

臺灣基隆地方法院民事判決

110年度訴字第263號

原告 黃碧嬌

訴訟代理人 廖宸和律師

被告 九份茶語股份有限公司

法定代理人 蔡添光

訴訟代理人 王晨桓律師

張雅淇律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌拾貳萬肆仟零壹元，及其中新臺幣肆拾參萬壹仟柒佰零壹元自民國一百一十年七月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十二，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾柒萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌拾貳萬肆仟零壹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。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)兩造前於民國101年3月15日簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租賃契約)，約定由原告將其所有門牌號碼新北市○○區○○里○○路00000○00000○00000號房屋(下合稱系爭房屋)出租予被告作為被告所營「九份茶語二館」茶餐廳(下稱系

爭餐廳)之營業處所，約定租賃期間自101年3月15日起至111年3月14日止，每月租金新臺幣(下同)12萬元，被告應於每月15日繳納，不得藉故拖延，並自103年3月15日起，按行政院主計處公布前一年度之物價指數調漲年度租金數額；又依行政院主計處公布之消費者物價房租類指數及其年增率數據，我國房租類物價指數自103年3月起逐年攀升，故系爭房屋每月租金自109年3月起依前開約定應調漲為126,138元。詎被告自109年4月15日起，未經原告同意，每月僅給付10萬元租金，自110年1月15日起每月更僅給付8萬元，而經扣除被告已繳付之租金，迄至110年2月間，被告累計短付原告之系爭房屋租金金額已達327,518元。嗣原告於110年2月22日委請睿見法律事務所以被告積欠之系爭房屋租金總額已達2期(2個月)之租額，依民法第440條第1項規定去函被告終止系爭租賃契約(下稱系爭110年2月22日律師函)，該函文並於翌(23)日送達被告而生終止之效力，惟被告於系爭租賃契約終止後仍繼續占用系爭房屋，迄至同年9月始將該屋點交返還予原告，是被告於系爭租賃契約消滅後之110年2月23日起至同年9月返還系爭房屋時止，係無權占有系爭房屋，獲有相當於租金之利益，致原告受有損害，自應償還該段期間相當於租金之不當得利；又被告迄仍積欠系爭房屋租金共373,656元【計算式：126,138元×12個月－1,140,000元(被告已給付之租金)=373,656元】未清償，依系爭租賃契約及民法第439條第1項前段規定，亦應將其短付之系爭房屋租金差額繳付予原告；再依系爭租賃契約第9條約定，倘被告任意提前終止租約，即應賠償原告3個月之租金，然被告竟於110年1月間無端向原告口頭提前終止系爭租賃契約，依約被告即應賠償原告3個月之租金共378,414元【計算式：126,138元×3個月=378,414元】。為此爰依租賃契約及不當得利之法律關係提起本件訴訟，請求被告給付原告所欠租金373,656元及因違約所生之3個月租金賠償金378,414元，共752,070元，暨自110年2月23日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日

01 止，按月給付原告使用系爭房屋之對價126,138元。

02 (二)對被告抗辯所為之陳述：

- 03 1. 原告未曾先後於系爭租賃契約存續期間之109年4月、110年1
04 月分別與被告合意將系爭房屋租金調降至10萬元、8萬元，
05 原告僅係基於兩造間情誼始未對違反系爭租賃契約約定之被
06 告主張權利，不應以被告匯款至原告帳戶之租金金額為10萬
07 元或8萬元，即謂原告有默示拋棄其對被告之租金請求權之
08 意思，或與被告默示合意將系爭房屋租金調降至10萬元或8
09 萬元。至被告所提出原告為協助被告改善營運獲利而多次帶
10 客至系爭餐廳用餐之照片及兩造間對話紀錄，亦僅係原告珍
11 惜兩造間情誼所給予之援助，無從證明原告有同意分別自10
12 9年4月、110年1月起先後將系爭房屋租金調降至10萬元、8
13 萬元。
- 14 2. 依系爭租賃契約書附約(下稱系爭附約)內容，兩造間除系爭
15 租賃契約之法律關係外，另有隱名合夥之法律關係存在，被
16 告本應依系爭附約將其尚未結算之紅利分派予原告，而原告
17 亦係基於兩造間之情誼暫未對被告行使權利，僅私下催請被
18 告儘快分派紅利，故被告所抗辯其溢付予原告之租金款項，
19 實為被告依系爭附約之隱名合夥契約所應分派予原告之紅
20 利，而與租金無涉；況倘被告確有意願及能力溢付原告系爭
21 房屋租金853,656元，當無片面違約調降並短付系爭房屋租
22 金之理，足證被告所抗辯其有溢付853,656元之租金款項予
23 被告，乃就系爭房屋未積欠原告任何租金云云，並不屬實。
- 24 3. 系爭租賃契約係經原告以被告積欠之系爭房屋租金總額已達
25 2個月之租額而依民法第440條第1項規定終止，故無系爭租
26 賃契約第9條關於原告應提前3個月通知被告終止系爭租賃契
27 約約定之適用。又被告委請建業法律事務所於110年6月4日
28 寄發予睿見法律事務所之函文(下稱系爭110年6月4日律師
29 函)提及「返還新臺幣100萬元100萬押租金保證金、及前向
30 本公司預支之54萬元租金，並且出面點還租賃房屋、處理租
31 金結算等契約終止後續事宜，請查照。」等語，而要求原告

01 同時給付相當之金錢，顯非單純將系爭房屋返還予原告，故
02 原告未依前開函文之指示與被告辦理系爭房屋之點交事宜，
03 並無受領遲延之情形。

- 04 4.縱認原告不能證明被告有於110年1月間向原告口頭提前終止
05 系爭租賃契約，惟原告於110年2月22日以被告違約積欠系爭
06 房屋租金達2個月以上之租額而依民法第440條第1項規定終
07 止系爭租賃契約，解釋上應可合致於系爭租賃契約第9條之
08 約定，是原告仍應依前開約定賠償原告3個月之租金金額。

09 (三)並聲明：

- 10 1.被告應自110年2月24日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
11 給付原告126,138元。
12 2.被告應給付原告752,070元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
13 清償日止，按年息5%計算之利息。
14 3.願供擔保請准宣告假執行。

15 二、被告則聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請，並陳明如受
16 不利之判決，願供擔保宣告免為假執行，其答辯略以：

17 (一)兩造曾先後於系爭租賃契約存續期間之109年4月、110年1月
18 合意系爭房屋租金自109年4月起調降為每月10萬元、另自11
19 0年1月起調降為每月8萬元，故被告於109年4月至109年12月
20 間每月給付原告10萬元，另自110年1月起至系爭租賃契約終
21 止前每月匯款8萬元之租金予原告，均已完全履行其租金給
22 付義務，並無任何短付原告系爭房屋租金之情事：

- 23 1.系爭房屋之租金前經兩造合意自109年4月起調降為每月10萬
24 元：被告向原告租用系爭房屋於九份觀光區經營之系爭餐
25 廳，自109年年初起因新冠肺炎疫情影響，營運狀況受嚴重
26 波及，被告遂於109年3月底由所屬員工即證人白惠秋去電與
27 原告洽談自109年4月15日起將系爭房屋租金調降為每月10萬
28 元之事宜，而原告當時並未明確表達反對調降租金之意思；
29 嗣原告於109年4月22日以手機通訊軟體Line向被告催繳109
30 年4月(即109年4月15日至109年5月14日租期)之租金，被告
31 當即補匯款10萬元租金予原告，並於匯款後向原告發送已如

數繳付租金之訊息，而原告收受該訊息後對該訊息亦無任何異議回覆，其後於109年5月至12月間，被告每月亦仍給付10萬元租金予原告，並發送其已繳款之訊息予原告，原告於收受後亦未曾提出任何異議，甚而於109年5月間為協助被告改善所營系爭餐廳之營運獲利，曾多次帶客至餐廳辦活動、用餐；且依證人白惠秋於本院證稱「老闆叫我跟黃碧嬌說要降到10萬元，我是打電話給黃碧嬌…」、「黃碧嬌就沒有再說話，我後來就只匯10萬元給黃碧嬌，我匯10萬元給黃碧嬌，他都沒有提出異議，還說要我們大家努力，黃碧嬌還介紹客人給我們。我跟黃碧嬌談完第一個月也就是四月份時，他問我錢匯了沒，我說匯了十萬元，他也沒有說什麼。」等語，足證原告起初雖未明示同意將系爭房屋租金調降為10萬元，惟自其於收受10萬元租金之數月間，未曾就租金短少問題提出異議，更多次至被告所營系爭餐廳舉辦活動、用餐等情以觀，原告確已以默示同意方式，與被告合意將系爭房屋租金自109年4月15日起調降為每月10萬元。

2. 系爭房屋之租金經兩造合意再自110年1月15日起調降為每月8萬元：

系爭餐廳之營運獲利狀況及至110年1月間仍未見起色，被告乃於110年1月14日再由證人白惠秋去電向原告表明經營困難，希望將租金再調降為8萬元之意思，而原告當時亦未表示反對之意思，故應認系爭房屋之租金自斯時起即另經兩造合意調降為每月8萬元。

3. 被告於109年4月至109年12月間(即109年4月15日至110年1月14日之租期)每月匯款10萬元租金予原告，復於110年1月起至110年3月間(即110年1月15日至同年4月14日)每月匯款8萬元租金予原告，均確實合於兩造間關於系爭房屋租金數額之約定，被告並無任何短付、積欠原告租金之情事存在。況原告一方面主張被告於109年4月至110年3月間(共12個月，即109年4月15日110年4月14日止之租期)有短付租金之情事，依系爭租賃契約第3條約定請求被告給付前開欠租，另一方面卻

又主張系爭租賃契約業於110年2月23日起終止，惟被告並未立即將系爭房屋點交返還予原告，爰依民法第179條規定，請求被告自110年2月24日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付相當於租金之不當得利予原告，則原告上開給付積欠租金之請求，其中110年2月24日起至同年4月14日止之部分，實已屬重覆請求。

(二)縱依系爭租賃契約第3條約定之標準計算被告歷年應按月給付被告之系爭房屋租金，而不以兩造間自109年4月起另以口頭約定之租金金額計算，被告於101年3月15日至109年4月14日間，亦已溢付合計853,376元之系爭房屋租金予原告，顯高於原告所主張被告於109年4月15日110年4月14日短付之租金數額373,656元，被告自無短付原告任何租金：

1. 依系爭租賃契約第3條約定，系爭房屋租金自103年3月15日起，應按行政院主計處公布前一年度之物價指數調漲年度租金數額，而依行政院主計處公布之消費者物價房租類指數及其年增率數據計算，原告分別於101年3月15日至102年3月14日、102年3月15日至103年3月14日、103年3月15日至104年3月14日、104年3月15日至105年3月14日、105年3月15日至106年3月14日、106年3月15日至107年3月14日、107年3月15日至108年3月14日、108年3月15日至109年3月14日、109年3月15日至110年3月14日間每月應給付原告之系爭房屋租金數額依序為12萬元、12萬元、120,828元、121,795元、122,769元、122,769元、123,677元、124,865元、126,138元。
2. 又原告前曾於105年間向被告表示其資金短缺，希望能先向被告預支資金，待日後再另行扣抵，故被告自105年3月15日起至109年1月14日間，暫先以每月支付13萬元，即高於系爭租賃契約第3條約定租金額之方式，每月預付數千元之租金予原告，嗣自109年1月15日起更連續3個月，以每月支付原告14萬元租金之方式，每月預付1萬餘元租金予原告；另原告復曾分別於108年1月31日、109年1月21日以其農曆年前極缺資金為由，分別向被告預支26萬元、28萬元之租金，均據

證人白惠秋於本院言詞辯論期日證述甚明。又倘前開逾約定租金數額之溢付款項僅係股東往來資金或原告另向被告借貸之金錢，而與系爭房屋租金無涉，衡情被告豈有可能在兩造未合意調漲租金之情形下，自行先後於105年3月15日起至109年1月14日、109年1月15日起至109年3月14日間每月繳付租金之時，連同當月應給付原告之系爭房屋租金匯款13萬元、14萬元之金額予原告，另被告於108年、109年農曆年前分別匯款予原告之26萬元、28萬元，恰巧分別為13萬元、14萬元之倍數，凡此足見被告於105年3月15日至109年3月14日間確有溢付原告系爭房屋租金之情事。另原告一方面主張被告於109年4月15日至110年4月14日間所給付低於系爭租賃契約所約定系爭房屋租金為被告短付之租金，另一方面就被告於105年3月15日至109年4月14日間所給付高於系爭租賃契約所約定系爭房屋租金為兩造間借貸款項或股東間往來資金云云，前後主張顯有矛盾。

3. 依系爭租賃契約第3條約定之標準計算被告歷年每月應給付被告之系爭房屋租金，則被告僅於103年3月15日至104年3月14日、104年3月15日至105年3月14日、109年4月15日至110年1月14日、110年1月15日至110年3月14日分別短付原告系爭房屋租金9,936元、21,540元、235,242元、92,276元，而分別於105年3月15日至106年3月14日、106年3月15日至107年3月14日、107年3月15日至108年3月14日(含原告於農曆年前額外預付之26萬元)、108年3月15日至109年1月14日、109年1月15日至109年3月14日(含原告於農曆年前額外預付之28萬元)、109年3月14日至109年4月14日間溢付原告系爭房屋租金86,772元、335,876元、51,350元、310,270元、132,812元，兩相扣抵，被告於101年3月15日至109年4月14日間，溢付合計853,376元之系爭房屋租金予原告，顯高於原告所主張被告於109年4月15日至110年4月14日短付之租金數額373,656元，故被告並無短付原告任何租金之情事。

(三)依系爭租賃契約第7條約定，倘被告有違反系爭租賃契約任

何條件之情事時，原告得隨時解約收回系爭房屋；復依民法第440條第1項、第2項規定及最高法院106年度台上字第757號判決意旨，原告如欲以被告積欠系爭房屋租金總額達2個月之租額，依系爭租賃契約第7條約定、民法第440條第1項、第2項規定提前終止系爭租賃租約，必以被告確有違反系爭租賃契約第3條約定而積欠原告租金，並被告所積欠租金已達2個月之租額，且原告已限期催告被告給付租金惟被告屆期仍未給付，始合於民法第440條第1項、第2項所規定出租人提前終止房屋租約之法定要件；若此等前提要件並未具備，則原告即僅得依系爭租賃契約第9條約定，以提前3個月通知被告之方式，在契約約定之租期屆至前終止系爭租賃契約。而本件被告並未短付系爭房屋租金，且原告亦未限期催告被告給付欠租，則依上開規定及說明，原告實無從以被告違約積欠租金已達2個月之租額為由，依系爭租賃契約第7條約定及民法第440條第1項、第2項規定，任意以110年2月22日函文提前終止系爭租賃契約，而僅得依系爭租賃契約第9條約定提前終止系爭租賃契約，是原告前開110年2月22日之終止系爭租賃契約通知，應於送達被告之日（即110年2月23日）後屆滿3個月（即110年5月23日）時，始生終止之效力，原告亦係自斯時起始有權請求被告點交返還系爭房屋。又系爭租賃契約係自110年5月23日起終止，而被告既除於110年2月依系爭租賃契約給付8萬元租金（即110年2月15日至110年3月14日租期之租金）予原告外，於110年3月至5月亦均仍每月繳付8萬元之租金（即110年3月15日至110年6月14日期間之租金）予原告，則被告就110年2月24日至6月14日間占有使用系爭房屋之對價，實際上業均已如數給付原告，被告並未受有自110年2月24日起至110年6月14日止相當於租金之不當得利。

（六）再房屋租賃契約終止後，承租人依法固負有交還鑰匙、返還租賃物予出租人之義務，惟因此項給付義務乃需承租人配合辦理方得完成，故承租人得依民法第235條規定，以準備給

01 付之事實通知承租人以代給付之現實提出，如承租人拒絕受
02 領該項給付者，依民法第234條規定，即構成承租人之受領
03 遲延，而於承租人受領遲延狀態下，租賃房屋固仍在承租人之
04 占有中，惟此占有狀態既係因承租人受領遲延所致，應認
05 承租人此時占有租賃房屋僅係代出租人保管房屋、並無因此
06 獲有任何占有利益，核與一般無權占有房屋之情有間，不得
07 據此要求承租人負擔無權占有之不當得利返還義務。而系爭
08 租賃契約係房屋租賃契約，契約終止後系爭房屋之點交返還
09 自屬兼需出租人即原告配合方得完成之給付行為，被告自得
10 逕將準備返還系爭房屋之事實通知原告以代給付之現實提
11 出，是被告於系爭租賃契約經原告於110年5月23日提前終止
12 後，委請建業法律事務所以系爭110年6月4日律師函將準備
13 於函到後3日內點交返還系爭房屋予原告之事實通知原告，
14 係以代系爭房屋之現實提出，惟該函經原告於110年6月15日
15 收受後，未據原告於函到3日內(即至110年6月18日止)配合
16 原告辦理系爭房屋之點交返還事宜，即屬對被告所提給付之
17 拒絕，則依上開說明，原告即應自110年6月19日起，就系爭
18 房屋之給付自負受領遲延之責，不得再主張被告保管系爭房
19 屋之占有行為有構成無權占有並致原告受有損害，是原告主
20 張依不當得利之法律關係請求被告給付其自110年6月19日起
21 至被告遷讓返還系爭房屋予原告之日止無權占用系爭房屋所
22 受相當於租金之利益，自屬無據。又依最高法院83年台上字
23 第2108號判例意旨，押租金之目的在於擔保承租人租金之給
24 付及其他租賃債務之履行，倘租賃契約關係已消滅，承租人
25 亦無積欠租賃契約相關債務之情，出租人即有返還押租金予
26 承租人之義務，而系爭110年6月4日律師函所以在限期函請
27 原告出面受領系爭房屋之同時，亦同時請求原告一併返還押
28 租金及先前向被告預支之租金，並處理租金結算事宜等，實
29 係因系爭房屋倘經原告依限受領完成，且系爭租賃契約所生
30 相關債務亦均經兩造當場結算完畢、被告不再對原告負擔租
31 金債務，則原告受領押租金之原因即已消失，而應如數返還

予被告，被告始於函知原告受領系爭房屋之時，一併表明原告應予返還押租金之意旨，此等內容於法有據，原告僅因其不願返還押租金予被告，即任意忽略系爭110年6月4日關於點交返還系爭房屋之通知，遲延受領系爭房屋，當屬可歸責於原告事由所致之受領遲延，被告自應就其未於期限內與原告辦理系爭房屋點交返還事宜負受領遲延之責。

(七)末依系爭租賃契約第9條所約定「租賃期間乙方(即被告)若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方(即原告)三個月租金…」等語所示，必以被告有於系爭租賃契約租期屆滿前「主動」終止系爭租賃契約之情事，始須依前開約定賠償原告3個月之租金。又系爭租賃契約係原告以系爭110年2月22日律師函通知被告提前終止，非由被告主動終止，不符合系爭租賃契約第9條約定之內容，被告自無須就系爭租賃契約之提前終止賠償原告3個月租金；至原告主張被告曾於110年1月間向原告口頭提前終止系爭租賃契約云云，被告否認之，且原告前開主張亦與其關於以110年2月22日律師函為終止系爭租賃契約及請求給付欠租之意思表示，並經被告於翌(23)日收受而生終止效力之主張相互矛盾，況倘被告確有提前終止系爭租賃契約之意思，衡情豈可能再分別於110年2月17日、同年3月15日、同年4月15日、同年5月14日將系爭房屋租金如數繳付予原告，足見原告上開關於被告曾主動通知原告提前終止租約云云之主張，顯非事實。

三、經查，兩造前於101年3月15日簽訂系爭租賃契約，約定由原告將其所有系爭房屋出租予被告，約定租賃期間自101年3月15日起至111年3月14日止，每月租金12萬元，被告應於每月15日繳納，不得藉故拖延，並自103年3月15日起，按行政院主計處公布前一年度之物價指數調漲年度租金數額，而依行政院主計處公布之消費者物價房租類指數及其年增率數據，系爭房屋租金依前開約定自109年3月起應為每月126,138元；又系爭租賃契約現已終止，被告並已於110年9月10日將系爭房屋點交返還予原告等事實，有系爭租賃契約書暨附

01 約、71年至109年間消費者物價指數(房租)對上年同月漲跌
02 率(%)及房屋點交證明書等件影本附卷足稽，且為兩造所不
03 爭執，應堪信為真實。

04 四、按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
05 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
06 於其期限內不為支付，出租人得終止租約；租賃物為房屋
07 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
08 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
09 延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第439條前段、第44
10 0條第1項、第2項分別定有明文。又不定期之房屋租賃，承
11 租人積欠租金除擔保金抵償外達二個月以上時，依土地法第
12 100條第3款之規定，出租人固得收回房屋。惟該條款所謂因
13 承租人積欠租金之事由收回房屋，應仍依民法第440條第1項
14 規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期限催告其支
15 付，承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約(最
16 高法院42年台上字第1186號判例意旨參照)。經查：

17 (一)原告主張其於110年2月22日以被告積欠之系爭房屋租金總額
18 已達2期(2個月)之租額，依民法第440條第1項規定去函被告
19 終止系爭租賃契約，該函文並於翌日送達被告而生終止之效
20 力云云，惟查，被告已於110年2月23日收受系爭110年2月22
21 日律師函之事實，固為被告所不否認，然原告既自承其於向
22 被告為上開終止系爭租賃契約之意思表示前，並未定相當期
23 限催告被告給付租金（見本院111年7月21日言詞辯論筆
24 錄），揆諸前揭規定，被告縱有積欠租金達2期租額之情，
25 原告所為依民法第440條第1項規定終止系爭租賃契約之意思
26 表示，自不生合法終止之效力。

27 (二)又查，系爭租賃契約第九條後段約定「如甲方(即原告)提
28 (前)終止租約，應提前三個月通知」，有系爭租賃契約書影
29 本附卷可稽，足見原告依系爭租賃契約之約定，得任意終止
30 契約，惟應於預定終止日前3個月通知被告。是原告以系爭1
31 10年2月22日律師函向原告所為終止契約之意思表示，固因

01 未定相當期限催告，而無從依民法第440條第1項規定生終止
02 效力，然應得依兩造上開約定，解為原告已行使其任意終止
03 契約之權利，並於該意思表示到達被告3個月後之即111年5
04 月22日始生終止效力，是被告辯稱系爭租賃契約係於110年5
05 月23日經原告依系爭租賃契約第9條後段約定終止，即為可
06 採。

07 五、再按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
08 益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。又
09 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
10 民事訴訟法第277條前段亦有明定。經查：

11 (一)本件原告主張被告自109年4月起即未足額給付租金，被告雖
12 不否認其自109年4月15日起至110年1月14日止，每月僅給付
13 原告10萬元租金，另自110年1月15日起110年6月14日止，每
14 月僅給付原告8萬元，惟辯稱兩造曾先後於系爭租賃契約存
15 續期間之109年4月、110年1月合意，系爭房屋租金自109年4
16 月起調降為每月10萬元、另自110年1月起調降為每月8萬
17 元，被告已按上開調降後數額給付租金而完全履行其租金給
18 付義務云云，而被告上開所辯既為原告所否認，揆諸前揭規
19 定，自應由被告就前揭有利於己之事實，負舉證責任。經
20 查，證人即被告公司出納兼會計白惠秋於本院言詞辯論期日
21 固到庭證稱：「…101年3月15日開始承租，一個月租金12萬
22 元，租金是老闆跟我講的，租賃期間都是12萬元，因為是他
23 們二人談的，所以一直都是12萬元，也沒有說要漲。109 年
24 3 月底，因為疫情關係，老闆叫我打電話給黃碧嬌說都沒有
25 日本人生意，老闆叫我跟黃碧嬌說要降到10萬元，我是打電
26 話給黃碧嬌，黃碧嬌表示他很困難，我跟他說沒有關係，如
27 果你有困難就跟蔡添光談，黃碧嬌就沒有再說話，我後來就
28 只匯10萬元給黃碧嬌，我匯10萬元給黃碧嬌，他都沒有提出
29 異議，還說要我們大家努力，黃碧嬌還介紹客人給我們。我
30 跟黃碧嬌談完第一個月也就是四月份時，他問我錢匯了沒，
31 我說匯了十萬元，他也沒有說什麼。」、「（問：所以後來

就調為10萬元？)對，一直到去年的1月，老闆要我跟房東談看看，房租再降至8萬元，後來我又跟黃碧嬌談，黃碧嬌說我真的很困難，因為過年也快到了，我也說我們真的很困難，因為疫情沒有生意，他一直說不行，我還是告訴他如果有困難再跟蔡添光討論，所以後來我還是匯8萬元給他，他收到錢也沒有跟我說什麼。所以我認為他有同意降這二次的租金，但後來就接到黃碧嬌的存證信函。」等語(見本院111年1月13日言詞辯論筆錄)，惟查，依證人白惠秋上開證述，兩造間就系爭房屋之租金數額均為原告與被告法定代理人蔡添光洽談決定，且原告已於證人白惠秋109年3月間、110年1月間轉達被告法定代理人蔡添光提出之調降租金要求時，表示「很困難」，證人則回以若原告有困難應逕與蔡添光商談，足見證人白惠秋就兩造間租金之數額及是否調整，並無任何決定權限，則縱原告嗣未再向證人白惠秋就其轉達之調降租金要求提出異議，亦不得以此即謂兩造確已就系爭租賃約定租金數額之調降達成合意；況查，原告於110年1月18日曾以通訊軟體Line向證人白惠秋表示「這個月已拖延到今天只匯8萬租金，並沒商榷及本人同意」，而就被告給付之租金數額明確表示異議，益徵證人白惠秋上開證言不僅與事實不符，且亦不足以證明兩造已於109年4月、110年1月合意將系爭房屋租金分別調降為每月10萬元、8萬元，被告上開所辯，自非可採，原告主張系爭房屋之租金自109年3月起為每月126,138元，應屬有據。

(二)被告固另辯稱原告前曾於105年間向被告表示其資金短缺，希望能先向被告預支資金，待日後再另行扣抵之意思，故被告自105年3月15日起至109年1月14日間，暫先以每月支付13萬元，即高於系爭租賃契約第3條約定租金額之方式，每月預付數千元之租金予原告，嗣自109年1月15日起更連續3個月，以每月支付原告14萬元租金之方式，每月預付1萬餘元租金予原告；另原告復曾分別於108年1月31日、109年1月21日以其農曆年前極缺資金為由，分別向被告預支26萬元、28

萬元之租金，是縱依系爭租賃契約第3條約定之標準計算被告歷年應按月給付被告之系爭房屋租金，而不以兩造間自109年4月起另以口頭約定之租金金額計算，被告於101年3月15日至109年4月14日間，亦已溢付合計853,376元之系爭房屋租金予原告，顯高於原告所主張被告於109年4月15日110年4月14日短付之租金數額373,656元，被告自無短付原告任何租金云云，惟亦為原告所否認。經查，證人白惠秋固於本院言詞辯論期日到庭證稱：「108年黃碧嬌有跟老闆講他沒有錢要借錢，他們討論的結果是要預支租金，所以108年開始一個月付13萬元，疫情前那二年也就是108年、109年農曆過年前，黃碧嬌都有跟公司借錢，2次都借20幾萬元，黃碧嬌說他以後再還或是以後再從租金扣，至於扣的方式老闆沒有告訴我，後來都沒有扣，我每個月還是付13萬元給原告，109年1月付了14萬元，因為黃碧嬌又跟蔡添光說他沒有錢，老闆就叫我多轉1萬元借他。」、「(問：上開借款原告或蔡添光有無說如何清償?)沒有，後來原告也沒有清償。」、「(問：二次要降租金時，黃碧嬌說他很困難，你有無告訴他之前他的借款應該要從租金扣除?)沒有，因為畢竟原告是合夥人，我不敢亂講話。」、「借錢都是他們二人之間討論的，我是接到蔡添光打電話給我叫我匯款給黃碧嬌，我有問蔡添光為什麼，他說黃碧嬌沒有錢。」、「(問：被告訴訟代理人問：蔡添光請你多匯1萬元、2萬元及2次20幾萬元部分，你的帳簿如何記載?)我記帳是暫付款，因為黃碧嬌是跟被告公司借的，什麼時候會還我也不知道。」等語(見本院前揭言詞辯論筆錄)，惟證人白惠秋就其依蔡添光指示之款項先稱係「預支租金」，嗣又一再稱係「借款」，且就該項金錢債務之清償方式，則證稱原告表示「以後再還或是以後再從租金扣」，且未曾由日後之租金扣抵，是證人白惠秋上開證言，自不足以證明被告給付原告之上開款項係為預付租金，被告辯稱其已溢付合計853,376元之租金云云，亦非可採。

01 (三)準此，被告自109年4月15日起每月應給付原告之系爭房屋租
02 金金額均為126,138元，則自系爭租賃契約存續期間之109年
03 4月15日起至系爭租賃契約發生終止效力之前一日即110年5
04 月22日止，被告應給付原告之系爭房屋租金數額為1,672,34
05 6元【計算式：126,138元 $\times$ (13+8/31)個月=1,672,346元
06 (元以下四捨五入，下同)】；又被告自109年4月15日起至11
07 0年1月14日止，每月已給付原告10萬元租金，另自110年1月
08 15日起110年6月14日止，每月已給付原告8萬元之事實，為
09 兩造所不爭執，堪認被告於系爭租賃契約存續期間之109年4
10 月15日至110年5月22日間，已給付1,240,645元【計算式：1
11 0萬元 $\times$ 9個月+8萬元 $\times$ (4+8/31)個月=1,240,645元】予原
12 告，是經扣除被告已給付原告之系爭房屋租金1,240,645
13 元，被告尚短少給付原告系爭房屋租金431,701元【計算
14 式：1,672,346元-1,240,645元=431,701元】，則原告依
15 系爭租賃契約第3條約定請求被告給付109年4月15日起110年
16 5月22日間短少給付之系爭房屋租金差額431,701元，即屬有
17 據。

18 六、第按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
19 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
20 第179條定有明文。又租賃關係消滅後，承租人繼續占用租
21 賃標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不
22 能使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通
23 常之觀念(最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照)。經
24 查：

25 (一)系爭租賃契約業於110年5月23日經原告提前終止乙節，已如
26 前述，又被告已於110年9月10日將系爭房屋全部點交返還予
27 原告之事實，有經原告及被告法定代理人蔡添光簽名之房屋
28 點交證明書影本在卷足參，應堪認定。是系爭租賃契約既於
29 110年5月23日經原告提前終止而消滅，惟被告仍繼續占用系
30 爭房屋，迄至同年9月10日方將租賃之房屋全部點交返還原
31 告，即屬無法律上原因而受有利益，致原告自110年5月23日

01 起至同年9月10日間受有相當租金之損害，自應償還該段期
02 間相當於租金之不當得利。

03 (二)被告固辯稱其於系爭租賃契約經原告於110年5月23日提前終
04 止後，已以系爭110年6月4日律師函將準備於函到後3日內點
05 交返還系爭房屋予原告之事實通知原告，而代系爭房屋之現
06 實提出，惟原告於110年6月15日收受該函後，未於3日內(即
07 110年6月18日)配合原告辦理系爭房屋之點交返還事宜，應
08 自110年6月19日起自負受領遲延之責，不得再請求被告給付
09 自該日起至被告遷讓返還系爭房屋予原告之日止無權占用系
10 爭房屋所受相當於租金之利益云云，惟查，系爭110年6月4
11 日律師函說明欄第二點第(一)項及第(二)項，均在爭執兩造
12 間就系爭租賃契約押租金之返還、溢付租金及合夥盈餘分
13 配、財務報表提供等爭議，第(三)項雖記載「...系爭租賃
14 契約實亦應於終止意思表示送達本公司3個月後，即自110年
15 5月22日起生終止之效，本公司同意配合」，惟第二點第
16 (四)項則表明「為此，爰委請貴律師代為函覆審見法律事務
17 所，請其轉知黃碧嬌女士上情，並請黃碧嬌女士於函到後3
18 日內，返還100萬元押租保證金、及前向本公司預支之54萬
19 元租金(共計154萬元)，並且出面點還租賃房屋、處理租金
20 結算等契約終止後續事宜，否則本公司定將另循法律途徑，
21 追究黃碧嬌女士相關法律與契約責任...」等語，顯見被告
22 係以原告給付154萬元並結算租金為返還系爭房屋之前提，
23 而兩造於斯時既已就押租金之返還、租金數額之計算有所爭
24 執，難以解決，則原告因此未與被告進行租賃契約終止後結
25 算互負之金錢債務及點交租賃物之程序，自難謂係受領遲
26 延，被告此部分所辯，要非可採。

27 (三)本院審酌系爭租賃契約所約定系爭房屋自109年4月15日起，
28 依系爭租賃契約第3條約定，行政院主計處公布之消費者物
29 價房租類指數及其年增率數據調漲為126,138元，應為市場
30 合理之價額，被告使用系爭房屋既已有租金之約定，且被告
31 無權占用系爭房屋所受免繳租金之利益，致原告受有無法使

01 用系爭房屋之損害，所應返還予原告者即為免繳租金之利
02 益，故以原系爭租賃租約所約定之租金126,138元作為本件
03 不當得利損害金之計算基準，尚屬允當。是被告自110年5月
04 23日起至點交返還系爭房屋予原告之日即110年9月10日間所
05 應給付原告其無權占用系爭房屋所受相當於租金之利益數額
06 為451,655元【計算式：126,138元 $\times$ (23/31+2+27/31)個月
07 =451,655元】，經扣除被告已給付原告110年5月23日至110
08 年6月14日間使用系爭房屋之對價59,355元【計算式：8萬元
09 $\times$ 23/31個月=59,355元】後，被告尚須給付原告相當於租金
10 之不當得利392,300元【計算式：451,655元－59,355元=39
11 2,300元】。

12 六、原告固主張依系爭租賃契約第9條約定，倘被告任意提前終
13 止租約，即應賠償原告3個月之租金，然被告竟於110年1月
14 間無端向原告口頭提前終止系爭租賃契約，依前開約定，被
15 告即應賠償原告3個月之租金共378,414元，縱認原告未能舉
16 證證明被告有於110年1月間向原告口頭提前終止系爭租賃契
17 約，惟原告於110年2月22日以被告違約積欠系爭房屋租金達
18 2個月以上之租額而依民法第440條第1項規定終止系爭租賃
19 契約，解釋上應可合致於系爭租賃契約第9條之約定，是原
20 告仍應依前開約定賠償原告3個月之租金金額云云。惟按系
21 爭租賃契約第9條約定「租賃期間內乙方(即被告)若擬提前
22 遷離他處時，乙方應賠償甲方(即原告)三個月租金，乙方絕
23 無異議」，有系爭租賃契約書在卷足憑，是依前開約定，原
24 告得請求被告賠償3個月租金，須以被告「擬提前遷離他
25 處」為前提；而查，原告主張被告有於110年1月間口頭向原
26 告口頭提前終止系爭租賃契約云云，為被告所否認，而原告
27 迄至本院言詞辯論終結時止，均未就前開事實提出任何證據
28 舉證以實其說，原告此部分主張，自無足採。又查，系爭租
29 賃契約係於110年5月23日經原告依系爭租賃契約第9條後段
30 約定終止，而非因被告違約積欠系爭房屋租金達2個月以上
31 之租額而經原告依民法第440條第1項規定終止，已如前述，

亦顯未合於系爭租賃契約第9條之約定，準此，原告主張被告有違反系爭租賃契約第9條約定之情事，據以請求被告給付原告3個月之租金共378,414元，即屬無據，不應准許。

七、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率，應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第1項、第2項、第233條第1項、第203條亦有明定。本件原告請求被告給付積欠租金部分之債權，係以給付金錢為標的且有確定期限之債權，又兩造係約定被告應於每月15日給付租金乙節，復如前述，揆諸前開規定，本件被告於109年4月15日至110年5月22日間短付原告之租金，至遲應於110年5月15日即已全部屆期，是原告請求被告給付短付租金431,701元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即110年7月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

八、綜上所述，原告依租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告給付被告於系爭租賃契約存續期間所欠租金431,701元及系爭租賃契約終止後至被告點交返還系爭房屋予原告之日間被告無權占用系爭房屋所受相當於租金之不當得利392,300元，合計824,001元【計算式：431,701元+392,300元=824,001元】，及其中積欠租金431,701元部分自起訴狀繕本送達被告之翌日即110年7月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬有據，應予准許，其逾此範圍之請，則無理由，應予駁回。

九、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核尚無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，爰併予

駁回之。

十、本件事證已經明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 18 日
民事庭法 官 姚貴美

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 8 月 18 日
書記官 陳彥端