原登記為原告之○○丑○○所有，嗣因丑○○死亡
06 ，始以分割繼承為原因登記為原告所有。

07 (三)卯○○為被告負責人之女，而丑○○與被告負責人○○為○
08 ○關係。

09 四、得心證之理由

10 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
11 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
12 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
13 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
14 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最
15 高法院100年台上字第415號判決要旨可供參照。本件原告
16 固主張伊前為系爭房屋之所有權人，應得向被告請求給付租
17 金云云，並舉103、104年度綜合所得稅各類所得資料清單
18 為證。惟系爭房屋前登記為丑○○所有，因丑○○死亡而由
19 被告以分割繼承為原因辦理所有權移轉登記，再以贈與為原
20 因移轉登記於卯○○名下等節，為兩造所不爭執，原告又自
21 承其係因家族協議而將系爭房屋贈與卯○○等語（見雄小字
22 卷第13頁），衡情系爭房屋乃為價值不低之不動產，若非係
23 屬家族財產，原告應不可能僅因家族協議，即將之贈與亡妻
24 ○○之女，則被告抗辯系爭房屋前只是借名登記於丑○○名
25 下，原告雖以繼承為原因登記為所有權人，但非實際所有人
26 乙節，顯非無據。又被告於103、104年度分別申報給付租
27 金總額57,600元、24,000元予所得人即原告，固有103、10
28 4年度綜合所得稅各類所得資料清單附卷可參（見雄簡字卷
29 第15至16頁），然原告雖主張系爭房屋租約是丑○○生前與
30 被告洽談，77年間就出租予被告，其辦理繼承登記後是延續
31 舊有租約內容云云，惟又自承系爭房屋原為丑○○所有，其

不清楚丑○○生前有無與被告簽訂租約，但其與○○從未收取被告給付之租金，其沒有跟被告約定租金如何計算，也不清楚丑○○有無跟被告約定租金如何計算，丑○○死亡後，其辦理繼承登記後，亦未曾找被告商議租約任何事情等語（見雄小字卷第10至15頁），衡情若系爭房屋確為丑○○所有，且與被告間存有租賃契約，實不可能長達20幾年均未收取租金，且原告縱於○○生前未曾過問租約詳情，於○○死亡後，為處理自己繼承之系爭房屋，亦不可能不向被告瞭解系爭房屋租約詳情，況其早已由每年申報所得稅而知悉被告乃有就系爭房屋申報給付租金乙節，並自陳於○○生前即就此有所質疑（見雄小字卷第11頁），應不至於於繼承房屋後，就此未與被告爭執、請求，而遲至已將系爭房屋登記卯○○名下，距所主張將系爭房屋出租予被告已4年餘，始提起本件訴訟請求給付租金，原告主張顯與常情有違，而難採信，是應難僅依前述綜合所得稅各類所得資料清單即認兩造間存有租賃契約，此外，原告就其主張與被告間就系爭房屋存有租賃契約乙節，並無其他舉證以實其說，是其上開主張自非可採。

五、綜上所述，原告就其主張就系爭房屋與被告間存有租賃契約乙節，並未舉證以實其說，依諸前述說明，即應駁回其請求，從而，原告依租賃契約之法律關係請求被告給付65,520元，為無理由，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 6 月 16 日
高雄簡易庭 法官 楊淑儀

以上正本係照原本作成。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

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，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之

01 人數附繕本)。
02 中 華 民 國 109 年 6 月 16 日
03 書記官 呂美玲
04 訴訟費用計算式：
05 裁判費 1,000元
06 合計 1,000元