

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第560號

原告 貫登服務股份有限公司

法定代理人 劉又瑋

訴訟代理人 劉上銘律師

複代理人 李佳璋律師

劉依萍律師

被告 林羣竣

訴訟代理人 江銘栗律師

上列當事人間租賃權移轉事件，經本院於民國111年3月28日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣50萬9242元及自民國108年1月1日起至清
償日止，按年利率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之十七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣17萬元為被告供擔保後，得
假執行；但被告以新臺幣50萬9242元為原告預供擔保，得免為假
執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下
列各款情形之一者，不在此限：……三、擴張或減縮應受判
決事項之聲明者。……七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結
者。」民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款定有明文。

01 二、原告起訴狀原聲明第一項：被告應給付原告新台幣（下同）
02 104萬8947元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
03 年利率百分之五計算之利息。嗣經多次擴張、變更，末於民
04 國110年10月18日以民事變更訴之聲明暨準備八狀確認其聲
05 明第一項：被告應給付原告302萬2616元，及其中94萬9242
06 元自108年1月1日起算，60774元自起訴狀繕本送達翌日起
07 算、10萬元自107年11月26日起算，46萬元自107年11月29日
08 起算，145萬2600元自準備二狀繕本送達被告翌日起算，均
09 至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。核僅為擴張
10 或減縮請求給付金額之聲明，應屬適法，先此敘明。

11 貳、實體事項：

12 一、原告方面：

13 （一）聲明：1. 被告應給付原告302萬2616元，及其中94萬9242
14 元自108年1月1日起算，6萬774元自起訴狀繕本送達翌日
15 起算、10萬元自107年11月26日起算，46萬元自107年11月
16 29日起算，145萬2600元自準備二狀繕本送達被告翌日起
17 算，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.
18 訴訟費用由被告負擔。3. 願供擔保，請准宣告假執行

19 （二）陳述略以：

20 1. 被告前向訴外人嚴盛森承租臺中市○○區○○段00000000
21 00號、屋齡約28年、門牌號碼臺中市○○區○○○道0段
22 0巷00弄00號2樓後半部至7樓（含頂樓及增建部分）之鋼
23 筋混凝土造建物（下稱不動產A），約定租期至112年12
24 月31日。又被告前就訴外人林建樹所有臺中市○○區○○
25 段0000000000○號、屋齡約29年、門牌號碼臺中市○○區
26 ○○路00巷00號全棟（含頂樓、1樓機車道及地下停車
27 場，但不含1樓前半部部分）之鋼筋混凝土造建物（下稱
28 不動產B），具有管理權至109年6月30日止。不動產A及
29 不動產B均位於東海大學學區，皆作租賃住宅之用，且該
30 2不動產僅相距步行距離數百公尺遠。

31 2. 本件兩造於107年11月23日簽訂「承租權利義務移轉協議

書」(下稱系爭契約)，約定被告於108年1月1日起，應將其承租不動產A之權利義務移轉予原告，即終止其與訴外人嚴盛森間就不動產A之租賃契約，並協助原告與訴外人嚴盛森就不動產A簽訂租賃契約；並約定於該日起應將其保證存在對不動產B之管理權移轉予原告，即協助原告與訴外人林建樹就不動產B簽訂租賃契約。兩造復約定若任一條件未成就，原告得解除系爭契約，被告應無條件退還原告已支付費用，並賠償乙方(即原告)所受損害(參系爭契約第八條)。兩造再約定，被告除應將該2不動產分租房客之相關資料製書面提供原告存查外，並應將其向分租房客收取之押金及溢收租金全數移轉予原告，且若分租房客誤繳租金予被告，被告應將該等租金立即移轉予原告(參系爭契約第四條及第五條)。又兩造併就該2不動產約定全部價金250萬元(參系爭契約第三條)，且原告已給付被告共206萬元。

3. 嗣後，就不動產A，被告固協助原告於107年11月28日與訴外人嚴盛森簽訂不動產租賃契約書，約定訴外人嚴盛森自108年1月1日起至112年12月31日止出租其所有之不動產A予原告，並於107年12月31日與訴外人嚴盛森合意終止渠等間關於不動產A之租賃契約，復曾提出部分套房租賃契約書、收據及被告親自簽認之房客資料交接單。惟截至108年1月1日原告接管不動產A時，被告提供之套房租賃契約書及收據並非完整，係原告於不動產A之1樓發布接管公告後，再分別與分租房客確認，方自行補足缺漏之套房租賃契約書及收據，並知被告未依約給付分租房客之押金及溢收租金共94萬9242元等情。

4. 就不動產B，原告固自108年1月1日起管理，並支出修繕管理費用60,774元，惟被告未依約協助原告與訴外人林建樹簽訂租賃契約，又108年3月間確定締約未果後，原告即依被告要求返還管理權，致原告無從取得預計向分租房客收取108年1月1日起至109年6月30日止之租金共226萬2600

元（計算式：每半年期租金754200元 $\times$ 3期=0000000），惟應扣除原告毋庸給付訴外人林建樹之租金共81萬元，原告尚得向被告請求賠償145萬2600元（計算式：0000000-000000=0000000），另加計上開依系爭契約第八條及民法無因管理規定原告已支付修繕費用6萬774元，則為151萬3374元（計算式：0000000+60774=0000000）。

5. 詎料，原告多次要求被告履約，被告均置之不理，原告鑒於受損甚鉅，就不動產A，得依系爭契約第一條、第四條，及依民法第229第1項、第233條第1項本文及第203條，請求被告給付其溢收租金及押金共94萬9,242元，並自108年1月1日起負擔按法定利率計算之遲延利息。就不動產B，得依系爭契約第八條一部解除系爭契約後，依民法第259條請求被告返還該部分已給付價金56萬元（以不動產A、B租金半年收益計算，A、B應占系爭契約價金五分之三、五分之二，亦即150萬元及100萬元，又其中10萬元應自原告交付系爭契約首付價金之107年11月26日起算利息；其中46萬元則自原告交付系爭契約其餘款項之同年月29日起算利息），並依民法第176條第1項、第227條第1項準用民法第226條第1項請求被告賠償損害151萬3374元，合計207萬3374元（計算式：560,000+1,513,374=2,073,374），共計302萬2616元（949242+0000000=0000000），爰依法請求如聲明第一項所示。

（三）對被告抗辯之陳述：

1. 關於A不動產：原告依據被告不爭執其上簽名真正之交接單（原證11），並逐一查訪林家羽等5人在內之分租房客，始取得渠等與被告間之租賃契約且該等契約本因被告疏失而無用印或開立收據，惟被告竟執其自身上開履約瑕疵為由，指摘該等契約之形式真正，殊無足採。觀該等契約形式，與被告及林家羽等5人以外其他分租房客簽訂之租賃契約相同，且該等契約既由林家羽等5人持有並提供原告，應可知該等契約亦為被告提供林家羽等5人之制式

01 化租賃契約範本，並用以佐證渠等與被告間租賃關係至
02 明。原告比對被告簽名後交付之交接單（原證11）並訪談
03 聯絡各該分租房客及依原證11記載，補寫租賃契約（故無
04 被告之簽名）及兩造交接之其他資料後製作之附表（被告
05 溢收租金、押金明細表），被告既自認其中27萬8047元確
06 實自分租房客收取而尚未轉交原告，則就參照相同證據，
07 原告製作之附表何以一部分不爭執；一部分有爭執，自應
08 由被告舉證證明割裂適用證據之理由。

09 2. 關於B不動產：A、B不動產乃系爭契約中各自獨立之兩
10 項標的，原告自無不能僅就B不動產一部解約之理。雖系
11 爭契約價金僅以總價約定，然由A、B不動產出租收益比
12 例計算，仍非不得分別解約。又原告在解約前支付之修繕
13 管理費用即屬無因管理。

14 二、被告方面：

15 （一）答辯聲明：1. 原告之訴駁回。2. 訴訟費用由原告負擔。

16 3. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

17 （二）陳述略以：

18 A、不動產A部分：

19 1. 依據系爭契約第4條：甲方(即被告)應將該不動產A及不
20 動產B再行轉租與第三人(即分租客)，其應將目前所有之
21 分租房客之租賃期間、繳交之押金數額及溢繳之租金數額
22 整理為書料提供予乙方(即原告)存查，並保證所提供之資
23 料為真實，並應將其向分租客收取之押金及溢收之租金全
24 數移轉予乙方，日後若乙方與分租房客對於甲方收取之數
25 額發生爭執時，甲方願意全權負擔賠償責任等語，可知被
26 告依約雖應將向分租客收取之押金及溢收之租金全數移轉
27 予原告，然由上開契約條款約定可知，尚須經雙方結算金
28 額無誤經被告同意後，原告方得請求，始會約定日後若乙
29 方與分租房客對於甲方收取之數額發生爭執時，甲方願意
30 全權負擔賠償責任等語，本件兩造對於不動產A之部分就
31 分租客收取之押金及溢收之租金數額，尚未經兩造結算，

起訴狀所附應收明細表，未經被告同意，係原告片面製作之文書，被告否認為真正，本件就分租客溢收之租金及押金數額既未經結算完成，原告自無權請求依據合約第4條及民法第179條之規定請求被告給付溢收租金73萬6173元及押金25萬2000元，除被告自認已收取未交付被告之27萬8047元外，原告逾此部分請求，尚屬無據。

2. 就原證11，原告雖有簽名，但該文件內容模糊不清，多有手寫塗改痕跡，真假難辨，原告否認真正。且原告並未在其上簽名，足證僅為草稿，尚未經兩造核對確認。又其上編號6駱附淞，編號10林家羽，編號14朱子軒，編號16相辰，編號22陳瑋俊，編號31楊旻修，編號32潘益偉，編號33王冠傑，編號34劉展良，編號35王冠廷，編號36林哲宏等人，原告並未提出相關被告與上開房客所簽立之租約及收據，因此原告就上開房客部分主張之押金及租金請求，被告否認之。另由原告既然有前揭編號6駱附淞等11人之住房資料，並自民國108年1月1日起管理收租迄今，如編號6駱附淞等11人於民國108年1月1日以前即係向被告承租，被告應已將編號6駱附淞等11人之租約及收據一併交予原告，原告始有編號6駱附淞等11人之住房資料，並向其等收租之依據，因此原告如未能提出上開編號6駱附淞等11人，被告與上開房客所簽立之租約及收據，被告否認編號6駱附淞等11人，係向被告承租，更否認編號6駱附淞等11人，有交付押金予被告，原告就上開房客部分主張之押金及租金請求，被告否認之。

3. 明細表房號610楊宜敏，租期自107年7月1日起至108年6月25日止，每月租金5500元，107年6月收租金1萬5000元、107年12月收租金15000元、於108年3月收租金15000元(已為原告收取)，累計已收租金卻記載為0，記載已相互矛盾，且原告109年9月8日陳報狀卻記載被告已收108年1月1日至108年3月3日之租金1萬5000元云云，兩者記載亦相互矛盾，又房號606姓名不清，租期自民國107年7月1日起至

108年6月25日止，於107年6月收1萬5000元，107年8月又收1萬5000元，107年12月又收1萬5000元，108年3月收租金30000元，累計已收卻僅記載3萬元，顯然不符，相互矛盾，且107年6月既已收7至9月租金，豈有可能8月再收租金1萬5000元，顯不合常理，而原告109年9月8日陳報狀更無房號606號之記載，更足見原告亦認為該明細表記載之內容不實，以致未敢引用，則原告證11明細表記載內容並非真正，自不足採信，自屬無疑。又查房號702姚竣之，明細表租期自民國107年7月1日起至108年6月3日止，月租金5000元，於107年6月收租金2萬4000元，於107年12月收4萬3200元，但原告109年9月8日陳報狀卻記載溢收租金為2萬4000元，兩者記載亦顯不相符，房號306黃筱宣，明細表租期自民國107年7月1日起至108年6月30日止，月租金5500元，107.6月交租金2萬8000元，107.11月收租金2萬6600元，但半年租金應該為3萬3000元，更不可能於107年11月僅再收半年租金26600元，明細表此項記載明顯不符事實，惟原告109年9月8日陳報狀卻記載溢收租金為26600元云云，則明細表與陳報狀記載亦不相符，相互矛盾，另外房號308廖宜揚，亦有相同情形，明細表記載租期107.7.1日起至108.6.30日，分別於107.6月繳納2萬8000元，107.12月繳納2萬6600元，累計5萬4600元，但半年租金計算也不可能是28000元，或者是26600元，手寫部分卻記載26600元，明細表內已相互矛盾，而原告109年9月8日陳報狀卻記載溢收租金為28000元云云，明細表與陳報狀記載又不相符，相互矛盾，其他房號都有相同情形，更足證原告證11之明細表並非真正，要不足採信。

4. 原告所提證物12，與陳柏寧對話紀錄，被告否認真正，請原告舉證以實其說。就原告所提證物13，駱附淞部分除合約真正不爭執外，其餘否認為真正，且依該合約書所載租期為106年9月1日起至108年6月30日止1年10月，每月4300元，由該合約手寫字體：繳10月43000/駱附淞等語可證，

駱附淞僅繳納106年9月1日至107年6月30日之租金，其他並無提出被告有向駱附淞收取108年1月1日起至108年6月30日止之租金收款書面證明，亦無駱附淞有繳納7000元押金之收據，被告否認向駱附淞收取108年1月1日起至108年6月30日止租金及押金，請原告舉證以實其說。就原告所提證物14，劉湘榆、林家羽之合約並無被告簽名用印，被告否認真正。更何況依據原告所提之合約租金為半年繳，租期自107年7月1日起，因此縱依該合約之記載租金為半年繳，反適足以證明被告並無預收108年1月1日至108年6月30日之租金。且原告亦無提出被告有收取劉湘榆、林家羽押金7000元之收據，原告此部分之主張被告否認之。就原告所提證物15，何展平並無合約，依據所提之收據明確記載為何國安並非何展平，房租107年度12個月房租6萬元，且無收取押金之記載，並無法證明有預收108年1月1日至108年6月30日之租金及押金，被告否認有預收108年1月1日至108年6月30日之租金及押金，請原告提出合約以實其說。就原告所提證物16，朱子軒之合約被告部分僅有打字並無被告簽名及用印，被告否認為真正。況且縱依該合約租金係半年繳，租期自107年7月1日起算，半年即為同年12月31日，收據記載亦是如此，而該收據更可證明被告未收到押金7000元，原告迄未提出被告有向朱子軒預收108年1月1日至108年6月30日之租金及押金之收據，被告否認原告此部分之主張為真正。就原告所提證物17，相辰之套房租賃契約書並無被告簽名，被告否認為真正，相辰所立切結書內容，被告亦否認為真正，而所提之匯款紀錄模糊不清，無法得知何人匯款，及匯款時間，被告亦否認為真正，蓋相辰如有跟被告承租訂有與被告簽名之租賃合約及收款證明，被告否認原告此部分之主張為真正，請原告提出合約以實其說。就原告所提證物18，陳瑋峻之租賃契約書並無被告簽名及用印，被告否認為真正，且原告亦無提出被告有收取陳瑋峻108年1月1日至108年6月30日之

租金及押金之收據，被告否認原告此部分之主張為真正。況且縱依該合約租金係半年繳，租期自107年7月1日起算，半年即為同年12月31日。而由原告自提之通聯內容陳瑋峻對於催繳租金反而不予理會，更足以證明被告並未收取陳瑋峻108年1月1日至108年6月30日之租金及押金，更屬無疑。就原告所提證物19，楊旻修之租賃合約租金係半年繳，租期自107年7月1日起算，半年即為同年12月31日，被告否認有預收108年1月1日至108年6月30日之租金及押金，請原告提出合約以實其說。就原告所提證物20，潘益偉租賃契約書租金係採月租型，押金部分並無被告簽名，所附收據模糊不清，被告否認真正，被告否認有預收108年1月1日至108年6月30日之租金及押金，請原告提出合約以實其說。就原告所提證物21，王冠傑之租賃合約租金係半年繳，租期自106年9月15日起算，且無租金及押金收據，被告否認有預收108年1月1日至108年6月30日之租金及押金，請原告提出合約以實其說。就原告所提證物22，劉展良租賃合約並無被告簽名及用印，被告否認為真正，且原告亦無提出被告有收取劉展良108年1月1日至108年6月30日之租金之收據，被告否認原告此部分之主張為真正。對於收據押金7000元之部分則不爭執。就原告所提證物23，林冠廷之租賃合約租金係半年繳，租期自106年8月31日起算，半年即為107年1月31日，且押金部分亦無被告簽名，是被告否認有預收108年1月1日至108年6月30日之租金及押金7000元，請原告提出證據以實其說。就原告所提證物24，林哲弘之租賃合約租金係半年繳，租期自106年6月31日起算，半年即為同年11月30日，且押金部分亦無被告簽名，被告否認有預收108年1月1日至108年6月30日之租金及押金7000元，請原告提出證據以實其說。

B、不動產B部分：

被告依約自民國108年1月1日起已將本件不動產A及之不動產B管理權移交予原告管理收租迄今，其中不動產B之部分

01 雖因原告無理要求所有人林建樹必須於重訂租約時將租期
02 延長，以致林建樹心生懷疑不願與原告重訂租約，但被告
03 與林建樹間之租約仍屬有效，被告亦自民國108年1月1日
04 起，至109年6月30日止已將本件不動產B之房屋管理權移
05 交予原告管理收租，獲得契約所生之收益，此部分原告亦
06 不否認，原告並無受有損害，甚屬明確，原告此部分之主
07 張，更屬無據，要不足採信。

08 (三) 綜上，依據系爭契約之約定原告應給付被告250萬元，迄
09 今原告僅支付被告206萬元，尚積欠被告44萬元未付，而
10 被告已依系爭契約規定，自108年1月1日起不動產A及不
11 動產B之出租房全部移交由原告管理收租，此由原告起訴
12 狀自承提及無因管理不動產B支付6萬元修繕費用(被告否
13 認真正)，亦可證實。且由原告起訴主張其所附證2、證3
14 明細表(被告否認真正)計算內容包括不動產A及不動B之
15 房客亦可證，另由系爭契約第八條之規定：甲方保證其有
16 管理不動產B之權利，若後續有任何第三人向乙方主張管
17 理權或甲方無法終止其與戴盛森之不動產租賃契約或乙方
18 無法與戴盛森或林建樹簽定不動產租賃契約，乙方得解除
19 契約，甲方願無條件退還乙方其已支付之費用，並賠償乙
20 方因此所受之損害等語，契約特別以粗體字加畫線標明：
21 甲方保證其有管理不動產B之權利，若後續有任何第三人
22 向乙方主張管理權…或乙方無法與戴林建樹簽定不動產租
23 賃契約，乙方得解除契約，甲方願無條件退還乙方其已支
24 付之費用，並賠償乙方因此所受之損害等語，係指被告保
25 證就不動產B有管理承租權利，如果甲方就不動產B無管
26 理承租權利，致使後續有任何第三人向乙方主張管理權或
27 甲方無法終止其與戴盛森之不動產租賃契約或乙方無法與
28 戴盛森或林建樹簽定不動產租賃契約，乙方得解除契約。
29 換言之，系爭契約第八條即指如因甲方對於不動產B無管
30 理承租權利，致使乙方無法與林建樹簽定不動產租賃契約
31 時，乙方始得解除契約，至為明確。而本件被告確有向林

01 建樹承租對不動產 B，租期至民國109年6月30日止，且被
02 告已於108年1月1日起至租期109年6月30日屆滿止，將不
03 動產 B 交由原告管理收租，則被告確有就不動產 B 有管理
04 承租權利，且就不動產 B 之部分係因可歸責於原告之事由
05 以致無法將原本租約之承租人變更為原告，為原告所自
06 承，原告無法依據系爭契約第八條之規定請求解除契約，
07 更屬無疑。則依據計算被告應給付原告之金額為27萬8047
08 元，然原告尚積欠被告44萬元，兩相抵銷後，原告尚欠被
09 告16萬1953元，自無權請求被告給付任何款項。

10 參、得心證理由：

11 一、原告主張兩造於107年11月23日簽訂系爭契約，約定被告於1
12 08年1月1日起，應將其承租不動產 A 之權利義務移轉予原
13 告，即終止其與訴外人嚴盛森間就不動產 A 之租賃契約，並
14 協助原告與訴外人嚴盛森就不動產 A 簽訂租賃契約；並約定
15 於該日起應將其保證存在對不動產 B 之管理權移轉予原告，
16 即協助原告與訴外人林建樹就不動產 B 簽訂租賃契約。兩造
17 復約定若任一條件未成就，原告得解除系爭契約，被告應無
18 條件退還原告已支付費用，並賠償乙方（即原告）所受損害
19 （參系爭契約第八條）。兩造再約定，被告除應將該2不動
20 產分租房客之相關資料製書面提供原告存查外，並應將其向
21 分租房客收取之押金及溢收租金全數移轉予原告，且若分租
22 房客誤繳租金予被告，被告應將該等租金立即移轉予原告
23 （參系爭契約第四條及第五條）。又兩造併就該2不動產約
24 定全部價金250萬元（參系爭契約第三條），且原告已給付
25 被告共206萬元。此為兩造所不爭執，堪信為事實。

26 二、至於原告主張就不動產 A 部分，被告在108年1月1日交接前
27 溢收租金、押金94萬9242元，被告對於其中27萬8047元承認
28 確有溢收，其餘部分則否認有溢收之事實，並以前詞置辯。
29 不動產 B 部分，原告主張被告未能協助原告與訴外人林建樹
30 簽訂不動產稱賃契約，一部給付不能，原告解除該部分契
31 約，並依系爭契約第八條請求解約前已支付之修繕、管理費

01 用，未能收取之租金收益（扣除不必給付訴外人林建樹租金
02 及原告尚未給付之44萬元價金）合計207萬3374元，被告則
03 以係因原告意圖延長與訴外人林建樹之租期，導致遭拒，非
04 可歸責於被告，原告解約不合法，且系爭契約亦無一部解除
05 之約定，等語置辯。從而，本件關鍵爭點厥為：（一）就不
06 動產A部分：被告有無溢收租金、押金，如有溢收，金額若
07 干？原告請求返還溢收金額，有無理由？（二）就不動產B
08 部分：原告一部解除系爭契約關於不動產B部分，是否於法
09 有據？如一部解約合法，則其得請求之損害賠償、無因管理
10 等金額應以若干為適當？

11 三、不動產A部分：

12 （一）原告主張被告溢收租金、押金，業據其提出原證11及如附
13 表證據欄所示證據為證；被告先則以原證11多有模糊不
14 清、手寫註記、修改，及兩造交接日期後之帳目記載為
15 由，否認原證11之真正，並稱原證11係原告（員工）製
16 作，迄原告提出被告簽名於其上之原證11原本，被告始改
17 稱原告比對原證11之證據不充分（如無押金收據、租金匯
18 款單匯款人姓名不清楚，租約無被告簽名等節）否認佐證
19 證據真正。惟查，原證11手寫筆跡或註記，原告承認係兩
20 造交接後為確認原證11內容及相關交接資料完整性，原告
21 員工在調查過程中所為註記，惟對於電腦列印部分，則無
22 影響；至於塗改姓名部分，仍未達不能辨識原內容程度，
23 足證，被告簽名於原證11之前，原證11上已有列印內容，
24 係在兩造交接前製作，堪予認定。又被告針對附表整理事
25 項，部分不爭執（金額合計27萬8047元，項目詳見附表所
26 示被告自認部分之記載），部分有爭執。其中不爭執部
27 分，以編號9，407房張庭維為例，左側既有手寫26600之
28 筆跡，復無押金收據、租約其他佐證，單純由原證11之記
29 載，亦無法計算得出溢收租金4667元之金額，足證被告尚
30 有其他資料足以認定是否收取押金及有無溢收租金。再以
31 附表編號29，303號房劉政濤為例，其佐證資料原證7-29

租賃契約書上同無被告用印或簽名（僅打印其姓名於出租人欄內），亦無押金收據佐證，被告仍自認已收押金7000元尚未交付原告。復以編號30，305號房黃民暉為例，其佐證資料原證7-30雖有被告用印，但無押金收據，被告仍自認已收押金7000元尚未交付原告。末以編號34，601號戶劉展良為例，其佐證資料原證22租賃契約書亦無被告用印或簽名，至於押金收據記載劉' r，同樣無完整姓名，被告仍自認已收押金7000元未交付原告。上開舉例，均足證被告應有其自己足以核對之資料，並未完全交接予原告。是被告爭執部分，主張因欠缺佐證（押金收據）或被告未在租約簽名、匯款單據名字模糊、分租客姓名錯誤、查證通話對象未證實等理由，甚至不附理由一部金額否認（參附表編號7、8、11、17、28），均係因交接資料不完全所致，自應由被告證明原證11之記載不實在，然被告並未能提出證據證明；又被告辯稱原證11上打印內容，收款期間在108年1月至6日部分，已在兩造交接之後，顯有錯誤一節，經查，原證11打印部分既係在被告簽名交付原告之前已製作，而原告係於108年1月18日始張貼不動產A之接管公告，此有原告提出被告不爭執真正之原證10（本院卷一第361頁）公告一紙在卷足證，是以由被告（或其員工）收取該期間租金，並記載於原證11，亦屬合理，被告如主張係誤記，自應由被告舉證證明。然被告未能證明所辯屬實，自應認原告主張為可採。

（二）綜上，足認被告確有溢收不動產A部分之押金、租金949242元（計算式：被告不爭執278047元+被告爭執671195元＝949242元），惟以原告不爭執其尚未給付之系爭契約價金44萬元抵銷後，原告依系爭契約第四條得請求返還之溢領押金、租金為50萬9242元（計算式：000000-000000＝509242）。

四、不動產B部分：

原告主張被告未協助原告與訴外人林建樹簽訂租約，違反系

爭契約等語，為被告否認，辯稱係因原告欲延長租賃期間所致，原告坦承確有要求租賃期要延長（見本院卷一第321頁，109年10月14日言詞辯論筆錄），參諸系爭契約第二條，被告僅有協助原告分別與嚴盛森及林建樹簽訂不動產租賃契約之義務，而非任由原告任意修改租賃契約內容（包括期間、租金等）否則，只要原告提出不合理條款，導致無法與訴外人締約，被告即屬違約，自非合理。是可知原告主張被告違約未協助原告與林建樹簽訂租賃契約應非事實。又原告空言主張被告在108年3月即要求原告將不動產B部分管理權交還，並由原告職員陳信安將B不動產鑰匙交還，顯無足取，反足證108年1月間被告即已依系爭契約將B部分不動產交由原告管理。況被告如確有此要求，在系爭契約效力仍存續之情形下，原告大可拒絕交還。復參諸系爭契約並無一部解約事由之約定，足認原告主張可就不動產B部分一部解約，尚非有據。復查，在本件起訴前，原告並無向被告表示一部解約之意思，此觀起訴狀內關於原告因B不動產支付之修繕費用6萬774元，原告係依據系爭契約第8條及民法無因管理規定而為請求即明（參本院卷一，第23-24頁），自難認原告主張一部解約已合法生效。從而，原告主張依據系爭契約第八條一部解除系爭契約後，依民法第259條請求被告返還該部分已給付價金56萬元（以不動產A、B租金半年收益計算，A、B應占系爭契約價金五分之三、五分之二，亦即150萬元及100萬元，又其中10萬元應自原告交付系爭契約首付價金之107年11月26日起算利息；其中46萬元則自原告交付系爭契約其餘款項之同年月29日起算利息），並依民法第176條第1項、第227條第1項準用民法第226條第1項請求被告賠償損害151萬3374元，合計207萬3374元，均於法無據，應予駁回。

五、從而，原告請求被告給付在50萬9242元及自108年1月1日起按年利率百分之五計算之利息，於法有據，應予准許。逾此範圍之請求則屬無據，應予駁回。

六、就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。至於原告之訴經駁回部分，其假執行聲請亦失依附，應併予駁回之。

肆、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由 依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 4 日
民事第一庭 法 官 曹宗鼎

上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 5 月 4 日
書記官 曾右喬

附表：不動產A押金及溢收租金之不爭執、爭執事項及金額整理表

編號	房號、姓名	被告自認	被告有爭執	原告所憑證據
1	301洪家蕨	押金7,000元	溢收租金：28,000元 (108/1/1~108/6/30)	參原證7-1、原證11
2	302陳柏寧	押金7,000元	溢收租金：28,000元 (108/1/1~108/6/30)	參原證7-2、原證11、 原證12
3	306黃筱煊	押金7,000元	溢收租金：26,600元 (108/1/1~108/6/30)	參原證7-3、原證11
4	308廖宜揚	押金7,000元	溢收租金：28,000元 (108/1/1~108/6/30)	參原證7-4、原證11
5	310宋黛萱	押金7,000元	溢收租金：30,000元 (108/1/1~108/6/30)	參原證7-5、原證11
6	402駱附淞	X	溢收租金：25,000元 (108/1/1~108/6/30)	參原證11、原證13 (以年繳方式繳納租

			0) 押金：7,000元	金予被告)
7	403塗偉業	押金7,000元 溢收租金13,531元 (與原告主張尚有 差額469元)	溢收租金與被告自認 之差額：469元	參原證7-7
8	405溫嘉匯	押金4,000元(與原 告主張尚有差額3,0 00元) 溢收租金13,531元 (與原告主張尚有 差額469元)	押金與被告自認之差 額：3,000元 溢收租金與被告自認 之差額：469元	參原證7-8、原證11
9	407張庭維	押金7,000元 溢收租金4,667元	X	X
10	408林家羽	X	溢收租金：28,500元 (108/1/1~108/6/3 0) 押金：7,000元	參原證11、原證14
11	409何展平	押金7,000元 溢收租金28,330元 (與原告主張尚有 差額1,670元)	溢收租金與被告自認 之差額：1,670元	參原證7-11、原證1 1、原證15(以年繳方 式繳納租金予被告)
12	410陳昱安	押金7,000元	溢收租金：28,500元 (108/1/1~108/6/2 5)	參原證7-12、原證11
13	504洪敏綺	押金7,000元	溢收租金：4,500元 (108/1/1~108/1/3 1)	參原證7-13、原證11
14	505朱子軒	X	溢收租金：30,000元 (108/1/1~108/6/3 0) 押金：7,000元	參原證11、原證16
15	506江俊誼	押金7,000元	溢收租金：30,000元 (108/1/1~108/6/2 4)	參原證7-15、原證11
16	509相辰	X	溢收租金：28,000元 (108/1/1~108/6/2 5) 押金：7,000元	參原證11、原證17
17	605黃亦瑋	押金7,000元 溢收租金1,993元 (與原告主張尚有	溢收租金與被告自認 之差額：26,007元	參原證7-17、原證11

		差額26,007元)		
18	607鄭姿婷	押金7,000元	溢收租金：28,000元 (108/1/1~108/6/30)	參原證7-18、原證11
19	608陳郁蓉	押金7,000元	溢收租金：28,000元 (108/1/31~108/7/30)	參原證7-19、原證11
20	609郭文欣	押金7,000元	溢收租金：26,600元 (108/1/1~108/6/25)	參原證7-20、原證11
21	610楊宜敏	押金7,000元	溢收租金：15,000元 (108/1/1~108/3/31)	參原證7-21、原證11
22	701陳瑋峻	X	溢收租金：25,000元 (108/1/1~108/5/31) 押金：7,000元	參原證11、原證18
23	702姚竣之	押金7,000元	溢收租金：24,000元 (108/1/1~108/6/3)	參原證7-23、原證11
24	703張簡書伶	押金7,000元	溢收租金：23,750元 (108/1/1~108/6/30)	參原證7-24、原證11
25	704王新豪	押金7,000元	溢收租金：24,700元 (108/1/1~108/6/30)	參原證7-25、原證11
26	706許軒銘	押金7,000元	溢收租金：30,000元 (108/1/1~108/6/30)	參原證7-26、原證11
27	707王盛玄	押金7,000元	溢收租金：28,000元 (108/1/1~108/6/24)	參原證7-27、原證11
28	709邱雅婷	押金7,000元 溢收租金36,995元 (與原告主張尚有差額1,430元)	溢收租金與被告自認之差額：1,430元	參原證7-28、原證11
29	303劉政濤	押金7,000元	X	參原證7-29、原證11
30	305黃民暉	押金7,000元	X	參原證7-30、原證11
31	307楊旻修	X	押金7,000元	參原證11、原證19
32	309潘益偉	X	押金7,000元	參原證11、原證20
33	401王冠傑	X	押金7,000元	參原證11、原證21

(續上頁)

01

34	601劉展良	押金7,000元	X	參原證11、原證22
35	606林冠廷	X	押金7,000元	參原證11、原證23
36	708林哲弘	X	押金7,000元	參原證11、原證24
合計		278,047元	671,195元	