

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1624號

原告 陳聯逸  
訴訟代理人 吳存富律師  
郭光煌律師  
被告 柯力企業股份有限公司

兼  
法定代理人 賴淑卿

上二人共同  
訴訟代理人 張玉希律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國113年11月7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、原告主張：

(一)伊與被告賴淑卿為夫妻關係（尚有離婚訴訟進行中），原分別共有門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00號2樓之4之不動產（下稱系爭房屋）各1/2，直至民國110年1月4日經臺灣高等法院109年度重上字第567號分割共有物判決確定後，伊始喪失系爭房屋共有人身份，先予敘明。

(二)伊與賴淑卿於101年12月30日與被告柯力企業股份有限公司（下稱柯力公司）就系爭房屋簽訂租賃契約（下稱系爭甲租約），約定每月租金為新臺幣（下同）12萬元，而柯力公司於租賃期間屆滿後仍繼續使用系爭房屋，成立不定期限租

01 賃。又系爭甲租約並未約定每月租金12萬元應如何分配給付  
02 予伊及賴淑卿，則伊與賴淑卿於系爭房屋均有1/2持分，應  
03 由伊與賴淑卿按月分別收取6萬元之租金。詎賴淑卿仗其為  
04 柯力公司負責人之優勢地位，於收受柯力公司租金後均未分  
05 配予伊，伊自得基於系爭房屋共有人身分，依民法不當得利  
06 之規定，先位請求賴淑卿給付近五年間、伊喪失系爭房屋所  
07 有權人身分前（即108年2月至110年1月），此段期間每月6萬  
08 元、共24個月，合計144萬元之租金。又柯力公司恐因實際  
09 由賴淑卿掌控帳務，而未依約給付租金予出租人，倘柯力公  
10 司確實未依系爭甲租約給付租金予賴淑卿，則伊應得基於出  
11 租人之身分，備位請求柯力公司給付自108年2月至110年1月  
12 間總計144萬元之租金。

13 (三)爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：

- 14 1.先位聲明：(1)賴淑卿應給付原告144萬元，及自起訴狀繕本  
15 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)願供  
16 擔保，請准宣告假執行。
- 17 2.備位聲明：(1)柯力公司應給付原告144萬元，及自起訴狀繕  
18 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)願  
19 供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：

21 (一)賴淑卿與原告分別擔任柯力公司董事長及總經理，由賴淑卿  
22 負責公司一切事務，因賴淑卿經營柯力公司有成，遂以柯力  
23 公司之資金購買系爭房屋及同址2樓之房屋，並登記於賴淑  
24 卿及原告名下，應有部分各1/2，並無償作為柯力公司辦公  
25 室使用，後因業務萎縮，方將同址2樓出租予他人，由原告  
26 收取其中1/2之租金，系爭房屋仍作為柯力公司辦公室使  
27 用。上開事實經原告於本院107年重訴字第1401號民事訴訟  
28 所提民事準備狀、民事準備(二)狀中自認，兩造既已同意將系  
29 爭房屋無償供柯力公司辦公室使用，自無權再向柯力公司請  
30 求租金，賴淑卿更無可能獲有任何不當得利，原告請求於法  
31 無據。系爭房屋確係原告與賴淑卿提供柯力公司使用，而柯

01 力公司為申報所需，以每月1萬8,000元之租金申報，有被證  
02 4房屋租賃契約書為據(下稱系爭乙租約)，此一事實有原告  
03 於本院109年重訴字第800號民事訴訟所提109年8月24日答辯  
04 狀所提出之房屋租賃契約書可證，是原告於本件所提之系爭  
05 甲租約並不實在，更無足採。又夫妻互為代理人，且應共同  
06 分擔家庭費用，賴淑卿與原告家庭所需之一切費用均係由賴  
07 淑卿所支付，縱認原告每月有9,000元租金，尚不足以支付  
08 其分擔之家庭費用，遑論依賴淑卿與原告於111年1月17日已  
09 就夫妻剩餘財產差額分配達成調解，原告再向賴淑卿請求給  
10 付，於法更屬無據。

11 (二)再者，賴淑卿及原告提供勞務及系爭房屋供柯力公司使用，  
12 柯力公司則支付其等生活所需及其他支出，用以抵充上開費  
13 用，兩造數十年來均是如此，因此，原告自無權再向柯力公  
14 司請求租金。若原告仍爭執此一事實，則柯力公司為原告支  
15 付系爭房屋及同址2樓房屋之歷年房屋稅與地價稅共計214萬  
16 7,145元，被告以上開支付稅金之費用與之抵銷，並以民事  
17 答辯(二)狀為抵銷之意思表示。另柯力公司於103年至112年共  
18 計為原告墊付健保費共36萬9,534元，如認被告需給付原告  
19 任何費用，被告亦以墊付健保費之費用與之抵銷，並以民事  
20 答辯(三)狀為抵銷之意思表示等語，資為抗辯。並聲明：1.原  
21 告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利益判決，願供擔  
22 保請准宣告免為假執行。

23 三、系爭房屋本為原告與賴淑卿所共有，權利範圍各1/2，嗣經  
24 臺灣高等法院109年度重上字第567號判決分割共有物確定，  
25 原告至110年9月9日始喪失系爭房屋所有權，系爭房屋現為  
26 賴淑卿所有等情，有系爭房屋土地建物查詢資料、異動索  
27 引、本院107年度重訴字第1401號、臺灣高等法院109年度重  
28 上字第567號判決及確定證明書等資料附卷可憑(見本院臺北  
29 簡易庭113年度北簡字第2030號卷，下稱北簡卷，第9頁至第  
30 27頁、本院卷第39頁至第44頁)，堪信為真。原告主張兩造  
31 曾於101年12月30日就系爭房屋簽訂系爭甲租約，租金每月1

01 2萬元，租期至106年12月31日，嗣後柯力公司仍實際使用系  
02 爭房屋，惟未另行換約，系爭契約之租賃關係變為不定期租  
03 賃，被告未將所收取之租金交付予伊，伊自得以系爭房屋共  
04 有人之身分，依不當得利之法律關係，請求被告給付108年2  
05 月至110年1月間之租金等語，為被告所否認，並以前詞置  
06 辯。茲說明得心證之理由如下：

07 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
08 民事訴訟法第277條前段亦有明文。原告主張柯力公司以每  
09 月12萬元承租系爭房屋等語，雖提出系爭甲租約為據(見北  
10 簡卷第29頁)。惟觀之系系甲租約為影本，且經被告抗辯其  
11 上之大小章非柯力公司之大小章、爭執形式真正等語，而原  
12 告迄至言詞辯論終結前，並未提出系爭甲租約之原本、或其  
13 他證據足以證明系爭甲租約內容之真正，自難僅憑原告所提  
14 系爭甲租約之影本，即認原告、賴淑卿有與柯力公司就系爭  
15 房屋簽訂系爭甲租約一事。再參原告於本院109年度重訴字  
16 第800號不動產登記返還事件中提出之租賃契約，記載租金  
17 為每月1萬8,000元，簽約時間與系爭甲租約日期相同(下稱  
18 系爭乙租約，見本院卷第61頁)，並經本院調閱109年度重訴  
19 字第800號卷宗查閱屬實。則原告就系爭房屋之租金為何，  
20 前後提出內容不同、印章亦不相同之租約，則系爭房屋是否  
21 確有簽立租約、有無收取租金、租金為何等情，依原告所提  
22 資料，尚非無疑。嗣原告雖提出原證3、原證4-1至原證4-4  
23 即被告曾於其他文件上所留存之印章，欲證明原證2系爭甲  
24 租約之真正。惟此部分縱認原告所提出原證3、原證4-1至原  
25 證4-4之文件內容為真(見本院卷第165頁至第211頁)，至多  
26 僅能證明被告曾使用過原證2即系爭甲租約上之印章，然在  
27 原告未提出原證2原本供核對之情形下，並無法核對原證2影  
28 本內容是否為真，此部分原告主張，難認有理。

29 (二)原告另主張，縱認系爭甲租約不存在，然依系爭乙租約，柯  
30 力公司亦應給付每月1萬8,000元之租金等語。惟觀之系爭乙  
31 租約之租期為102年1月1日至106年12月31日，原告主張請求

01 被告給付租金之期間為108年2月至110年1月間，並非在系爭  
02 乙租約之租賃期間內。且原告於113年5月16日審理中已否認  
03 系爭乙租約之形式真正，表示沒看過系爭乙租約，也未在系  
04 爭乙租約上用印等語(見本院卷第70頁)，於最後一次言詞辯  
05 論期日亦主張系爭乙租約為被告所片面變造等語(見本院卷  
06 第293頁)。則原告既已否認系爭乙租約之形式真正，也否認  
07 有簽訂系爭乙租約，經本院命兩造提供系爭乙租約之原本  
08 (見本院卷第73頁)，迄至言詞辯論終結前，兩造均未提出系  
09 爭乙租約之原本供本院核對內容，是本院亦難認定系爭乙租  
10 約內容之真正，自難以原告所否認、無法確定內容為真之系  
11 爭乙租約，即認原告請求柯力公司自108年2月起至110年1月  
12 間、每月應給付原告1萬8,000元租金為有理由。至被告雖稱  
13 有以系爭乙租約申報租金所得等語，然此部分係針對賴淑卿  
14 有以每月1萬8,000元申報租金所得，有賴淑卿109年度各類  
15 所得扣繳暨免扣繳憑單可佐(見本院卷第131頁)。反觀原告  
16 於109年度重訴字第800號不動產所有權移轉登記事件中，所  
17 提出被證4之系爭乙租約及102年度至105年度之所得清單，  
18 記載系爭房屋之租金所得為每月1萬8,000元、一年21萬6,00  
19 0元(見本院卷第227頁至第230頁)，但並無106年度之後之所  
20 得清單，原告亦未提出柯力公司於108年2月至110年1月間有  
21 為原告申報每月租金1萬8,000元所得之相關資料，足認被告  
22 所辯原告於108年2月至110年1月間，係無償提供系爭房屋予  
23 柯力公司使用等語，並非子虛。原告主張依系爭乙租約，柯  
24 力公司應給付原告108年2月至110年1月間、每月1萬8,000元  
25 之租金，難認有據。

26 (三)另參柯力公司108年度營利事業所得稅結算申報列報租金支  
27 出152萬192元、109年度則列報租金支出162萬8,888元，110  
28 年度營業成本及營業費用項下租金支出分別為70萬3,294元  
29 及162萬2,888元，111年度租金支出分別為70萬4,875元及16  
30 2萬5,749元等情，有財政部臺北國稅局113年5月27日財北國  
31 稅營所字第1132012986號函附柯力公司110年度、111年度損

01 益及稅額計算表、營業成本明細表、其他費用及製造費用明  
02 細表、財政部臺北國稅局大安分局113年6月4日財北國稅大  
03 安營所字第1132458610號函附108年度、109年度損益及稅額  
04 計算表等資料在卷可考(見本院卷第85頁至第97頁、第107頁  
05 至第111頁)。從上開內容，僅能說明柯力公司有列報租金支  
06 出，然所申報之租金內容與系爭甲租約或系爭乙租約之內容  
07 並不相符。且柯力公司除使用系爭房屋外，亦有向台灣糖業  
08 股份有限公司(下稱台糖公司)租用土地，109年應繳租金合  
09 計222萬366元、110年租金為224萬3,542元，111年租金為22  
10 2萬363元，有台糖公司台南區處109年4月10日南善資字第10  
11 94802457號、110年5月13日南善資字第1104802849號、111  
12 年5月12日南善資字第1110002776號函、113年9月30日南善  
13 資字第1130007062號函附柯力公司108年至111年繳納租金明  
14 細表等資料在卷可佐(見本院卷第133頁至第137頁、第255頁  
15 至第258頁)，可知被告辯稱並未以系爭甲租約之內容申報租  
16 金支出等語，亦非子虛。

17 (四)原告雖稱十幾年沒有收到租金，並非伊不要租金，而是伊屢  
18 次向被告要租金，對方都不給，縱認本件認兩造未成立不定期  
19 租賃，因柯力公司確實仍使用系爭房屋，被告亦應給付相  
20 當租金之不當得利等語。惟此部分原告自承十幾年均未收取  
21 租金，亦未舉證曾向被告要求給付租金、被告未給付之情，  
22 且原告與賴淑卿婚姻關係目前仍存續中，原告於108年2月至  
23 110年1月間無償提供系爭房屋予賴淑卿經營之柯力公司使  
24 用，與常情亦不相違。此外，原告復未舉證柯力公司於108  
25 年2月至110年1月間確有無權占用系爭房屋之情，是原告主  
26 張被告應給付相當租金之不當得利予原告等語，亦難認有  
27 據。

28 四、綜上所述，本件原告未舉證確有與被告簽立系爭甲租約或系  
29 爭乙租約，亦未舉證被告有何無權占用之情，從而，原告依  
30 系爭甲租約及民法第179條，請求被告給付租金或相當租金  
31 之不當得利144萬元，難認有理，應予駁回。原告之訴暨經

01 駁回，其假執行之聲請即失所附麗，併予駁回。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
03 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

06 民事第五庭 法官 賴淑萍

07 以上正本係照原本作成。

08 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  
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

11 書記官 李昱萱