

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度湖簡字第1247號

原告 胡李中蓮即李中蓮

訴訟代理人 何奕菱律師

鄧茗佳律師

簡羽萱律師

洪曼馨律師

沈靖家律師（民國114年2月3日解除委任）

被告 欣亮潔企業有限公司

法定代理人 丁仲亮

訴訟代理人 林子安律師

江曉俊律師

張煜律師

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國114年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應自門牌號碼新北市○○區○○路○段000號1樓房屋遷出返還房屋予原告。

二、被告應給付原告新臺幣20萬元，及自民國112年12月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應自民國112年11月1日至返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣5萬元。

四、訴訟費用及自本判決確定之翌日起按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔。

五、本判決得假執行。

六、被告如以新臺幣605,486元為原告預供擔保，得免為本判決第1項之假執行。

七、被告如以新臺幣20萬元為原告預供擔保，得免為本判決第2

01 項之假執行。

02 八、被告如按月以新臺幣5萬元為原告預供擔保，得分別免為本
03 判決第3項各該期之假執行。

04 事實及理由要領

05 一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
06 由要領，其中兩造主張之事實，除聲明如後述外，並依同項
07 規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆
08 錄。

09 二、爭執要旨暨兩造之聲明：

10 (一)原告主張：伊前於民國112年4月29日出租新北市○○區○○
11 路0段000號1樓房屋（下稱系爭房屋）予被告，約定租期20
12 年，租金每月新臺幣（下同）5萬元，押租金5萬元（下稱系
13 爭租約，見原證1），詎被告自112年6月起即未依約繳付租
14 金，經伊催告後仍置之不理，伊遂於112年9月28日催告終止
15 系爭租約。退步言之，如本院認兩造無租賃關係而係無償使
16 用借貸關係，伊亦主張終止使用借貸之意思表示，請被告遷
17 出系爭房屋。爰先位依系爭租約、不當得利法律關係，備位
18 依使用借貸法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應
19 自系爭房屋遷出返還房屋予原告。被告應給付原告20萬元，
20 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
21 5計算之利息。被告應自112年11月1日起至返還第1項房屋之
22 日止，按月給付原告5萬元。願供擔保，請准宣告假執行。

23 (二)被告則以：伊並無於系爭租約上蓋章，伊就系爭租約租金、
24 標的物等必要之點均未與原告達成意思表示合致，系爭租約
25 實未成立。縱認系爭租約成立，緣原告為伊112年4月28日前
26 之法定代理人，原告為節稅所需，請訴外人即其前配偶即被
27 告法定代理人丁仲亮與原告簽立系爭租約，故系爭房屋實係
28 原告無償借貸予被告做為公司登記址使用，兩造就系爭租約
29 實乃通謀虛偽意思表示而屬無效。再退步言之，縱本院認系
30 爭租約合法成立，原告得請求相當於租金之不當得利亦過高
31 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，

01 願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 三、得心證之理由：

03 (一)兩造間存在租賃契約法律關係：

04 1.按解釋契約，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
05 句，固為民法第98條所明定，惟此係指契約之文意有疑
06 義，如辭句模糊，或模稜兩可時，始有適用，如契約文字
07 業已表示當事人之真意，無須別事探求者，即不能反捨契
08 約文字更為曲解，是如契約約定已明確，內容又無違反公
09 序良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，則當事
10 人自應受契約約定之拘束（最高法院17年上字第1118號判
11 決先例、97年度台上字第1676號判決意旨參照）。

12 2.經查，被告公司之法定代理人於設立時原為原告，嗣於11
13 2年4月28日變更為丁仲亮，公司址亦於同日變更登記為新
14 北市○○區○○路○段000號乙節，有被告提出設立登記
15 表、新北市政府112年4月28日函在卷可佐（見本院卷第29
16 6至308、321至326頁）。再觀諸系爭租約，其上明載：立
17 房屋租賃契約書人甲方：李中蓮、乙方：欣亮潔企業有限
18 公司丁仲亮.....甲方出租人：李中蓮，乙方承租人：欣
19 亮潔企業有限公司 丁仲亮等文字，租賃標的為系爭房
20 屋，契約最末並有原告、丁仲亮之簽名蓋章，日期係112
21 年4月29日，此有系爭租約影本在卷可證（見本院卷第9
22 頁），且上開簽名為丁仲亮本人親自簽署乙節，為被告所
23 不爭執（見本院卷第260頁）。系爭租約之乙方已明載被
24 告之公司名、租賃標的為被告址設之地點，系爭租約最末
25 復經被告新任法定代理人丁仲亮親自簽名，可知丁仲亮係
26 本於被告代表人之身分，與原告締結系爭租約。從而，系
27 爭租約之當事人為兩造之事實，堪以認定。

28 3.被告固以前詞置辯。查，系爭租約雖無被告之公司章，然
29 公司章之有無並非意思表示生效與否之必要條件。申言
30 之，被告為法人，固不能自己為意思表示，依法應由有權
31 代表公司之人（如公司法第8條所稱之公司負責人）代為

01 或代受意思表示。系爭租約簽約時丁仲亮為被告唯一董
02 事，此有被告公司變更登記表可佐（見本院卷第323
03 頁），系爭租約前後文復有記載被告之公司名稱，自可認
04 定丁仲亮係基於被告代表人身分出面簽約。系爭租約既經
05 有權代表被告之人簽署，對被告即已有效成立。而系爭租
06 約就租賃之標的、價金等必要之點復已約定綦詳，可認兩
07 造所欲發生之法律效果係租賃契約法律關係，而非無償使
08 用借貸法律關係，依最高法院17年上字第1118號判決先
09 例、97年度台上字第1676號判決意旨，本院自無從反捨兩
10 造約定之文字更為曲解為使用借貸法律關係。復參以證人
11 即被告公司會計張桂碧到庭具結證稱：公司法等法令規定
12 如果公司承租不是自己名義的土地，就需要租賃契約，不
13 能是無償的，被告屬於有限公司，是法人，所以一定要租
14 賃契約，被告公司之前從99年到112年間登記在康寧街的
15 地址，當時該地址是丁仲亮的房子，被告跟丁仲亮間也有
16 租約存在等語（見本院卷第335至339頁），可知被告受限
17 於以他人之房屋作為公司登記址應以有償契約為限之相關
18 行政規範而簽立租賃契約，益徵被告本件與原告就系爭房
19 屋之法律關係，亦為租賃契約無訛。是以，被告辯稱系爭
20 租約屬於通謀虛偽意思表示云云，乃無理由。

21 4.被告另又辯稱：丁仲亮之前擔任被告公司99年到112年間
22 房東期間都沒有收受租金、原告所提之證物9係原告於法
23 定代理人變更後，仍持有被告公司大章時未經被告內部授
24 權自行匯款10萬元給原告等語。然查，丁仲亮前有無行使
25 其對被告之另案租金債權係丁仲亮之自由，難認被告片面
26 抗辯丁仲亮無收受租金即認雙方就先前契約、系爭租約之
27 法律效果真意係無償使用借貸。又查，證物9存摺影本固
28 顯示112年5月3日有以被告帳戶名義匯入10萬元予原告之
29 事實，然租賃契約為諾成契約，非要物契約，不以租金之
30 交付為契約生效之條件，故證物9所指金流之性質為何、
31 該匯款之人有無得被告之內部授權等節，均與本件租賃契

01 約合法有效成立之構成要件事實無涉。從而，被告之抗辯
02 為無理由，兩造間存在租賃契約法律關係之事實堪以認
03 定。

04 (二)原告請求被告遷讓系爭房屋，並繳付已到期未付之租金，為
05 有理由：

06 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
07 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
08 得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2
09 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
10 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得
11 終止契約。民法第440條第1、2項有明文規定。

12 2.經查，被告於112年6月起未給付租金，原告前於112年9月
13 7日以存證信函催告被告給付後，復於112年9月28日以存
14 證信函為終止租約意思表示乙節，業據原告提出存證信函
15 影本在卷可佐（見本院卷第11至15頁），被告就有收受原
16 告112年9月28日存證信函乙節未於歷次書狀或言詞辯論期
17 日具體爭執，依民事訴訟法第280條第1項規定視同自認。
18 是以，迨至112年9月28日時，扣除押租金5萬元，被告已
19 遲付超過2個月以上租額之租金，原告依民法第440條第1
20 項主張終止系爭租約，暨請求112年6月1日至112年10月31
21 日（扣除押租金1個月）未付之租金20萬元。洵屬有據。

22 (三)原告請求被告自112年11月1日起至返還系爭房屋之日止，按
23 月給付5萬元，為有理由：

24 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
25 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民
26 法第179條定有明文。又按依不當得利之法則請求返還不
27 當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為
28 其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
29 度，又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為
30 社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決先例
31 要旨參照）。查，系爭租約終止後，被告繼續占有系爭房

01 屋自受有不當得利，因此原告請求被告按月給付相當於租
02 金之不當得利，自有理由，應予准許。

03 2.被告雖以前詞置辯，並主張應以系爭房屋之土地申報地價
04 總價額年息2%計算等語，然按基地租金之數額，除以基地
05 申報地價為基礎外，尚需斟酌基地位置，工商業繁榮程
06 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰
07 地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號
08 判決先例意旨參照）。經查，兩造就系爭房屋前業已就租
09 金5萬元形成共識，此一數額當足反映系爭房屋之客觀價
10 值。且查，經本院囑託台住不動產估價師事務所就系爭房
11 屋之客觀價值鑑定，該所鑑定結果略以：本案近鄰社區配
12 置齊全，舉凡車站、警察局、道路、自來水、電力、電信
13 及公園等，均為區內具近便性之公共設施，區域內一般之
14 日常生活供需均亦具近便性，有鑑定報告書可佐（見外放
15 鑑定報告書第10頁），且被告利用系爭房屋作為公司登記
16 址而從事相關商業活動，亦受有相當利益。審酌本件系爭
17 房屋之位置、工商業繁榮程度、承租人利用基地之經濟價
18 值及所受利益等項，認以每月5萬元作為相當於租金之不
19 當得利，應屬適當。

20 四、綜上所述，原告依系爭租約、不當得利法律關係，請求被告
21 遷讓返還系爭房屋、給付原告20萬元，及自112年12月23日
22 （見本院卷第25頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲
23 延利息，及自112年11月1日起至返還系爭房屋之日止，按月
24 給付原告5萬元，均有理由，應予准許。

25 五、本件係依簡易訴訟程序為原告勝訴之判決，依民事訴訟法第
26 389條第1項第3款規定應依職權宣告假執行。原告之聲請僅
27 為促使本院發動，毋庸另為准駁之諭知。另依被告聲請，酌
28 定相當之數額宣告被告如預供擔保得免為假執行，以符公
29 平。

30 六、被告雖另聲請向北區國稅局調閱原告112年度綜合所得稅各
31 類所得資料清單等語，然該證據縱令調得亦僅能顯示原告有

01 無租金收入，無從顯示原告與何人成立租賃關係，應認與本
02 件待證事實欠缺關聯性，不予調查。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌
04 後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日
07 內湖簡易庭 法 官 許凱翔

08 以上正本係照原本作成。

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

12 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日
13 書記官 許慈翎