臺灣高雄地方法院民事判決

109年度鳳簡字第474號

原　　告　佳信國際事業有限公司
法定代理人　劉芸秀
訴訟代理人　史文孝
　　蘇慧玟
　　黃建程
被　　告　林春見
訴訟代理人　鄭明達律師
被　　告　蔡瑞遠

上列當事人間確認租金債權事件，經本院於民國110 年3 月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告係被告林春見之債權人，已取得本院民國101 年度司執字第126472號債權憑證（下稱系爭債權憑證），原告以系爭債權憑證為執行名義，向本院聲請強制執行（本院108 年度司執助字第2941號，下稱系爭執行程序），嗣原告於本院民事執行處實施查封被告林春見所有門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○ 巷○ ○○ 號房屋（下稱系爭房屋）時，得知被告林春見將系爭房屋出租予被告蔡瑞遠使用，因認被告林春見對被告蔡瑞遠應有租金債權存在，原告遂聲請追加執行被告林春見對被告蔡瑞遠之租金債權或其他一切給付，並經本院民事執行處於109 年5 月11日核發扣押命令，禁止被告林春見收取對被告蔡瑞遠之租金債權或為其他處分。詎被告蔡瑞遠竟於109 年5 月20日聲明異議，否認被告林春見對其有任何債權存在，然被告蔡瑞遠之異議與事實不符，故原告有必要提起本件訴訟以確認上開租金債權存在；又依據當地行情估算1 年之租金債權為新臺幣（下同）100,000元。為此，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：確認被告林

春見於109 年5 月14日起至110 年5 月13日止對被告蔡瑞遠有100,000 元之租金債權存在。

二、被告部分：

㈠被告林春見則以：被告間並無任何租賃契約關係，自無存在租金債權之可能。被告林春見並不認識訴外人姜　汝及被告蔡瑞遠，查封時被告林春見未在場，查封筆錄雖有記載姜汝稱「系爭房屋係蔡瑞遠承租，無租賃契約」，惟未見姜汝身分資料及其簽名，無從查證是否確有此人，無法據此即推斷被告間有租賃關係存在。又姜　汝上開陳述並未具體表示被告蔡瑞遠係向何人承租，而被告林春見只是系爭房屋之共有人、持份1/5 ，不見得知道出租人是誰，原告主張租金債權存在之事實應由原告負舉證責任等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告蔡瑞遠則以：被告蔡瑞遠完全不認識被告林春見及姜汝，亦未住過或承租過系爭房屋，與被告林春見間無租賃關係。原告公司人員數月前確有致電給被告蔡瑞遠詢問租賃情形，惟被告蔡瑞遠誤認其為詐騙集團並未正面回應；原告又稱曾至被告蔡瑞遠住處（高雄市○○區○○街○○○ 號）查訪，因而得知被告蔡瑞遠確實曾承租系爭房屋，然被告蔡瑞遠未曾與任何一位原告公司人員見面，此乃原告刻意捏造被告蔡瑞遠有租賃系爭房屋之事實。原告無法提出明確之書面證明被告間租賃關係存在及有支付租金之證據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

㈠按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247 條第1 項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。茲原告主張被告間就系爭房屋之租賃關係存在，並聲請本院民事執行處扣押

被告林春見對被告蔡瑞遠之租金債權，然該法律關係為被告2人否認，是被告間就系爭房屋有無租約關係存在，對原告而言即屬不明確，且足使原告在法律上之地位存有不安之狀態，而此一不安之狀態，又能以確認判決將之除去，是原告有即受確認判決之法律上利益，先予敘明。

㈡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。而主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任。而此特別要件之具備，苟能證明間接事實並據此推認要件事實雖無不可，並不以直接證明者為限，惟此經證明之間接事實與要件事實間，須依經驗法則足以推認其因果關係存在者，始克當之。倘負舉證責任之一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件事實，縱不負舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或陳述不明、或其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方已盡其舉證責任，即不得為其有利之認定（最高法院91年度台上字第1613號判決意旨參照）。

㈢原告主張被告林春見對被告蔡瑞遠有租金債權之事實，係以系爭執行程序中查封筆錄記載「第三人姜　汝稱系爭房屋係蔡瑞遠承租，無租賃契約」為據(本院卷第37頁)，然該第三人之身分不明，且並未就被告蔡瑞遠承租系爭房屋之日期、租賃期間、租金金額等事項為明確描述，難以逕認該陳述資料為真。況且，被告林春見就系爭房屋之所有權權利範圍僅為5分之1(見本院卷第37頁)，則縱使被告蔡瑞遠確實承租系爭房屋，亦難遽而推知出租人必然係被告林春見，故原告遽而主張被告2人就系爭房屋有租賃關係存在，即難以採信為真。

㈣另查，證人即被告林春見之女兒林碧純到庭證稱：伊沒有居住在系爭房屋，高雄市○○區○○○路○○○　巷○　號房屋門平常都是關著，伊姑姑林美秀住在3號房屋；高雄市○○區○○○路○○○　巷○　號房屋是伊母親陳美珠、弟弟林士勛及弟弟林士勛的一個兒子一起居住，他們住2樓房間，1樓是客廳

，被告林春見如果沒有在離島工作就會住1號房屋，系爭房屋都沒有出租，因為1號、3號房屋都有人居住，應該不可能出租給別人等語（本院卷第189至190頁）。則依前開證人證述內容，亦難逕而得出被告2人就系爭房屋於109年5月14日至110年5月13日該段期間有租賃契約存在之結論。

㈤原告又提出其公司人員致電給被告蔡瑞源之通聯譯文1份，欲證明其所主張被告就系爭房屋有租賃關係存在之事實，查該通聯譯文中被告蔡瑞遠表示「……因為那裏是我之前租，租到什麼時候我有點忘記了」等語（本院卷第247頁），再經原告公司人員詢問被告蔡瑞遠是和哪一個房東簽的，被告蔡瑞遠明確表示不是跟被告林春見簽的（本院卷第249頁）；則該通聯譯文內容尚無從證明被告蔡瑞遠係與被告林春見就系爭房屋簽定租賃契約，亦無法證明被告蔡瑞遠於原告所主張自109年5月14日起至110年5月13日止該段期間，向被告林春見承租系爭房屋之事實，故此通聯譯文自難使本院憑為有利於原告認定之依據。

四、綜上所述，原告無法舉證證明被告2人間就系爭房屋有租賃契約存在，則原告請求確認被告林春見於109年5月14日起至110年5月13日止對被告蔡瑞遠有100,000元之租金債權存在，即無理由，應予駁回。

五、至原告聲請通知證人林美秀、陳美珠到庭訊問，以證明租賃細節（本院卷第286頁），然原告僅表示陳美珠是被告林春見的太太，林美秀是被告林春見的妹妹，他們都住在系爭房屋，渠等可以知道租賃的細節及租約內容等語。則依原告所述，林美秀、陳美珠均非在場見證被告2人簽訂或口頭成立租賃契約之人，原告僅憑渠等2人住在系爭房屋之事實，推測其等可能知道租賃細節及租約內容云云，原告此舉徒為摸索證明，本院認無再行調查此部分證據之必要，併此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法，核與判決結果無影響，自無庸逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　110　　年　　4　　月　　9　　日

鳳山簡易庭　法　　官　　謝琬萍

上開正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　9　　日

書記官　　林麗文