

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第6327號

原告 胡家玫

訴訟代理人 葉光洲律師

黃孺雅律師

複代理人 曹孟哲律師

被告 凌群不動產管理顧問有限公司

法定代理人 辜博鴻

訴訟代理人 蘇信誠律師

上列當事人間請求返還金錢事件，本院於中華民國111年3月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾玖萬柒仟壹佰貳拾捌元，及其中新臺
幣參拾萬參仟捌佰壹拾元，自民國一百一十年三月三日起至清償
日止，及其中新臺幣玖萬參仟參佰壹拾捌元，自民國一百一十年
十月二十七日起至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利
息。

訴訟費用新臺幣肆仟參佰元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣參拾玖萬柒仟壹佰貳拾捌元為
原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書為之，民事訴訟
法第24條定有明文。查兩造所簽訂之物業管理委任契約書
(下稱系爭契約)第捌條約定，兩造合意以本院為本契約涉訟
時之第一審管轄法院(見本院卷第40頁)，是以原告向本院提
起本件訴訟，本院自有管轄權。次按訴狀送達後，原告不得
將原訴變更或追加他訴，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項第3款定有明文，
查原告原起訴聲明為：被告應給付原告新臺幣(下同)303,

810元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有起訴狀可稽（見本院卷第9頁），嗣於民國110年11月25日具狀變更起訴聲明為：被告應給付原告434,084元，及其中303,810元，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，及其中13,274元，自準備(四)暨變更聲明狀送達翌日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，亦有準備(四)暨變更聲明狀可憑(見本院卷第359頁)，復於111年3月7日具狀變更起訴聲明為：被告應給付原告397,128元，及其中303,810元，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，及其中93,318元，自110年11月27日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，亦有言詞辯論筆錄、準備(六)暨變更聲明狀可憑(見本院卷第385、445頁)，核其所為，係屬應受判決事項聲明之擴張及減縮，依上開規定，應予准許，合先敘明。

二、原告主張：兩造於103年4月22日簽訂系爭契約，約定原告委任被告就門牌號碼臺北市○○區○○街00號2樓房地(下稱系爭房地)處理包租事宜，被告將系爭房地隔成A、B、C、D(下稱系爭A、B、C、D室)4個房間出租，並每月交付原告51,225元，嗣於108年10月間，被告提出欲將包租模式改為代管模式，即將實際收取之租金於扣除管理費12%及必要費用後全數交付原告，原告接受提議，被告法定代理人亦於108年11月1日向原告確認改為代管模式，然被告代原告處理受任事務而向承租人收取租金卻僅轉交部分，其中系爭B室於108年10月、11月出租，並每月收取租金17,000元，合計34,000元，被告卻告知原告未出租；其中系爭D室於108年10月至109年1月間以每月24,000元之租金出租，被告卻告知原告僅有收取租金17,000元，每月有差額7,000元，合計短付租金28,000元；其中系爭D室於109年2月、3月出租，並每月收取租金24,000元，合計48,000元，被告卻告知原告未出租；又被告自109年7月至109年11月短付租金126,898元，共計短付租金236,898元(計算式：34000+28000+48000+126898=236898)；又被告108年10月至109年11月短付系爭房地電費26,4

40元；復被告向承租人收取押租金共100,000元，迄今亦未交付原告；另被告拒絕交付原告原有之鑰匙，致原告僅能換鎖而支出換鎖費用20,790元，被告又擅自開挖系爭房地玄關地面且拒絕回復原狀，致原告需自行修繕而支出費用13,000元，以上總計397,128元(計算式：236898+26440+100000+20790+13000=397128)，爰依系爭契約法律關係，請求被告返還397,128元，為此提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告397,128元，及其中303,810元，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，及其中93,318元，自110年10月27日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。

三、被告則以：被告與原告原本就不是單純的「包租」或「代管」關係，而是「投資合作」關係，本件是因為原告與被告間有3筆投資案(1.系爭房地、2.東埔寨三旅館及3.臺南市萊廷園)，因原告擔心投資沒有保障，故在原告僅出資2,900,000元的情形下，被告將取得成本為16,900,000元的投資物件即系爭房地登記在原告名下，然後讓原告每月坐領51,225元，詎原告先是在108年10月要求將「包租」改為「代管」，109年10月15日再發律師函終止契約，企圖將被告踢出合作案，令被告無法接受，系爭房地原本預計進行都更，雙方都看好有豐厚的獲利空間，但後來因都更案生變，原告對於系爭房地投資開始產生不滿，依兩造所簽訂之套房管理合作分算協議書(下稱系協議書)約定「若42個月未出售，則乙方(即被告)以原價/原屋況買回」，被告提議由被告買回，但原告認為買回價格太低，所以於109年7月間通知被告要自行委賣半年，至遲到110年2月原告既然無法順利賣出，就應該讓被告原價買回，惟原告卻以兩造間已終止委任關係，強行要自己管理租賃事宜，但因兩造間係合作投資關係，被告並不同意原告的主張。再依兩造間之對話觀之，被告同意改為「代管」必須先抵扣被告的代墊款及另外辦理設立登記，但原告稱只有同意改為「代管」，其餘都不認帳，則雙方在沒有書面「代管」契約的情形下，就所謂「代管」

01 的具體內容為何，是否達成合意，多久結算一次，給付期
02 限，整個投資案如何調整關係，均無共識。被告於109年10
03 月7日給原告之函文已清楚傳達被告的立場，就是委賣期間
04 每月暫以35,000元計算，等系爭房地售出後再一併結算，但
05 原告顯然只選擇對自己有利的說法，迫不及待的要霸占系爭
06 房地的所有利益，甚至因為自己強行換鎖的費用也要被告負
07 擔，實在是荒謬，被告光是工程及其他代墊款即遠超原告的
08 請求，原告請求並無理由等語，資為抗辯，並聲明：駁回原
09 告之訴。

10 四、本院得得心證之理由：

11 (一)關於原告為系爭房地之所有權人部分：

12 被告辯稱系爭房地係借名登記在原告名下云云，並提出套房
13 管理合作分算協議書(見本院卷第149頁，下稱系爭協議書)
14 為證，依系爭協議書記載，總自備款2,900,000元，由原告1
15 00%出資，預估售價22,500,000元，預估利潤5,600,000元，
16 乙方(即被告)佔70%，甲方(即原告)佔30%，然此僅能證明
17 兩造關於系爭房地合作所產生之利潤佔比，尚無法據此認定
18 系爭房地為被告所有；又被告辯稱系爭房地取得成本為16,9
19 00,000元，然系爭房地係由原告向訴外人賴東邦購買，亦有
20 不動產買賣契約書可參(見本院卷第323-335頁)，原告已出
21 資自備款2,900,000元，其餘尾款14,000,000元，亦係由原
22 告向銀行貸款並負責繳納分期款，亦有貸款契約及原告存摺
23 交易明細可考(見本院卷第213-240頁)，衡諸購屋實務，購
24 屋人僅需準備頭期款，尾款均會向銀行貸款，嗣按月支付銀
25 行貸款利息並攤還本金，核與本件原告準備頭期款2,900,00
26 0元，尾款14,000,000元向銀行貸款之情形相符，堪認原告
27 確為系爭房地之所有權人。至被告辯稱系爭房地原告僅出資
28 2,900,000元，僅係借名登記在原告名下，若為真正，則該1
29 4,000,000元之貸款本息則應由被告按月繳納，顯與本件係
30 由原告繳納貸款本息之事實不符，故被告辯稱系爭房地係借
31 名登記在原告名下云云，自非可採。

01 (二)關於被告自108年10月至109年11月間短少交付收取之租金為
02 236,898元部分：

03 1.108年10月至11月未交付系爭B室租金34,000元：

04 依被告向承租人公告收取之電費表(見本院卷第67-69頁)所
05 載，被告於108年10月至11月曾向系爭B室承租人收取電費1,
06 837元及611元，足認系爭B室於108年10月至11月間確有出租
07 情事，有原告提出之房屋租賃契約書附卷可憑(見本院卷第
08 57頁)，每月租金為17,000元，原告自得請求被告交付已收
09 取租金34,000元，洵屬有據。

10 2.109年2月、3月未交付出租系爭D室租金48,000元：

11 依被告向承租人公告收取之電費表所載，被告於109年2、3
12 月曾向系爭D室承租人收取電費1,430元及792元，足認系爭
13 足認系爭D室於109年2月、3月間確有出租情事，且有原告提
14 出之房屋租賃契約書在卷憑參(見本院卷第59頁)，每月租
15 金24,000元，原告得請求被告交付已收取租金48,000元，亦
16 洵屬有據。

17 3.108年10月至109年1月短交付系爭D室租金28,000元：

18 被告雖辯稱系爭D室於108年10月至109年1月僅按月向承租人
19 收取租金17,000元，並提出租賃契約(見本院卷第435頁)為
20 據，然參被告與承租人締結租約之租約編號係依照時序逐漸
21 增加，如108年11月之系爭B室租約編號為35號、109年5月成
22 立之系爭A室租約編號為229號、109年6月成立之系爭D室租
23 約編號為244號、109年成立之系爭C室租約編號為339號，詎
24 被告所提上開之108年8月系爭D室租賃契約成立之時間早於
25 前開所有租約，其編號竟為2001號，則該租賃契約是否為真
26 正，即有可疑，復依原告提出之系爭D室之租賃契約每月租
27 金為24,000元(見本院卷第71頁)，則原告主張被告每月短交
28 付租金7,000元，應屬可採，故原告請求被告交付短付之租
29 金28,000元(計算式： $7000 \times 4 = 28000$)，亦洵屬有據。

30 4.被告自109年7月至109年11月短付租金為126,898元：

31 依被證17代管費用一覽表(見本院卷第443頁)所示，被告於1

01 09年7月短付1,686元；109年8月短付31,822元；109年9月短
02 付6,784元，然其中被告已之扣除冰箱修繕2,800元及水龍頭
03 更換2,300元部分，未見被告檢附相關單據以實其說，自難
04 認為真正，不應扣除，則109年9月短付11,884元(計算式：6
05 784+2800+2300=11884)；109年10月短付12,886元，又系
06 爭B室非空租，此由被告公告系爭B室電費為814元，並系爭B
07 室房客自陳於109年10月底方退租(見本院卷第469頁)，應加
08 計該月租金17,000元，另第4台費用為每月3、6、9、12月支
09 付，則不扣除第4台費用1,620元，則109年10月短付租金為3
10 1,506元(計算式：12886+17000+1620=31506)；被告於10
11 9年11月取得之租金50,000元，然原告已於109年10月16日發
12 函終止系爭契約，有興望法律事務所109年10月15日BZ00000
13 0000號函可稽(見本院卷第83頁)，則被告取得系爭房地109
14 年11月出租所得租金50,000元，並無法律上之原因，原告得
15 依不當利之法律關係請求被告返還50,000元，以上合計126,
16 898元(計算式：1686+31822+11884+31506+50000+1268
17 98)。

18 5.以上，被告自108年10月至109年11月間短少交付收取之租金
19 為236,898元(計算式：34000+48000+28000+126898=236
20 898)。

21 (三)關於被告自108年10月至109年11月間短少交付系爭房地電費
22 為26,440元部分：

23 被告於出租系爭房地期間向承租人收取之電費，僅有轉交其
24 中部分，依被告提供之108年度電費指記/統計表(見本院卷
25 第67頁)、被告法定代理人配偶賴小羚傳予原告之明細(見
26 本院卷第47-65頁)及被告提出之109年7-11月代管費用一覽
27 表核算，被告自108年10月至109年11月間短少交付系爭房地
28 電費為26,440元(如附表所示)，又被告辯稱以被證16之清潔
29 單據(見本院卷第441頁)扣除上開積欠之電費云云，然該清
30 潔費單據發生於109年8月，惟於109年8月之代管費用一覽表
31 (見本院卷第443頁)卻未見該筆費用，則被告是否有支出該

01 筆清潔費用，即有可疑；又被告自行製作之甘州差額款項一
02 覽表(見本院卷第443頁)，辯稱109年9月至12月之清潔費共
03 8,000元，應予扣除云云，然系爭契約已於109年10月16日終
04 止，被告請求扣除109年11月、12月份之清潔費用，自屬無
05 據，復被告亦未提出任何單據證明有支出上開8,000元清潔
06 費之事實，故被告請求扣除清潔費8,000元，礙難准許。

07 (四)關於未交付押租金部分：

08 被告向承租人收取押租金共100,000元未交付予原告，復參
09 被告提出之甘州差額款項一覽表(見本院卷第443頁)亦有記
10 載「押金100,000元」，故原告請求被告交付收取之押租金1
11 00,000元，核屬有據。

12 (五)關於支付換鎖費用及回復原狀費用部分：

13 原告於109年10月15日發函終止系爭契約，並請求被告交付
14 系爭房地之鑰匙(見本院卷第84頁)，然被告拒絕交付其所持
15 有之系爭房地之鑰匙，致原告無法進入系爭房地，原告不得
16 已僅能換鎖，並因此支出換鎖費用20,790元，亦有報價單、
17 統一發票、轉帳收據可參(見本院卷第97、98頁)，該筆費用
18 之支出可歸責於被告，則原告請求賠償換鎖費用20,790元，
19 洵屬有據。另被告於合約終止後，擅自開挖系爭房地玄關地
20 面，且拒絕回復原狀，致原告需自行修繕而支出費用13,000
21 元，亦有工程報價單、轉帳收據可按(見本院卷第379頁)，
22 亦可歸責於被告，則原告請求被告賠償回復原狀之修繕費用
23 13,000元，亦洵屬有據，故原告得請求被告賠償33,790元
24 (計算式：20790+13000=33790)。

25 (六)從而，原告得請求被告給付之金額為397,128元(計算式：23
26 6898+26440+100000+33790=397128)。

27 (七)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
28 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
29 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期
30 限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給
31 付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴

狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229條第2項分別有明文規定。本件原告之請求，核屬無確定期限之給付，自應經原告催告未為給付，被告始負遲延責任。準此，原告請求被告就原請求金額303,810元，自起訴狀繕本送達翌日即110年3月3日(見本院卷第103頁)起，追加請求金額93,318元，自110年10月27日(見本院卷第385頁)起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，併予准許。

五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付397,128元，及其中303,810元，自起訴狀繕本送達翌日即110年3月3日起至清償日止，及其中93,318元，自110年10月27日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

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

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中 華 民 國 111 年 4 月 12 日

臺北簡易庭 法 官 葉藍鸚

訴訟費用計算書

項 目	金 額 (新臺幣)
第一審裁判費	4,300元
合 計	4,300元

備註：本件原告於110年11月25日擴張主請求金額為434,084元，後再減縮主請求金額為397,128元，核屬減縮應受判決事項之聲明，故原告已繳納第一審裁判費超過4,300元部分，應由原告自行負擔。

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按
03 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
04 納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 111 年 4 月 12 日

06 書記官 林錫欽

07 附表：

年 度	月 份	套 房	公 告 收 取 電 費		代管明細電費收細		電 費 短 少 金 額	
108	10	A	1,678元	12,762元	1,097元	7,010元	581元	5,752元
		B	1,837元		1,438元		399元	
		C	2,409元		1,053元		1,356元	
		D	1,513元		822元		691元	
108	11	A	1,276元		678元		598元	
		B	611元		0元		611元	
		C	2,024元		1,409元		615元	
		D	1,414元		513元		901元	
108	12	A	1,177元	8,048元	1,276元	6,494元	-99元	1,554元
		B	1,056元		0元		1,056元	
		C	1,436元		1,524元		-88元	
		D	1,111元		914元		197元	
109	1	A	759元		677元		82元	
		B	897元		556元		341元	
		C	814元		936元		-122元	
		D	798元		611元		187元	
109	2	A	1,683元	10,644元	559元	收支表未 列入加總	1,683元	10,644元
		B	1,749元		697元		1,749元	
		C	1,854元		614元		1,854元	
		D	1,430元		456元		1,430元	
109	3	A	908元		883元		908元	
		B	1,012元		949元		1,012元	
		C	1,216元		854元		1,216元	
		D	792元		0元		792元	
109	4	A	1,177元	9,386元	677元	6,333元	500元	3,053元

		B	1,210元		710元		500元	
		C	1,469元		969元		500元	
		D	215元		0元		215元	
109	5	A	1,799元		1,299元		500元	
		B	1,271元		1,071元		200元	
		C	2,107元		1,607元		500元	
		D	138元		0元		138元	
109	6	A	1,910元		1,410元		500元	
		B	1,794元		1,294元		500元	
		C	2,025元		1,325元		1,690元	
		D	1,690元		0元		215元	
109	7	A	2,093元	17,139元	2,093元	13,749元	0元	3,390元
		B	2,042元		2,042元		0元	
		C	2,036元		2,036元		0元	
		D	3,549元		3,549元		0元	
109	8	A	2,113元		2,113元		0元	
		B	1,673元		1,673元		0元	
		C	1,937元		1,937元		0元	
		D	3,059元		3,059元		0元	
109	9	A	2,746元	18,522元	2,746元	17,289元	0元	1,233元
		B	1,233元		0元		1,233元	
		C	2,284元		2,284元		0元	
		D	3,477元		3,477元		0元	
109	10	A	1,738元		1,738元		0元	
		B	814元		0元		814元	
		C	1,716元		1,716元		0元	
		D	2,052元		2,052元		0元	
109	11	A	原告收取	6,320元		5,506元		814元
		B						
		C						
		D						
總和								26,440元