

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第449號

原告 陳孫彩

林暘景

陳柏霖

共同

訴訟代理人 周建才律師

複代理人 沈鴻君律師

被告 洪詩涵

訴訟代理人 張露霞

許英傑律師

吳漢甦律師

廖芷儀律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國112年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告陳孫彩新臺幣壹拾柒萬參仟玖佰伍拾元，並自民國一百一十二年七月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣壹拾柒萬參仟玖佰伍拾元為原告陳孫彩預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有

共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年度台上字第471號判決意旨參照）。查原告陳孫彩（與原告林暘景、陳柏霖下合稱原告，分則以其姓名簡稱）於訴狀送達後，追加先位聲明第3項；林暘景、陳柏霖依序追加備位聲明第3、6項，而均依系爭租約（詳如下列所述）、民法第179條規定，請求被告給付積欠之系爭房屋（詳如下列所述）租金、原告為被告代為墊付之系爭房屋管理費、電費，核其所為訴之變更及追加，經核原告上列追加，與原訴均係基於被告與陳孫彩間就坐落新北市○○區○○段0000○號建物即門牌號碼為新北市○○區○○路0段00號2樓房屋、同段3594建號建物即門牌號碼為新北市○○區○○路0段00號2樓房屋（共計2戶，下合稱系爭房屋，分則以50號房屋、52號房屋簡稱）於民國107年10月10日所簽訂之原證1：房屋租賃契約書（為不定期契約，下稱系爭租約）所衍生糾紛之同一基礎事實（詳如事實及理由欄二、（一）、（二）所示），且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依上列規定，應予准許。

二、原告主張：

（一）系爭房屋（共計2戶）原為陳孫彩所有，被告於107年10月10日向陳孫彩承租系爭房屋，並與陳孫彩簽立系爭租約，約定每月租金共計為新臺幣（下同）42,000元，系爭租約第2條載明：「上述房屋因乙方（即陳孫彩）隨時有特殊用途，故甲乙雙方特約定本約為乙方有隨時收回之權利，甲方（即被告）須無條件配合，但如乙方欲解約並收回時，乙方應在二個月前通知甲方，屆時甲方須在約定時間內，配合乙方將上述房屋清空，並無條件遷離。」，陳孫彩遂於110年12月29日寄發台北中山郵局1456號存證信函，依系爭租約約定提前2個月通知被告，並以系爭房屋另有其他用途規劃故需收回自用為由，向被告終止系爭租約之意思表示，而以111年3月

01 4日為系爭租約終止日，被告已於110年12月30日收受上列存
02 證信函（或至遲為原告複代理人亦已於111年6月15日代理原
03 告三人當庭向被告終止系爭房屋租賃關係，並通知以111年8
04 月15日為租賃關係終止日），惟被告迄今仍不置理。又陳孫
05 彩既已依系爭租約第2條約定於2個月前通知被告終止系爭租
06 約，陳孫彩自得請求被告返還系爭房屋；被告迄今未將系爭
07 房屋騰空返還陳孫彩，已經違約，陳孫彩亦得依系爭租約第
08 7條約定，請求被告按月給付相當於系爭房屋租金五倍之違
09 約金即21萬元（42,000×5）至遷讓返還系爭房屋之日止；系
10 爭租約已於111年3月4日終止，被告自應給付自107年11月1
11 日起至111年3月4日止之租金共計1,685,419元，扣除被告已
12 繳納之租金1,665,420元後，被告尚積欠租金2萬元（附表
13 1），且被告自110年5月起至112年5月止，仍積欠50號房屋
14 管理費75,988元、電費18,014元及52號房屋管理費71,300
15 元、電費21,482元，共186,784元(附表3)，與上列積欠之租
16 金2萬元共計206,784元，陳孫彩亦得請求被告給付。

17 (二)陳孫彩於系爭租約存續期間，已分別於109年1月2日、110年
18 3月11日以贈與之原因，將50號房屋、52號房屋之所有權分
19 別移轉登記予林暘景、陳柏霖，若鈞院認定系爭租約已移轉
20 予50號房屋、52號房屋之所有人即林暘景、陳柏霖，出租人
21 林暘景、陳柏霖現有收回50號房屋、52號房屋自住之必要，
22 計畫自住或將上開房屋作為辦公室營業之用，且曾向被告為
23 終止系爭租約之意思表示，林暘景、陳柏霖依土地法第100
24 條第1款規定收回系爭50、52號房屋，並請求被告遷讓50號
25 房屋、52號房屋，承上，被告有違反系爭租約情事，林暘
26 景、陳柏霖亦得請求被告自111年3月5日起至被告遷讓房屋
27 之日止，分別按月給付林暘景、陳柏霖相當於租金之不當得
28 利21,000元（42,000÷2）；被告自110年5月起至112年5月止
29 仍積欠50號房屋之管理費75,988元、電費18,014元及52號房
30 屋之管理費71,300元、電費21,482元，則林暘景、陳柏霖自
31 得依序向被告請求積欠之管理費、電費各計94,002元、92,7

82元。

(三)爰就先位聲明部分，依系爭租約之法律關係及民法第455條、土地法第100條第1款、第179條規定，聲明求為判決：

1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還陳孫彩。2.被告應自111年3月5日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付陳孫彩21萬元。3.被告應給付陳孫彩206,784元，及自民事擴張聲明、爭點暨準備(四)狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。4.第1至3項聲明部分，原告願供擔保，請准宣告假執行；備位聲明部分，依民法第184條第1項前段、第767條第1項前段、第179條、土地法第100條第1款規定，聲明求為判決：1.被告應將50號房屋騰空遷讓返還林暘景。2.被告應自111年3月5日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付林暘景21,000元。3.被告應給付林暘景90,002元，及自民事擴張聲明、爭點暨準備(四)狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。4.被告應將50號房屋騰空遷讓返還陳柏霖。5.被告應自111年3月5日起至遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付陳柏霖21,000元。6.被告應給付陳柏霖92,782元，及自民事擴張聲明、爭點暨準備(四)狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。7.第1至6項聲明部分，原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)陳孫彩已將系爭租約移轉予林暘景、陳柏霖，並指示被告自110年6月1日將租金匯入林暘景、陳柏霖之帳戶，陳孫彩無終止系爭租約之權限，自不得請求伊遷讓房屋。林暘景、陳柏霖雖有單方以解約通知書通知伊解約，惟伊並不同意，系爭租約仍存在，且林暘景、陳柏霖每月均有向伊收取租金，亦未受有損害，則林暘景、陳柏霖向伊請求相當於租金之不當得利，為無理由。上開解約通知書之出租人記載林暘景、陳柏霖，且亦經其二人簽章，因伊未簽署上開文件，陳柏霖有將相同內容之解約通知書投遞至伊信箱，嗣又將解約通知

書黏貼於伊位於25樓之門口，足見系爭租約已移轉予林暘景、陳柏霖；縱系爭租約未移轉予林暘景、陳柏霖，惟林暘景、陳柏霖自陳孫彩取得50號房屋、52號房屋後，非但繼續將上開房屋出租予伊使用收益，原告並指示伊將租金匯入林暘景、陳柏霖帳戶，並持續收取租金，足見林暘景、陳柏霖就繼續履行租賃契約已有默示同意。又伊僅與陳孫彩於106年12月1日簽立房屋租賃契約書(下稱106年租約)，伊並未與陳孫彩簽立系爭租約，伊否認系爭租約形式上真正，比對106年租約及系爭租約，陳孫彩與伊於106年租約訂有明確租賃期限，何以於107年之系爭租約中變更為承租人經通知起兩個月內須無條件搬遷，其前後兩份租約條件相差過大，且伊承租50號房屋、52號房屋係為放置伊所販售之骨董家具及瓷器等物品，因上開物品難以移動，多選擇租期較長且地點方便之處承租，伊怎可能甘冒經通知後2個月內無條件搬遷，且未搬遷則需負擔五倍違約金之風險而簽立系爭租約，顯不符常情。再者，50號房屋、52號房屋係陳孫彩所屬之紅寶石開發股份有限公司(下稱紅寶石公司)作為商品之出租物件，除50號房屋、52號房屋外，尚有其他物件待出租，陳孫彩根本不急於通之後兩個月內回收房屋，足證伊未曾簽立系爭租約。又112年6月6日調科貳字第11203178990號之法務部調查局文書暨指紋鑑識實驗室鑑定書(下稱系爭鑑定書)固稱甲類筆跡與乙類筆跡筆劃特徵相同，然揆諸臺灣高雄地方法院106年度簡上字第218號判決意旨，系爭鑑定書不僅須敘明待鑑字跡與樣本字跡之特徵，且倘該相似特徵非集中於同一樣本字跡，尚無從判斷待鑑字跡書寫者之書寫習慣、態樣與樣本字跡是否相同，而本件系爭鑑定報告不僅未敘明甲、乙二類筆跡於筆觸或筆敘上如何認定相似，即推論二筆跡筆劃特徵相同，推論過程實有欠當，亦未敘明該相似特徵是否集中於同一樣本字跡，顯見系爭鑑定書作成結論之理由質、量均有不足，並不可採。另系爭鑑定書固稱印文部分蓋印不清，歉難鑑定，惟將甲類之系爭租約及乙類106年租約、第

一商業銀行印鑑卡正本、中華郵政印鑑卡正本之印文放大後相比對，甲類之系爭租約印文外框崎嶇不平、字體歪斜，其他對照文件之印文外框卻平整方正、字體端正，肉眼可見二者之印文並不才目同，明顯係使用不同材質所刻出之印章，系爭鑑定書卻稱無法鑑定云云，足證系爭鑑定書並不可採。又106年租約乃原告之公司所統一製作，然若將系爭租約與其相比對，二份文件不僅格式及用字遣詞上有所不同，關於租賃期限、租金等條件之記載，更大有不同，且證人潘信勇前稱系爭租約為其所繕打，租約內容與系爭106年租約相同，後又稱不知道系爭租約內容為何會變更云云，倘系爭租約為潘信勇所製作，怎可能不知悉系爭租約條件有變更，則揆諸臺灣高等法院高雄分院111年度重上更一字第27號判決意旨可知，筆跡鑑定係依據各項書寫習慣特徵在字跡中之反映情形來鑑別書寫者，即鑑定人員依爭議字跡與參考字跡之結構佈局及筆劃細微特徵進行分析比對，其結果則深受鑑定人之主觀意識之影響，並非絕對準確，本件仍未排除字跡遭他人臨摹仿造之情形，自應再予詳查。伊明知自身搬遷不易，怎可能於隔年突然簽立會隨時遭原告驅離之租約，且系爭租約及106年租約，二者租賃條件變動之大，倘真有變更租約條件，兩造間勢必會經過協商及議約過程，惟原告迄未就議約過程及何以被告同意變更詳加敘明，且證人潘信勇於開庭時說詞反覆，先稱系爭租約內容無和被告討論過，又稱被告因50號房屋、52號房屋租金較為便宜，故同意系爭租約之內容有出租人隨時可要求承租人搬離，及未搬遷有高額違約金之約定，倘證人潘信勇未曾持系爭租約之約定內容跟伊討論過，潘信勇又如何得知被告會同意變更租賃條件為系爭租約所載內容，說詞前後矛盾，顯與實情不符，本件無法排除系爭租約係遭他人惡意模仿之可能性，自不得僅憑系爭鑑定書逕為不利於伊之認定。伊否認原證13、14之租賃契約形式上真正，其上非但無伊之簽章，且製作者不明，倘陳柏霖、林暘景於110年6月1日、110年11月4日有重新簽訂租賃

01 契約之意，何以林暘景、陳柏霖於110年7月10日對伊寄送解
02 約通知書，原告所述顯不合理，自106租約後即未更新租
03 約，另伊係因林暘景、陳柏霖將存摺封面單獨投遞之伊信
04 箱，並指示伊將租金匯入上開帳戶，伊從未收受原證13、14
05 租賃契約。伊於106年12月1日向陳孫彩承租52號房屋作為倉
06 庫使用，並有簽立106年租約，嗣又向陳孫彩承租50號房
07 屋，上開兩間房屋之租金共計42,000元，租賃期間屆滿後未
08 再簽立租約，惟陳孫彩對伊繼續使用50號房屋、52號房屋乙
09 事並無反對之表示，且持續收取租金，依民法第451條規定
10 應視為不定期限繼續契約。

11 (二)系爭租約第2條既約定為不定期限租賃，當有適用土地法第1
12 00條規定，依臺灣屏東地方法院108年度潮簡字第558號判
13 決、鈞院106年度重訴字第65號判決、臺灣臺南地方法院108
14 年度南簡字第422號民事判決意旨，土地法係強行規定，不
15 得以特約排除，陳孫彩前以存證信函或當庭終止系爭租約，
16 並不合法。原告固稱其收回50號房屋、52號房屋是為供訴外
17 人甲鴻建設股份有限公司(下稱甲鴻公司)作為工務所或辦公
18 空間、儲存工具、設備等使用，惟甲鴻公司之負責人為李易
19 達，陳柏霖僅為董事，而林暘景更屬與甲鴻公司無關之第三
20 人，核與土地法第100條第1款要件不符。原告固稱甲鴻公司
21 預計將工務所搬遷至52號房屋，及商請林暘景提供50號房屋
22 作為辦公空間、儲存工具、設備等使用，故有收回上開房屋
23 自用之正當理由及必要，惟原告並未舉證明其已無其他房屋
24 可供甲鴻公司作為辦公使用，且由甲鴻公司之股東會議記錄
25 可知，甲鴻公司尚可將工務所設置於50號1樓及52號1樓房
26 屋，顯然並無收回50號房屋、52號房屋之必要。再者，由該
27 次股東會議記錄可知，甲鴻公司之工務所本設置於48號27樓
28 房屋，今卻將48號2樓房屋出租予他人後，再向伊主張收回
29 房屋自用，顯無收回自用之正當性。況由上揭會議紀錄亦可
30 見，甲鴻公司於112年7月13日方開會討論是否將工務所搬遷
31 至50號1樓及52號1樓房屋，陳孫彩於110年12月29日寄發原

01 證2所示之存證信函及於111年6月15日當庭向伊表示終止租
02 約時，並未有收回自用之事由存在，自不符土地法第100條
03 之規定。

04 (三)原證12之LINE對話紀錄並無完整前後文，且其並非陳碧玉所
05 傳送，無法證明伊有簽立系爭租約。伊於收受趙月娜訊息
06 後，即接獲陳汪全來電詢問伊是否不願承租房屋，伊向陳汪
07 全表明趙月娜所言不實，伊並無終止系爭租約之意，陳汪全
08 110年1月12日交付租金試算表，要求伊依租金試算表給付租
09 金，伊當日給付96,800元後，之後由趙月娜提醒向原告繳納
10 租金，足證伊並無如原告所述為免終止系爭租約而自行匯入
11 租金，亦無收受原證12訊息後未爭執，倘兩造間有兩個月前
12 通知不續約約定，何以趙月娜於110年1月9日發送訊息後，
13 又於110年2月3日提醒伊應給付租金，足見伊並無簽立系爭
14 租約。且由上開試算表可知雙方便協調將自109年2月起至11
15 0年1月止之租金504,000元扣除押租金20,000元後（即484,0
16 00元），分5期繳納，每月除應給付原本之租金42,000元
17 外，尚須繳納96,800元，共計138,800元，且趙月娜亦於110
18 年2月3日向伊提醒向原告繳納138,000元，足見原告確有同
19 意扣減租金2萬元。伊從未收過原告所稱之繳費通知或繳費
20 憑證，否認上開證據形式上真正，況50號房屋、52號房屋之
21 管理費及電費應由伊繳納，則管委會及台灣電力公司應將繳
22 費通知單逕自寄至伊住所，若伊拒不繳納，則由被告冒停電
23 或遭管委會催討之風險，而非原告自行主動繳納2年後，方
24 宣稱伊自110年5月起均未繳納管理費及電費云云，原告所述
25 顯與常情不符。伊得知50號房屋、52號房屋變更所有權人
26 後，曾致電詢問陳汪全，陳汪全即表示因財務規劃之需求故
27 將房屋過戶至林暘景、陳柏霖名下，並告知之後租金匯入林
28 暘景、陳柏霖帳戶即可，其他費用均不需繳納，故兩造合意
29 自110年5月起50號房屋、52號房屋之管理費及電費均由原告
30 繳納，否則何以原告均未向被告催討過，反而每月主動向管
31 委會及台灣電力公司繳納，顯見50號房屋、52號房屋之管理

費及電費本就由原告負責繳納。況原告固以1、2樓合計之管理費除以二計算各別樓層之管理費，謊稱伊自110年5月起每月尚欠上列2間房屋之管理費為58,926元，然此計算方式顯與110年5月前趙月娜以每坪乘以60元計算管理費，50號房屋、52號房屋之管理費應為5,860元不符，更可佐證原告之主張不可採。

(四)陳孫彩明知其已將50號房屋、52號房屋出租予伊使用，且有持續對被告收取租金，竟於租約存續期間，蓄意將50號房屋、52號房屋贈與自身之親戚，再令其親戚即林陽景、陳柏霖請求被告遷讓房屋，致伊之承租債權受有損害，應屬以損害他人為主要目的之權利濫用行為，違反誠信原則。再者，林陽景、陳柏霖明知陳孫彩與被告間存有系爭租約，竟為脫免伊之占有而受讓該不動產，取得所有權既在妨害被告基於租賃關係為抗辯，則其行使物上請求權，自應認係以損害他人為主要目的，而為法所不許，況林陽景、陳柏霖均有持續向伊收取租金，竟於本件主張伊因未給付租金而獲有免付租金之利益，足見林陽景、陳柏霖向被告所提之備位之訴，係以損害他人為主要目的之權利濫用行為，違反誠信原則。另50號房屋、52號房屋為紅寶石公司作為商品之物件，而紅寶石公司尚有多筆物件待售或待出租，且伊每月均有依約給付租金，對紅寶石公司及陳孫彩而言，均無任何損害可言，依鈞院106年度訴字第2941號判決意旨，違約金之數額，應將出租人得請求相當於租金不當得利之數額，一併審酌，是50號房屋、52號房屋每月應給付之租金為42,000元，伊每月均已付訖，則本件違約金應酌減至零。再者，縱伊於系爭租約終止後如期返還系爭房屋，使陳孫彩得再行出租系爭房屋，陳孫彩每月所得之利益亦僅有租金42,000元，則陳孫彩請求伊賠償每月21萬元之違約金，顯然過高，細觀系爭租約均係片面有利於出租人之內容，反之，對承租人提前搬離房屋乙事，卻禁止承租人向出租人請求返還溢繳租金，雙方所負之權利義務，顯失公允，審酌社會客觀認知、經濟狀況及當事

人所受損害等一切情狀，參酌臺灣臺北地方法院111年度訴字第4833號判決、臺灣臺北地方法院112年度訴字第657號判決意旨，應認本件違約金酌減至零，應屬適當。

(五)依證人潘信勇稱系爭租約為其所繕打，租約內容與106年租約相同，與本案證據不同，足見伊未曾簽署過系爭租約。潘信勇先稱無持系爭租約與伊討論契約內容，其後又稱系爭房屋租金較羅斯福路倉庫便宜，故伊同意變更契約內容，倘潘信勇未曾與伊討論系爭租約內容，何以潘信勇得知被告會同意變更租賃條件為系爭租約內容，其說詞前後矛盾，與常情不符。又系爭房屋所在之大樓於108年6月方成立管理委員會，伊於107年向原告承租50號房屋時，尚無須繳納管理費，潘信勇任職之代銷公司(即訴外人典藏廣告股份有限公司，下稱典藏公司)又如何替伊支付管理費？況被告於108年6月大樓成立管理委員會時確實有繳納管理費及水電費，可見潘信勇所述均非事實。再者，茲因代銷公司曾遭早期購買上列建案之住戶抗議有賣貴之情形，代銷公司見伊亦屬104年間購買該建案之住戶，且伊有承租房屋之需求，便向陳汪全詢問是否可以較便宜之租金，出租50號房屋、52號房屋予伊，以彌償伊當時買貴此節，並非潘信勇所述代銷公司係出於好心才幫忙伊與陳汪全詢問，顯見潘信勇所述均非事實。另潘信勇所述均係伊購買上列建案25樓房屋當日所發生之情形，實則兩造於107年8、9月間約定由伊承租50號房屋後，因上開房屋仍由公司之工務部使用，無法馬上清空，經伊多次向趙月娜詢問後，會計陳碧玉才透過趙月娜交付鑰匙予伊，方便被告進出，但因000年00月間工務部仍在搬遷，伊幾乎未使用到50號房屋，故兩造約定不收取10月份之租金，伊方於107年11月5日繳納50號房屋之第一期租金，兩造自始至終均未簽立過任何契約，更無潘信勇所述被告於簽約時一併繳納租金之情形。豈料，潘信勇竟將購買上列25樓房屋之狀況，陳述為伊承租系爭房屋之情形，意圖營造其繕打系爭租約後，請會計小姐陳碧玉在接待中心與伊簽約、收租

之假象，然其前後證述有多處自相矛盾，且與相關證據卷證資料不符等語，資為抗辯。併為答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事實（堪信為真）：被告於106年12月1日與陳孫彩簽立106年租約，向陳孫彩承租52號房屋，租賃期限為自106年12月1日起至107年11月30日止，租金每個月2萬元，復自107年11月1日起，向陳孫彩增加承租50號房屋，並與52號房屋自107年11月1日起2戶併計租金為42,000元（即每戶月租21,000元）；50號房屋、52號房屋原均為陳孫彩所有，陳孫彩於109年1月2日以贈與為由，而於109年2月11日將50號房屋所有權移轉登記予林暘景，復於110年3月11日以贈與為由，而於110年4月19日將52號房屋所有權移轉登記予陳柏霖；原告確有收受被證2、被證20所示之租金。陳孫彩於110年12月29日寄發台北中山郵局1456號存證信函向被告通知111年3月4日為系爭租約終止日，並通知被告應於111年3月4日前將50號房屋、52號房屋騰空返還予陳孫彩，被告於111年12月30日收受上開存證信函；50號房屋、52號房屋目前仍為被告占有使用中。此據證人即代銷公司（典藏公司）員工潘信勇到庭結證明確（見本院卷一第309-316頁），並有台北中山郵局1456號存證信函及其回執、50號房屋、52號房屋之建物及其基地登記第一類謄本、110年度房屋稅繳款書、系爭房屋照片、106年租約、租金匯款紀錄、112年2月16日本院言詞辯論筆錄、民事擴張聲明、爭點整理暨準備(四)狀、被告給付租金之匯款紀錄、民事爭點整理狀附卷可稽（見本院卷一第31-49、65-67、97-109、115-116、169-173、235-239頁、卷二第19、137-141、242-244、347-349頁）。

五、茲就兩造爭點及本院得心證之理由分述如下：

(一)陳孫彩確有與被告簽立系爭租約：

1.原告主張：被告於107年10月10日向陳孫彩承租陳孫彩所有系爭房屋，並與陳孫彩簽立系爭租約等情，被告則辯稱伊僅

01 與陳孫彩於106年12月1日簽立106年租約，伊否認系爭租約
02 形式上真正等語。

03 2.經查，本院依被告之聲請將系爭租約及被告之庭書及平時字
04 跡等囑託法務部調查局鑑定結果，認筆跡部分：系爭租約上
05 有關「洪詩涵」爭議筆跡(編為甲類筆跡)與洪詩涵庭書、郵
06 政存簿/定期/綜合儲金儲戶申請變更帳戶事項申請書、更換
07 印鑑申請資料、郵政存簿/綜合儲金儲戶申請變更帳戶事項
08 申請書、新北市三重區農會存款印鑑卡、台北富邦銀行印鑑
09 卡、第一商業銀行印鑑卡、玉山銀行開戶申請書原本各1
10 紙、106年12月1日房屋租賃契約書原本2份、送貨單、威秀
11 影城iShow快樂購卡換補卡、停用、儲值金退費申請表、新
12 臺幣國內跨行電匯申請書複寫件各1紙、君品苑案交屋機電
13 設備統計表、算交清單影本各1紙；其上「洪詩涵」參考筆
14 跡(均編為乙類筆跡)之筆劃特徵相同。又依鑑定分析表(見
15 本院卷二第179頁)所示，已詳為載明甲類筆跡與乙類筆跡
16 文書之出處如上，且甲類筆跡與乙類筆跡之結構佈局、書寫
17 習慣相同(如標示)，顯已敘明待鑑字跡與樣本字跡之特徵，
18 且該相似特徵並非集中於同一樣本字跡。至印文部分：因參
19 考印文蓋印不清，依現有資料歎難鑑定；如仍需鑑定，請提
20 供蓋用於郵政存簿/綜合儲金儲戶申請變更帳戶事項申請
21 書、第一商業銀行印鑑卡、106年12月1日房屋租賃契約書等
22 資料上「洪詩涵」印文之印章實物，供採樣憑鑑等情，有系
23 爭租約、本院112年4月20日、5月12日新北院英民謙111年度
24 訴字第449號函、法務部調查局112年6月6日調科貳字第1120
25 3178990號文書暨指紋鑑識實驗室鑑定書(下稱系爭鑑定書)
26 附卷可稽(見本院卷一第25-29頁、卷二第29-30、165、177
27 -179頁)，足見陳孫彩確有與被告簽立系爭租約。又被告就
28 上列印文部分既未表明願提供上列文書資料上「洪詩涵」印
29 文之印章實物聲請續為鑑定，被告據此辯稱系爭鑑定書不僅
30 未敘明甲、乙二類筆跡於筆觸或筆敘上如何認定相似，即推
31 論二筆跡筆劃特徵相同，推論過程實有欠當，亦未敘明該相

01 似特徵是否集中於同一樣本字跡，顯見系爭鑑定書作成結論
02 之理由質、量均有不足，並不可採；甲類之系爭租約印文外
03 框崎嶇不平、字體歪斜，其他對照文件之印文外框卻平整方
04 正、字體端正，肉眼可見二者之印文並不才目同，明顯係使
05 用不同材質所刻出之印章，系爭鑑定書卻稱無法鑑定，足證
06 系爭鑑定書並不可採云云，均難認可採。是被告空言否認系
07 爭租約形式上真正云云，亦不可採。

08 (二)系爭租約之雙方當事人仍為陳孫彩及被告：

09 1.按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓
10 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規
11 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期
12 限者，不適用之，民法第425條定有明文。其立法理由載
13 明：在長期或未定期限之租賃契約，其於當事人之權義關係
14 影響甚鉅，宜付公證，以求其權利義務內容合法明確，且可
15 防免實務上常見之弊端，即債務人於受強制執行時，與第三
16 人虛偽訂立長期或不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強
17 制執行，爰增訂第二項，準此，於未經公證之不動產租賃契
18 約，其期限逾五年或未定期限者，即不適用民法第425條第1
19 項規定。

20 2.查被告於106年12月1日與陳孫彩簽立106年租約，向陳孫彩
21 承租52號房屋，租賃期限為自106年12月1日起至107年11月3
22 0日止，租金每個月2萬元，復自107年11月1日起，向陳孫彩
23 增加承租50號房屋，並與52號房屋自107年11月1日起2戶併
24 計租金為42,000元(即每戶月租21,000元)；50號房屋、52號
25 房屋原均為陳孫彩所有，陳孫彩於109年1月2日以贈與為
26 由，而於109年2月11日將50號房屋所有權移轉登記予林暘
27 景，復於110年3月11日以贈與為由，而於110年4月19日將52
28 號房屋所有權移轉登記予陳柏霖；陳孫彩確有與被告簽立系
29 爭租約等情，固已如前述。惟查，依系爭租約（見本院卷一
30 第25-29頁）所示，陳孫彩與被告約定由被告向陳孫彩承租
31 系爭房屋，且本件兩造均未陳明系爭租約經公證，並舉證以

01 實其說，系爭租約應屬未經公證之不動產租賃契約，且系爭
02 租約第2條約定本約為不定期契約，自屬未定期限，依上列
03 說明，即不適用民法第425條第1項規定，故本件系爭租約自
04 不因陳孫彩於系爭房屋交付被告使用後，將系爭房屋所有權
05 讓與林暘景、陳柏霖，而對於林暘景、陳柏霖仍繼續存在甚
06 明，自應認系爭租約之雙方當事人仍為陳孫彩及被告。

07 (三)陳孫彩及被告不得以系爭租約排除土地法第100條之適用；
08 陳孫彩以系爭房屋須收回自用為由，對被告終止系爭租約，
09 為不合法：

10 1.按法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效，民法第71條
11 前段定有明文。又未定期限之房屋租賃出租人，非因土地法
12 第100條所列情形之一者，不得收回房屋，此項規定為強制
13 規定，租賃當事人間不得以特約排除其適用（司法院院解字
14 第2479號解釋意旨參照）。承上，系爭租約既屬未定期限租
15 賃契約，依上列說明，陳孫彩及被告不得以系爭租約排除土
16 地法第100條之適用，非有土地法第100條所列各款情形之
17 一，陳孫彩並不得任意終止其與被告間之系爭租約，且系爭
18 租約第2條約定：「上述房屋因乙方（即陳孫彩）隨時有特殊
19 用途，故甲乙雙方特約定本約為乙方有隨時收回之權利，
20 甲方（即被告）須無條件配合，但如乙方欲解約並收回時，
21 乙方應在二個月前通知甲方，屆時甲方須在約定時間內，配
22 合乙方將上述房屋清空，並無條件遷離。」（見本院卷一第
23 25頁），顯然違反土地法第100條規定，依上列說明，自屬
24 無效。

25 2.按土地法第100條第1款所謂收回自住，係指出租人對於其出
26 租未定期限之房屋，有收回自住之正當理由及必要情形而
27 言；出租人依同條款收回重新建築理由終止租賃契約，亦應
28 以客觀的標準認為有必要之正當理由者為限，始得為之。故
29 無論收回自住或重新建築，均應以有具體事實足信出租人有
30 收回自住之必要或出租人已著手實施重建而非託諸空洞計
31 畫，並能為相當之證明者而言，不以主觀情事之發生，即謂

01 租約所訂解除條件業已成就（最高法院41年台上字第138
02 號、43年台上字第1199號、45年台上字第536號、48年台上
03 字第228號及臺灣高等法院92年度上字第427號判決意旨參
04 照）；土地法第100條第1款所謂收回自住，依司法院院解字
05 第3489號解釋，固屬包含收回出租之房屋，以供自己營業之
06 使用者在內，惟此種收回自住，既僅以供出租人自己營業之
07 使用為限，則收回以供出租人與他人共同經營事業之使用，
08 即與僅供出租人自己營業之使用者有間，自難謂為亦在得收
09 回自住之列（最高法院42年台上字第981號民事判決意旨參
10 照）。承上，系爭租約之雙方當事人仍為陳孫彩及被告，出
11 租人陳孫彩與甲鴻公司之經營顯然無涉。又陳孫彩所稱系爭
12 房屋另有其他用途規劃故需收回自用等語（見本院卷一第37
13 頁），依原告之主張，既係指陳柏霖要收回供營業使用。林
14 暘景跟陳柏霖是表兄弟，兩間房屋在隔壁，林暘景有接受甲
15 鴻公司之商請，提供所有50號2樓房屋供經營甲鴻公司之家
16 族事業做為公司業務及辦公空間儲存工具、設備等使用。陳
17 孫彩為林暘景、陳柏霖之祖母，其收回自用之理由為提供房
18 屋(即系爭房屋)供經營甲鴻公司之家族事業之用等語（見本
19 院卷三第48頁），且依甲鴻公司基本資料(甲鴻公司之代表
20 人為訴外人李易達，董事為陳汪全、陳柏霖)及董監事資料
21 各乙份、甲鴻公司股東會會議記錄（見本院卷三第15-19
22 頁）所示，均與陳孫彩無涉，顯難證明陳孫彩有收回自住之
23 必要情事。此外，陳孫彩復未能提出其他積極之證據供本院
24 審酌，足見陳孫彩並非客觀上有收回系爭房屋自住或供自己
25 營業之正當理由及必要情事，自與土地法第100條第1款所謂
26 收回自住之規定不符，依上列說明，陳孫彩以系爭房屋須收
27 回自用為由，對被告終止系爭租約，為不合法，自不生終止
28 系爭租約之效力，陳孫彩自不得請求被告將系爭房屋騰空遷
29 讓返還陳孫彩及請求被告按月給付相當於系爭房屋租金五倍
30 之懲罰性違約金即21萬元（42,000×5）至遷讓返還系爭房屋
31 之日止。是陳孫彩先位聲明，依系爭租約之法律關係及民法

第455條、土地法第100條第1款規定，請求被告給付如先位聲明第1項、第1項所示，均屬無據，不應准許。

(四)被告並未積欠陳孫彩2萬元租金：

1.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。查陳孫彩主張被告尚積欠陳孫彩租金2萬元等語，被告則辯稱上開租金2萬元已經由陳汪全(即陳孫彩之子，見本院卷一第311頁之證人潘信勇證詞)同意扣抵押租金而無積欠等語，則依上列規定，自應由被告就其所辯之上列事實負舉證責任。

2.依被證4：紅寶石開發股份有限公司(下稱寶石公司)商工登記公示資料查詢網頁(見本院卷一第247-249頁)所示，寶石公司之代表人為陳汪全，董事為陳柏霖、陳孫彩，經比對原告提出之附表1：租金差額明細表(見本院卷一第159-163頁)、被告提出之被證9：租金試算表(係由寶石公司交付被告，見本院卷一第350之31頁)，附表1記載自109年2月起至109年12月「查無繳款紀錄」，110年2月1日被告匯給陳孫彩138,800元，與被證9記載「110.02.01，138,800」相符，亦與代銷公司(典藏公司)員工Tine即趙月娜與被告之110年2月3日LINE對話紀錄載明「趙月娜：二月份138800元，2F租金已匯了沒?」、「被告：昨天就匯了」(見本院卷一第350之29頁)相符，且被證9記載「減押金20,000」，足見被告於110年2月1日給付陳孫彩租金138,800元時，即已扣抵押租金2萬元，被告並未積欠陳孫彩2萬元租金。

(五)有關係爭房屋之管理費、電費部分：

1.依系爭租約第11條載明：「…甲方(即被告)之水電費及營業上必須繳納之稅捐則自行負擔。」(見本院卷一第29條)，足見依系爭租約之約定，系爭房屋之電費應由被告負擔；另系爭房屋管理費之負擔雖未於系爭租約載明，惟依趙月娜與被告於108年6月19日、108年6月30日之對話紀錄(見本院卷一第350之79--350之98頁)所示，趙月娜於108年6月19日傳送系爭房屋之管理費繳費單給被告，並傳訊息給被告

表示「店面樓上管理費」、「 $2852+3009=5860$ 」、「請有空拿到樓下來，謝謝~」、「Lucie，上一次有賴兩間店面的管理費，總計5860元，因公司月底要結帳，潘協私下已幫妳先墊了！麻煩妳有空拿下來給協理，謝謝妳~」，被告則回傳訊息給趙月娜表示「嗯」（見本院卷一第350之79-350之81），足見系爭房屋之管理費亦係默示約定應由承租人即被告負擔。被告雖辯稱陳汪全有口頭自110年5月起由原告負擔管理費及電費云云，惟未能舉證以實其說，難認可採。

2.管理費部分：

(1)50號房屋部分：陳孫彩主張其自110年5月起至112年5月止，為被告代墊50號房屋之每月管理費3,040元，共計75,988元等情，並提出附表3、代墊明細表、管理費收據、支票為證（見本院卷二第249、255、259-280頁）。惟查，上列管理費收據中並無50號房屋於110年5-6月之管理費收據，故此部分即難認陳孫彩有為被告代墊50號房屋之管理費，自應剔除；其餘50號房屋自110年7月至112年5月之管理費共計69,920元（ $3,040 \times 23$ ）部分，即屬有據，應予准許。

(2)52號房屋部分：陳孫彩主張其自110年5月起至112年5月止，為被告代墊52號房屋之每月管理費2,852元，共計71,300元等情，並提出附表3、代墊明細表、管理費收據、支票為證（見本院卷二第249、257、259-280頁）。惟查，上列管理費收據中並無52號房屋於110年5-6月之管理費收據，故此部分即難認陳孫彩有為被告代墊52號房屋之管理費，自應剔除；其餘52號房屋自110年7月至112年5月之管理費共計65,596元（ $2,852 \times 23$ ）部分，即屬有據，應予准許。

3.電費部分：

(1)50號房屋部分：陳孫彩主張其自110年5月起至112年5月止，為被告代墊50號房屋之每2個月電費，共計18,014元等情，並提出附表3、代墊明細表、繳費通知單（繳費憑證）及行動支付掃描繳費證明為證（見本院卷二第249、251、281-306頁）。惟查，依上列證據所示，陳孫彩為被告代墊50號房屋

01 之每2個月電費，共計18,018元，是原告僅請求18,014元，
02 即屬有據，應予准許。

03 (2)52號房屋部分：陳孫彩主張其自110年5月起至112年5月止，
04 為被告代墊52號房屋之每2個月電費，共計21,482元等情，
05 並提出附表3、代墊明細表、繳費通知單(繳費憑證)及行動
06 支付掃描繳費證明為證（見本院卷二第249、253、307-330
07 頁）。惟查，上列繳費通知單(繳費憑證)及行動支付掃描繳
08 費證明中並無52號房屋於111年11月之繳費通知單(繳費憑
09 證)及行動支付掃描繳費證明，故此部分即難認陳孫彩有為
10 被告代墊52號房屋之電費，自應剔除；其餘52號房屋自110
11 年5月起至111年9月止，及自112年1月起至112年5月止之每2
12 個月電費共計20,420元部分（見本院卷二第253頁），即屬
13 有據，應予准許。

14 4.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
15 益，民法第179條前段定有明文。承上，系爭房屋之管理
16 費、電費均約定應由被告負擔，陳孫彩為被告代墊系爭房屋
17 之管理費及電費，共計173,950元，被告顯係無法律上之原
18 因而受有相當於上列管理費及電費共計173,950元業已清償
19 之利益，致陳孫彩受有增加給付173,950元之損害，是陳孫
20 彩依民法第179條規定，請求被告給付173,950元，即屬有
21 據。

22 六、按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
23 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
24 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
25 相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「遲延之債務，
26 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
27 利息。」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
28 可據者，週年利率為百分之五。」，民法第229條第2項、第
29 233條第1項前段及第203條定有明文。從而，陳孫彩先位聲
30 明依民法第179條規定，請求被告給付173,950元，及自民事
31 擴張聲明、爭點暨準備(四)狀繕本送達被告之翌日即112年7月

01 8日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有
02 理由，應予准許。逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。
03 又預備合併之訴，係以先位聲明有理由，為備位聲明之解除
04 條件。本件陳孫彩先位聲明之部分請求已經准許，則其備位
05 聲明之請求，即無再予論述之必要，附此敘明。

06 七、本判決原告(陳孫彩)勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，
07 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執
08 行(原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無必要)，惟被
09 告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，亦無不合，爰酌定相
10 當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即
11 失所附麗，應予駁回。

12 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
13 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
14 指明。

15 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判
16 決如主文。

17 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
18 民事第三庭 法 官 楊千儀

19 正本係照原本作成。

20 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表
21 明上訴理由(須按他造人數附繕本，勿逕送上級法院)；如於本
22 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
23 理由書(須按他造人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一
24 併繳納上訴審裁判費，否則本院得無庸命補正，逕為裁定駁回上
25 訴。

26 中 華 民 國 112 年 11 月 6 日
27 書記官 劉雅文