

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

113年度斗簡字第459號

原告 謝雯萍

訴訟代理人 詹右辰律師

廖健智律師

被告 張雅棠

居彰化縣○○鄉○○村○○路○0段000
巷00號

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國114年8月1日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣16萬元及自民國113年9月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決得假執行，但被告如以新臺幣16萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國112年2月3日簽訂不動產租賃契約書（下稱系爭租賃契約），被告向原告承租原告所有之門牌號碼臺中市○里區○○路00000號之建物（下稱系爭建物）作為倉庫使用。依系爭租賃契約第2、3條約定，租賃期間自112年3月1日起至114年1月31日止，租金每月新臺幣（下同）4萬元，被告於112年2月13日先行支付第1個月之租金，其餘1年度11期租金期票，於每月1號由原告按期兌現。惟被告自113年5月起，均未依雙方約定將租金交付原告，共積欠113年5、6月各4萬元租金，合計8萬元租金，原告自得依民法第440條及系爭租賃契約第5條約定，因被告已積欠租金達2個月租額，自113年7月起終止租約，並請求被告返還所積欠之租金。復查原告終止租約後截至今日，被告仍未返還系爭建物之占有，仍持續將其物品堆放在系爭建物內，業已侵害原告

01 即租賃物所有權人之權利，原告自得依不當得利之法律關
02 係，請求債務人返還租約終止後迄今，相當於租金之不當所
03 得，請求被告給付113年7、8月各4萬元，合計8萬元租金。

04 (二)租金含稅是4萬1,500元，被告實際上是支付4萬1,500元，裏
05 面包含水電費，兩造之租賃契約於113年7月5日終止，原告
06 在113年11月4日協同公證人進入倉庫，被告遺留之維修車輛
07 零件已經都清掉了等語。爰依租賃契約、不當得利法律關係
08 提起本件訴訟等語。

09 (三)並聲明：被告應給付原告16萬元，及自支付命令送達翌日起
10 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

11 二、被告則以：

12 (一)本件有兩個租賃契約，第一個租賃契約（即系爭租賃契約）
13 是被告前夫楊威峻簽的，楊威峻開翔藝保修場，是獨資；原
14 告的公司有問題，本來是股東的兒子跟被告收錢，但原告公
15 司帳務不明，所以重打合約，新的契約是在113年3月1日訂
16 立的（下稱新租賃契約），原告說用新的契約，舊的作廢，
17 全部都是4萬2,000元，但新合約寫3萬元，這是為了節稅，
18 但其實被告都是要付4萬1,500元給原告，裏面有包含水電
19 費。

20 (二)被告是在113年6月中關店，原告在113年7月時把所有鎖頭換
21 掉，被告打電話、傳訊息原告都不回應，被告的113年6、7
22 月租金是在7月時在店裏一次給原告8萬元，原告也沒有給被
23 告發票，原告之終止契約並不生效力，因為被告不是契約當
24 事人，112年3月換回合時已經轉給保修場負責人了。

25 (三)並聲明：原告之訴駁回。

26 三、法院的判斷：

27 (一)原告主張其曾與被告簽訂系爭租賃契約，約定標的物為系爭
28 建物，租期自112年3月1日至114年1月31日止，每月租金4萬
29 元，原告於113年7月5日終止系爭租賃契約之事實，並提出
30 系爭租賃契約書、存證信函為證，被告否認之，並以前詞置
31 辯，是本件之爭執厥為：兩造是否為本件之適格當事人？原

01 告終止系爭租賃契約，是否合法？原告請求被告給付租金8
02 萬元及相當租金之不當得利8萬元，有無理由？

03 (二)兩造為本件之適格當事人：

04 被告主張：系爭租賃契約是楊威峻與原告所簽，後來兩造改
05 簽新租賃契約，取代舊的等語，經查，系爭租賃契約書立契
06 約人欄記載為「謝雯萍（按即原告）」及「張雅棠（按即被
07 告）」，其上並有「謝雯萍」及「張雅棠」之印文（見司促
08 卷第17頁），是系爭租賃契約應已在兩造間發生效力，而新
09 租賃契約書約定之出租人為「福仁開發有限公司」，承租人
10 為「翔藝保修場」，惟立契約人欄僅蓋用公司行號之章，未
11 蓋用負責人之章（見本院卷第55頁、第61頁），則是否為
12 「福仁開發有限公司」與「翔藝保修場」所簽訂，猶有疑
13 義，自難認為新租賃契約發生效力，則被告所主張新租賃契
14 約已取代系爭租賃契約等語，難以憑採，是系爭租賃契約仍
15 屬有效，兩造自為本件適格之當事人。

16 (三)原告已合法終止系爭租賃契約：

17 1.按系爭租賃契約第3條、第5條規定：「租金：每個月租金
18 為新台幣（下同）肆萬元整（未稅），以一個月為一期；
19 乙方（按即被告）需於112年2月13日先行支付第一個月之
20 租金，其餘一年度11期之租金期票（到期日為改為每月1
21 日）乙方應於簽訂本約同時交付甲方（按即原告）按期兌
22 現。」「契約終止：……(二)本租賃倉庫之租金，乙方若有
23 逾期未支付之情形，經甲方催告，十日內仍未付款，本契
24 約則視違約，強制終止。乙方應即刻遷出廠房，不得異
25 議。」民法第440條第1項、第2項前段規定：「（第1項）
26 承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
27 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
28 終止契約。（第2項）租賃物為房屋者，遲付租金之總
29 額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契
30 約。」準此可知，系爭租賃契約租金每1個月為1期，承租
31 人倘有2個月租期之租金未繳，出租人自取得系爭租賃契

約之終止權，而得終止系爭租賃契約。

2.原告主張被告113年5、6月之租金未繳等語，被告否認之，辯稱：113年3月我出車禍，4月後都是楊威峻繳納等語。經查，就被告繳費情形，原告陳稱：被告會將租金拿到公司給伊，最後收到是113年4月，伊會交付簽收單、統一發票等語（見本院卷第151頁、第152頁），觀之原告所提出之簽收單收執聯，每月分成兩張，各為3萬1,500元、1萬元，其上除蓋有福仁開發有限公司之公司章外，復蓋有被告之私章，原告所提出之統一發票，其上記載買受人「翔藝保修廠」、品名「租金」、金額「30000」、營業稅「1500」，並蓋有福仁開發有限公司之公司章，而期間均係自112年9月至113年4月（見本院卷第145頁至第148頁、第167頁至第173頁），與原告上揭所陳相符，是並無113年5、6月之簽收單、統一發票。至於證人楊威峻證稱：原告5、6、7月都有來收租金，我有給，但他們沒有給我簽收單或收據等語（見本院卷第156頁），然統一發票為營業稅之法定憑證，營業人取得統一發票作為進項稅額，本可扣抵銷項稅額，以減輕營業稅及營利事業所得稅之負擔（營業稅法第14條、第15條第1項、第32條第1項、第4項、第5項及所得稅法第24條第1項參照），殊難想像楊威峻交付租金與原告，卻未取得統一發票扣抵稅額，是楊威峻上揭證詞，難以憑採。是以，原告未簽立、開立113年5、6月之簽收單、統一發票與被告收受，應係被告未繳納113年5、6月之租金所致。

3.被告既未繳納113年5、6月之租金，則原告依系爭租賃契約第3條、第5條及民法第440條第1項之規定，已取得系爭租賃契約之終止權。原告於113年7月5日寄發存證信函與被告，內容謂：本租賃倉庫之租金，乙方（按即被告）若有逾期未支付，經甲方（按即原告）催告，3日內仍未付款，本契約則視為違約，強制終止等語（見司促卷第30頁），應認原告已合法終止系爭租賃契約。

01 (四)原告得請求被告給付租金8萬元及相當租金之不當得利8萬
02 元：

03 1.被告未繳納113年5、6月之租金，原告於113年7月5日終止
04 系爭租賃契約，已如本院認定及說明如上，則原告依據系
05 爭租賃契約第3條約定，向被告請求給付113年5、6月租金
06 共8萬元，自屬有據。

07 2.被告於系爭租賃契約終止後，仍在系爭建物內堆置雜物、
08 汽車座椅及零件等，桌上散落有文件及信函，牆上且懸掛
09 「翔藝保修」字樣之布條乙情，有原告所委託之臺灣台中
10 地方法院所屬民間公證人姜乃文於113年11月4日偕同原告
11 進入系爭建物室內拍照、體驗，並出具公證書、照片可稽
12 （見本院卷第79頁、第81頁至第108頁），足見被告於系
13 爭租賃契約終止後，仍持續占用系爭建物。

14 3.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
15 利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法
16 第179條、第181條但書定有明文。而無權占有他人房屋，
17 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故加害
18 人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高
19 法院61年度台上字第1695號、97年度台上字第294號判決
20 意旨參照）。依上所述，兩造間之租賃關係已消滅，則被
21 告自租賃契約於113年7月5日消滅起，已無占有使用系爭
22 建物之法律上原因，並致原告受有無法使用系爭建物之損
23 害，且依社會通常觀念，被告因無權占有系爭建物而獲得
24 相當於租金之利益；又被告既依租賃契約承租系爭建物之
25 每月租金為4萬元，則原告請求被告給付113年7、8月相當
26 於租金之不當得利共8萬元，同屬有據。

27 四、綜上所述，原告依系爭租賃契約之約定及民法第179條之規
28 定，請求被告給付16萬元及自支付命令繕本送達翌日即113
29 年9月21日（見司促卷第43頁）起至清償日止，按週年利率
30 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核

與判決結果無影響，毋庸逐一論述。

六、本件係依民事訴訟法第427條第2項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行；並依民事訴訟法第436條第2項、第392條第2項之規定，依職權酌定相當擔保金額，宣告被告預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 8 月 15 日
北斗簡易庭 法 官 張鶴齡

以上正本係照原本作成。

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

中 華 民 國 114 年 8 月 15 日
書記官 蔡政軒