

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第2081號

原告 黃慕蘊

訴訟代理人 蘇文俊律師

複代理人 賴承恩律師

被告 士元加油機廠股份有限公司

法定代理人 洪耀麟

訴訟代理人 張耀天律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國112年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣2,320,510元，及自民國111年8月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣2,320,510元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、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3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）1,126,000元本息（見本院卷第15頁）；嗣迭經變更聲明後，於民國112年6月21日以民事準備書（參）狀變更訴之聲明為：被告應給付原告2,320,510元本息（見本院卷第239頁），被告雖不同意變更，然揆諸首揭說明，核屬應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。

二、原告主張：

原告自108年7月起，將所有如附表所示之不動產（下稱系爭

不動產），以每月80,000元出租與被告，兩造未簽訂書面租賃契約，且未約定租賃期間，而屬不定期租賃，詎被告自110年1月即未支付租金，至112年5月止，共積欠29個月租金2,320,000元（計算式： $80000 \times 29 = 2320000$ ）未給付，另被告自108年8月起至109年12月止，每月匯入原告所設臺灣銀行黎明分行000000000000號帳戶內之金額均為79,970元，與約定之租金不符，每月均短少30元，共短少510元（計算式： $30 \times 17 = 510$ 元），合計積欠租金總額為2,320,510元（計算式： $2320000 + 510 = 2320510$ ），原告自得本於租賃之法律關係請求。縱認兩造間就系爭不動產未訂立租賃契約，被告自上開時間起至今，無權占有系爭不動產，每月獲得相當於80,000元租金之不當得利，致原告受有損害，原告亦得依不當得利之法律關係請求被告給付2,320,510元。爰依租賃契約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告2,320,510元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告則以：

兩造並無租賃關係存在，被告自108年7月起匯款與被告之金額並非80,000元，而原告係被告股東，被告每年會發放股利960,000元與原告，匯款金額即係應原告要求按月預付公司全年應給付原告之股利，被告就發放之股利均按時申報，至於原告主張為租金收入，然未見被告申報租金所得等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

(一)、兩造間係成立租賃關係，理由如下：

- 1.、按租賃者，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。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。次按不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃，民法第421條、第422條分別定有明文。又按租賃契約為諾成契約，一

01 經當事人意思表示一致，其契約即屬合法成立，本不以書面
02 為成立要件。本件原告主張被告於108年7月起，按月以80,0
03 00元承租原告所有系爭不動產，被告雖否認有租賃契約存
04 在，惟對自08年7月起有占有使用系爭不動產，並按月匯款
05 與原告，並於107年7月5日起至108年11月5日止，按月為原
06 告繳納原告貸款27,002元及於112年6月已遷離系爭不動產，
07 並不爭執（見本院卷第72、73頁），並有原告提出之系爭不
08 動產照片（見本院卷第233、235頁）為證。

09 2.、觀諸被告確實自108年7月5日起至108年11月止，於每月5日
10 匯款52,968元與原告（除108年8月5日匯款52,518元外），
11 加上被告自承於上開期間按月繳納原告貸款27,002元，合計
12 被告於上開期間按月匯款與原告之金額為79,970元，而108
13 年8月5日被告匯款52,518元與原告，加上代繳原告之貸款2
14 7,002元，再加上代繳原告使用機車之燃料稅450元，合計為
15 79,970元，且被告自109年1月5日起至109年12月止，分別於
16 1月6日、2月5日、3月5日、4月6日、5月5日、6月5日、7月6
17 日、8月5日、9月4日、10月5日、11月5日、12月4日，按月
18 匯79,970元與原告（見本院卷第27-36、243-249頁），以上
19 開期間定期匯款之金額均為79,970元，加上因匯款應扣除之
20 匯費30元外，合計為80,000元，上開情形與租賃契約按月給
21 付租金之經驗法則相符，原告主張兩造間，就系爭不動產有
22 租賃契約存在且按月租金金額為80,000元，應屬可信。

23 3.、至被告雖抗辯上開期間匯款金額為原告要求提前預付之股東
24 股利云云，惟此與公司股利發放情形有違，況依被告109年
25 變更登記表及臨時股東會會議紀錄所載，被告股東非僅原告
26 1人，如係發放股利，豈有獨厚原告1人之理，顯與經驗法則
27 不符，被告之抗辯自難採認。此外，被告復未提出其他事證
28 供本院調查，應認為被告之抗辯與事實不符，殊難採信。另
29 依被告提出之匯款紀錄（見本院卷第259-263頁）所示，被
30 告自行登載於108年1月20日匯款轉原告400,030元、109年1
31 月22日匯款轉原告300,030元、匯款轉洪耀麟300,030元、11

01 0年2月9日匯款轉原告300,030元、匯款轉洪耀麟300,030元
02 之記載，與前開被告按月給付原告80,000元之情形不同，且
03 109年1月22日、110年2月9日均為兩筆同額之匯款，後者與
04 被告於交易明細上記載「股東盈餘」等文字較為相符，與本
05 件被告按月匯款80,000元之屬性應為不同，不容混為一談，
06 被告之抗辯，未足採認。

07 4.、次按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益他
08 方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金，民法
09 第421條第1項、第439條前段定有明文；又按清償債務之費
10 用，除法律另有規定或契約另有訂定外，由債務人負擔，民
11 法第317條定有明文。兩造自108年7月至112年5月止，既存
12 有不定期限之租賃契約，業據前述，另所謂清償費用係指履
13 行債務附隨發生之其他費用，例如包裝費、匯費、通知費、
14 稅捐等。本件兩造未就匯費另為約定，被告既選擇以匯款方
15 式匯款租金予被告，該30元匯費應由被告自行支付，不得自
16 被告應給付原告之費用中予以扣除，自應自行負擔匯款費
17 用，參以被告前開每月匯款金額79,970元，及扣除之30元匯
18 費，合計應為80,000元（計算式：79970+30=80000），是
19 原告主張雙方合意之每月租金為80,000元，應可採認。

20 (二)、從而，原告得請求被告給付自110年1月起至112年5月2,320,
21 000元之租金，及自108年8月至109年12月每月短少給付合計
22 之510元，合計為2,320,510元。

23 五、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付2,32
24 0,510元，及自訴狀繕本送達翌日（即111年8月23日）起至
25 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應
26 予准許。原告依租賃契約之法律關係請求，既經本院准許如
27 上，則不當得利部分即無需再審酌，附此說明。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，併此敘明。

31 七、本件判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程

序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核亦無不合，爰酌定相當之金額准許之。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 10 日
臺中簡易庭 法 官 李立傑

以上為正本係照原本作成。

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）。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 112 年 11 月 10 日
書記官 洪加芳

附表：

編號	房屋門牌號碼或土地坐落地號	應有部分範圍
1	門牌號碼：嘉義市 ○○區○○路○○里 ○○○○00000號建物	全部
2	坐落嘉義市○○段0 00000000地號土地	全部
3	坐落嘉義市○○段0 00000000地號土地	全部