

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1778號

原告 謝孟齡

訴訟代理人 謝杰龍

李佳蕙律師

柯伊馨律師

被告 安南健核有限公司

法定代理人 曾華逸

訴訟代理人 曾國鈴

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣146,000元，及自民國114年2月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告應給付原告新臺幣168,000元，及自民國114年3月12日起至騰空遷讓返還門牌號碼臺南市○○區○○路0號地下1樓房屋暨如附圖所示紅色斜線部分之停車空間予原告之日止，按月給付原告新臺幣25,000元。
- 三、被告應給付原告新臺幣116,399元，及自民國114年5月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之85，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣48,667元為被告供擔保後；第二項前段於原告以新臺幣56,000元為被告供擔保後；第二項後段於原告於各期給付屆至，按月以新臺幣8,333元為被告

01 供擔保後；第三項於原告以新臺幣38,800元為被告供擔保  
02 後，得假執行。

03 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 一、原告主張：

06 (一)門牌號碼臺南市○○區○○路0號地下1樓房屋暨如附圖所示  
07 紅色斜線部分之停車空間（下分稱系爭房屋、系爭停車空  
08 間，合稱系爭租賃物）為原告所有，原告於民國108年12月1  
09 2日就系爭房屋與被告之前身即「安南健核有限公司籌備  
10 處」負責人曾華逸簽立租賃契約（下稱系爭租約）並經公  
11 證，由安南健核有限公司籌備處向原告承租系爭房屋，嗣被  
12 告公司於109年4月17日完成登記，其代表人亦為曾華逸，系  
13 爭租約之權利義務自應歸由被告行使及負擔。

14 (二)依系爭租約第2條、第3條約定，系爭租約之租賃期間自108  
15 年12月12日起至115年3月11日止，其中，自108年12月12日  
16 起至109年3月11日止，為免付租金期間；自109年3月12日起  
17 至112年3月11日止，每月租金新臺幣（下同）19,000元；自  
18 112年3月12日起逐年（12個月）遞增1,000元；被告應於當  
19 月12日將該期租金以匯款方式匯入原告指定之銀行帳戶。又  
20 系爭租約約定之租賃範圍，原不包括系爭停車空間，惟於兩  
21 造訂約後之109年11月間，被告開始使用系爭停車空間以供  
22 放置健身器材等物品之用，每月並增加給付租金3,000元予  
23 原告，原告知悉後並未反對，兩造就系爭停車空間之租用，  
24 即已達成默示之合意，是自109年11月12日起，兩造約定之  
25 租賃範圍增加系爭停車空間，每月租金則增加3,000元。

26 (三)然被告於110年6月、110年7月、112年1月、112年4月、112  
27 年7月、112年12月等6期均未支付當期租金；112年3月、112  
28 年5月、112年6月、112年8月至11月、113年1月、113年3月  
29 至5月共11期，則均短少支付當期租金各1,000元，累計被告  
30 已積欠租金共146,000元，顯已逾2個月以上之租額。原告曾  
31 以LINE通訊軟體或電話向被告催繳上開各該月份短少給付之

01 租金，被告始終置若罔聞。嗣至113年7月10日，原告乃以存  
02 證信函向被告表示終止系爭租約，被告則於113年7月19日以  
03 存證信函回覆承認積欠租金等語，是上開原告終止系爭租約  
04 之意思表示，顯已合法到達被告，系爭租約至遲於113年7月  
05 19日即告終止。又系爭租約終止前，被告既已積欠原告租金  
06 共146,000元，且均屆期未獲清償，則原告自得依民法第439  
07 條規定、系爭租約第3條之約定，請求被告如數給付之，並  
08 加計自起訴狀繕本送達被告之翌日起之法定遲延利息。

09 (四)承上，系爭租約既經原告合法終止，被告即無繼續占有使用  
10 系爭租賃物之合法權源，惟被告仍未遷離，自屬無權占有，  
11 而無法律上原因受有利益，致原告受有不能使用系爭租賃物  
12 之損害，構成不當得利。而依系爭租約第3條第2項約定，自  
13 系爭租約終止後之113年8月12日起至114年3月11日止之期  
14 間，被告原應給付之租金為每月24,000元；又自114年3月12  
15 日起之1年期間，被告應給付之租金則為每月25,000元，是  
16 於上揭2段期間，原告因此受有不能使用系爭租賃物之損害  
17 額，各為每月24,000元及25,000元，依民法第179條規定，  
18 原告亦得請求被告按月給付之。

19 (五)另依系爭租約第6條第3項約定，冷氣空調設備（以100萬元  
20 為原告支出上限）由原告安裝設置並驗收功能正常後交付被  
21 告使用，被告須自109年9月起以100萬元分40期，每月攤還2  
22 5,000元，按期向原告支付，原告並同意展延自110年1月起  
23 開始攤還（最末期即113年4月）。然被告於系爭租約存續期  
24 間內，於110年5月至7月、112年1月、4月、7月、12月等7  
25 期，均未按期攤還，而被告僅曾於110年9月、113年5月各補  
26 付25,000元，迄今尚積欠5期金額共125,000元未為給付。再  
27 依系爭租約第3條第2項後段約定，被告如就系爭租約之租金  
28 給付申報為原告所得，被告願加給各按每月租金10%、2%計  
29 算之所得稅款補貼及健保費補貼予原告，則於系爭租約存續  
30 期間內，被告共應給付原告所得稅款補貼61,000元、健保費  
31 補貼12,200元，是將上述3項欠款加總合計為201,080元（計

01 算式：125,000元+61,000元+12,200元=189,599元），再扣  
02 抵被告於系爭租約存續期間代原告繳納之公共電費3期，每  
03 期各2,867元，共8,601元後，被告仍積欠原告189,599元未  
04 為清償（計算式201,080元-8,601元=189,599元）。爰依系  
05 爭租約第6條第3項、第3條第2項後段等約定，請求被告給付  
06 之。

07 (六)並聲明：

08 1.被告應給付原告146,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌  
09 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自113  
10 年8月12日起至114年3月11日止，按月給付原告24,000元；  
11 自114年3月12日起至騰空遷讓返還系爭租賃物之日止，按月  
12 給付原告25,000元。

13 2.被告應給付原告189,599元，及自民事追加、擴張訴之聲明  
14 暨準備（一）狀送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率  
15 百分之5計算之利息。

16 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告答辯：

18 (一)被告確有積欠112年3月、112年5月、112年6月、112年8月至  
19 11月、113年1月、113年3月至5月等共11期短少租金各1,000  
20 元，被告願意給付。另110年6月、110年7月之租金部分，因  
21 當時為疫情期間，被告公司被勒令停業，原告同意減免租金  
22 2個月，故被告無須給付該2個月租金。再112年1月、112年4  
23 月、112年7月、112年12月之租金部分，因系爭停車空間當  
24 時有積水，所生清潔費用係由被告支出，而該等費用不應由  
25 被告負擔，應自上開4個月之租金中扣除。

26 (二)被告於113年7月19日收受原告寄發之存證信函，並於113年7  
27 月19日寄發存證信函予原告，通知原告其將於113年7月31日  
28 自行結束營運等情，被告並已停止營業，故被告自113年7月  
29 31日起並無不當得利。

30 (三)系爭租約租期未屆滿，等於是冷氣被強制收回，而冷氣殘值  
31 超過原告請求之125,000元，故被告無須給付。

01 (四)系爭租約第3條第2項後段「(開發票另加10%所得稅及2%健  
02 保費)」意思是原告要開立收取租金的發票或收據給被告，  
03 才有另加10%所得稅及2%健保費，但原告沒有開立發票或收  
04 據給被告，兩造亦無約定如被告申報租金支出則須補貼原告  
05 應繳納之所得稅款及健保補充保費，故被告不須給付所得稅  
06 補貼款及健保費補貼款予原告。

07 (五)並聲明：原告之訴駁回。

08 三、得心證之理由：

09 (一)原告主張系爭租賃物為原告所有，原告於108年12月12日就  
10 系爭房屋與被告之前身即「安南健核有限公司籌備處」負責  
11 人曾華逸簽立系爭租約，並經公證，由安南健核有限公司籌  
12 備處向原告承租系爭房屋。被告公司於109年4月17日完成登  
13 記，其代表人亦為曾華逸。依系爭租約第2條、第3條約定，  
14 系爭租約之租賃期間自108年12月12日起至115年3月11日  
15 止，其中，自108年12月12日起至109年3月11日止，為免付  
16 租金期間；自109年3月12日起至112年3月11日止，每月租金  
17 19,000元；自112年3月12日起逐年(12個月)遞增1,000  
18 元；被告應於當月12日將該期租金以匯款方式匯入原告指定  
19 之銀行帳戶。又系爭租約約定之租賃範圍，原不包括系爭停  
20 車空間，惟於兩造訂約後之109年11月間，被告開始使用系  
21 爭停車空間以供放置健身器材等物品之用，每月並增加給付  
22 租金3,000元予原告，原告知悉後並未反對，兩造就系爭停  
23 車空間之租用，即已達成默示之合意，是自109年11月12日  
24 起，兩造約定之租賃範圍增加系爭停車空間，每月租金則增  
25 加3,000元等各情，業據原告提出系爭租約及公證書、原告1  
26 13年7月10日寄發之存證信函、系爭房屋登記第一類謄本、  
27 被告公司登記基本資料、被告113年7月19日寄發之存證信  
28 函、對話紀錄擷圖為證(補字卷第19至27頁、訴字卷第33至  
29 35、93至100、105至107頁)，並為被告所不爭執，是此部  
30 分事實先堪認定。而按公司於籌備設立或變更組織期間，與  
31 成立或變更組織後之公司屬於同一體，該籌備設立或變更組

01 織期間公司之法律關係即係成立或變更組織後公司之法律關  
02 係。是於設立或變更組織登記前，由發起人或主要股東或其  
03 授權之人，為籌備設立或變更組織中公司所為之行為，因而  
04 發生之權利義務，於公司設立或變更組織登記以後，自應歸  
05 由公司行使及負擔，此乃基於「法人同一體說」之當然解釋  
06 （最高法院106年度台上字第1720號、101年度台上字第1776  
07 號判決意旨參照），準此，系爭租約之權利義務自應歸由被  
08 告行使及負擔，應堪認定。

09 (二)按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲延  
10 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人  
11 於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋  
12 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規  
13 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲  
14 延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第439條前段、第44  
15 0條第1項、第2項分別定有明文。查原告主張被告於110年6  
16 月、110年7月、112年1月、112年4月、112年7月、112年12  
17 月等6期均未支付當期租金（其中，110年6月、110年7月、1  
18 12年1月之租金均為22,000元，112年4月、112年7月、112年  
19 12月之租金均為23,000元）；112年3月、112年5月、112年6  
20 月、112年8月至11月、113年1月、113年3月至5月共11期，  
21 則均短少支付當期租金各1,000元，共146,000元；原告曾於  
22 113年7月之前，催告被告繳納上開各該月份短少給付之租  
23 金；嗣原告於113年7月10日寄發存證信函予被告表示終止系  
24 爭租約之意思，被告於113年7月19日收受上開存證信函等  
25 情，業據原告提出前引存證信函及對話紀錄擷圖為證，被告  
26 就上述租金之金額、其未繳納上述租金及原告曾催告繳納暨  
27 寄發存證信函等事實均不爭執，並同意給付112年3月、112  
28 年5月、112年6月、112年8月至11月、113年1月、113年3月  
29 至5月共11期短少支付之當期租金各1,000元（訴字卷第183  
30 頁），惟爭執就110年6月、110年7月、112年1月、112年4  
31 月、112年7月、112年12月等6期之租金部分，辯稱就110年6

01 月、110年7月之租金部分，因當時為疫情期間，被告公司被  
02 勒令停業，原告同意減免租金2個月，故被告無須給付該2個  
03 月租金；另就112年1月、112年4月、112年7月、112年12月  
04 之租金部分，因系爭停車空間當時有積水，所生清潔費用係  
05 由被告支出，而該等費用不應由被告負擔，應自上開4個月  
06 之租金中扣除等語。然查，就110年6月、7月之租金部分，  
07 原告否認被告上開所辯，陳稱其僅同意減免110年5月份之1  
08 個月租金而已，並未同意減免110年6月、7月之租金等語  
09 （訴字卷第183頁），被告復未舉證以資證明，其空言辯稱  
10 原告同意減免110年6月、7月之租金，故其無須給付此部分  
11 租金等語，要無可採；另就112年1月、112年4月、112年7  
12 月、112年12月之租金部分，原告否認被告上開所辯，陳稱  
13 原告已就被告所反應之積水問題，修繕抽水馬達次數達7  
14 次，且原告一直有協助被告處理積水及清潔問題，原告已盡  
15 修繕義務等語（訴字卷第185至186頁），並提出修繕明細表  
16 及交易明細為證（訴字卷第189至197頁），而按租賃關係存  
17 續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人  
18 得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為  
19 修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其  
20 費用或於租金中扣除之，民法第430條固有明文，惟觀諸被  
21 告所舉110年11月22日、112年6月20日、112年9月19日、113  
22 年7月27日之對話紀錄擷圖4張及照片6張（訴字卷第199至21  
23 7頁），對話內容係片段擷取，照片亦未顯示拍攝日期，無  
24 從遽認被告所辯系爭停車空間於112年1月、112年4月、112  
25 年7月、112年12月份當時有積水，且由被告支出清潔費用等  
26 語屬實，從而，被告抗辯其得就所支出之清潔費用於上開4  
27 個月份之租金予以扣除，而無須給付該等租金等語，亦無可  
28 採。綜上所述，原告主張被告積欠110年6月、110年7月、11  
29 2年1月、112年4月、112年7月、112年12月等6期之當期租金  
30 全額，顯已逾2個月以上之租額，經催告仍未給付等情，應  
31 堪可採，從而，原告於113年7月10日寄發存證信函予被告表

01 示終止系爭租約之意思，合於民法第440條第1項、第2項之  
02 規定，被告並於113年7月19日收受該存證信函，堪認系爭租  
03 約業於113年7月19日終止。原告依系爭租約第3條第2項之約  
04 定，請求被告給付於系爭租約存續期間所積欠之上述租金共  
05 計146,000元，為有理由，應予准許。

06 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
07 利益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於  
08 該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他  
09 情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181  
10 條分別定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以  
11 無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其  
12 得請求返還之範圍，應以受益人所受之利益為度，非以受損  
13 人所受損害若干為準，而無權占有他人土地，所受利益為土  
14 地之占有本身，依其性質不能返還，應償還其價額（最高法  
15 院108年度台上字第872號判決意旨參照）；依社會通常之觀  
16 念，得以相當之租金計算應償還之價額。準此，無權占有他  
17 人房屋，所受利益為房屋之占有本身，依其性質不能返還，  
18 得以相當之租金計算應償還之價額。本件系爭租約業於113  
19 年7月19日終止，被告於系爭租約終止後，已無占有系爭租  
20 賃物之正當權源，且被告於本件言詞辯論終結時仍未返還系  
21 爭租賃物予原告，被告復未舉證證明其有占有系爭租賃物之  
22 正當權源，自屬無權占有系爭租賃物而無法律上原因受有利  
23 益，致原告受有不能使用系爭租賃物之損害，是原告依上揭  
24 規定，請求被告給付自113年8月12日起至騰空遷讓返還系爭  
25 租賃物之日止，以相當之租金計算價額之不當得利，應屬有  
26 據。被告徒以其曾於113年7月19日寄發存證信函予原告，通  
27 知原告其將於113年7月31日停止營業等語為辯，否認構成不  
28 當得利，顯無可採。又兩造曾約定之租金計算基準（即系爭  
29 房屋於113年8月12日起至114年3月11日止此段期間每月租金  
30 為21,000元、於114年3月12日起每月租金為22,000元、系爭  
31 停車空間每月租金均為3,000元），應得作為計算被告應償

01 還價額之依據，從而，原告依上揭規定，請求被告給付自11  
02 3年8月12日起至114年3月11日止此段期間以相當於租金計算  
03 價額之不當得利共計168,000元（計算式：24,000元×7個月=  
04 168,000元），及自114年3月12日起至騰空遷讓返還系爭租  
05 賃物之日止，按月給付以相當於租金計算價額之不當得利2  
06 5,000元，為有理由，應予准許。

07 (四)另原告主張依系爭租約第6條第3項約定，冷氣空調設備（以  
08 100萬元為原告支出上限）由原告安裝設置並驗收功能正常  
09 後交付被告使用，被告須自109年9月起以100萬元分40期，  
10 每月攤還25,000元，按期向原告支付，原告並同意展延自11  
11 0年1月起開始攤還（最末期即113年4月）。然被告於系爭租  
12 約存續期間內，於110年5月至7月、112年1月、4月、7月、1  
13 2月等7期，均未按期攤還，而被告僅曾於110年9月、113年5  
14 月各補付25,000元，迄今尚積欠5期金額共125,000元未為給  
15 付等情，業據原告提出系爭租約為證，被告不爭執系爭租約  
16 上開約定內容及其尚未給付5期金額共計125,000元等事實，  
17 惟辯稱系爭租約租期未屆滿，等於是冷氣被強制收回，而冷  
18 氣殘值超過原告請求之125,000元，故被告無須給付等語  
19 （訴字卷第184頁）。而查，系爭租約第6條第3項明確約  
20 定：冷氣空調設備（以100萬為原告支出上限）由原告安裝  
21 設置並驗收功能正常後交予被告使用，雙方依約定被告必須  
22 自109年9月起以100萬元分40期，每月攤還25,000元，按期  
23 向原告支付，其最終所有權歸屬原告，被告善盡保管之責  
24 任，租期結束需原物歸還予原告等內容（補字卷第23頁），  
25 兩造並合意展延自110年1月起開始攤還，至113年4月止共計  
26 40期，則被告依系爭租約第6條第3項之約定，應自110年1月  
27 起至113年4月止，每月攤還25,000元，不因系爭租約嗣於11  
28 3年7月19日終止而生影響，被告猶以前詞置辯而拒絕給付積  
29 欠之5期金額共計125,000元，要屬無據。是原告依系爭租約  
30 第6條第3項之約定，請求被告給付積欠之5期金額共計125,0  
31 00元，應屬有據，經扣除原告所主張應扣抵之8,601元（被

01 告於系爭租約存續期間代原告繳納之公共電費3期，每期各  
02 2,867元，共8,601元，見訴字卷第83頁），原告請求被告給  
03 付116,399元（計算式：125,000元-8,601元=116,399元），  
04 為有理由，應予准許。

05 (五)至原告主張依系爭租約第3條第2項後段約定，被告如就系爭  
06 租約之租金給付申報為原告所得，被告願加給各按每月租金  
07 10%、2%計算之所得稅款補貼及健保費補貼予原告，則於系  
08 爭租約存續期間內，被告共應給付原告所得稅款補貼61,000  
09 元、健保費補貼12,200元等情，此為被告所否認，辯稱系爭  
10 租約第3條第2項後段「（開發票另加10%所得稅及2%健保  
11 費）」意思是原告要開立收取租金的發票或收據給被告，才  
12 有另加10%所得稅及2%健保費，但原告沒有開立發票或收據  
13 給被告，兩造亦無約定如被告申報租金支出則須補貼原告應  
14 繳納之所得稅款及健保補充保費，故被告不須給付所得稅補  
15 貼款及健保費補貼款予原告等語。而查，觀諸系爭租約第3  
16 條第2項後段約定「（開發票另加10%所得稅及2%健保費）」  
17 之內容（補字卷第21頁），其所記載「開發票」之文字，實  
18 有疑問，倘如原告所主張係指「被告將系爭租約之租金給付  
19 申報為原告之所得，即由被告負擔10%所得稅及2%健保費」  
20 之意思，何以記載「開發票」之用語，亦未據原告具體說  
21 明；又被告當庭陳稱原告之弟弟是會計師，簽立系爭租約之  
22 過程係由原告之弟弟與被告之訴訟代理人接洽等語（訴字卷  
23 第184頁），原告就此未予否認，而公司向自然人承租房屋  
24 供營業使用，如租金超過一定金額，相關租賃所得稅及全民  
25 健保補充保費本應由出租人負擔，原告應知之甚詳，倘兩造  
26 有意約定相關租賃所得稅及全民健保補充保費由承租人即被  
27 告負擔，理應會於契約明確記載，以杜爭議，豈會以意義不  
28 明之「（開發票另加10%所得稅及2%健保費）」文字內容作  
29 為約定，原告未合理說明其於締約當時約定上開文字內容之  
30 緣由，復未舉出其他證據以資證明兩造有所主張之約定，  
31 是原告主張依系爭租約第3條第2項後段約定，請求被告給付

01 原告所得稅款補貼61,000元、健保費補貼12,200元，難認有  
02 據。

03 四、綜上所述，原告依系爭租約第3條第2項之約定，請求被告給  
04 付積欠之租金146,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即1  
05 14年2月14日（訴字卷第52-1頁）起至清償日止，按週年利  
06 率百分之5計算之法定遲延利息；及依民法第179條規定，請  
07 求被告給付不當得利168,000元及自114年3月12日起至騰空  
08 遷讓返還系爭租賃物之日止，按月給付不當得利25,000元；  
09 暨依系爭租約第6條第3項之約定，請求被告給付116,399  
10 元，及自民事追加、擴張訴之聲明暨準備（一）狀繕本送達  
11 被告翌日即114年5月28日（訴字卷第219頁）起至清償日  
12 止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，  
13 應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
15 審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，併此敘  
16 明。

17 六、本件原告勝訴部分，本判決所命給付之金額總和截至言詞辯  
18 論終結日止已逾50萬元，原告陳明願供擔保聲請宣告假執  
19 行，與民事訴訟法第390條第2項規定並無不合，爰酌定相當  
20 擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即  
21 失所依附，應併予駁回。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日  
24 民事第一庭 法官 吳彥慧

25 以上正本證明與原本無異。

26 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表  
27 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  
28 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 中 華 民 國 114 年 6 月 16 日  
30 書記官 但育緬