

臺灣桃園地方法院小額民事判決

114年度壠小字第1069號

原告 九振不動產管理顧問有限公司

法定代理人 甘信宏

被告 陳畢豪

上列當事人間請求給付租金等事件，經臺灣臺北地方法院移轉管轄而來(114年度北小字第169號)，本院於民國114年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣41,580元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣1,000元，其中新臺幣826元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣41,580元為原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

- 一、本件依民事訴訟法第436條之18第1項規定，除下列理由要領外，僅記載主文，其餘省略。
- 二、本件原告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 三、原告主張：被告於民國111年11月2日代表鑫喬資產管理顧問有限公司(下稱鑫喬公司)向原告簽訂房屋租賃契約(下稱系爭租約)，被告並擔任系爭租約連帶保證人，同意擔保鑫喬公司之租金繳納，並約定每年11月9號前給付辦公室租金新臺幣(下同)22,680元，然被告於111年11月2日給付首期一年租金後，於112年11月10日起迄今未再給付租金，也未將鑫喬公司辦理遷址或註銷，直至113年11月21日仍將鑫喬公司

01 地址登記在原告處，原告經電話聯繫、寄存證信函等均未理
02 會，鑫喬公司已積欠2年份租金合計45,360元，另請求違約
03 金及原告未收租金之5,000元損害賠償費，合計為50,360
04 元，被告則為系爭租約之連帶保證人等語。為此，依系爭租
05 約及不當得利、連帶保證法律關係為主張，並聲明：被告應
06 給付原告50,360元。

07 四、被告則以：我只跟原告承租1年，租期到112年11月9日，之
08 後也沒有續約，我不知道原告要告我的理由為何，押金3,60
09 0元也沒有還我等語。並聲明：原告之訴駁回。

10 五、本院得心證之理由：

11 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
12 他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文，且依民
13 法第153條規定，須當事人對於租賃契約必要之點即租賃物
14 與租金互相表示意思一致始能成立。次按當事人主張有利於
15 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
16 前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原
17 告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實
18 為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據
19 尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

20 (二)經查，原告前開主張，業據其提出之房屋租賃契約書為其主
21 要論據(見北院卷第17頁至第19頁)，而觀系爭契約第2條記
22 載「租賃期限雙方洽訂為1年，及自111年11月10日起至112
23 年11月9日止。乙方(鑫喬公司)若不續約，則須於租約到期
24 前將公司遷出或解散。若乙方因故未能於合約結束前完成遷
25 出或解散，仍舊登記於第一條(即台北市○○區○○路000
26 00號8樓)地址之時，則須依本合約第3條規定租金金額，按
27 月給付甲方(即原告)直至公司遷出或解散為止。」，是依系
28 爭契約第2條可知，兩造於系爭契約倘若租期到期後，鑫喬
29 公司未將公司地址遷出，仍將地址登記於上開地址時，則應
30 依系爭契約第3條之規定，即按每月1,890元為給付。而鑫喬
31 公司所在地迄至本案言詞辯論終結日前仍登記在台北市○○

01 區○○○路00000號8樓止，此有經濟部商工登記公示資料在
02 卷可參，是鑫喬公司於系爭租約屆期後並未將公司地址遷出
03 而仍登記於上開地址，依系爭契約第2條之記載可知，鑫喬
04 公司仍應按月給付原告1,890元甚明。

05 (三)次查，原告於起訴狀主張被告自112年11月10日迄今已欠繳2
06 年份租金等語，而觀系爭租約第2條之規定為「按月給
07 付」，是自112年11月10日起計算至本院於114年9月9日止，
08 以每月10日為給付，合計原告得請求之月份共計22個月(並
09 不包含114年9月，蓋114年9月之租金為114年9月10日才計
10 算)，是原告得向鑫喬公司請求之租金合計為41,580元(計算
11 式：1,890*22=41,580元)，被告既為系爭契約之連帶保證
12 人，是原告依系爭契約及連帶保證法律關係向被告請求此範
13 圍之租金，於法有據，應予准許。

14 (四)複查，原告雖主張違約金及損害賠償5,000元云云，然原告
15 並未提出相關事證以實其說，本院亦無從自系爭契約中得到
16 兩造就未遷出公司登記有違約金之約定，是難認原告此部分
17 之主張有據。至原告雖有收取押金3,600元，然系爭租約第3
18 條已約定「押金於簽約時收取，若契約解除，則乙方將營業
19 登記遷出後，無息歸還，押金無法折抵租金」等語，是依系
20 爭租約第3條之約定，鑫喬公司應將營業登記遷出後始得請
21 求退還押金，附此敘明。

22 (五)復按原告於同一訴訟程序，以單一聲明，請求法院就其多數
23 請求權為同一目的之判決者，稱為訴之重疊合併或競合合
24 併。又重疊的合併之訴訟型態，法院應就原告主張之數項標
25 的逐一審判，如認其中一項標的之請求為有理由時，固可為
26 原告勝訴之判決，而無須就他項標的審判，惟若認其中一項
27 請求為無理由，則仍須就他項標的請求加以審判（最高法院
28 98年度台上字第1863號、96年度台上字第2836號判決意旨參
29 照）。再按原告於同一訴訟程序，以單一聲明，請求法院就
30 其多數請求權為同一目的之判決者，稱為訴之重疊合併或競
31 合合併。又重疊的合併之訴訟型態，法院應就原告主張之數

01 項標的逐一審判，如認其中一項標的之請求為有理由時，固
02 可為原告勝訴之判決，而無須就他項標的審判，惟若認其中
03 一項請求為無理由，則仍須就他項標的請求加以審判（最高
04 法院98年度台上字第1863號、96年度台上字第2836號判決意
05 旨參照）。再按不當得利返還請求權之成立，須當事人間財
06 產之損益變動，即一方受財產上之利益致他方受財產上之損
07 害，係無法律上之原因。在給付型之不當得利，關於有無法
08 律上之原因，應視當事人間之給付行為是否存在給付目的而
09 定；倘當事人一方基於一定之目的（針對所存在之法定或約
10 定之法律關係為目標）而對他方之財產有所增益，其目的在
11 客觀上即為給付行為之原因，自非無法律上之原因。此有最
12 高法院102年度台上字第530號判決可資參照。經查，原告主
13 張上開有依據之部分，本院已依系爭契約法律關係為勝訴判
14 決，是就勝訴部分無須再就不當得利法律關係為審判，至原
15 告依系爭契約為主張之敗訴部分雖主張不當得利，然原告與
16 被告間是「基於一定之目的」之給付而生，亦即兩造間之給
17 付目的為系爭契約，是自無不當得利請求權可言，是原告此
18 部分之主張亦屬無據，應予駁回。

19 六、綜上所述，原告依系爭契約及連帶保證法律關係，請求如主
20 文第一項所示為有理由，應予准許；逾此範圍之請求即屬無
21 據，應予駁回。

22 中 華 民 國 114 年 10 月 15 日

23 中壢簡易庭 法 官 方楷烽

24 以上正本係照原本作成。如不服本判決，應於送達後20日內，向
25 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
26 上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 10 月 15 日

29 書記官 黃敏翠

30 附錄：

31 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

01 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
02 理由，不得為之。

03 二、民事訴訟法第436條之25：

04 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

05 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

06 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

07 三、民事訴訟法第471 條第1 項：（依同法第436 條之32第2 項
08 規定於小額事件之上訴程式準用之）上訴狀內未表明上訴理
09 由者，上訴人應於提起上訴後20日內，提出理由書於原第二
10 審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定
11 駁回之。