

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第831號

原告 陳昕妤
訴訟代理人 林德昇律師
邱靜怡律師
被告 余凱揚

0000000000000000
訴訟代理人 呂維凱律師
複代理人 劉明霞律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣376,000元，及自民國113年11月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本判決第1項得為假執行。但被告如於假執行程序實施前，以新臺幣376,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

訴訟費用由被告負擔66%，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、兩造原為男女朋友，被告於民國109年8月月向原告表示有意承租原告所有嘉義市○○段000○號房屋2樓、門牌號碼為嘉義市○區○○街00巷00號（原證1、2，土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本，本院卷第17至20頁）作為經營社群軟體「抖音」直播室及歌仔戲曲樂團練習室使用（原證3、4，照片，本院卷第21至30頁），原告徵得父母同意後即與被告口頭約定自109年9月起至不續租之日止，被告應按月給付原告租金新臺幣（下同）8,000元，租賃期間電費由被告負擔、水費由原告負擔，原告並同意被告在系爭房屋施作防振隔音等設施，然不續租時被告應無條件回復使用前原狀。

- 01 二、被告承租系爭房屋後，每月僅將當期電費如數交給原告，原
02 告多次催告被告給付租金，被告均以「收入不足」、「之後
03 再付」等理由拖延，嗣兩造於113年7月終止系爭租賃契約，
04 被告自109年9月起至113年7月止共積欠47期租金即376,000
05 元迄未給付。
- 06 三、另自系爭租賃契約終止後，原告迄未依約將系爭房屋回復使
07 用前原狀，被告所施作之防振隔音設施迄今仍未拆除（見原
08 證3、4），原告為將系爭房屋出租他人，須先請室內設計裝
09 璜先行拆除，經估價回復原狀所需費用為198,600元（原證7
10 ，凱勝室內設計裝璜行估價單，本院卷第37頁），被告迄不
11 依約回復原狀，被告自屬無法律上原因受有免拆除裝璜之利
12 益，倘被告不願回復原狀，則應給付拆除裝璜費198,600元
13 。
- 14 四、嗣原告於113年7月22日以存證信函及113年9月3日以律師函
15 催告被告給付前開積欠租金376,000元及提出回復原狀計畫
16 （原證5、6，嘉義彌陀郵局第00094號存證信函、林德昇律師
17 事務所函，本院卷第31至36頁），惟均未獲置理，爰依民法
18 第439條前段、第455條前段、第179條規定，請求被告給付
19 前開合計574,600元及其法定遲延利息。
- 20 五、對被告抗辯之陳述與各項證據之意見：
- 21 （一）對被告所抗辯兩造為男女朋友關係之事實不爭執。然兩造
22 並非一起居住於系爭房屋內，而係居住於隔壁房屋即嘉義
23 市○區○○街00巷00號房屋內。另否認被告所抗辯被告自
24 112年7月起即未居住於系爭房屋內之事實。
- 25 （二）對證人陳木東、李錦雀、侯凱智等於本院之證詞無意見。
- 26 六、並聲明：（一）被告應給付原告574,600元，及自民事起訴
27 狀繕本送達翌日即113年11月27日起至清償日止，按週年利
28 率5%計算之利息。（二）請准供擔保宣告假執行。（三）訴
29 訟費用由被告負擔。
- 30 貳、被告則以：
- 31 一、兩造間並無系爭租賃關係，因當時兩造為男女朋友同居關係

01 而一起居住於系爭房屋內，被告自112年7月起即未居住於系
02 爭房屋內。原告對「有何租賃法律行為」、「租賃事實、起
03 迄時間、約定權利義務內容為何」、「如何出租及收取租金
04 」等事實均未舉證證明。

05 二、租賃相關請求權亦罹於消滅時效期間，原告請求無理由。

06 三、對原告所提照片、嘉義彌陀郵局第94號存證信函、估價單、
07 林德昇律師事務所函、估價單等文書(本院卷第21至37頁)之
08 製作名義人真正不爭執，但其中原證3、4照片看不出與本件
09 待證事實關聯性為何，另否認原證5至7之存證信函、律師事
10 務所函、估價單等文書內容之真正。另否認證人所證稱被告
11 曾向原告承租系爭房屋之事實等語，資為抗辯。

12 四、並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負擔
13 。(三)如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

14 參、本院之判斷

15 一、按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條著有規定
16 。次按主張法律關係成立、存在或消滅之人，應就法律關係
17 成立、存在或消滅之有利於己之要件事實，負舉證之責任。
18 第按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時
19 或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。當事人於自
20 認有所附加或限制者，應否視為自認，由法院審酌情形斷定
21 之，民事訴訟法第279條第1、2項另有規定。且依前開規定
22 ，當事人主張之事實經他造自認者，依法不負舉證責任；法
23 院亦不得就他造自認之事實調查證據，另為與其自認事實相
24 反之判斷，並應以其自認為認定事實及裁判之基礎(最高法
25 院97年度台上字第2570號裁判要旨同此見解)。查：

26 (一)原告所主張兩造間存在系爭租賃契約關係，被告自109年9
27 月起至113年7月止共積欠47期租金376,000元迄未給付等
28 事實；業為被告所否認，則依前開說明，自應由原告就前
29 開租賃關係成立、存在之要件事實負舉證之責任。

30 (二)證人陳木東即原告之父於本院結證稱原告與被告交往時曾
31 告知伊將系爭房屋出租被告，何時開始出租，伊不清楚正

01 確時間，租賃期間原告則未告知伊。不知被告係何時搬離
02 系爭房屋，因伊並未居住在該處或隔壁房屋。被告租賃系
03 爭房屋租金為若干，伊不清楚，聽原告提及租金均未繳納
04 。伊有至系爭房屋內看過，被告所施作之隔音等裝潢均未
05 拆除，被告目前確未居住系爭房屋內，且未遺留其他物品
06 ，僅係裝潢未拆除等語。證人李錦雀即原告之母於本院亦
07 結證稱原告曾將系爭房屋出租原告之男友即被告，兩造均
08 曾告知過伊有出租情事，出租期間則無印象。被告何時搬
09 離系爭房屋，伊不清楚。聽原告提及被告一直推遲，好像
10 未繳過租金；原告一直催繳，被告一直推託說有困難。被
11 告目前並未居住於系爭房屋內，僅裝潢未拆除，並未遺留
12 其他物品。兩造同時告知伊系爭房屋出租事，告知時，證
13 人陳木東不在場等語明確（見本院卷第69至73頁）。則自
14 前開證人證詞，可知兩造間確存在系爭租賃關係，另參酌
15 原告所主張其於113年7月22日以存證信函、113年9月3日
16 以律師函，催告被告給付前開租金376,000元之事實，亦
17 有原告所提嘉義彌陀郵局第00094號存證信函、林德昇律
18 師事務所函等在卷可證（見本院卷第31至36頁），被告所
19 施作之防振隔音設施迄今仍未拆除，亦有原告所提照片在
20 卷可憑（見本院卷第21至30頁）；更參酌當前社會經濟環
21 境衡量系爭租金，堪認原告前開主張應屬可採。

22 （三）至前開證人縱為原告之父、母，若無證據可證明其等證詞
23 不實，其等證詞亦非不可採，向為實務見解所是認，而被
24 告迄未提出反證證明其等證詞不實在，本院自無從以懷疑
25 或臆測即認其等前開證詞不可採，附此敘明。

26 （四）是原告依系爭租賃契約請求被告給付租金376,000元，及
27 自民事起訴狀繕本送達翌日即113年11月27日起至清償日
28 止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

29 （五）至被告雖為前開消滅時效之抗辯，然原告係請求被告給付
30 自109年9月起至113年7月止共376,000元之租金，而原告
31 係113年11月8日提起本件訴訟，亦有民事起訴狀之本院收

01 文章可憑，則依民法第126條規定，租金請求權消滅時效
02 期間為5年，是系爭租金請求權尚未罹於前開5年之消滅時
03 效期間，被告前開抗辯自不可取。

04 二、另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
05 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
06 第179條亦有規定。然依不當得利法律關係請求返還不當得
07 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件
08 ，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以
09 請求人所受損害若干為準。查原告主張其同意被告在系爭房
10 屋施作防振隔音等設施，然不續租時被告應無條件回復使用
11 前原狀，則原告前開主張若屬真正，原告本得基於租賃契約
12 請求回復原狀，被告並未免去其拆除前開設施之義務；且被
13 告亦非無法律上之原因而受利益，況依前開說明，自無從以
14 原告須支付拆除費用之損害即認被告受有該利益，是原告依
15 民法第179條所規定不當得利返還請求權，請求被告給付系
16 爭拆除裝璜費198,600元及其法定遲延利息，應屬無據。

17 三、綜上所述，原告請求被告給付租金376,000元，及自113年11
18 月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由
19 應予准許。原告其餘請求則為無理由，應予駁回。

20 四、復按所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職
21 權宣告假執行；又法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔
22 保，或將請求標的物提存而免為假執行，民事訴訟法第389
23 條第1項第5款、第392條第2項分別著有規定。查本院前開命
24 被告給付原告之判決，所命給付之金額未逾50萬元，依前開
25 規定，本院自應依職權宣告假執行；而被告聲請預供擔保而
26 免為假執行，經核亦無不合，爰併酌定相當擔保金額宣告之
27 。至原告前開敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失
28 所附麗，應併予駁回。

29 五、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。各當
30 事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形
31 ，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支

01 出之訴訟費用，民事訴訟法第87條第1項、第79條分別定有
02 明文。查本院既為兩造前開一部勝訴、一部敗訴之終局判決
03 ，本院因認本件訴訟費用依前開規定應命由被告負擔66%，
04 餘由原告負擔。

05 六、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證
06 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併
07 予敘明。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日
09 民事第三庭法 官 陳卿和

10 以上正本係照原本作成。

11 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（須按
12 對造人數提出繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日
15 書記官 陳慶昀