

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度北訴字第10號

原告 余慧君

訴訟代理人 王永森律師

蔡慧貞律師

被告 劉永彬

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國113年1月18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。

訴訟費用新臺幣壹萬伍仟捌佰伍拾元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。本件原告起訴聲明原為「被告應給付原告新臺幣（下同）48萬元，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」，嗣追加民法第179條、買賣契約為請求權基礎，並變更、追加聲明：「(一)被告應給付原告54萬元，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。(二)被告應將位於臺北市○○區○○街00號公有錦安市場1樓109號攤位（下稱攤位）遷讓返還與原告。(三)被告應自民國111年8月18日起至遷讓返還第2項攤位之日止，按月給付原告9千元」，原告追加買賣契約為請求權基礎，係因應被告抗辯意旨而追加，故無礙被告防禦及訴訟終結；追加民法第179條為請求權基礎，係本於租賃關係終止後之事實而為追加，故追加前後請求基礎事實同一；聲明第1項金額由48萬元變更為54萬元，則係擴張訴之聲明，故原告所為訴之變更、追加，參酌前揭規定，程序並無不合，應予准許。另變更、追加後聲明第3項

01 原記載「被告應自111年8月18日起至遷讓返還第1項攤位之
02 日止」，嗣變更如上，核屬民事訴訟法第256條之更正，附
03 此敘明。

04 二、又因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不
05 屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用
06 簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官
07 繼續審理，民事訴訟法第435條第1項規定甚明。因原告上開
08 訴之追加，本件訴訟已非屬第427條第1項、第2項所定簡易
09 程序適用範圍，原告並聲請改依通常程序審理，故本件裁定
10 改依通常程序由原法官繼續審理（見本院卷第323頁）。

11 貳、實體部分：

12 一、原告起訴主張：

13 (一)被告自100年6月1日起向原告承租攤位，嗣二造於106年6月1
14 日訂立攤位使用權買賣契約（下稱買賣契約），價金150萬
15 元，被告因資金週轉未能全額付清，二造遂約定攤位轉讓登
16 記完成前，租賃關係存續，不另行簽訂書面租賃契約，租金
17 每月9千元，使用攤位所生費用（如公共基金、管理費、水
18 電費）由被告負擔，詎被告自106年6月1日起即未給付租
19 金，經原告以存證信函催告並提起本件訴訟後，仍未給付，
20 原告依民法第440條第1項規定、租賃契約第19條約定，於11
21 2年1月4日以簡訊及存證信函向被告為終止租賃契約之意思
22 表示。

23 (二)而被告就上述150萬元價金，於106年6月給付50萬元，再分
24 別於同年8月10日、107年8月20日、同年9月20日、同年10月
25 20日各給付10萬元，原告於109年9月25日以通訊軟體微信催
26 告被告辦理攤位使用權轉讓登記，被告未積極處理，110年3
27 月16日原告再度催告被告辦理轉讓登記，亦未獲回應，原告
28 母親於111年4月及5月親自向被告要求付清餘款及辦理轉讓
29 登記，被告推卸責任稱因原告保留自治會會計職位無法辦理
30 攤位轉讓登記，但自身可馬上開票及過戶等語，後原告遲遲
31 未等到被告通知交付尾款及辦理攤位轉讓登記時間，又於11

01 1年7月27日以微信催告被告盡快辦理，被告仍未給付尾款，
02 原告雖未定被告給付期限，然依民法第229條第2項規定，被
03 告經過相當期限仍未履行，應自受催告時起負遲延責任。原
04 告又於111年12月12日以存證信函限期被告備妥尾款60萬元
05 及規定文件共同至臺北市市場處辦理攤位使用權轉讓登記，
06 然被告至遲於109年9月即知悉攤位使用權受讓人資格之一為
07 必須設籍臺北市6個月以上，卻在111年12月23日、同年月30
08 日二度在市場處辦理使用權轉讓程序之際，仍不具備該資
09 格，故原告未能將攤位使用權轉讓與被告顯不具歸責事由，
10 況且二造自始至終未約定攤位使用權將轉讓登記與被告以外
11 之人，故被告亦不得要求原告將攤位使用權轉讓登記與訂立
12 使用權轉讓契約時尚未成年之被告兒子，至被告事後稱111
13 年12月23日到場之呂學林符合攤位使用權登記資格，要求原
14 告將攤位使用權轉讓登記與呂學林等語，為原告所未聞，是
15 原告並無刻意拖延不履約情事。原告再於112年1月4日以簡
16 訊及存證信函催告被告辦理攤位使用權轉讓登記，逾期不履
17 行即解除契約，被告明確拒絕履約，故原告同日依民法第22
18 9條、第254條規定，解除買賣契約。

19 (三)自106年6月1日起至112年1月4日止，二造間存有攤位租賃關
20 係，被告應按月給付9千元租金，故依租賃契約第4條約定及
21 民法第439條規定請求106年6月1日起至起訴日（即111年8月
22 17日）止5年之租金54萬元；112年1月4日租賃契約終止後，
23 被告繼續使用攤位，依民法第440條第1項規定及租賃契約第
24 19條約定，請求被告遷讓返還攤位，再依民法第179條規
25 定，請求被告給付自111年8月18日起至被告遷讓返還攤位之
26 日止，按月以9千元計算之相當於租金之不當得利。

27 (四)若鈞院認被告自106年6月1日後得因買賣契約占有使用攤
28 位，則被告已解除買賣契約，被告無合法權源使用攤位，爰
29 依民法第259條及第179條規定，請求被告將攤位返還原告
30 （民法第259條第1款），給付自106年6月1日起至111年8月1
31 7日止相當於租金總額之54萬元，及自111年8月18日起至解

01 除契約之日止，按月給付與租金相當之9千元（民法第259條
02 第3款），且自原告解除買賣契約後，被告無合法占有權
03 源，仍持續占有使用攤位，請求被告給付自111年8月18日起
04 至返還攤位之日止，按月以9千元計算之相當於租金之不當
05 得利（民法第179條）。

06 (五)爰依租賃契約、買賣契約、民法第179條、第439條、第455
07 條等法律關係及規定提起本訴，請求擇一為對原告有利之判
08 決等語。並聲明：(1)被告應給付原告54萬元，及自起訴狀繕
09 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)
10 被告應將攤位遷讓返還與原告。(3)被告應自111年8月18日起
11 至遷讓返還攤位之日止，按月給付原告9千元。(4)願供擔
12 保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：二造就攤位之租賃關係存續至106年5月31日止，
14 106年6月1日原告將攤位使用權賣予被告，價金150萬元，被
15 告於106年6月5日、同年8月10日、107年8月20日、同年9月2
16 0日、同年10月20日以支票共支付其中90萬元與原告，而原
17 告時任市場自治會會計，為領取市場津貼，故保留攤位權利
18 未即時轉讓登記與被告，故被告係基於買賣契約占有使用攤
19 位。而攤位自106年6月起之臺北市市場處租金迄今均由被告
20 繳納，且由被告使用至今，原告亦未曾向被告催繳租金，顯
21 見二造在106年6月1日後就攤位已無租賃關係，原告就106年
22 6月1日後租賃關係仍在一事應負舉證之責。且二造於111年1
23 2月23日在臺北市市場處辦理攤位使用權轉讓登記時，因原
24 告委託之代理人未備妥文件而無法辦理手續，改期於同年月
25 30日辦理時，原告卻無正當理由拒絕將攤位使用權登記轉讓
26 與具備受讓資格之被告之子、或訴外人呂學林，故原告解除
27 買賣契約並不合法等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
28 回。願供擔保，請准宣告假執行。

29 三、得心證之理由：

30 原告主張被告自100年6月1日起向其承租攤位，106年6月1日
31 與被告訂立買賣契約，價金150萬元，被告於106年6月給付5

0萬元，再分別於同年8月10日、107年8月20日、同年9月20日、同年10月20日各給付10萬元等情，業據提出房屋租賃契約書、存證信函（見本院卷(一)第67至87頁、第219至220頁、第249至252頁）為證，且為被告所不爭執，堪信為真正。原告主張被告應依租賃契約及不當得利法律關係，給付自106年6月1日起至111年8月17日止之租金54萬元，及自111年8月18日起至返還攤位之日止，按月以9千元計算之相當於租金之不當得利，並遷讓返還攤位與原告；或解除買賣契約後，依民法第259條第1款、第3款、第179條規定，給付同前之租金、不當得利，返還攤位與原告等語，為被告否認，並以上詞置辯，則本件爭點厥為：(一)被告是否依買賣契約自106年6月1日起占有使用攤位至112年1月4日？(二)原告得否因被告於111年12月30日要求其將攤位使用權轉讓登記與被告以外之人，而解除買賣契約？經查：

(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，民事訴訟法第277條前段定有明文，故事實為法律關係發生之特別要件者，主張權利存在之當事人，應就權利發生之事實負舉證責任，主張權利不存在之人，就權利障礙、權利消滅或權利排除事實負舉證責任。本件原告主張被告自106年6月1日起占有使用攤位之法律上原因為租賃契約等語，為被告否認，則原告就此部分事實應負舉證之責。原告就此待證事實固提出與被告之對話紀錄為證（見本院卷(一)第89頁），惟依該對話紀錄內容，僅見：

「通話時間： 28：10。

被告：以前租金8000元現在租金11000元。

通話時間： 04：10。

原告：了解。溫尤說 他們私吞口罩 可以舉報市場處」等語，其中被告雖提到租金，然因無上下文，故無從認定二造討論者係攤位106年6月後之租金金額。況且依二造租賃契約第3條約定「租賃期間自100年6月1日起至102年5月31日止。共2年期間，可續租約至少3次（6年）」（見本院

卷(一)第71頁)，則在二造續約狀況下，該租賃契約存續期間分別為100年6月1日至102年5月31日、102年6月1日至104年5月31日、104年6月1日至106年5月31日，據此，租賃期間已於106年5月31日屆滿，如租賃契約有自106年6月1日起續約情事，亦應由原告舉證證明權利發生事實，惟除上述隻言片語外，僅有原告單方主張，如此原告就該攤位二造間自106年6月1日後仍有租賃關係存在一事，未能舉證以實其說，自難認其得依租賃契約請求被告給付租金。另觀原告提出之租賃契約房租付（收）款明細欄略為：

100年	6月1日起	捌仟	5/19付12個月支票 每個月兌現
101年	6月1日起	捌仟	2012 6/1付12個月支票 每個月兌現 101/6/1~102/5/1
102年	6月1日起	捌仟	2013, 6/7付12個月支票 每個月兌現 102/6/1~103/5/1
103年 104年	6月1日起 5月31日止	捌仟	付12個月支票 每個月兌現 103/6/29
104年 105年	6月1日起 5月31日止	玖仟	付12個月支票 每個月兌現 104/
105年 106年	6月1日起 5月31日止	玖仟	付12個月支票 每個月兌現 105/6/18

（見本院卷(一)第69頁），可見二造所不爭執之攤位租賃期間（即100年6月1日起至106年5月31日止）均有被告給付租金

之記載，106年後即無任何關於被告給付租金之文字，如此二造於106年6月後就攤位是否仍有租賃關係，不能無疑，甚且依卷內事證，原告自106年6月後，首次催告被告給付租金之時點為000年0月間（見本院卷(一)第15頁），若被告確自106年6月起即未按月繳納租金，則原告逾5年後方催告被告給付租金，實悖交易常情，故由租賃契約房租付（收）款明細欄及原告時隔5年餘始首次催告被告給付租金一情觀之，亦難認二造就攤位在106年6月1日後仍存有租賃關係。從而，被告自106年6月1日後，應係依據買賣契約占有使用攤位。

(二)次按權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，如因其權利而得占有有一定之物者，並負交付其物之義務，民法第348條第2項定有明文。又指示給付關係，必需有指示人、被指示人，及受給付之第三人，且被指示人係為履行其與指示人間之約定（資金關係或補償關係），始依指示人之指示向領取人（第三人）給付者，始能成立（最高法院108年度台上字第2004號判決意旨參照）。如此指示人之指示將使第三人成為民法第309條第1項之有受領權人，亦使被指示人向第三人給付亦能發生清償效力。至於指示人與被指示人間就「指示內容」是否應有合意，參諸民法第348條第1項出賣人就動產「交付」方式有依民法第761條所定4種方式自由選擇之權（最高法院92年度台上字第2778號判決意旨參照），故認此種指示亦不以當事人合意為必要。準此，原告依買賣契約固有使被告取得攤位使用權之義務，然被告亦得指示原告將攤位使用權登記與第三人，使原告得以履行使被告取得攤位使用權之給付義務。再觀臺北市公有零售市場攤（鋪）位使用權轉讓辦法第4條第1項規定，攤（鋪）位使用權之受讓人須已成年，且設籍臺北市滿6個月，而被告提出欲指定原告將攤位使用權登記轉讓之人呂學林年滿20歲，且在臺北市設籍超過6個月，有呂學林授權書及身份證正反面影本各1份在卷可稽（見本院卷(二)第19頁、第57頁），具攤位使用權受讓資格，從而被告依買賣契約指定原告將攤位使用權轉讓登記與

01 呂學林，未見有何違反買賣契約義務之情，原告自不得以被
02 告始終未具備攤位使用權受讓人資格為由，依民法第229條
03 第2項規定認被告負遲延責任，進而解除買賣契約，從而原
04 告主張買賣契約因被告受領遲延而依民法第254條規定解除
05 等語，即無可採。

06 (三)綜上，被告自106年6月1日起係據買賣契約占有使用攤位至
07 今，且買賣契約未經合法解除，其占有使用攤位即屬有法律
08 上權源，原告欲依租賃契約、買賣契約、民法第179條、第4
09 39條、第455條、第259條等法律關係及規定請求被告給付10
10 6年6月1日起迄今之租金、相當於租金之不當得利、返還攤
11 位，當乏依據。

12 四、綜上所述，原告依租賃契約、買賣契約、民法第179條、第4
13 39條、第455條、第259條等法律關係及規定，請求(1)被告應
14 給付原告54萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
15 按週年利率5%計算之利息。(2)被告應將攤位遷讓返還與原
16 告。(3)被告應自111年8月18日起至遷讓返還攤位之日止，按
17 月給付原告9千元，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
18 回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，二造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
20 料，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
21 述，附此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
23 額，依後附計算書確定如主文第2項所示之金額。

24 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
25 民事庭 法 官 江宗祐

26 以上正本係照原本作成。

27 如對本判決不服，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區
28 ○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附
29 繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
31 書記官 高秋芬

01	訴訟費用計算書：	
02	項 目	金 額（新臺幣）
03	第一審裁判費	15,850元
04	合 計	15,850元