

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

111年度重簡字第698號

原告 吳招松

訴訟代理人 毛靜芬

被告 陵延工業有限公司

法定代理人 吳炳鈞

上列當事人間請求給付租金事件，於民國112年7月28日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣120,000元，及自民國111年1月15日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分67%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

（一）被告前向原告承租原告所有坐落新北市○○區○○街00號

01 2樓房屋（改號前門牌為新北市○○區○○街00號之1，下
02 稱系爭房屋），雙方約定每月租金為新臺幣（下同）3,00
03 0元。兩造成立租賃關係後，被告公司即將營業地址遷至
04 系爭房屋登記至今，被告並自96年至102年期間均就租金
05 部分之支出開立扣繳憑單予原告，足認兩造間確已就系爭
06 房屋成立租賃契約。詎被告多年來從未曾給付租金，以5
07 年份之租金18萬元（計算式：3,000元×12月×5）計算向被
08 告請求；退步言之，如認兩造租約於前揭102年後即已不
09 存在，原告亦得以不當得利之法律關係向被告請求。

10 （三）爰依租賃契約之法律關係，以及如無租賃關係則依不當得
11 利之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告18
12 萬元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
13 息5%計算之利息。

14 二、被告則以：

15 （一）否認兩造間存在租賃關係。兩造間並無租賃關係，亦未使
16 用該址營業，被告公司於91年前原設立於五股工業區五權
17 路47號，嗣後於91年間因被告公司當時之股東即原告提議
18 下將營業地址遷至系爭房屋，於遷址時原告並未提及租金
19 相關事宜，故被告股東理解為原告無償讓被告公司登記使
20 用。此後因變更公司章程須全體股東簽名之規定，仍為股
21 東之原告拒絕簽名變更章程，故被告公司之營業所直至11
22 年7月12日始改遷至泰山區明志路一段之現址。

23 （二）就扣繳憑單部分，係被告公司為補貼原告因登記營業止所
24 生之稅金2,400元，而於兩造協議後由被告公司報租金所
25 得2萬4,000元之方式處理，原告直至102年度前均按年支
26 領前揭2,400元之補貼，惟此並非被告公司承租系爭房屋
27 之意，被告公司僅借用系爭房屋作為登記址無償使用，故
28 原告之請求自無理由等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

29 三、本院判斷：

30 原告主張兩造間成立租賃關係，被告卻長年未給付租金，依
31 據民法租賃關係或不當得利之規定，訴請判決如其聲明所

01 示，被告則以前開情詞置辯，則本件爭點為：(一)兩造間是否
02 成立系爭租賃契約關係？(二)如有，原告得請求被告給付之金
03 額為何？分別論述如下：

04 (一)兩造間是否成立系爭租賃契約關係？

05 1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
06 他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。次按租
07 賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不
08 即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第45
09 1條定有明文。

10 2.原告主張其將系爭房屋出租予被告之事實，固為被告所否
11 認，並辯稱僅為無償借用、以及曾給付補貼、又102年後即
12 未扣繳租金所得故無租賃云云，惟以被告所辯之詞已有前後
13 不一致之情，另查：依財政部北區國稅局函復之房屋租賃契
14 約書（本院卷第212至216頁），可知兩造間確曾於91年5月1
15 6日簽訂租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定租期為1年，
16 自91年5月16日起至92年5月15日止，租金為每個月2,000
17 元，復以依照原告所提出所得年度96、97、99、100、101、
18 102年度各類所得扣繳暨免扣繳憑單，均明白記載：所得類
19 別為「租賃」、所得人為原告、租賃房屋地址為系爭房屋地
20 址、給付淨額為24,000元，以及扣繳單位為被告等情（本院
21 卷第67至77頁），以及兩造均不爭執系爭房屋於91年4月18
22 日至111年7月11日止多年來為被告公司登記公司所在地，足
23 見兩造間已就系爭房屋成立租賃關係，且於系爭租賃契約所
24 載期限屆滿後，係以不定期限方式繼續契約，是認原告主張
25 兩造成立租賃關係等語，應屬可採。

26 (二)如兩造間成立租賃關係，原告得請求被告給付之金額為何？

27 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，
28 民事訴訟法第277條本文定有明文。原告主張兩造間約定之
29 租金原約定為每月2,000元，後來已口頭約定為變更租金為
30 每月3,000元，被告長年未為給付，故向請求從其起訴往前
31 計算之5年租金合計180,000元等語（本院卷第227頁）。查系

01 爭租賃契約記載租金為每個月2,000元，以及前揭年度各類
02 所得扣繳暨免扣繳憑單所記載之年度給付淨額為24,000元，
03 僅能證明兩造間租金之約定為每個月2,000元，至於原告雖
04 主張兩造曾口頭約定調漲租金為3,000元等語，除與上開事
05 證不符外，亦未見原告就此部分積極舉證，自難認其租金每
06 月為3,000元約定之主張為可採。

07 2.另告雖否認積欠租金，一方面辯稱為無償借用，一方面又提
08 出相關簿冊手寫文件數紙（本院卷第179至181頁），稱已曾
09 給付每年24,000元云云，所辯已為原告否認，被告自應就本
10 件原告請求租金之期間被告確已給付租金之事實，加以舉證
11 以實其說，然觀諸被告所提文件，並無從證明之，自難相信
12 所辯為真，自無可採。

13 3.是本件原告得主張自支付命令狀繕本送達前被告積欠之五年
14 租金120,000元（計算式：2,000元×12月×5年＝120,000
15 元），逾此部分之其餘請求，則無理由，應予駁回。原告就
16 本件係主張對被告之租賃關係或依民法第不當得利規定規
17 定，請求本院擇一為其有利之判決，本院既准其依租賃關係
18 為請求，其另主張之民法不當得利部分，經核未能使其受更
19 有利之認定，自毋庸就該請求權再為論斷，附此敘明。

20 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
21 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
22 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
23 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
24 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
25 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
26 利率為百分之5；民法第229條第2項、第233條第1項前
27 段及第203條定有明文。本件原告對於被告之給付租金請求
28 權，係屬給付未有確定期限之金錢債權，揆諸上揭規定，原
29 告主張被告應自支付命令繕本送達被告翌日即111年1月15
30 日起至清償日止（司促卷第37頁），按週年利率5%計算之
31 利息，於法有據，自應准許。

01 五、綜上所述，原告依兩造間租賃關係請求被告給付被告給付12
02 0,000元，及自111年1月15日起至清償日止，按週年利率5
03 %計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍所為之請
04 求，為無理由，應予駁回。

05 五、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判
06 決，應依職權宣告假執行。

07 六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後，認
08 均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，併此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 112 年 8 月 18 日

11 臺灣新北地方法院三重簡易庭

12 法 官 王雅婷

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 中 華 民 國 112 年 8 月 18 日

18 書 記 官 陳芊卉