

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第781號

原告 張綺珮

訴訟代理人 張毓珊律師

複代理人 李家倫

被告 翔泓生技文創股份有限公司

法定代理人 李芝蓉

訴訟代理人 鄭中睿律師

上列當事人間請求給付積欠租金事件，本院於民國114年3月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣伍佰貳拾貳萬元，及其中新臺幣參佰
拾柒萬元自民國113年1月31日起；及其中新臺幣伍拾肆萬
元自民國113年30日起；及其中新臺幣玖拾萬元自民國11
3年9月1日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利
息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣壹拾柒拾肆萬元為被告供擔保後，得
為假執行；如被告以新臺幣伍佰貳拾貳萬元為原告預供擔保
後，得免為假執行。

事實及理由

甲、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
基礎事實同一者；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款分別定有明文。本
件原告起訴聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）378

萬元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。嗣原告多次擴張訴之聲明，最終變更為：被告應給付原告522萬元，及其中378萬元自支付命令送達之翌日起；其中54萬元自民事擴張訴之聲明暨準備書(一)狀送達之翌日（民國113年3月30日）起；其中90萬元自113年9月1日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（見本院卷第159頁，送達日期另見本院卷第121、189頁）。經核係擴張應受判決事項之聲明，與上揭規定相符，應予准許。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

一、原告與被告之法定代理人李芝蓉於110年7月1日取得坐落臺中市○○區○○段000○○000○○000地號土地暨其上之同段238建號建物之所有權（下稱系爭廠房及土地），權利範圍則每人各為二分之一。被告之股東李芝蓉、劉承翰、黃棟材、允赫工業股份有限公司（下稱允赫公司，法定代理人潘學恩），於被告公司設立後決議，向原告與李芝蓉承租前述系爭廠房及土地，乃與原告及李芝蓉口頭成立租賃契約（下稱系爭租約），向原告及李芝蓉承租系爭廠房及土地全部範圍，租金之數額為每月36萬元，即原告、李芝蓉每月各可分得18萬元，被告應於每月月底給付當月租金。原告與李芝蓉同意被告於110年7月至同年9月之整地期間無庸繳納租金，被告則應自同年10月起按月繳納租金給原告及李芝蓉，被告自110年10月至111年3月間，均有給付租金。詎被告自111年4月起至113年8月底（共計29個月），卻遲未依約給付，迄今積欠租金已達522萬元（計算式：每月18萬元x29個月=5,220,000元）。若認兩造間無租賃關係存在，原告亦得備位不當得利返還請求權，請求被告返還類似租金之不當得利522萬元。

二、並聲明：

(一)被告應給付原告522萬元，及其中378萬元自支付命令送達之

01 翌日起；其中54萬元自民事擴張訴之聲明暨準備書(一)狀送達
02 之翌日（113年3月30日）起；其中90萬元自113年9月1日
03 起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

04 (二)願供擔保，請准宣告假執行。

05 貳、被告抗辯：

06 一、原告及其配偶、允赫公司與李芝蓉購入系爭廠房及土地，係
07 為整地後創業使用，因土地上僅有238建號建物（坐落於780
08 地號土地）係合法建物，為確保雙方都有合法建物以供後續
09 辦理各式登記，故協商略將系爭廠房及土地從中剖半。其
10 中，北面由原告使用，此係原告另有承租水利地同段765地
11 號土地，併為使用更符合利益；南面則由李芝蓉經營被告公
12 司之用，被告公司有合法使用權源，並遵從分管協議，僅使
13 用南面一半，另廠房內也有隔板，被告公司僅使用隔板左側
14 區域，整體使用並未超過李芝蓉所有權利範圍二分之一。乃
15 原告卻不顧之前一同創業理想，基於地主身分，要求每月18
16 萬元之使用補償，否則不同意整地，被告不得已，才同意整
17 地期間每月如數給付。整地完成後，兩造回到原始約定，北
18 側由原告使用，南側由李芝蓉及被告使用。原告主張被告與
19 其有系爭租約之合意，惟兩造並無任何承租約定，也無押租
20 金交付，原告應舉證以實其說。縱認被告與原告之間有所謂
21 租約合意，原告請求每月18萬元租金亦屬過高，應以實際使
22 用面積為基準，依土地法規不超過年息百分之五為計算租金
23 標準。

24 二、並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；且陳明：如受不
25 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 參、本院之判斷：

27 一、原告主張：原告與李芝蓉於110年7月1日取得系爭廠房及土
28 地，權利範圍則每人各為二分之一。兩造口頭成立租賃契
29 約，由被告向原告及李芝蓉承租系爭廠房及土地全部範圍，
30 租金金額為每月36萬元，即原告、李芝蓉每月各可分得18萬
31 元，被告應於每月月底給付當月租金。原告未收取押租金，

01 且同意被告於110年7月至同年9月之整地期間無庸繳納租
02 金，被告則應自同年10月起按月繳納租金給原告及李芝蓉，
03 被告自110年10月至111年3月間，均有給付租金。自111年4
04 月起至113年8月底（共計29個月），未依約給付，迄今積欠
05 租金已達522萬元，爰請求被告給付等語。雖為被告所否
06 認，並以前詞置辯。按法院得依已明瞭之事實，推定應證事
07 實之真偽。民事訴訟法第282條亦定有明文。查：

08 (一)原告主張被告之股東李芝蓉、劉承翰、黃棟材、允赫公司，
09 於被告公司設立後決議，向原告及李芝蓉承租前述系爭廠房
10 及土地，乃與原告及李芝蓉口頭成立系爭租約，向原告及李
11 芝蓉承租系爭廠房及土地全部範圍，租金金額為每月36萬
12 元，且被告有支付110年10月至112年3月租金等情，業據原
13 告提出系爭廠房（建物）、土地之所有權狀（見本院卷第35
14 -38頁）、被告之110年10月30日、111年4月1日現金支出傳
15 票、傳票內容說明（見本卷第 39-44頁）等為證，審諸上開
16 現金支出傳票之會計科目記載為「租賃費（放租）」、
17 「租金支出」，110年10月30日傳票摘要記載「10月廠12
18 00（坪）×300（元）」、111年4月1日傳票摘要記載「11
19 1（年）1-3（月）×1人（54萬元），李芝蓉代轉張小姐（即
20 原告）」等，而該等款項係支付予原告，為被告所不爭執，
21 是原告主張被告有向其承租系爭廠房及土地，每月按其應有
22 部分（1/2），應給付原告18萬元租金系，應非無據。被告
23 雖稱前述給付係付予原告整地或裝修期間無法實際使用受益
24 租賃物之補償費而非租金云云，惟一般出租人或因考量承租
25 人於整地或裝修期間無法實際使用受益租賃物，而願給予承
26 租人整地或裝修期間之免租優惠，惟整地或裝修期滿後，承
27 租人即應依照租約按期給付租金，當符常情。被告公司辯稱
28 其僅需於整地期間給付使用補償費，公司正式營運後反而不
29 用給付租金云云，要與常情不符。況被告實際於系爭土地整
30 地期間為110年7月至同年9月，業如前述，卻辯稱自110年8
31 月至111年3月給付給原告及李芝蓉之費用，均為整地期間補

01 償費用（即被告支付之現金支出傳票）云云，整地期間長達
02 半年以上，顯非事實。

03 (二)又參諸卷附原告與被告法定代理人李芝蓉之111年5月11
04 日、同年5月13日LINE對話紀錄（見本院卷第45頁），原告
05 曾於112年5月11日LINE對話當中，向李芝蓉表明被告公司應
06 支付積欠租金，李芝蓉回答：好的，顯見李芝蓉雖表示同意
07 。再參諸卷附原告於112年12月28日以（112）群山律字第00
08 00000號律師函，催告被告給付租金378萬元，經被告於113
09 年1月4日收受（見本院卷第47-49頁），而被告於113年1月1
10 7日以烏日溪壩郵局第000008號存證信函回稱：「……況翔
11 浚公司因財務困境也積欠房地租金未清，……」等語（見本
12 院卷第51-53頁），可見被告亦不否認確有積欠原告租金之
13 事實。

14 (三)另證人潘學恩（被告監察人允赫公司之法人代表）亦到庭陳
15 證稱：其與李芝蓉、黃棟材、劉承翰等人共同設立被告公司
16 後，經全體股東協議後，同意向原告及李芝蓉承租系爭土地
17 及廠房，經營瓶裝水業務，土地約1,200坪，以每坪300元計
18 算，每月租金36萬元（由兩位出租人各取得18萬元），租
19 金有經被告記載在帳冊，其有簽收過，前述支出傳票，本於
20 好友信任才沒有簽訂書面契約等情（見本院卷第255-258
21 頁）；證人黃建鈞（即被告董事黃棟材之子）亦到庭陳證
22 稱：其是被告董事黃棟材之子，都是其代理參與被告公司之
23 設立，被告公司設立之初，其建議李芝蓉等人出資購買系爭
24 土地及廠房，再出租予被告公司，伊當時建議承租之租金
25 以每坪300至350元，被告剛開始都有支出租金，因互相信任
26 沒有書面契約，但全體股東均住的很近，有一起討論同意承
27 租，但沒有正式會議紀錄等語（見本院卷第261-263頁）；
28 證人劉承翰（即被告股東兼總經理）亦到庭陳證：原告與李
29 芝蓉出資購買系爭土地、廠房，要出租予被告使用，有經全
30 體股東同意，口頭約定沒有書面，且前述被告公司之現金支
31 出傳票，其有看過等語（見本院卷第288-290頁）。依上開

證人潘學恩、黃建鈞之證述內容，及證人劉承翰陳證原告與李芝蓉出資購買系爭土地、廠房，要出租予被告使用，有經全體股東同意，口頭約定沒有書面，且前述被告之現金支出傳票，其有看過等情，足認原告主張被告經全體股東同意，確有向原告承租系爭土地及廠房，以經營公司業務，並有支付部分租金之事實，應屬真實。雖證人劉承翰陳稱給付予原告之款項係廠房整地期間之補償款云云，惟系爭廠房土地，於被告整地時，被告需補償給付原告款項，於整地後，被告占有使用系爭廠房、土地，竟稱不必再給付對價予原告，顯不符常情，證人劉承翰前述補償之證述，應係迴護被告之詞，尚無足採。

(四)雖被告辯稱原告與李芝蓉協議將系爭土地及廠房從中剖半，北向由原告使用，南向由李芝蓉經營被告公司使用云云，惟查：

1. 李芝蓉亦以出租人之身分，以被告租欠租金21.4個月租金（每月 18萬元）382萬元為由，向本院聲請對被告核發支付命令亦有原告所提出之民事支付命令聲請狀影本、民事支付命令補正狀影本、本院113年度司促字第4369號支付命令影本各1份（本院卷第93-103頁）附卷可憑，李芝蓉事後到庭為被告辯稱：兩造無租賃契約云云，有所矛盾，顯係迴護被告之詞，實不足採。
2. 又被告固提出90年6月20日臺中市○○區○○段000○○000○○00地號土地、同段238建號建物之測量成果圖（本院卷第141頁）、協議分管圖（本院卷第143頁）、地籍圖及現場照片（本院卷第145-157頁），抗辯原告與李芝蓉有分管，被告僅使用屬於李芝蓉分管部分云云，惟系爭廠房、土地為原告與李芝蓉共有，應有部分各二分之一，原告與李芝蓉對系爭土地及廠房之所有權僅抽象存在於系爭廠房、土地。原告已否認原告與李芝蓉就系爭廠房、土地有分管契約存在，審諸原告並無使用系爭廠房、土地，而系爭廠房、土地，客觀上由被告占有使用以經營公司瓶裝水業務，且被告自承前述其

01 所提出之協議分管圖係其自己所劃，沒有經過測量（見本院
02 卷第132頁），實難以被告臨訟單方自行畫製之分管圖即謂
03 原告與李芝蓉有分管契約存在。被告上開抗辯稱實無可採。

04 二、按「代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行
05 為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律
06 行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限。」民法
07 第106條定有明文。公司法第223條定有明文。又「董事為自
08 己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，由監察人
09 為公司之代表。」公司法第223條亦定有明文。上開規定，
10 係為保護本人免遭代理人雙方代理而遭損害，本件系爭租賃
11 既由被告全體股東協議後，決定與原告及李芝蓉簽訂系爭租
12 賃契約，取得系爭廠房、土地，以供被告經營瓶裝水事務，
13 雖李芝蓉為被告法定代理人，然被告之監察人允赫公司之法
14 人代表潘學恩就契約之簽訂，有與李芝蓉洽商並同意簽訂，
15 自應認已經被告本人之許諾，且李芝蓉亦與監察人簽訂系爭
16 租約無疑，併無禁止雙方代理之情事，附此敘明。

17 三、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
18 他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息
19 充之。民法第421條定有明文。兩造間就系爭土地及廠房，
20 確有不定期之租賃契約存在，且被告每月應給付原告之租金
21 數額為18萬元等情，已審認如前。而被告自111年4月1日至
22 113年8月31日，計29個月未為給付租金522萬元（18萬元×
23 29月=522萬元），是原告主張依約請求被告給付租金522萬
24 元於法有據。

25 四、末按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時，負遲延責
26 任」、「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
27 依法定利率計算之遲延利息」、「應付利息之債務，其利率
28 未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五」民法第
29 229條第1項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。
30 查，被告積欠原告之租金522萬元，均已逾各期租金給付之
31 確定期限，則原告請求其中378萬元應加計自113年度司促

字第2736號支付命令送達翌日（即113年1月31日，見113 年度司促字第2736號卷第37頁）起；其中54萬元自113 年3 月28 日民事擴張訴之聲明暨準備書(一)狀繕本送達被告之翌日（即113 年3 月30 日，見本院卷第121頁）起；其中90 萬元自113 年9月1 日（民事擴張訴之聲明暨準備書(三)狀繕本113年8 月30 日送達被告，見本院卷第189 頁）起，均至清償日計算法定利息，應屬可採。

五、綜上所述，原告依租金給付請求權，請求被告給付原告522萬元，及其中378萬元自113年1月31日起；其中54萬元自113年3 月30 日起；其中90 萬元自113 年9月1 日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

六、原告依租金給付請求權訴請被告給付既有理由，則原告預備依不當得利返還請求權主張部分，本院不另贅述，附此載明。

七、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行宣告，經核無不符，爰酌定相當之擔保金額，均准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經本院審酌結果，核與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

肆、訴訟費用負擔、宣告假執行及免為假執行之依據：民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項。

中 華 民 國 114 年 4 月 7 日
民事第三庭 法 官 王金洲

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 114 年 4 月 7 日
書記官 黃昱程

