

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第128號

原告 高建財

訴訟代理人 劉邦繡律師

被告 四維清潔有限公司

法定代理人 何程洋

訴訟代理人 黃敬唐律師

複代理人 劉尹惠律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國110年11月25日辯論終結，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

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查，本件原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）51萬元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院109年度司促字第10040號卷第5頁）。嗣具狀減縮請求金額，而變更其訴之聲明為：被告應給付原告48萬元及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷一第245頁）。經核原告所為訴之變更，係基於同一法律事實，所為減縮應受判決事項之聲

明，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、本件原告主張：

（一）原告於民國106年7月間與被告前法定代理人彭鳳梅（以下逕稱彭鳳梅）口頭約定，將其所有門牌號碼苗栗縣○○市○○○路00號1樓之店面（下稱系爭建物1樓）出租與被告，提供被告及彭鳳梅之媳婦吳祁臻擔任法定代理人之采億有限公司（以下簡稱采億公司）作為在頭份地區之辦公室及聯絡處使用，約定每月租金3萬元，且應於每月月底給付租金，而成立不定期之租賃契約。被告於107年2月間，變更法定代理人為彭鳳梅之子何程洋（即現任法定代理人）後，仍承繼該租賃關係，嗣於107年7月起，兩造另約定由被告支付每月使用水費1000元，被告均按月以現金或匯款至原告設於渣打銀行頭份分行之帳戶方式支付之。詎被告自108年6月起，即拒不給付租金，原告前已委請律師分別於109年3月20日及109年6月10日發函催告被告給付積欠之租金，惟仍未獲給付，原告復再於同年9月8日委請律師發函催告被告給付積欠之租金51萬元，並通知被告兩造租約於109年9月30日終止。惟被告自108年6月起至兩造租約109年9月30日終止時為止，共積欠16個月之租金計48萬元（計算式：30,000元×16＝480,000元），迄今均未給付。

（二）被告雖提出被證4之請款審查確認表及渣打銀行匯款申請書影本，主張彭鳳梅曾代原告支付系爭建物之部分承攬工程款135萬5000元，彭鳳梅已將該不當得利債權讓與被告，並以之與系爭租金債務抵銷云云，惟匯款之原因甚多，被告並未舉證該筆匯款之原因為何，自無從認定該筆匯款係彭鳳梅代原告繳納系爭建物承攬工程款，而與原告間存有債權債務關係。從而，被告主張彭鳳梅業已將135萬5000元之不當得利債權讓與被告，並以該債權抵銷對原告之系爭租金債務，即屬無據。

01 (三) 為此，爰依民法第421條及第439條之規定提起本件訴訟，
02 請求被告給付積欠之租金，並聲明：

03 1.被告應給付原告48萬元，及自支付命令送達翌日起至清償
04 日止按年息5%計算之利息。

05 2.原告願供擔保請准宣告假執行。

06 3.訴訟費用由被告負擔。

07 二、被告則以：

08 (一) 被告未曾就系爭建物1樓與原告成立不定期租賃契約，被
09 告係本於系爭建物真正所有權人之地位而占有使用，原告
10 請求被告給付租金並無理由：

11 1.被告前任負責人彭鳳梅因至銀行辦理業務而與原告相識，
12 雙方甚為投契，原告亦會於彭鳳梅工作忙碌時幫忙照看其
13 子女並偕同出國旅遊，故兩造間之信任關係及往來關係相
14 當密切融洽。因彭鳳梅與原告間存有相當基礎之信任關
15 係，且原告原係從事銀行業，故彭鳳梅遂委請原告管理被
16 告財務會計業務，並將被告大小章及相關帳冊均交由原告
17 保管，彭鳳梅甚為信賴原告。

18 2.94年間，被告與訴外人鄭蘭秋合資購入坐落於苗栗縣○○
19 市○○段0000地號土地，並委由原告出面以原告之名義與
20 地主商洽並簽訂買賣契約及辦理給付買賣價金事宜，而陸
21 續於94年3月30日、94年5月4日、94年5月30日及94年6月3
22 0日分別自被告公司土地銀行帳戶轉帳250萬元、350萬
23 元、430萬元及250萬元（合計1280萬元）至原告銀行帳
24 戶，以支付購地款項，復基於被告公司財務風險管理之考
25 量將1724地號土地借名登記至原告名下，故1724地號土地
26 於同年6月17日即移轉登記至原告名下。

27 3.101年間，由被告出資於1724地號土地上興建系爭建物，
28 委由原告出面與信樺營造有限公司（下稱信樺公司）簽立
29 承攬契約，並辦理相關工程款匯款事宜，待系爭建物於10
30 2年3月8日完工後，亦以原告之名義辦理系爭建物第一次
31 保存登記，被告則自斯時起進駐並占有使用系爭建物。

01 4.原告明知1724地號土地及其上之系爭建物（以下合稱系爭
02 房地）實際所有權人應係被告，且被告業已終止與原告間
03 就系爭房地之借名登記法律關係，原告本應將系爭房地返
04 還回復登記予被告，然原告不僅未將系爭房地返還回復登
05 記予被告，反將系爭房地以贈與為原因移轉登記予其女兒
06 高瑞雲，並於108年7月23日完成所有權移轉登記。

07 5.被告占有使用系爭建物乃係基於真正所有權人之地位，則
08 原告主張兩造間存有不定期租賃關係並請求給付租金云
09 云，顯與事實不符。

10 （二）因彭鳳梅及其子女間與原告逾20年間之相處並建立起如同
11 家人般親密之信賴關係，彭鳳梅於106年間向原告提及其
12 打算退休並交棒與其子何程洋之計畫後，原告亦同時退休
13 而不再擔任被告財務。因原告為資深員工，被告為照顧
14 之，始自106年8月28日起按月提撥3萬元（嗣自107年7月2
15 5日起增加為3萬1000元）之「生活費用」予原告直至108
16 年5月28日止，是原告於上述期間所收受之款項性質並非
17 屬租金，原告主張匯入其設於渣打銀行頭份分行之款項係
18 屬系爭建物1樓之租金給付云云，並非事實。

19 （三）倘認兩造就系爭建物1樓成立不定期租賃契約，惟原告主
20 張被告109年5月27日匯款3萬1000元係給付108年5月份租
21 金及水費補助金，故被告積欠租金係自108年6月份起算云
22 云，但原告訴訟代理人於另案遷讓房屋訴訟自承：「5月2
23 7日是提前付6月份的租金」等語，再佐以原告所提出原證
24 2之存摺，其中108年5月27日匯款摘要記載「108/6忠孝1
25 F」，足見此筆匯款係給付108年6月份之租金，並非108年
26 5月份租金，是原告主張被告積欠租金係自108年6月份起
27 算，即屬無據。

28 （四）承前述，倘認兩造就系爭建物1樓成立不定期租賃契約，
29 被告應給付租金51萬元，被告爰以自彭鳳梅處讓渡取得13
30 5萬5000元之不當得利債權為抵銷抗辯：
31 如認系爭房地係屬原告所有，則系爭房地購買、興建資金

01 當應由原告自行出資，惟系爭建物興建工程之部分款項13
02 5萬5000元，卻係由彭鳳梅於102年7月25日匯款135萬5000
03 元至信樺公司負責人樓建維指定銀行帳戶，此有工程請款
04 審查確認表及匯款單（被證4）為佐。是彭鳳梅於不具備
05 委任、無因管理或其他法定求償要件之情形下，代原告繳
06 納所應負擔之承攬債務，原告因而受有免除債務之利益，
07 致彭鳳梅受有損害，彭鳳梅自得請求原告返還該135萬500
08 0元之不當得利，以調整其因無法律上原因所造成財貨之
09 不當變動狀態。又彭鳳梅業已將上開不當得利債權全部讓
10 渡予被告，爰以民事答辯（一）狀繕本作為上開債權讓與
11 通知之意思表示送達。是被告對原告享有返還上開135萬5
12 000元之不當得利金錢債權，並於此債權範圍內為抵銷抗
13 辯，則原告本件主張亦無理由。

14 （五）聲明：

- 15 1.原告之訴及其假執行聲請均駁回。
- 16 2.訴訟費用由原告負擔。
- 17 3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、兩造不爭執之事項：

- 19 （一）被告於81年1月23日設立，股東名冊上列名董事何順木、
20 彭鳳梅（何順木之配偶）、謝金福、許錦英、陳豐珍。何
21 順木意外身故後，彭鳳梅承接被告負責人事務，86年5月1
22 5日以後，股東名單變更為：彭鳳梅（何順木之配偶）、
23 何淑媛（彭鳳梅之女）、謝金福、許錦英、陳豐珍；86年
24 9月1日以後，股東名單變更為：彭鳳梅、何淑媛（彭鳳梅
25 之女）、何光杰（彭鳳梅之子）、何淑涵（彭鳳梅之
26 女）、賴秋梅；91年11月1日以後，股東名單變更為：彭
27 鳳梅、何淑媛、何光杰、何淑涵、高鄒政（高建財之
28 子）；94年1月17日以後，股東名單變更為：彭鳳梅、何
29 淑媛、何光杰、何淑涵、高建保（高建財之兄弟）；104
30 年7月14日以後，股東名單變更為：彭鳳梅、何彥欣、何
31 淑涵、何程洋（即何光杰）、吳祁蓁（何程洋之妻子），

01 107年2月7日以後，被告公司法定代理人變更為何程洋。

02 (二) 彭鳳梅與原告為銀行認識之舊識，於彭鳳梅接手被告負責
03 人業務即86年以後迄至106年8月為止，彭鳳梅均委由原告
04 全權負責被告財務會計，並保管被告大小章及相關帳冊。

05 (三) 原告與信樺公司（負責人樓建維）、樓又菱於101年8月3
06 日簽立工程承攬合約書，委託其等興建苗栗縣○○市○○
07 ○路00號建物（以下簡稱系爭建物），合約總價分別為1,
08 175萬元、1,355萬元。

09 1.原告於102年3月4日匯款85萬2200元、102年8月1日匯款13
10 5萬5000元、102年8月27日匯款135萬5000元、102年9月24
11 日匯款193萬4930元、102年10月9日匯款39萬元、102年12
12 月10日匯款138萬9070元、102年12月26日匯款12萬620
13 元、103年1月14日匯款203萬2500元、103年12月4日匯款1
14 3萬7800元與樓建維；101年11月16日匯款123萬3750元、1
15 02年1月21日匯款222萬750元、102年3月28日匯款186萬49
16 05元、101年11月16日匯款123萬3750元與信樺公司。

17 2.彭鳳梅（代理人原告）曾於102年7月25日匯款135萬5000
18 元與樓建維。

19 3.系爭建物建築執照、使用執照上之起造人均為原告。

20 4.系爭建物開工、竣工典禮均由原告擔任主祭，彭鳳梅並未
21 參與。

22 5.原告持有系爭建物之建築執照、使用執照及工程承攬合約
23 書。

24 (四) 系爭建物於102年4月16日登記為原告所有，108年7月10日
25 原告與高瑞雲（原告之女）訂立贈與契約，並於108年7月
26 23日以贈與為原因將系爭建物移轉登記為高瑞雲所有。系
27 爭建物104年至108年房屋稅係由原告繳納。

28 (五) 系爭建物為6層樓建物，1樓供被告頭份辦公室（106年
29 起）及采億公司（負責人為吳祁蓁）作為辦公及聯絡處使
30 用（106年起）；3至6樓為套房，104年5月起至108年5月
31 前，以原告為出租人，出租予他人，租金匯入原告設於渣

打銀行之帳戶。

(六) 被告曾因系爭建物對原告提起民事訴訟（借名登記事件），經臺灣苗栗地方法院109年度重訴字第5號、臺灣高等法院台中分院109年度重上字第232號判決（尚未確定）。

(七) 原告曾委託律師對被告送達109年3月20日弘律字第0000000號、109年6月10日弘律字第00000000號、109年9月8日弘律字第00000000A號律師函。

(八) 被告匯款予原告之紀錄

1. 被告於94年3月30日、94年5月4日、94年5月30日及94年6月30日曾分別自被告公司設於土地銀行帳戶轉帳250萬、350萬、430萬及250萬（合計為1280萬元）至原告之銀行帳戶內。

2. 被告於101年11月15日、101年12月28日分別自被告土地銀行帳戶匯款513萬元、900萬元至原告設於渣打銀行頭份分行之帳戶內，另原告亦有於102年2月6日自被告渣打銀行帳戶提領現金100萬元整（上述款項合計1513萬元）。

3. 被告另曾於100年6月29日匯款1000萬元、100年12月5日匯款100萬元、101年1月31日匯款100萬元、101年3月8日匯款100萬元、101年4月9日匯款300萬元、102年2月6日匯款100萬元、103年1月7日匯款112萬4465元、103年1月10日匯款68萬元予原告，於102年8月15日匯款115萬4166元予高建保。

4.

編號	時間	金額（新臺幣）
1	106年8月28日	30,000
2	106年9月27日	30,000
3	107年1月31日	30,000
4	107年2月27日	30,000

01

5	107年3月27日	30,000
6	107年4月30日	30,000
7	107年5月25日	30,000
8	107年6月26日	30,000
9	107年7月25日	31,000
10	107年8月28日	31,000
10-1	107年9月25日	31,000
11	107年10月25日	31,000
12	107年11月28日	31,000
13	107年12月25日	31,000
14	108年1月31日	31,000
15	108年2月27日	31,000
16	108年3月25日	31,000
17	108年5月2日	31,000
18	108年5月27日	31,000

02

四、本件之爭點：

03

(一) 原告主張與被告間就系爭建物1 樓成立不定期租賃契約，
有無理由？

04

(二) 原告請求被告給付108 年6 月至109 年9 月租金共48萬
元，有無理由？

05

(三) 被告主張抵銷，有無理由？

06
07
08 五、本院之判斷：

(一) 原告主張與被告間就系爭建物1 樓成立不定期租賃契約，
為有理由：

09

1.原告主張兩造於106年7月間就系爭建物1 樓成立不定期租
賃契約，並約定每月租金為3萬元、每月月底給付租金，
提供予被告及采億公司做為辦公及聯絡處使用等情，業據
其提出渣打銀行頭份分行帳戶存摺及吳祈臻名片1紙為證

11

12

13

14

（見本院卷一第47至63頁，本院卷二第229頁），而據原告提出之渣打銀行帳戶存摺內頁影本所示：106年8月28日、9月27日確有以采億公司名義匯款3萬元；此外亦有於107年1月31日、2月27日、3月27日、4月30日、5月25日、6月26日分別註記「四維107/2」、「10703」、「107.4忠孝」、「107/5」、「忠孝1F」、「辦公室107/7」各匯款3萬元；107年7月25日、8月28日、9月25日、10月25日、11月28日、12月25日分別註記「107/8」、「忠孝107/9」、「107/10忠孝1F」、「107/11忠孝1F」、「107/12忠孝」、「108/1忠孝1F」各匯款3萬1000元；於108年1月31日註記「108/2忠孝水費」、「108/2忠孝1F」、「108/2忠孝1F」、「108/2忠孝水費」各匯款500元、1萬5000元、1萬5000元、500元，108年2月27日、108年3月25日、5月2日、5月27日有註記「忠孝1F108/3」、「忠孝1F108/4」、「108/5忠孝1F」、「108/6忠孝1F」各匯款3萬1000元等紀錄（上開付款日期及金額業經本院整理如兩造不爭執事項（八）4.之附表所示），按前揭存摺內頁交易明細摘要欄所註記之文字，應係由匯款人即被告或采億公司於匯款時所自行填載，並非受款人即原告事後始註記之文字，核其註記內容與原告主張兩造間就系爭建物1樓所成立租賃契約之租金金額、給付期限等情節均屬相符，被告辯稱上開匯款係被告公司為照顧資深員工而按月提撥之津貼款項云云，除未據其提出具體實證以實其說外，亦與前開匯款紀錄所呈現之客觀事實相左，自難憑採。據此，堪認原告主張兩造間就系爭建物1樓成立不定期租賃契約，並約定每月租金3萬元等節，應值採信。

2. 被告雖另辯稱系爭建物係被告出資興建，僅借名登記在原告名下，被告係本於真正所有權人之地位而占有使用系爭建物，原告不得請求被告給付租金云云。惟查，系爭建物是由原告與信樺公司（負責人樓建維）、樓又菱簽立工程承攬合約書，以原告為起造人而興建，系爭建物之工程款

01 係由原告自其渣打銀行帳戶匯付如不爭執事項（二）1. 所
02 示款項予信樺公司及該公司負責人樓建維；系爭建物興建
03 完成後，在102年4月16日辦理第一次所有權登記，並由原
04 告登記為所有權人；系爭建物之建築執照、使用執照、工
05 程承攬合約書，均由原告持有等情，為兩造所不爭執【見
06 不爭執事項（三）、（四）】，是觀諸系爭建物之興建過
07 程，無論是形式上締結工程承攬合約之當事人，抑或是實
08 際支付承攬工程款之人，均為原告，系爭建物興建完成
09 後，亦由原告登記為建物所有權人，系爭建物之建築執
10 照、使用執照及工程承攬合約書等權利證明文件均由原告
11 持有保管，衡與一般人委託包商承攬建物興建工程之交易
12 模式無悖。再者，系爭建物自完成保存登記後，該建物3
13 至6樓套房部分，自104年5月起至108年5月前，均係以原
14 告為出租人，出租予他人，租金匯入原告設於渣打銀行之
15 帳戶（見兩造不爭執事項（五）），足認原告亦為系爭建
16 物3至6樓之實際管理、使用、收益權人；被告固曾於系爭
17 建物興建之工程期間多次匯款予原告（見兩造不爭執事項
18 （八）2.3.），然而原告於86年起至106年8月間，全權負
19 責被告財務會計，並保管公司大小章及相關帳冊，而原告
20 之子高鄒政、原告之兄高建保亦曾登記為被告之股東，被
21 告辯稱前開款項與系爭房屋興建工程無關，而係被告業務
22 及股東往來之資金流通等情，非全屬無據，況且，本件被
23 告曾以其為系爭建物及該建物坐落之土地（以下簡稱系爭
24 房地）真正所有權人，原告僅為借名登記人為由，另提起
25 終止借名登記後請求返還系爭房地之訴訟（嗣變更聲明為
26 請求損害賠償，案號：臺灣苗栗地方法院109年度重訴字
27 第5號、臺灣高等法院臺中分院109年度重上字第232
28 號），另案法院於審理相關證據及前述匯款情形後，仍認
29 定被告非系爭房地實際所有權人，其主張系爭房地僅借名
30 登記於本件原告名下等語，與事實不符，而駁回被告於該
31 件之起訴，此有臺灣高等法院臺中分院109年度重上字第2

32號判決在卷（本院卷二第193至205頁）。依前所述，被告抗辯系爭建物為其出資興建，僅借用原告名義登記云云，顯然與前開事證不符，而難採信。

（二）原告請求被告給付108年7月至109年9月租金共45萬元，為有理由，逾此部分之請求，則不應准許：

1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約，承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之；如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之。承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民法第421條第1項、第439條、第440條第1項定有明文。

2.經查，兩造間就系爭建物1樓成立不定期租賃契約，而被告自108年7月起未給付租金（詳如後述），至原告於109年3月20日、6月10日以律師函催告時，所積欠租金已逾二期，惟被告仍未按催告限定之期限給付租金，經原告以109年9月8日弘律字第0000000A號律師函終止租賃契約，系爭租約已於109年9月30日終止等情，有前述律師函及收件回執在卷（見本院卷一第65至83頁）。

3.原告固主張被告自108年6月起未給付租金（即108年5月27日匯款係支付108年5月份租金），然參諸前述銀行帳戶存摺紀錄，被告於107年1月31日起，於每月匯款交付租金後，均在該次匯款後為給付租金月份之記載，自107年1月31日記載「107/2」起至108年5月27日最後一筆匯款記載「108/6」為止，均屬連續而無間斷，而原告之訴訟代理人亦曾於他案即苗栗地方法院109年度苗簡字第763號案件

01 中主張：「5月27日是提前給付6月份租金」等語（見本院
02 卷二第381頁），堪認被告該筆匯款金額應係用以支付108
03 年6月份之租金，原告稱被告積欠108年6月份之租金，係
04 屬誤會。

05 4.綜前所述，依兩造租賃契約之約定，被告每月應給付租金
06 3萬元，被告於108年5月27日匯款3萬1000元至原告銀行帳
07 戶支付108年6月份租金後，至兩造租賃契約於109年9月30
08 日終止時為止，被告並未再匯付任何租金款項予原告，是
09 原告依系爭租賃契約之約定，請求被告給付108年7月起至
10 109年9月止、共15個月之租金，合計45萬元（計算式：3
11 0,000×15＝450,000），即屬有據，而應准許，逾此部分
12 之請求，則屬無據，應予駁回。

13 （三）被告主張抵銷，亦有理由：

14 1.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，民法第179條前段定有明文。又按因代他人繳納款
16 項，而不具備委任、無因管理或其他法定求償要件所生之
17 不當得利返還請求權（求償型之不當得利），旨在使代繳
18 者得向被繳之人請求返還其免予繳納之利益，以調整因無
19 法律上原因所造成財貨不當變動之狀態。因此，一方為他
20 方繳納稅捐，乃使他方受有免予繳納之利益，並致一方受
21 損害，苟他方無受此利益之法律上之原因，自可成立不當
22 得利。再民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利
23 益，致他人受損害者，應返還其利益。其判斷是否該當上
24 揭不當得利之成立要件時，應以「權益歸屬說」為標準，
25 亦即倘欠缺法律上原因而違反權益歸屬對象取得其利益
26 者，即應對該對象成立不當得利（最高法院107年台上字
27 第2128號及106年度台上字第823號判決意旨參照）。復按
28 二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
29 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1
30 項前段亦定有明文。又抵銷為消滅債務之單獨行為，只須
31 與民法第334條所定之要件相符，一經向他方為此意思表示

01 示即生消滅債務之效果，原不待對方之表示同意（最高法
02 院50年台上字第291號判例可資參照）。

03 2.被告主張彭鳳梅前於102年7月25日匯款135萬5000元至系
04 爭建物承攬人信樺公司之負責人樓建維指定帳戶，以支付
05 系爭建物興建工程之雜項工程款項，業據被告提出被證4
06 之工程請款審查確認表及匯款單在卷可佐（本院卷一第12
07 9至131頁），且經訴外人樓建維於另案即臺灣苗栗地方法
08 院109年度重訴字第5號言詞辯論期日證稱：「本件新建工
09 程名稱為『高建財商辦大樓』，由高建材當起造人，所以
10 合約書是跟高建材簽。這個新建工程有分雜項跟追加工
11 程，所以有兩本合約書。102年7月25日彭鳳梅匯款135萬5
12 000元是雜項工程的工程款。」等語（本院卷二第24至28
13 頁），堪認彭鳳梅確有代原告支付系爭建物興建工程之雜
14 項工程款135萬5000元之事實；而依前所述，系爭建物係
15 由原告與信樺公司、樓又菱簽訂工程承攬合約，即由原告
16 委託信樺公司、樓又菱興建系爭建物，原告對上開承攬人
17 自負有給付工程款之義務。本件原告既因彭鳳梅匯款135
18 萬5000元予承攬人以支付系爭建物之雜項工程款，而享有
19 免除部分工程款給付義務之利益，並致彭鳳梅受有損害，
20 揆諸前揭說明，彭鳳梅自得依不當得利之法律關係，請求
21 原告返還代付之工程款項135萬5000元。

22 3.基此，本件原告對被告有45萬元之租金債權，惟彭鳳梅對
23 原告有135萬5000元之不當得利債權，又彭鳳梅業已將其
24 對原告之前開不當得利債權135萬5000元讓與被告，有被
25 告提出之債權讓渡契約書在卷可考（見本院卷一第133
26 頁），而被告對原告之不當得利債權，與原告對被告之租
27 金債權，皆為金錢債務，且均已屆清償期，則被告主張以
28 其對於原告之不當得利債權與原告之租金債權為抵銷抗
29 辯，揆諸前揭規定，自屬可採。又被告業已於本院110年4
30 月1日言詞辯論期日當庭向原告為抵銷之意思表示，並已
31 到達原告，有本院言詞辯論筆錄附卷可參（見本院卷一第

90頁），堪認被告對原告之不當得利債權已具抵銷適狀，
並經被告行使，是被告以上開受讓債權金額與系爭租金金
額相互抵銷後，原告已無餘額可再向被告請求給付。

六、綜上所述，兩造就系爭建物業已成立不定期租賃契約，原告
本於租賃契約之租金請求權請求被告給付租金欠款，本屬有
據；惟被告雖尚積欠原告108年7月至109年9月之租金共計45
萬元，但被告業已自彭鳳梅處受讓取得對原告之金錢債權1,
35萬5000元，並經被告為抵銷抗辯，經扣除後，原告已無可
請求之租金餘額，是原告請求被告給付租金，尚難准許，應
予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附
麗，應併予駁回，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 29 日
民事第二庭 法 官 張詠晶

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於本判決送達後二十日內向本院提出上訴狀
（須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 110 年 12 月 29 日
書記官 蔡美如