

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1186號

原告 林獻章
訴訟代理人 蔡昌霖律師
朱政勳律師
被告 台灣納天柯有限公司

法定代理人 ARMEN RUBEN ARSLANIAN

訴訟代理人 陳建豪律師
尹良律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年1月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告起訴時原請求被告應將新北市○○區○○路0段000號2
樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告，並列於訴之
聲明第1項，嗣於民國114年9月2日於本院達成和解，並由本
院製作和解筆錄在卷可參，故此部分不在本判決之審理範
圍，先予敘明。

二、又訴狀送達後，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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第
2、3款、第256條分別定有明文。查原告原起訴聲明除前項
所述已和解及供擔保宣告假執行部分外（原列於起訴狀訴之
聲明第一項）為：「二、被告應給付原告新臺幣（下同）1
萬5,861元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按

01 週年利率5%計算之利息；並自113年10月25日起至遷讓系爭
02 房屋之日止，按月給付原告2萬8,000元。三、被告應給付原
03 告7萬2,406元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
04 按週年利率5%計算之利息；並自113年10月25日起至遷讓系
05 爭房屋之日止，按日給付原告4,259元。」（本院卷第11
06 頁），嗣變更如下述原告主張欄聲明所示（本院卷第354
07 頁），核原告上開所為，均為請求金額擴張、補充及利息起
08 算時點之變更，均符合法律規定，自應准許。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：

11 (一)原告委託訴外人洪雅萍與被告簽立關於系爭房屋之租賃契約
12 (下稱系爭租賃契約)，租期自111年10月8日至113年10月7
13 日止，約定租金為每月10日前給付2萬5,555元，租金除原告
14 實收之2萬3,000元外，尚應包含被告代繳之租賃所得稅2,55
15 5元。洪雅萍於113年7月間即告知訴外人即被告之員工彭友
16 鳳要調漲房租至3萬元，且於113年10月1日已明確說明系爭
17 房屋應以每月3萬元租金續租，並指明應簽合約，是系爭租
18 賃契約之條件顯有異動，依系爭租賃契約第2條之約定，自
19 已無合約自動延展之可能，系爭租賃契約業於113年10月7日
20 已屆滿而消滅。

21 (二)兩造間之系爭租賃契約既已於113年10月7日屆滿而消滅，被
22 告自屬無法律上原因占有系爭房屋，自受有占有系爭房屋之
23 利益，致原告有無法使用、管理系爭房屋之損害。系爭房屋
24 位於新北市土城區之交通要道金城路上，鄰近商業發達之區
25 域，交通便利，且被告乃外國公司，占用系爭房屋做辦公室
26 為其公司賺取利潤並設為公司地址，所受利益甚多。又考量
27 同棟其他樓層（使用同一電梯、面積相同、位於同一棟樓）
28 每月租金目前已高達2萬8,000元，是被告占有系爭房屋所生
29 之相當於租金之不當得利，應以每月2萬8,000元計算。又被
30 告無權占有系爭房屋之時間為113年10月8日至114年10月10
31 日，共計12個月又3天，是原告依民法第179條之規定，可請

01 求相當於租金之不當得利總額為33萬8,799元【計算式：2萬
02 8,000元 \times (12+3/30) = 33萬8,799元】。又依系爭租賃契約
03 第4項第1項後段違約金之約定，請求被告給付違約金共計15
04 4萬6,078元【計算式：2萬5,555元 \times 5 \times (12+3/30) = 154萬
05 6,078元】。

06 (三)系爭租賃契約業於113年10月7日已屆滿而消滅，被告並無系
07 爭房屋之占有權源，卻仍占有系爭房屋，自屬違反系爭租賃
08 契約第4條第1項遷讓返還系爭房屋之約定，故原告因被告違
09 約而提起本件訴訟，依系爭租賃契約第7條第1項規定，所支
10 出之訴訟費及律師費用6萬元，自得向被告請求。

11 (四)並聲明：

- 12 1.被告應給付原告33萬8,799元，其中1萬5,861元自起訴狀送
13 達翌日起，其中32萬2,938元自民事更正訴之聲明暨陳報(四)
14 狀送達翌日起，均至清償之日止，按週年利率5%計算之利
15 息。
- 16 2.被告應給付原告154萬6,078元，其中7萬2,406元自起訴狀送
17 達翌日起，其中147萬3,672元自民事更正訴之聲明暨陳報(四)
18 狀送達翌日起，均至清償之日止，按週年利率5%計算之利
19 息。
- 20 3.被告應給付原告6萬元，及自114年5月6日起至清償日止，
21 按週年利率5%計算之利息，
- 22 4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：

24 (一)兩造於111年10月3日簽立系爭租賃契約，約定租金為2萬5,5
25 55元，其中2萬3,000元為原告實收金額，剩餘之2,555元則
26 由被告代為繳納租賃所得稅，租賃期限為111年10月8日起至
27 112年10月7日止，雙方同意合約到期前，若無異動，契約自
28 動延展一年，每年均依此類推，是於112年10月7日屆期時有
29 自動續約至113年10月7日。又洪雅萍於113年10月1日曾向彭
30 友鳳告知：「你在合約上寫好一年加一千房租整理好的房子
31 連公共清潔費要直接租3萬」等語，彭友鳳遂於同日下午12

01 時19分以語音通話方式與洪雅萍聯繫，在通話內容中彭友鳳
02 向洪雅萍表示因114年度之公司計畫已經決定，於今年增加
03 租金的話公司方面無法支應額外費用，商請洪雅萍先依原有
04 條件續約，故雙方有以口頭方式達成自113年10月8日起至11
05 4年10月7日間依系爭租賃契約條件續租1年之合意。

06 (二)又被告自113年10月8日起至114年9月間，均有按月匯款2萬
07 3,000元租金至系爭租賃契約指定之帳戶（即洪雅萍名下帳
08 戶），且原告均有收受亦不曾退還予被告，足認原告並無反
09 對被告就系爭房屋繼續使用收益，故系爭租賃契約應視為以
10 不定期限繼續契約，且不用重新簽訂租賃契約。況原告更有
11 於114年5月間通知被告關於系爭房屋所在大樓清洗水塔事
12 宜，若兩造已無租賃關係存在，原告豈會主動通知被告清洗
13 水塔等事。

14 (三)縱本院仍認兩造間就系爭租賃契約並無合意續約且非不定期
15 限繼續契約，然原告所請求之金額均與事實不符，是被告仍
16 爭執之：

17 1.原告雖稱被告占有系爭房屋之相當租金不當得利得參酌同棟
18 4樓之2萬8,000元/月，惟系爭房屋係位於2樓，與4樓之條件
19 不同，自不得比附援引，且兩造已有約定系爭房屋租金為每
20 月2萬3,000元，自應以系爭租賃契約約定之2萬3,000元計
21 算，又被告自113年10月8日起至114年9月間均有按月匯款2
22 萬3,000元租金予原告，並代繳租賃所得稅2,555元，故實際
23 上原告並未受有損害，原告自不得請求不當得利。

24 2.又系爭租賃契約雖約定原告每月得向被告請求按照租金5倍
25 之違約金至遷讓完了之日止，但系爭租賃契約約定之違約金
26 額達租金5倍之高，顯然超過原告之損害額，且原告未有積
27 極行為要求被告遷離，反而繼續收受租金且主動告知公共設
28 施修繕等情，可認原告之目的即係將時間拉長以收受高額違
29 約金，已違背契約正義等值之原則，而顯失公平，況被告自
30 113年10月8日起至114年9月間均有按月給付租金，被告已經
31 履行其債務，原告並未受有損害，系爭租賃契約之違約金顯

01 已過高，請求酌減至1元。

02 3.又系爭租賃契約約定律師費用為稅捐機關核定之最低收費標
03 準，應依稅捐稽徵機關113年度核算執行業務者收入標準規
04 定4萬元計算，原告請求被告支付律師費6萬元，自無理由。

05 (四)縱本院仍認兩造未達成續約至114年10月7日之合意，則被告
06 已有支付下列款項，並得依民法第179條規定及系爭租賃契
07 約第3條第2項約定請求原告返還，爰以此債權為抵銷抗辯，
08 茲分述如下：

09 1.被告於113年10月19日起至114年9月間，均有按月匯款2萬3,
10 000元租金至原告指定帳戶及代繳租賃所得稅2,555元，總計
11 給付30萬6,660元【計算式： $(2萬3,000元 \times 12) + (2,555$
12 $元 \times 12) = 30萬6,660元$ 】，被告自得依民法第179條請求原
13 告返還30萬6,660元。

14 2.依系爭租賃契約第6條第1項約定，二代健保費由原告負擔，
15 但原告均未繳納114年1至9月之二代健保每月539元，係由被
16 告代為繳納，原告係受有共計6,468元（計算式： $539元 \times 9個$
17 $月 = 6,468元$ ）之不當得利，是原告自得依系爭租賃租約第6
18 條第1項、民法第179條規定擇一請求原告返還代繳之二代健
19 保費6,468元。

20 3.又兩造於111年10月3日簽訂系爭租賃契約時，有依系爭租賃
21 契約第3條第2項約定交付押金4萬6,000元，而無論兩造有無
22 將系爭租賃契約之租賃期間合意延長至114年10月7日，兩造
23 間之租賃關係迄今均已屆期，且被告已經騰空交還系爭房
24 屋，則原告自應依系爭租賃契約第3條第2項約定返還押金4
25 萬6,000元，若原告不返還亦屬不當得利，是被告自得依系
26 爭租賃契約第3條第2項約定及民法第179條規定擇一請求原
27 告返還押金4萬6,000元。

28 4.據上，被告對原告總計有35萬9,128元之債權存在，如本院
29 認原告之請求有理由，則被告自得以上開債權對原告請求之
30 金額為抵銷抗辯。

31 (五)並聲明：

01 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 2.若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、得心證之理由：

04 兩造於111年10月3日就系爭房屋簽有系爭租賃契約，租期自
05 111年10月8日起至112年10月7日止，並於112年10月8日起自
06 動續約1年，期間至113年10月7日止。又系爭租賃契約於113
07 年10月7日到期前，兩造分別委託洪雅萍及彭友鳳就系爭租
08 賃契約進行交涉、被告自113年10月8日起至114年10月10日
09 止仍占有系爭房屋等情，有系爭租賃契約、點交簽收單在卷
10 可憑（本院卷第33至35頁、第253頁），且為兩造所不爭
11 執，故此部分事實堪信為真。然原告上開主張，為被告所否
12 認，並以前詞置辯，是本件所應審究者為(一)系爭租賃契約是
13 否已於113年10月7日屆期而終止？(二)被告自113年10月8日起
14 至114年10月10日止，占有系爭房屋是否為無權占有？(三)原
15 告請求被告返還不當得利、給付違約金及賠償律師費有無理
16 由？如有，金額分別為多少？(四)被告提出抵銷抗辯有無理
17 由？如有，可抵銷之項目及數額分別為何？

18 (一)系爭租賃契約於114年10月7日始終止，被告自113年10月8日
19 至114年10月7日止，並非無權占有：

20 1.兩造於111年10月3日簽立系爭租賃契約，約定租金為2萬5,5
21 55元，租金包含2,555元之租賃所得稅，並由被告代為繳
22 納、兩造約定之押金為4萬6,000元，有前開系爭租賃契約及
23 財政部北區國稅局各類所得扣繳稅額繳款書（下稱扣繳稅額
24 繳款書）等件在卷可憑（本院卷第119至156頁）。又系爭租賃
25 契約期限原訂111年10月8日至112年10月7日止，且雙方同意
26 合約到期前，若無異動，契約即自動延展1年，系爭租賃契
27 約已自動續約至113年10月7日。

28 2.系爭租賃契約於113年10月7日到期前，兩造各由受託之洪雅
29 萍及彭友鳳就系爭租賃契約後續相關契約內容進行協商，而
30 經本院傳喚兩人作證其等洽談系爭租賃契約續約事宜，彭友
31 鳳證稱：系爭租賃契約原先係伊美國的老闆與原告的父親接

01 洽，後由伊代表公司處理系爭租賃契約合約事宜。系爭租賃
02 契約是伊代表公司簽立，期限於113年10月7日屆滿前，伊與
03 洪雅萍於113年10月1日以LINE語音通話，伊在通話中有提到
04 租約自動續約1年，這樣伊可以有足夠時間與公司陳報，並
05 經公司審核，最後結論就是租約2025年自動續約一年，但20
06 26年的新約，伊要等洪雅萍給予正式契約後，伊再陳報公
07 司。114年2月27日對話內容中洪雅萍稱「你不是說賴不算
08 嗎？」之意思是因為伊認為租賃契約要陳報給公司，為避免
09 讓公司認為伊與房東串通漲租金，所以伊要求洪雅萍要給正
10 式合約，2026年的正式契約要以書面給伊，不能以LINE表
11 達。而洪雅萍於113年10月4日及6日稱「契約上要寫保證續
12 約\$30,000沒有保證契約的話要補償我今年的損失把今年的
13 損失寫出來寫在契約上保障雙方的利益」、「我覺得不對，
14 給你一個月跟老闆說清楚房東調房價3萬元」等語，洪雅萍
15 是在說2026年的合約，因為洪雅萍擔心2026年我們不續約，
16 但其實伊是在被動等待洪雅萍給伊正式合約，伊要陳報給老
17 闆讓老闆決定是否同意。伊於113年10月1日與洪雅萍電話中
18 達成自動續約，租約係自2024年10月8日一直到2025年10月7
19 日，租金就是按照原合約走。伊於113年10月8日對話紀錄所
20 稱「新約每月租金為27000~28000(全含)」、「最快要明年
21 一月開始」，係因為洪雅萍對於合約有很多想法，雖然已經
22 自動續約一年，洪雅萍如果想要在自動續約一年的期間內更
23 改契約還是要給伊新的正式書面合約，伊才能陳報老闆等
24 語。

- 25 3. 互核彭友鳳證詞與兩人（即洪雅萍、彭友鳳，下以兩人稱之
26 ）之對話內容，洪雅萍於113年10月1日先向彭友鳳提出：
27 「你在合約上寫好一年加一千房租整理好的房子連公共清潔
28 費要直接租3萬」等語，彭友鳳於同日下午12時19分以語音
29 通話方式與洪雅萍聯絡，通話期間長達「43分56秒」，於通
30 話後洪雅萍於113年10月4日表示：「契約上要寫保證續約\$3
31 0,000沒有保證契約的話要補償我今年的損失 把今年的損失

01 寫出來寫在契約上保障雙方的利益」等語，而系爭租賃契約
02 原約定租期1年，自動續約亦以一年為期，顯見兩造係以1年
03 之租金期限而為商討，且系爭租賃契約將於113年10月7日到
04 期，而洪雅萍於對話內容稱須「保證續約3萬元」應係指114
05 年10月8日以後之租約，否則如為約定113年10月8日起1年之
06 租約，原告所定租金高於原租賃契約之2萬5,555元，原告並
07 無受到損害，則洪雅萍所稱「要保證續約\$30,000 沒有保證
08 契約的話 要補償我今年的損失」應係指114年10月8日起1年
09 之租約要簽立「保證續約\$30,000」，如被告未同意保證3萬
10 租金，即應將原本欲調漲之租金損害列為補償金並約定於11
11 4年10月8日起之租約，始符合前後語意。再參洪雅萍於113
12 年10月6日之LINE對話內容稱：「我覺得不對，給你一個月
13 跟老闆說清楚房東調房價3萬元」等語，洪雅萍顯有反悔之
14 意而欲將113年10月8日起之租約調整為3萬元，更足認洪雅
15 萍已於113年10月1日電話中與彭友鳳達成原租約內容自動續
16 約1年一情為真，倘如洪雅萍已於113年10月4日表示「保證
17 續約3萬」一詞係指113年10月8月起之租約，其又何須於113
18 年10月6日向彭友鳳表示「我覺得不對」等語，自堪認係洪
19 雅萍復行反悔其於113年10月1日允諾彭友鳳以原租約條件自
20 動續租之約定。復以兩人於114年2月27日之對話內容，其中
21 彭友鳳向洪雅萍稱：「電話中您也同意今年2025合約照舊
22 待2025年底呈報新約因為公司是每年第四季規劃來年的計
23 畫。這些都跟您回報過的。」等語，倘如兩人未約定系爭租
24 賃契約於113年10月8日依原租約內容自動續約1年，洪雅萍
25 應當於對話內容中嚴詞否認，卻未見洪雅萍出言否認，反而
26 係對彭友鳳稱：「你不是說賴不算嗎」等語，以上均有兩人
27 之LINE對話紀錄存卷可查（本院卷第157至162、165至167
28 頁）。則本院綜觀兩人對話內容之前後脈絡、語意，及彭友
29 鳳前開證詞勾稽比對，堪認彭友鳳之證詞與對話內容相符一
30 致而無扞格，應認其證詞客觀可採，是被告辯稱系爭租賃契

01 約已由兩造合意自113年10月8日起自動續約1年，應屬可
02 採。

03 4.雖證人洪雅萍作證表示：伊是原告配偶，伊受原告委託處理
04 出租系爭房屋事宜，系爭租賃契約於113年10月7日已到期。
05 伊與彭友鳳於系爭租賃契約到期之前有談續租條件，伊想要
06 漲租，113年12月前以2萬3,000元作為租金，12月之後變成3
07 萬元，但被告不願意。113年10月1日伊與彭友鳳之對話紀錄
08 內容為何伊忘記了。113年10月4日之對話紀錄提到「契約要
09 寫保證續約30000元，沒有保證契約的話要補償我今年的損
10 失，損失金額寫出來寫在契約上保障雙方」，是伊叫被告寫
11 兩份契約，一份到113年12月是23000元，第二份契約就是30
12 000元。第二份從114年1月份起算，為期一年。因為我每一
13 間出租都是3萬等語。觀諸洪雅萍上開證詞，其就113年10月
14 1日與彭友鳳之對話紀錄內容表示不復記憶，卻可對僅隔3日
15 之對話內容清楚表示係其要被告簽立2份不同契約等語，已
16 令本院對其證詞真實性有所保留，且洪雅萍亦無於對話內容
17 上記載要被告出具2份金額不同之租賃契約等詞足以佐證，
18 實難僅憑其證詞認定其所述為真。

19 5.至於原告所提出兩人於113年10月8日之對話內容（本院卷第
20 37頁），彭友鳳雖有於該日之對話內容稱「新約每月租金為
21 27000~28000(全含)」、「最快要明年一月開始」等語，然
22 此業經彭友鳳前開證述表示係因洪雅萍於自動續約一年的期
23 間，欲更改契約，伊才要求洪雅萍提供新正式書面合約，伊
24 才能陳報老闆等語，且洪雅萍亦於同則對話內容回覆：「30
25 000全含」，堪認兩人亦未合意自114年1月起改以3萬元或2
26 萬8,000元而為更新調整租金，自仍以113年10月1日兩人之
27 語音通話協議以系爭租賃契約原條件、租金為準。

28 6.從而，系爭租賃契約已由兩造約定以原系爭租賃契約之條件
29 自113年10月8日起至114年10月7日止續約1年，於此期間系
30 爭租賃契約並未終止，被告亦非無權占有。

31 (二)被告應給付原告自114年10月8日起至10月10日占有系爭房屋

01 之不當得利：

02 查被告於113年10月8日至114年10月7日期間並非無權占有系
03 爭房屋，且已支付原告系爭房屋租金30萬6,660（含扣繳租
04 賃所得稅3萬660元）等情，有被告提出繳納租金紀錄及扣繳
05 稅額繳款書等件在卷可查（本院卷第271至317頁），且為原
06 告所不爭執（本院卷342頁），故被告尚無積欠原告租金。
07 而被告依和解筆錄所示，須於114年10月7日遷出系爭房屋，
08 然被告遲至114年10月10日始完成點交系爭房屋，雖有經洪
09 雅萍同意延後點交系爭房屋，然原告並無表示拋棄被告於11
10 4年10月8日至同年10月10日共計3日占有系爭房屋之不當得
11 利，原告自得向被告請求該3日相當不當得利之租金。而系
12 爭租賃契約原即以2萬5,555為租金，自可認被告所受之利益
13 為相當於原定租金之金額；至於原告主張應以其與系爭房屋
14 同址4樓出租之金額2萬8,000元計算不當得利等語，固據原
15 告提出同址4樓租賃契約為憑（本院卷第43頁），然原告曾
16 就同址4樓租賃標的重新裝潢，亦有兩造112年2、3月間之對
17 話內容可稽（本院卷第227至229頁），審酌原告所付出之成
18 本及一般承租人對新穎有裝修之房屋，所願付出之租金意
19 願，與未經裝潢之租賃物件應有不同，當無可援引比附，本
20 院仍認以兩造原訂租金每月2萬5,555元作為不當得利之基
21 準，則原告可請求之不當得利為2,555元（2萬5,555元/30天
22 *3=2,555元，元以下4捨5入）。又系爭租賃契約已於114年1
23 0月7日終止，原告應返還被告押金4萬6,000元，被告主張於
24 原告應返還之押金範圍內抵銷上述2,555元不當得利，並經
25 原告同意以押金金額抵銷，則被告所為之抵銷抗辯為有理
26 由，應予准許。

27 (三)原告請求被告給付違約金及賠償律師費均無理由：

28 系爭租賃契約於114年10月7日始屆滿，被告並非自113年10
29 月7日起無權占有系爭房屋，且被告係經原告同意延至114年
30 10月10日點交系爭房屋，被告並無違反系爭租賃契約第4條
31 第1項，原告據此請求被告給付違約金，及依系爭租賃契約

01 第7條第1項約定賠償原告所支出之律師費用6萬元，尚乏依
02 據，均應予駁回。

03 四、綜上所述，原告依民法第179條請求被告給付自114年10月8
04 日起至10月10日止，占有系爭房屋之不當得利2,555元雖有
05 理由，惟被告主張以押金返還請求權4萬6,000元與上開不當
06 得利2,555元互為抵銷，經抵銷後被告已無須給付原告金
07 錢，則原告請求自無從准許。又原告依系爭租賃契約第4條
08 第1項及第7條第1項等約定，請求被告給付違約金、所支出
09 之律師費用6萬元，及各項聲明所求之利息，洵屬無據，不
10 應准許。原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請已失所依
11 附，應一併駁回之。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

17 民事第二庭 法官 張智超

18 以上正本係照原本作成

19 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

20 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

21 書記官 劉冠志