

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第881號

原告 陳志超
楊聯芳
張惟傑

共同

訴訟代理人 許錫津律師

被告 台南市金站教育股份有限公司

法定代理人 汪千洋

訴訟代理人 麥玉煒律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國110年2月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告各新臺幣肆拾陸萬參仟肆佰貳拾伍元，及各如附表四所示之利息。
- 二、被告應給付原告各新臺幣壹拾肆萬柒仟伍佰柒拾貳元，及均自民國一〇九年十月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由原告陳志超負擔百分之四十八，原告楊聯芳、張惟傑各負擔百分之二，餘由被告負擔。
- 五、本判決第一項，於原告各以新臺幣壹拾伍萬肆仟元供擔保後，得假執行；但被告如各以新臺幣肆拾陸萬參仟肆佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項，於原告各以新臺幣肆萬玖仟元供擔保後，得假執行；但被告如各以新臺幣壹拾肆萬柒仟伍佰柒拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告方面：

(一)被告前向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○路0段000號4樓房屋（含汽車停車位2位、機車停車位3位，下稱系爭房屋）供經營台南市金站教育股份有限公司附設臺南市私立金品文理短期補習班（下稱金品補習班）之用，並於民國105年11月1日前某日由被告負責人汪千洋與原告張惟傑（兼代理原告陳志超、楊聯芳）共同簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自民國105年11月1日起至108年10月31日止，租金為每月新臺幣（下同）15萬元，應於每月5日前給付，押租金為30萬元。嗣被告為符合臺南市政府教育局申請補習班立案及變更登記事宜之規定，乃再邀集原告於105年11月14日會同簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭公證租約），並請求臺灣臺北地方法院所屬民間公證人辦理公證；然系爭公證租約為求減省公證費用，兩造通謀虛偽記載租期至107年10月31日止，將真實租期縮減1年，惟兩造就系爭房屋之租期，仍應至108年10月31日始期滿。

(二)被告除第1期（105年11月份）之租金以交付現金方式給付外，自105年12月起至107年11月止之各期租金，均係以交付以汪千洋個人名義簽發之每紙面額15萬元之支票予原告兌現之方式給付。惟被告未給付自107年12月起至108年10月租期屆滿止，共計11期之租金165萬元；原告3人共同出租系爭房屋予被告，其租金給付為可分，爰依租賃契約之法律關係請求被告給付原告每人各55萬元（165萬元 $\times$ 1/3=55萬元）之租金，及各如附表一所示之遲延利息。

(三)被告於租用系爭房屋期間，未支付107年1月起至108年10月止之百利財經大樓管理費共488,745元，此亦屬可分之債，爰依民法227條第1項債務不履行之法律關係及系爭公證租約第五條「…自交屋日起水電費、瓦斯費、電話費、社區大樓管理費、清潔費、承租人居住使用本租賃標的物

所生之雜項費用及承租人營業稅捐由承租人自行負擔」之約定，請求擇一判決被告給付原告每人各147,572元。

(四)被告除向原告承租系爭房屋外，同時向訴外人蔡秀鳳承租位於同大樓之臺南市○○區○○路0段000號13樓之4房屋（下稱13樓之4房屋）作為辦公室使用，每月租金為25,000元，同由被告負責人汪千洋簽發個人支票用以支付。汪千洋於系爭房屋、13樓之4房屋租金支票於如附表二所示日期屆期時，商請原告陳志超同意貸與如附表二所示之款項，經原告陳志超分別以現金匯款至被告之陽信銀行安順分行帳號000-00-0000-000號帳戶（下稱陽信銀行帳戶），再由汪千洋將款項轉入伊個人甲存支票帳戶內以兌現租金支票，被告總計向原告陳志超借款175萬元。原告陳志超於108年12月10日寄發存證信函，定期32日催告被告還款，於同月11日送達被告，復於108年12月25日另寄發存證信函至被告負責人汪千洋住處催請被告還款，於109年1月2日由汪千洋之岳母代收，迄今已逾催告期限仍未清償。又被告法定代理人曾與證人鄭荃卉聯繫，表示請原告陳志超先行匯款兌現支票，證人鄭荃卉轉知原告陳志超確實按被告所簽發支票內容分別匯款，被告法定代理人事後亦表示曾先行匯款兌現支票之事已獲原告陳志超同意，是縱被告與原告陳志超間無消費借貸契約之合意，亦有被告委任原告陳志超代為處理事務之意思合致；若法院認其間亦無委任關係存在，則原告陳志超為了維護被告票據信用以及免除租金債務的利益，同時並存有原告陳志超自己能獲得租金之利益，本無義務而為被告處理兌現租金支票的事務，亦得依無因管理之法律關係請求被告支付其所支出的必要費用。爰依民法第478條、第546條第1項及同法第176條第1項之規定，擇一請求被告返還上開借款或處理委任事務支出之必要費用。

(五)被告負責人及股東匯入之55萬元，係作為合夥事業之款項，並沒有特定該款項用於向原告陳志超清償借款。原告

01 本件請求未扣除押租金，被告在租約屆滿後，並未返還租
02 賃標的物，而繼續無權占有，受有相當於租金之不當得
03 利，所以原告主張以押租金抵銷。

04 (六)並聲明：

- 05 1. 被告應給付原告各55萬元，及各如附表一所示利息。
- 06 2. 被告應給付原告各147,572元，及自109年10月16日民事準
07 備書二狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
08 5計算之利息。
- 09 3. 被告應給付原告陳志超175萬元，及自起訴狀繕本送達翌
10 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 11 4. 願供擔保請准宣告假執行。

12 二、被告則以：

13 (一)105年10月間，被告由董事長汪千洋代表，與原告張惟傑
14 訂立系爭租約，租賃期間原為105年11月1日起至108年10
15 月31日止，惟事後雙方合意將租賃期間變更為105年11月1
16 日起至107年10月31日止，並經民間公證人周家寅於公證
17 當下對當事人的真意以及法律行為成立生效應備之要件加
18 以審查後作成公證文書，是兩造已合意以新租約即系爭公
19 證租約取代舊租約，被告租用系爭房屋之期間為105年11
20 月1日起至107年10月31日止，原告依舊租約起訴請求被告
21 給付租金，顯屬無據。原告所提出之存證信函收件人為張
22 鎮麟，並非本件原告，被告雖於該存證信函內表示與張鎮
23 麟約定之租賃期間為3年，然基於債之相對性，被告於該
24 存證信函所主張之租賃關係與本件原告所主張之租賃關係
25 無涉。

26 (二)無證據證明107年1、2月份之管理費係原告陳志超所匯；1
27 07年3月份至107年10月份之管理費，依永豐銀行匯款申請
28 單文件所載，係被告自行支付，原告就此所為主張與客觀
29 證據不符，實難憑信。至原告主張其代被告支付108年7月
30 份至10月份之管理費部分，未見渠等提出支付證明，且被
31 告否認租期為3年，此部分應由原告舉證之。

01 (三)被告係於95年12月27日核准設立，設立時原公司名稱為同
02 欣文教股份有限公司（下稱同欣公司），並由原告張惟傑
03 掛名為董事長，實際負責人為其父即順天儒林補習班之實
04 際負責人張鎮麟。105年10月初，汪千洋、訴外人賴義方
05 與張鎮麟、原告陳志超等合作經營補習班，以購入股權之
06 方式入主同欣公司，並改選汪千洋、張惟傑、賴義方、莊
07 為勤及林虹文為董事、張鎮麟為監事，選任汪千洋為董事
08 長，任期均為105年10月10日起至108年10月9日止，並將
09 公司名稱改為台南市金站教育股份有限公司。106年末，
10 汪千洋、賴義方、莊為勤等人與張鎮麟達成被告與台南順
11 天儒林教育集團共同營運之協議，授權董事賴義方與代表
12 台南儒林順天集團之原告陳志超於106年11月7日簽定「台
13 南站前金品教育與台南順天儒林教育集團合作同意書」
14 （下稱系爭合作書），系爭合作書第一條約定「預定於20
15 18年1月1日起財務整合……」、第三條約定「2018年1月1
16 日整合前之財務關係需獨立，整合時清算好以前所有的人
17 事、房租、水電、管理費、雜支等項目，使其相關債務清
18 空，而2018年高中下學期學收屬於整合後的共同財務」。
19 是自107年1月1日起，被告之財務即由原告所屬之順天
20 儒林補習班員工鄭荃卉負責處理，依系爭合作書之約定，
21 系爭房屋之租金自應由新成立之合夥事業或合資事業支
22 付。另汪千洋並未曾簽發個人名義支票支付原告租金，應
23 係簽發以被告為發票人之支票憑以支付租金，被告否認有
24 與原告陳志超就107年1至10月之各期租金給付達成借貸契
25 約合意，應由原告陳志超就借貸意思之合致負舉證責任。
26 且鄭荃卉與汪千洋間之LINE對話紀錄，足證被告確以收入
27 抵付相關租金，只有在收入不足抵付之情況下，鄭荃卉始
28 會催促相關被告股東匯款至原告陳志超之永豐銀行帳戶
29 內，再以原告陳志超名義匯入被告帳戶內以兌現被告簽發
30 之租金支票，故實際上之資金均係由被告收入或股東匯款
31 支付，尚難僅憑鄭荃卉個人以原告陳志超帳戶作為資金調

度使用，即認被告有向原告陳志超借款支付107年1月至11月之租金。至原告陳志超另主張其為被告代償107年1至7月、9至11月租金係適法之無因管理或委任部分，惟原告陳志超並無不能通知被告或急迫之情事，且並未主張或舉證其曾將「無因管理」之意思通知被告，難謂其管理行為符合無因管理之要件。又原告陳志超就自107年1月起，系爭房屋之租金應由新成立之合夥事業或合資事業支付乙情，並無不知之理，是縱認原告陳志超有代被告墊付系爭房屋租金，亦難認係依被告明示或可得推知之意思，且非屬有利於被告之方法，與適法無因管理之要件不符；且系爭房屋租金既應由新成立之合夥事業或合資事務支付，被告豈有委任原告陳志超代償之理？被告否認與原告陳志超間有委任關係存在。又鄭荃卉於107年3月6日前均未通知汪千洋繳付107年1、2月份管理費，足認鄭荃卉已從被告其他收入扣除該筆費用，僅內部資金調度形式上由陳志超帳戶匯款予百利財經廣場管理委員會以支付管理費用。

(四)若法院認被告尚有積欠原告租金，則請求扣除押租金；另被告股東賴義方於108年3月7日匯款10萬元、被告股東莊為勤於同年3月25日、4月29日分別匯款88,000元、262,000元、汪千洋於108年3月11日匯款10萬元（合計55萬元）至南儒科技文教有限公司帳戶內，係依據原告陳志超之指示，代被告清償所積欠之租金。

(五)聲明：

1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項如下：

(一)兩造於105年11月1日前某日，由原告張惟傑為自己及隱名代理原告陳志超、楊聯芳，與被告（由被告之法定代理人汪千洋隱名代理被告）訂立本院補字卷第21至28頁之系爭租約，由被告向原告三人承租系爭房屋（位於百利財經廣場社區內）及汽車停車位2位、機車位3位，租賃期限為10

01 5年11月1日起至108年10月31日止，每月租金為15萬元，
02 應於每月5日前繳納。

03 (二)兩造於105年11月14日，另訂立本院補字卷第33至35頁所
04 示房屋租賃契約書（即系爭公證租約），約定租賃標的為
05 系爭房屋，租賃期間為105年11月1日起至107年10月31日
06 止，每月租金15萬元，應於每日5日前繳納，房屋之社區
07 大樓管理費、清潔費由承租人即被告負擔。上開租約並於
08 同日經臺北地方法院所屬律衡民間公證人事務所公證。

09 (三)系爭房屋於107年1月至11月，每月應繳之管理費為23,377
10 元；於107年12月至108年10月：每月應繳之管理費為16,8
11 70元。

12 (四)被告未繳納107年1、2月及107年11月起至108年10月止之
13 管理費（至於被告有無繳納107年3月至10月之管理費，及
14 被告有無繳納107年11月至108年10月間管理費之義務，兩
15 造仍有爭執）。

16 (五)被告於108年10月14日寄發本院卷一第71頁存證信函予訴
17 外人張鎮麟（原告張惟傑之父）。

18 (六)依現有交易資料，可知：

19 1. 原告陳志超於107年1月4日、107年2月1日、107年2月22
20 日、107年3月21日、107年5月2日、107年9月5日、107年9
21 月20日、107年11月1日自其所有之永豐商業銀行台中分行
22 00000000000000號帳戶（下稱永豐銀行帳戶），分別匯款
23 175,000元至被告之陽信銀行帳戶內（共計140萬元。見本
24 院補字卷一第57、59、65、69、71頁，本院卷一第197、1
25 98、201、205、211、215、221、237、241、269、273、2
26 79、281頁）。

27 2. 原告陳志超於107年5月29日，自其永豐銀行帳戶內提領款
28 項後，以訴外人台南市私立金品股份有限公司為匯款人名
29 義，匯款175,000元至被告陽信銀行帳戶內（見本院補字
30 卷第61頁、本院卷一第255、261頁）。

31 3. 原告陳志超於107年7月3日，自其永豐銀行帳戶內提領款

項後，以被告為匯款人名義，匯款175,000元至被告陽信銀行帳戶內（見本院補字卷第67頁、本院卷一第265頁）

4. 原告陳志超於107年1月4日自其永豐銀行帳戶匯款28,421元予百利財經廣場管理委員會（見本院卷一第197、207頁）。

5. 原告陳志超於107年3月12日自其永豐銀行帳戶提領款項後，以被告為匯款人名義，匯款28,421元予百利財經廣場管理委員會（見本院補字卷第45頁）。

6. 原告陳志超於107年4月12日自其永豐銀行帳戶提領款項後，以被告為匯款人名義，匯款28,421元予百利財經廣場管理委員會（見本院卷一第225、231頁）。

7. 原告陳志超於107年5月9日自其永豐銀行帳戶提領款項後，以被告為匯款人名義，匯款28,421元予百利財經廣場管理委員會（見本院補字卷第49頁）。

8. 原告陳志超於107年12月4日自其永豐銀行帳戶提領款項後，以被告為匯款人名義，匯款202,148元予百利財經廣場管理委員會（見本院補字卷第51頁、卷二第127至133頁）。

9. 訴外人南儒科技文教有限公司（下稱南儒公司）於108年8月12日匯款94,713元予百利財經廣場管理委員會（見本院補字卷第53頁）。

（七）訴外人賴義方、莊為勤均為被告公司股東，賴義方於108年3月7日匯款10萬元至南儒公司之元大商業銀行北台中分行帳號0000000000000000號帳戶（下稱元大銀行帳戶）內，莊為勤於108年3月25日、4月29日各匯款88,000元、262,000元至上開帳戶內，被告法定代理人汪千洋於108年3月11日匯款10萬元至上開帳戶內。

四、得心證之理由：

（一）原告請求被告給付租金部分：

1. 兩造先後訂立之系爭租約、系爭公證租約，就租賃期間之記載有所不同，前者為105年11月1日起至108年10月31日

01 止，後者則為105年11月1日起至107年10月31日止；原告
02 主張系爭公證租約之訂立係為供申請設立補習班之用，兩
03 造合意之租賃期間仍為105年11月1日起至108年10月31
04 日，然為被告所否認，是首應審究者，為兩造於訂立系爭
05 公證租約時，是否已有變更租賃期間之合意，經查：

06 (1)被告於108年10月14日寄發予訴外人張鎮麟之存證信函
07 記載：「……兩造前於105年11月1日簽訂二份房屋租賃
08 契約書，由本公司承租臺端名下所有位於臺南市○○路
09 0段000號4樓及同址13樓之4之房屋，約定租賃期間為三
10 年，均共同將於108年10月31日到期，到期後本公司將
11 不再續租。」等語（見本院卷一第71頁），自上開存證
12 信函所載簽約日期、租賃物，明確可知被告於該信件中
13 所陳述者即為兩造間之本件租約；且被告亦自承原告張
14 惟傑曾為同欣公司之掛名負責人，其父張鎮麟始為該公
15 司及順天儒林補習班之實際負責人，則被告將此存證信
16 函寄送予張鎮麟，而非寄予租賃契約當事人即原告，應
17 係其認為張鎮麟始為具決定權者之故；且無論收件人為
18 何人，均無改被告確於此存證信函中自承兩造間租約之
19 租賃期間係至108年10月31日始屆滿此節。

20 (2)依臺南市短期補習班設立及管理自治條例第5條、第15
21 條之規定，補習班之設立及設立後設立人、代表人有變
22 更、班址或班舍有變更、增減時，設立人均應檢附經公
23 證之班舍使用權利證明向主管機關申請立案或報請核
24 准，如班舍係租賃使用，租期並須在2年以上。被告所
25 經營之金品補習班，係在96年2月13日立案，此有該補
26 習班之基本資料可參（見本院卷一第75頁），而被告承
27 租系爭房屋，既係為供經營金品補習班之用，自有檢附
28 經公證之班舍使用證明以供報請核准班址變更之用。而
29 兩造間所訂立之系爭租約，係使用一般坊間販售之制式
30 房屋租賃契約書，且部分出租人由原告張惟傑隱名代
31 理、承租人由汪千洋隱名代理簽立此約，無法於書面形

式上確認被告為契約當事人，顯然不足以供被告向主管機關辦理班舍變更之用；而系爭公證租約除載明兩造為契約當事人外，亦於該契約第六條增列系爭租約所無之「本租賃標的物係供營業使用」之約定，則原告主張系爭公證租約係兩造為供被告向臺南市政府辦理金品補習班變更登記之用而另行訂立乙節，合於情理而堪採信。

(3)系爭公證租約雖記載租賃期間為105年11月1日起至107年10月31日止之2年期間，與系爭租約所載3年租賃期間不同，然系爭公證租約係為供被告向臺南市政府辦理金品補習班變更登記之用而另行訂立，衡情確有僅求符合臺南市短期補習班設立及管理自治條例中對班舍最短租期之規定而未依實際約定內容填載租約之可能，況且，被告於訂立系爭公證租約後，仍於寄發予張鎮麟之存證信函中陳稱本件租約之租期至108年10月31日始屆至，此明確可證兩造間就其間租約之租賃期間，仍合意以3年為期，並無變更原定租期之合意。綜據上開事證，已足認原告主張兩造間之租賃契約租期係至108年10月31日屆至乙節，確屬真實而堪採信。

2. 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。兩造間租賃契約之期間既至108年10月31日始屆至，於租賃關係存續期間，被告自負有依約支付租金之義務，而原告主張被告未給付自107年12月份起至108年10月份租期屆滿止，共計11期之租金共計165萬元乙情，為被告所不爭執，則原告自得依租賃契約之法律關係，請求被告給付積欠之租金。至被告雖於106年11月7日，與由原告陳志超代表之「台南順天儒林」訂立系爭合作書，並約定：「茲為甲方與乙方所在的補習班於2018年1月1日協議合作共同營運，對於本合約之內容與相關規範已充分了解，將確實遵行並遵守下列事項」、「第一條：金品（甲方）與順天儒林（乙方）預定於2018年1月1日財務整合，且整合或同一指定帳戶，雙方交換持股比例以各50%為基

準合作整合。」、「第三條：2018年1月1日整合前之財務關係需獨立，整合時清算好之全所有的人事、房租、水電、管理費、雜支等費用，使其相關債務清空，而2018年高中下學期學收屬於整合後之共同財務。」，此有系爭合作書在卷可參（見本院卷一第49頁）。原告陳志超雖為代「台南順天儒林」簽立此合作書之代表人，然依此合作書，僅能認被告與「台南順天儒林」約定將其原各自經營之補習班事業合併共同營運，此合作事業之財務收支、盈虧並自107年1月1日起整合計算；而兩造間之租賃契約則是針對系爭房屋之租賃所為之約定，與系爭合作書為各自獨立之二契約，系爭合作書內亦未見有何原告同意系爭房屋之租金轉由被告與「台南順天儒林」之合作事業支付之約定，是被告如為經營此合作事業而支付系爭房屋之租金或背負租金債務，固可列為合作事業之營運成本，然並不代表被告得免除因系爭租約所負之契約義務，是被告以其與「台南順天儒林」所訂立之系爭合作書為由，主張其已無支付租金之義務云云，並不足採。

2. 被告另提出其股東賴義方與原告汪千洋間之LINE對話紀錄（見本院卷二第71至79頁），辯稱被告法定代理人汪千洋、股東賴義方、莊為勤於108年3月7日至4月29日間匯入南儒公司元大銀行帳戶內之55萬元，係用以清償被告所積欠之租金；惟賴義方、汪千洋雖於原告陳志超於108年3月4日傳送「大該（概）星期幾會入，目前房租和拆帳都已卡住」之訊息後，分別於108年3月7日、3月11日各匯入10萬元至南儒公司元大銀行帳戶，然原告陳志超所傳送之上開訊息中所提及之「房租及拆帳」，是否係指被告所積欠之系爭房屋房租，或係上述合作事業另外之支出？仍有不明；況且，賴義方在陳志超於108年3月25日以LINE表示莊為勤（於訊息中稱為「莊立」）之35萬元尚未入帳後，回稱：「超哥，莊主任好像說想要和你簽個協議，主要是針對未來推班抵扣延後和若達標後後續流程，他說他想清楚

再匯款，我也跟他說了這是上學期的款項……」等語，似表示原告陳志超請求其等匯入者為「上學期之款項」；賴義方另於108年4月25日以LINE向原告陳志超表示：「超哥因為我們老師群體反彈薪資都還沒匯入，他們非常生氣，我想是否我把合約（草約）傳真或什麼方式給你，讓你簽名後回傳，或檔案寄給你簽完名後就傳真給我們，等莊主任確認就能快把25萬匯入，也拜託儒林超哥這邊能在四月底前盡快匯給老師們！」，原告陳志超則回以：「好，4樓戶頭剩5萬，小高一的學收也要盡快繳回」等語，依此對話內容，汪千洋、賴義方、莊為勤所匯入之款項，亦有可能係為支付教師薪資或繳回「上學期之學收」；再參以被告既與「台南順天儒林」合作經營補習班事業，本可能有陸續投入資金之需求，是僅憑原告陳志超與賴義方間之上開LINE對話，尚難認汪千洋、賴義方、莊為勤所匯入之款項係用以清償被告積欠之租金，是被告辯稱已清償55萬元租金此節，無從採信。

3. 次按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃契約之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院108年度台上字第128號裁判意旨參照）。又對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償人所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償時，指定其應抵充之債務；清償人不為前條之指定者，依左列之規定，定其應抵充之債務：一、債務已屆清償期者，儘先抵充。二、債務均已屆清償期或均未屆清償期者，以債務之擔保最少者，儘先抵充；擔保相等者，以債務人因清償而獲益最多者，儘先抵充；獲益相等者，以先到期之債務，儘先抵充。三、獲益及清償期均相等者，各按比例，抵充其一部；清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原本；其依前二條之規定抵充債務者亦同；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債

務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第321條、第322條、第323條、第229條第1項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。依前述說明，被告如有欠租或其他債務不履行情事，其交付予原告之30萬元押租金，將於兩造租賃契約消滅後發生當然抵充之效力。而兩造租賃契約消滅時即108年11月1日時，被告除積欠租金165萬元未給付外，尚因遲延給付租金，而對原告負有40,276元之遲延利息債務（計算式詳見附表三），則依前開抵充順序之規定，該30萬元押租金應先抵充此遲延利息債務，抵充後所餘之259,724元（30萬元－40,276元＝259,724元），則應先抵充最先到期之107年12月份租金15萬元，所餘109,724元，則抵充108年1月份租金。故於以押租金抵充後，被告尚積欠之租金為1,390,276元（即抵充後尚未能受償之108年1月份租金40,276元、108年2至10月份租金135萬元）。又數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之，此為民法第271條所明定。原告將系爭房屋共同出租予被告，其所得向被告請求之租金為金錢債權，且屬可分，然未就分配之比例另為約定，自應依上開規定平均分受租金。是以，原告依租賃契約之法律關係，每人得請求被告給付之租金各為463,425元（1,390,276元÷3＝463,425元，元以下四捨五入，下同）。另被告應繳納之如附表四所示各期租金均給付遲延，則原告就此範圍之租金【原告就108年1月份之租金，每人尚得請求13,425元（40,276元÷3＝13,425元），就108年2至10月份之各期租金，每人各得請求5萬元】請求如附表四所示之遲延利息，亦屬有據。至原告逾上開範圍之租金、利息請求，則屬無據。

（二）原告請求被告給付管理費部分：

1. 系爭公證租約第五條約定：「……自交屋日起水電費、瓦

斯費、電話費、社區大樓管理費、清潔費、承租人居住使用本租賃標的物所生雜項費用及承租人營業稅捐由承租人自行承擔。」；而被告就租賃期間系爭房屋之管理費應由其負擔乙節，亦無爭執，足認兩造間確有租賃期間內系爭房屋管理費應由被告負擔之約定無訛。又兩造間之租賃期間係於108年10月31日屆至，業經本院認定如前，則被告依兩造間之租賃契約，自負有給付租賃期間內系爭房屋管理費之義務。

2. 查系爭房屋107年1月份至108年10月份之管理費，依不爭執事項第三項所示標準計算後，共計442,717元【計算式：【 $(23,377\text{元} \times 11) + (16,870\text{元} \times 11) = 442,717\text{元}$ 】。被告就其未給付107年1、2月份及107年11月起至108年10月止之管理費固不爭執，然辯稱107年3月份至107年10月份之管理費係由被告自行支付；惟不爭執事項第六項第6、7、8點所示款項（原告主張此係用以給付107年3至12月管理費之款項，見本院補字卷第41頁），雖均係以被告之名義匯予百利財經廣場管理委員會，然用以匯款之款項均係來自於原告陳志超之永豐銀行帳戶；參以證人鄭荃卉到庭證稱：本院補字卷第43至53頁匯款予百利財經廣場管理委員會之款項係由伊經手，錢是從原告陳志超永豐銀行帳戶取出來，用原告陳志超的名字匯給管委會，後來因為管委會找不到樓層銷號，才改成金站等語（見本院卷一第82頁）；此外，不爭執事項第8點之款項係用以給付系爭107年5至12月份之管理費，而被告已自承伊並未給付107年11、12月份之管理費，如認上開第8點款項為被告所支付，豈非矛盾？是以，在用以給付之款項形式上並非來自於被告、又未見被告有何指示證人鄭荃卉匯款之情形下，尚難認僅憑證人鄭荃卉以被告作為匯款名義人，即認支付上開管理費者為被告。而被告並未另行舉證證明其已給付107年3至10月份之管理費，則其主張上開期間之管理費為其所支付云云，不足採信。被告雖另辯稱鄭荃卉已從被告

01 其他收入扣除管理費，僅內部資金調度形式上由陳志超帳
02 戶匯款支付管理費用，然此僅出於其主觀臆測，未見任何
03 積極證據可資佐證，亦無足採。

04 3. 從而，被告依兩造間之租賃契約，負有負擔107年1月份至
05 108年10月份之管理費442,717元之義務，被告既未給付上
06 開管理費，原告自得依系爭公證租約第五條約定，請求被
07 告給付之。又此同屬可分之債權，應由原告三人平均分受
08 之，故原告各請求被告給付之管理費147,572元（442,717
09 元÷3=147,572元），為有理由，應予准許。本院既依系
10 爭公證租約第五條約定，就此管理費之請求為原告勝訴之
11 判決，即毋庸就原告另主張之債務不履行損害賠償請求權
12 一訴訟標的再為論述，附予說明。又給付無確定期限者，
13 債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自
14 受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，
15 與催告有同一之效力，民法第229條第1項定有明文；是原
16 告就被告應給付之上開管理費，各請求自109年10月16日
17 民事準備書二狀繕本送達翌日即109年10月17日起（見本
18 院卷二第90頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之
19 遲延利息，亦屬有據，同應准許。

20 (三)原告陳志超請求被告返還借款部分：

21 1. 按金錢消費借貸為契約之一種，須當事人間互相表示借貸
22 之意思一致，且貸與人將金錢之所有權移轉於借用人，始
23 生效力。又交付金錢之原因甚多，金錢之交付並不當然成
24 立消費借貸契約。故當事人主張金錢消費借貸契約存在，
25 應就借貸意思表示合致及借款業已交付之事實，負舉證責
26 任，其僅證明金錢之交付，未證明借貸意思表示合致者，
27 仍不能認金錢借貸契約存在。亦即金錢之交付並不當然成
28 立消費借貸契約，當事人主張金錢消費借貸契約存在，應
29 就借貸意思表示合致及借款業已交付之事實，負舉證責任
30 （最高法院108年度台簡上字第13號、107年度台上字第23
31 20號判決意旨參照）。原告陳志超固曾以直接匯款或提領

01 後再以被告、訴外人台南市私立金品股份有限公司為匯款
02 人名義匯款之方式，將175萬元匯入被告之陽信銀行帳戶
03 內（見不爭執事項第六項第1、2、3點），然被告否認此
04 匯入之款項為借款，依前開說明，應由原告陳志超就上開
05 款項之匯入係出於兩造間消費借貸合意之事實，負舉證之
06 責，如其先不能舉證，則被告就其抗辯事實即令不能舉
07 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回其之請求，此為民
08 事訴訟舉證責任分配之原則，先予敘明。

- 09 2. 證人鄭荃卉到庭證稱：原告陳志超是南儒公司和中儒林公
10 司班主任，106年的時候原告陳志超要跟金品補習班合
11 作，他叫我幫忙處理被告的帳款，中儒林公司各個股東會
12 向外投資其他家補習班，南儒公司的帳目會委託中儒林公
13 司管理，我就是負責南儒公司的帳目，原告陳志超的永豐
14 銀行帳戶是他私人帳戶，我有經手他私人帳戶的金錢往
15 來，但他拿存摺給我才會去做；本院補字卷第57至70頁這
16 些單據是我經手，我接手的時候，前一個會計告知我在
17 一定時間要兌現金站公司的租金支票，有一次快到期的時候
18 戶裡面沒有錢，我告訴汪千洋票快到期了，裡面沒有錢怎
19 麼辦，汪千洋就去找原告陳志超，陳志超告訴我說他會借
20 錢給汪千洋，我覺得汪千洋就是指被告，後來汪千洋有跟
21 我核實，我問過一兩次之後就沒有問汪千洋，時間到我就
22 直接找原告陳志超，就用陳志超的錢去軋票，有些用被
23 告、金站公司匯的我可能是憑印象填的等語（見本院卷一
24 第80至83頁）。證人鄭荃卉雖證稱其曾聽聞原告陳志超表
25 示會借錢給被告，並曾與被告法定代理人汪千洋核實，然
26 其係如何與汪千洋核實？是否足以確認汪千洋有代理被告
27 向原告陳志超借款之意？均屬不明；而證人鄭荃卉自原告
28 陳志超處所聽聞者，亦僅為陳志超之片面陳述；是依證人
29 鄭荃卉之上開證述，尚難遽認原告陳志超係依其間之消費
30 借貸合意，交付不爭執事項第六項第1、2、3點所示款項
31 予被告。再者，原告陳志超曾代表「台南順天儒林」與被

告訂立系爭合作書，約定被告與「台南順天儒林」之補習班事業合併共同營運，並於107年1月1日起將合作事業之財務整合計算；而自永豐商業銀行所提供原告陳志超名下之永豐銀行帳戶交易紀錄、傳票可知，原告陳志超曾於107年4月、5月間，委由證人鄭荃卉以此帳戶內之款項匯出名目為「國三李銘翰」、「國三楊智琦」、「國三輔黃盈瑩」、「小寬數朱耕緯」、「4月鐘點稅捐」等應屬補習班事業營運支出之款項（見本院卷一第235、253頁）；可見原告陳志超有以永豐銀行帳戶作為補習班事業資金調度之用。則其匯予被告之不爭執事項第六項第1、2、3點所示款項，亦可能係出於「台南順天儒林」與被告間合作經營補習班事業營運之需求或財務調度彙算之目的。綜合上開事證，關於不爭執事項第六項第1、2、3點所示款項之交付，是否係出於原告陳志超與被告間之借貸合意乙情，仍陷於真偽不明，依前開所述舉證責任分配之原則，此舉證不足之不利益應由原告陳志超承擔。是以，原告陳志超既未能舉證證明其與被告間就上開款項存消費借貸之合意，則其依民法第478規定請求被告返還借款175萬元，即屬無據，不應准許。

（四）原告陳志超依民法第546條第1項、第176條第1項請求被告給付175萬元部分：

1. 按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息。民法第528條、第546條第1項定有明文。是委任契約，係以當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理而成立。次按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起

之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。此為民法第172條、第176條第1項分別明定。無因管理須管理人有為他人管理事務之意思，即以其管理行為所生事實上之利益，歸屬於該他人之意思，始足成立。又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任。

2. 原告陳志超雖執證人鄭荃卉前開證述，主張被告曾委託原告陳志超代為匯入不爭執事項第六項第1、2、3點所示金額以兌現租金支票云云；惟證人鄭荃卉雖證稱被告法定代理人汪千洋曾因租金支票之事去找原告陳志超，嗣後陳志超即匯出不爭執事項第六項第1、2、3點所示金額予被告，然其並未見聞陳志超與汪千洋間就此事之商議過程，其證述自無法證明被告與原告陳志超間存有由被告委託陳志超代為匯款兌現支票之委任合意。況原告陳志超係代表「台南順天儒林」與被告訂立系爭合作書之人，而自前開其與汪千洋、賴義方、莊為勤間之LINE對話內容，亦可知其為實際經手此合作事業營運事宜之人，縱其有匯款使被告開出之支票得以兌現之舉，亦可能係因系爭合作書已約明「台南順天儒林」與被告共同營運之補習班財務已於107年1月1日起整合，為經營此合作事業而需支出補習班舍租金之故。換言之，原告陳志超匯款予被告之行為，存有係為履行系爭合作書所定內容之可能；原告陳志超於此情形下，既未能另行舉證證明其匯款係出於與被告間另一獨立的委任合意，自難認其匯款項係處理委任事務支出之必要費用，其依民法第546條第1項之委任費用償還請求權之規定，請求被告給付175萬元，於法無據，不應准許。

3. 承上相同理由，原告陳志超匯款予被告之舉，既可能係出為履行系爭合作書而支出營運成本之目的，則其有無為被告管理事務之意思，亦屬不明，而此事實真偽不明之不利利益，亦應由負舉證責任之原告陳志超承擔，原告陳志超既未能另行舉證證明此無因管理之要件事實，則其依民法第

176條第1項無因管理之規定，請求被告給付175萬元，同屬無據，無從准許。

五、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付原告各463,425元，及均如附表四所示之利息，及請求被告給付原告各147,572元，及均109年10月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造所提出之其他攻擊防禦方法及證據，經核均與本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔。民事訴訟法第79條、第85條第1項分別定有明文。爰酌量兩造之勝敗比例，確定本件訴訟費用之負擔如主文第四項所示。

八、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

九、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 110 年 2 月 18 日
民事第二庭 法 官 張玉萱

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 110 年 2 月 18 日
書記官 鄭伊汝

附表一（原告主張之租金遲延利息計算方式）

編號	租金月份	本金	遲延利息計算方式
1	107年12月	50,000元	自107年12月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
2	108年1月	50,000元	自108年1月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
3	108年2月	50,000元	自108年2月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
4	108年3月	50,000元	自108年3月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
5	108年4月	50,000元	自108年4月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
6	108年5月	50,000元	自108年5月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
7	108年6月	50,000元	自108年6月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
8	108年7月	50,000元	自108年7月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
9	108年8月	50,000元	自108年8月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
10	108年9月	50,000元	自108年9月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
11	108年10月	50,000元	自108年10月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

附表二

編號	租金月份	租金支票發票日	借款匯款日期	借款金額
1	107年1月	107年1月4日	107年1月4日	175,000元
2	107年2月	107年2月1日	107年2月1日	175,000元
3	107年3月	107年2月22日	107年2月22日	175,000元
4	107年4月	107年3月21日	107年3月21日	175,000元
5	107年5月	107年5月2日	107年5月2日	175,000元

(續上頁)

01

6	107年6月	107年5月29日	107年5月29日	175,000元
7	107年7月	107年7月5日	107年7月3日	175,000元
8	107年9月	107年9月5日	107年9月5日	175,000元
9	107年10月	107年9月20日	107年9月20日	175,000元
10	107年11月	107年11月1日	107年11月1日	175,000元

02

附表三（於108年11月1日被告未付租金所生之遲延利息）				
編號	租金月份	計息本金	計息期間（利率為週 年利率百分之5）	所生利息
1	107 年 12 月	150,000元	自107年12月6日起至1 08年10月31日止	$150,000 \text{元} \times (26/365 + 304/365) \times 5\% = 6,781$ 元
2	108年1月	150,000元	自108年1月6日起至10 8年10月31日止	$150,000 \text{元} \times 299/365 \times 5\% = 6,144$ 元
3	108年2月	150,000元	自108年2月6日起至10 8年10月31日止	$150,000 \text{元} \times 268/365 \times 5\% = 5,507$ 元
4	108年3月	150,000元	自108年3月6日起至10 8年10月31日止	$150,000 \text{元} \times 240/36 \times 5\% = 4,932$ 元
5	108年4月	150,000元	自108年4月6日起至10 8年10月31日止	$150,000 \text{元} \times 209/365 \times 5\% = 4,295$ 元
6	108年5月	150,000元	自108年5月6日起至10 8年10月31日止	$150,000 \text{元} \times 179/365 \times 5\% = 3,678$ 元
7	108年6月	50,000元	自108年6月6日起至10 8年10月31日止	$150,000 \text{元} \times 148/365 \times 5\% = 3,041$ 元
8	108年7月	150,000元	自108年7月6日起至至 108年10月31日止	$150,000 \text{元} \times 118/365 \times 5\% = 2,425$ 元
9	108年8月	150,000元	自108年8月6日起至10 8年10月31日止	$150,000 \text{元} \times 87/365 \times 5\% = 1,788$ 元
10	108年9月	150,000元	自108年9月6日起至10 8年10月31日止	$150,000 \text{元} \times 56/365 \times 5\% = 1,151$ 元
11	108 年 10 月	150,000元	自108年10月6日起至1 08年10月31日止	$150,000 \text{元} \times 26/365 \times 5\% = 534$ 元
合計：40,276元				

附表四（原告各得請求之租金遲延利息）			
編號	租金月份	本金	計息方式
1	108年1月	13,425元	自108年1月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
2	108年2月	50,000元	自108年2月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
3	108年3月	50,000元	自108年3月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
4	108年4月	50,000元	自108年4月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
6	108年5月	50,000元	自108年5月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
7	108年6月	50,000元	自108年6月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
8	108年7月	50,000元	自108年7月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
9	108年8月	50,000元	自108年8月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
10	108年9月	50,000元	自108年9月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
11	108年10月	50,000元	自108年10月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。