

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第1600號

原告 正本行建設股份有限公司

法定代理人 洪明勝

訴訟代理人 李宜光律師

被告 祐安健康事業股份有限公司

法定代理人 陳慧萍

訴訟代理人 陳湘傳律師

賴思仿律師

被告 梁兆東

訴訟代理人 徐孟琪律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國111年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告於起訴時係以凱蘭診所即蔡啟聖為被告，嗣於言詞辯論前，具狀撤回對被告凱蘭診所即蔡啟聖及請求返還租賃物之起訴，自應准許。又訴狀送達後，原告不得將訴變更或追加他訴，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項定有明文。原告於辯論時減縮聲明請求之金額如訴之聲明所示，亦應准許。

二、原告主張略以：

(一)原告於民國108年8月1日將所有位於臺北市○○區○○○路0段000巷0○0號1樓，8號1、2、3、4樓房屋全部及地下室貳層9個機械停車位(下稱系爭租賃物)出租予被告祐安健康事業股份有限公司(下稱祐安公司)，並簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，每月租金新臺幣(下同)617,194元(不含

01 稅；每年調漲4%)、押租金1,234,388元、房屋管理費48,842
02 元及車位管理費9,000元（108年8月至109年7月優待免
03 收），並由被告梁兆東擔任系爭租約之連帶保證人，嗣被告
04 祐安公司將系爭租賃物轉租予訴外人凱蘭診所即蔡啟聖占有
05 使用。被告祐安公司自109年1月起，即未按時給付租金、管
06 理費，係不定時給付不定額金錢，經原告催告後，被告祐安
07 公司仍未給付，原告遂於110年4月14日寄發存證信函通知被
08 告祐安公司終止租約，並付清應付費用，將系爭租賃物回復
09 原狀歸還原告，被告置之不理。

10 (二)原告得依民法第439條前段、第233條第1項前段、第203條及
11 系爭租約第3、12、13條約定，請求被告連帶給付5,142,300
12 元。被告祐安公司自109年1月22日起至111年1月28日止，共
13 僅給付11,934,688元，扣除系爭租賃物之房屋管理費、車位
14 管理費、兩造簽約時應補足之押租金、被告祐安公司依約應
15 補足每年調漲4%之押租金、109年1月至7月每月租金648,054
16 元、109年8月至111年1月調漲4%之每月租金673,976元後，
17 被告祐安公司尚積欠原告5,759,494元，以原告收取之一個
18 月押租金617,194元扣抵，被告祐安公司尚積欠原告
19 5,142,300元。並聲明：(一)被告祐安公司、梁兆東應連帶給
20 付原告5,142,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
21 止，按週年利率百分之五計算之利息。(二)願供擔保請准宣告
22 假執行。

23 三、被告梁兆東答辯意旨略以：依系爭租約第3條，兩造就管理
24 費僅記載特定金額，且未約定由被告祐安公司負擔，每月租
25 金應已包含管理費在內。原證12、13不足證明管理費排除在
26 租金之外，不應另外給付管理費。被告祐安公司於簽訂系爭
27 租約時，已將2個月押租金交付原告，原告自簽訂系爭租約
28 後，均未向被告催討應補足押租金，原告提出之租金支付明
29 細表係原告法定代理人單方製作，雖由訴外人簽名，但僅有
30 簽收之意，該明細表不具任何證明力，另兩造並無押租金應
31 每年調漲4%之約定，原告不得請求被告補足每年調漲4%之

01 押租金。被告祐安公司自109年1月起至111年1月止共給付租
02 金15,646,046元（含稅）予原告，因原告積欠銀行龐大債
03 務，遂應原告要求，自110年1月起多以現金方式給付，再由
04 原告以支出證明單簽收，少數以匯款方式給付。兩造同意以
05 押租金即1,234,388元扣抵租金差額，抵付後原告尚應返還
06 被告祐安公司212,488元，原告不得再向被告請求租金。又
07 倘原告未收到租金，原告當不會開立統一發票予被告，原告
08 主張開立統一發票僅屬預付性質與事實不符，亦與常情有
09 違，原告之訴並無理由。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受
10 不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 四、被告祐安公司答辯意旨略以：原告已於書狀表示被告已給付
12 足額之押租金，不得再向被告請求補足，而系爭租約亦未約
13 定押租金需隨同調漲。依系爭租約第3條，被告祐安公司每
14 月應給付租金予原告，除電燈費及自來水費另外收取外，兩
15 造就管理費並無獨立於租金外另行約定，租金自應包含管理
16 費在內。原告提出原證12暫收款證明單僅得作為兩造管理費
17 約定數額之依據，不得作為被告另行給付之依據。原證13暫
18 收款證明單僅得作為車位管理費數額為9,000元之依據，兩
19 造就車位管理費曾口頭約定應包含於每月租金內。被告業已
20 給付原告15,646,046元，加計押租金後，已較原告得請求之
21 金額為高。被告繳納款項後，原告開立發票予被告為憑證，
22 原告開立統一發票得作為證明被告已繳納款項之依據。並聲
23 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣
24 告免為假執行。

25 五、兩造於108年8月1日簽訂系爭租約，約定使用範圍為系爭租
26 賃物，每月租金617,194元、押租金1,234,388元，並由被告
27 梁兆東擔任連帶保證人，原告以存證信函通知被告祐安公司
28 終止系爭租約，並請求被告將系爭房屋恢復原狀歸還原告，
29 被告祐安公司於110年4月15日收受原告通知等情，有系爭租
30 約、存證信函、郵件收件回執在卷可憑（見110年度北司補字
31 第1691號卷第10至17頁），且為兩造所不爭執，又原告主張

01 自109年1月起至7月止，租金每月調漲為648,054元，109年8
02 月起每月調漲為673,976元之情，被告均不爭執，被告祐安
03 公司對租金調漲後之數額亦表示為上開金額(見本院卷第116
04 頁)，均堪認定。

05 六、查系爭租賃物之租金自109年1月起至111年1月止，共為
06 16,667,946元(計算式：648,054元×7+673,976元×18＝
07 16,667,946元)。以被告提出之發票及支出證明單計算，被
08 告佑安公司自109年1月起至111年1月28日止，已給付租金
09 15,646,046元，有被告提出之統一發票、支出證明單、匯款
10 單、帳戶存摺內頁影本為證(見本院卷第116頁及所引書
11 證)，二者相減後，被告尚積欠租金1,021,900元(計算
12 式：16,667,946元－15,646,046元＝1,021,900元)。至原
13 告雖主張被告持有原告開立之發票，係為請款而預先開立，
14 支出證明單曾特別註明被告祐安公司僅支付部分款(見本院
15 卷第103頁)，發票不足證明被告已經清償欠租云云，惟觀
16 諸原告開立之發票，均係表徵月租金之支付，倘如原告所
17 述，係為請款而預先開立，衡情，在被告未按時給付租金之
18 情況下，原告當不會持續開立發票交被告持有，且於訴訟
19 前，亦未見原告為此提出爭執，顯見發票應係被告祐安公司
20 支付租金後之證明，原告主張尚難採信。

21 七、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
22 辭句，民法第98條定有明文。原告主張被告祐安公司每月除
23 約定租金外，另應給付房屋管理費及車位管理費云云，已經
24 被告否認，經核系爭租約並未約定房屋及車位管理費應由何
25 造負擔，而我民法債篇中租賃規定，亦未規定管理費應由出
26 租人或承租人負擔，無論從租賃契約或不當得利之觀點，在
27 無明確約定之情況下，並無法得出管理費用由被告即承租人
28 負擔之結論，然原告主張被告應負擔管理費用云云，為有利
29 於原告之主張，自應由原告舉證，原告未能舉證以實其說，
30 自非可採。況本件管理費用無論房屋或車位管理費，被告雖
31 曾零星支付，然參酌兩造陳述及本件事證，可知於被告支付

01 租金尚屬正常之際，原告對支付管理費一事並未單獨表示爭
02 執，依系爭租約第3條：「租金每個月新台幣陸拾壹萬柒仟
03 壹佰玖拾肆元(收款付據)，乙方（即被告祐安公司）不得藉
04 任何理由拖延或拒納（電燈費及自來水費另外）（不含稅）
05 管理費每月新臺幣肆萬捌仟捌佰肆拾貳元整。」（見本院110
06 年度北司補字第1691號卷第10頁），審酌該約定就租金、電
07 燈費及自來水費之排列方式，電燈費及自來水費明示應另外
08 支付，但管理費僅表明數額，未約定應由被告另行支付，明
09 顯與電燈費及自來水費不同，尚難認管理費用應屬租金外另
10 行計算之費用，況原告以被告簽收車位管理費暫收款證明單
11 （見本院卷第146頁）為由，主張已與被告口頭約定自109年
12 8月起由被告給付每月9,000元車位管理費云云，經核該暫收
13 款證明單雖經簽收，但系爭租約之租賃範圍本已包括地下室
14 9個機械停車位，縱使被告簽收該證明單，亦僅能認係確認
15 數額而已，尚難證明兩造間已約定由被告給付車位管理費，
16 以此推論，系爭租約就(房屋)管理費之記載，亦難逕認應由
17 被告負擔之約定，是原告向被告請求給付管理費，並無理
18 由。

19 八、又按押租金目的在於擔保承租人履行租賃債務，租賃關係消
20 滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押
21 租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生
22 返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意
23 旨參照）。當事人訂立租賃契約，約定由承租人交付押租金
24 者，交付押租金之目的係在於擔保承租人支付租金及賠償損
25 害之用。原告主張被告祐安公司應補足前承租者所積欠之押
26 租金，並應補足調漲4%租金後應併同調漲之押租金差額云
27 云，已經被告否認，查原告於起訴狀曾稱被告祐安公司承接
28 補足押租金一事（見本院110年度北司補字第1691號卷第5
29 頁），參以原告於提起本件訴訟前，對此並未爭執，應可推
30 認被告祐安公司已於簽約時補足押租金予原告，又押租金之
31 性質係為擔保承租人履行給付租金及賠償損害之用，而與租

01 金性質不同，是除契約當事人另有約定押租金應隨同租金調
02 漲之外，押租金數額應以契約訂定時所約定之金額為準，並
03 無隨同租金調漲而補足押租金之情形，又觀系爭租約內容，
04 並無被告祐安公司應隨租金調整補足押租金之約定，原告請
05 求被告祐安公司補足押租金，自無理由。

06 九、綜上，被告佑安公司尚積欠原告租金1,021,900元，以被告
07 祐安公司之押租金1,234,388元抵充後，尚有剩餘，是原告
08 依民法第439條前段、第233條第1項前段、第203條及系爭租
09 約之約定，請求被告連帶給付如聲明所示，為無理由，應予
10 駁回。原告聲請假執行，因訴之駁回而失其依據，應併予駁
11 回。

12 十、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所用之證據，經
13 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
14 列，附此敘明。

15 據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
16 如主文。

17 中 華 民 國 111 年 11 月 9 日
18 民事第四庭法 官 陳正昇

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 111 年 11 月 9 日
23 書記官 翁挺育