

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3510號

原告 時保寧
訴訟代理人 陳信亮律師
被告 謝鈺筵
訴訟代理人 王婉嘉律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣482,350元，及自民國112年3月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣482,350元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

訴訟費用由被告負擔九分之一，其餘部分由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張略以：

(一)緣被告前於民國108年3月19日，與原告簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定以每月新台幣（下同）30,000元之價格，向原告租賃原告名下坐落門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號2樓之房屋使用，用以堆放被告之個人物品，租賃期間則約定自108年3月26日起至112年3月25日止。因系爭租約之租賃期間業已屆滿，而被告並未依約給付租金予原告，是原告爰依系爭租約之約定及民法第421條、第439條之法律關係，請求被告給付租金，金額合計為1,440,000元。

01 (二)又被告於108年3月20日，與原告簽立委託銷售及管理契約書
02 (下稱系爭委託書)，委託原告於108年3月20日起至113年2
03 月19日止之期間，代為管理並銷售被告名下坐落門牌號碼臺
04 北市○○區○○○路0段00號6樓之房屋(下稱系爭房屋)。
05 因系爭房屋已由原告於110年10月25日以27,250,000元之價
06 格出售予訴外人李承軒，是原告爰依系爭委託書之約定，請
07 求被告給付委任報酬，金額為1,001,469元；又原告因系爭
08 房屋之管理及出售，應有先行墊付相關費用之情事，是以，
09 原告爰依系爭委託書之約定及不當得利之法律關係，請求被
10 告返還代墊之款項，金額合計為1,662,350元。

11 (三)並聲明：

12 1.被告應給付原告新臺幣4,103,819元，及自起訴狀繕本送達
13 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

14 2.願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告答辯則以：

16 (一)兩造前為情侶關係，系爭租約及系爭委託書實際上係原告趁
17 被告於中國省親期間，偽造或盜用被告之個人印鑑所簽立，
18 是被告應無原告所稱，與原告簽立系爭租約及系爭委託書，
19 向原告租用原告名下門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段
20 000號2樓之房屋以堆放個人物品，並委託原告代為管理並銷
21 售系爭房屋之情事。是以，原告依系爭租約及系爭委託書之
22 法律關係，請求被告給付租金及委任報酬，並請求被告返還
23 因系爭房屋之管理及出售所墊付之款項，金額合計為
24 4,103,819元，並無理由等語，資為抗辯。

25 (二)並聲明：

26 1.原告之訴駁回。

27 2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 三、得心證之理由：

29 (一)按法院就兩造爭議之待證事實真偽，應斟酌全辯論意旨及調
30 查證據結果，以為認定。且應綜合全部證據之價值為判斷，
31 以形成心證，而非單獨分離各個證據為評價。又認定當事人

01 爭執事實所憑之證據，不以直接證據為限。如能以間接證據
02 證明間接事實，再綜合諸間接事實，得以在符合論理及經驗
03 法則下，推認待證事實為真實者，亦無不可，此有最高法院
04 112年度台上字第2290號判決意旨可資參照。

05 (二)查原告就其對被告應有租金債權1,440,000元、委任報酬債
06 權1,001,469元等主張，係以其上蓋有被告印文之系爭租約
07 約、系爭委託書等件為憑（見臺灣新北地方法院112年度訴
08 字第438號卷第23頁至第31頁，下稱新北院卷）。惟查，本
09 院雖於113年7月26日言詞辯論期日，依民事訴訟法第367條
10 之1之規定，就原告本人進行當事人訊問，惟原告就系爭租
11 約之租賃期間、租金數額等必要之點，均與系爭租約之書面
12 紀載並未相符（見本院卷第172頁）；又原告雖主張系爭租
13 約及系爭委託書係被告於108年3月間，因有出售系爭房屋之
14 需求方與原告所簽立等語，惟依據被告所提出之聚會照片、
15 LINE對話紀錄等件在卷可證（見本院卷第235頁至第249頁）
16 ，兩造應係於108年3月初因聚會結識，則被告何以於兩造甫
17 認識短短兩週，率與原告簽立契約期間長達4年及5年之系爭
18 租約及系爭委託書，顯見原告所述與常情不符，尚非無疑；
19 又依據被告所提出之離婚協議書之記載（見本院卷第251頁
20 至第253頁），系爭房屋於被告與訴外人李健儀離婚後，仍
21 有以每月45,000元之租金部分持續出租予李健儀之情事，且
22 被告於109年5月10日前仍有居住於系爭房屋之事實，此有被
23 告所提出之對話紀錄、搬家照片等件在卷足稽（見本院卷第
24 255頁至第259頁），參以原告所主張之管理行為，均係於被
25 告搬離系爭房屋之時間點前後為之（見新北院卷第71頁至第
26 97頁），應足認被告於109年5月10日前，就系爭房屋仍有正
27 常使用收益之事實，是被告是否確有於108年3月19日與原告
28 簽立系爭租約，約定以每月30,000元之租金向原告租用門牌
29 號碼為臺北市○○區○○○路0段000號2樓之房屋以堆放雜
30 物，同時載明租金應於系爭房屋出售後一併給付；並於108
31 年3月20日與原告簽立系爭委託書，約定委託原告管理並銷

01 售系爭房屋，並指明出賣之總價格及報酬，應非無疑。因被
02 告所提出之事證綜合以觀，已足使本院產生系爭租約及系爭
03 委託書非屬被告所親自簽立之心證，是以，原告依系爭租約
04 及系爭委託書之法律關係，請求被告給付租金及委任報酬，
05 為無理由，應予駁回。

06 (三)次查，原告依系爭租約及系爭委託書之法律關係所為之請求
07 ，雖經本院認定為無理由，詳如上述，惟原告有關不當得利
08 之請求，應不以兩造間有契約關係之存在為其要件。因原告
09 為系爭房屋之管理，確有墊付門鎖更換費、油漆費、冷氣費
10 、管理費、仲介費、退還承租人押金等費用之情事（見新北
11 院卷第71頁、75頁、第77頁、第79頁、第85頁、第93頁、第
12 95頁、第97頁），是以，原告依不當得利之法律關係，請求
13 被告返還前開墊付之費用，金額合計為482,350元（項目及
14 金額如附表所示），為有理由，應予准許。至原告其餘不當
15 得利之請求，雖有提出匯款紀錄為證，用以證明其係匯款予
16 被告，惟前開匯款紀錄均未有載明匯款之目的，是本院無從
17 判斷原告所為之前開給付是否係無法律上之原因，揆諸舉證
18 責任之法則，此部分自難為有利原告之判斷。

19 四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付
20 482,350元，及自112年3月25日（見新北院卷第105頁）起至
21 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應
22 予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。另本院所
23 命被告給付之金錢數額未逾500,000元，是依民事訴訟法第
24 389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，並依被告
25 之聲請，准予供擔保後免為假執行。至原告其餘敗訴部分，
26 其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
28 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
31 民事第一庭 法 官 陳雅瑩

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

05 書記官 陳薇晴

06 附表：

07

項次	代墊款項目	金額（新台幣）
1	更換大門及門鎖	88,000元
2	油漆粉刷	10,000元
3	更換室內空調設備費	60,000元
4	退承租人押金	43,835元
5	油漆粉刷	8,000元
6	管理費	8,500元
7	退承租人押金	44,015元
8	支付房仲之仲介費用	55,000元
9	退承租人押、租金	165,000元
	總計	482,350元