

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第9404號

原告 達永建設股份有限公司

法定代理人 莊政儒

訴訟代理人 連元龍律師

王誠之律師

被告 指南旅行社股份有限公司

法定代理人 林新政

訴訟代理人 易定芳律師

上列當事人間請求給付租金等事件，經臺灣士林地方法院以113年湖簡字第991號裁定移送前來，本院於中華民國114年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾柒萬肆仟肆佰元，及自民國一百一十三年十月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹萬貳仟陸佰捌拾貳元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹佰壹拾柒萬肆仟肆佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文，前揭規定於簡易訴訟程序適用之（民事訴訟法

01 第436條第2項參照)。本件原告就被告自民國112年1月1日  
02 起至113年6月30日止使用門牌號碼為臺北市○○區○○路  
03 0段000號5樓之2之房屋之部分空間(下稱租賃物)所受利益  
04 之請求權基礎原為租賃契約，嗣追加不當得利法律關係為請  
05 求權基礎，核屬追加前後請求基礎事實同一，參酌前揭規  
06 定，程序並無不合，應予准許。

07 貳、實體部分：

08 一、原告起訴主張略以：二造於110年12月31日簽訂租賃契約，  
09 約定原告將租賃物出租與被告，租賃期間為111年1月1日起  
10 至同年12月31日止，租金每月新臺幣(下同)37,000元，租  
11 期屆至後二造未另行簽訂租賃契約，仍由被告繼續使用租賃  
12 物至113年6月30日；又因被告公司董事長有使用停車位需  
13 求，故原告以出租意思自112年5月1日起將同棟大樓地下3樓  
14 37號停車位(下稱停車位)交與被告使用。被告自始至終未  
15 曾支付任何租金、交付押租金，原告因被告表示營運困難而  
16 未主動催討，然迄113年5月止，被告已欠繳租金2年以上，  
17 且未曾向原告提出給付租金之財務計畫，原告向被告口頭、  
18 寄發存證信函催討租金不果，被告並回函否認就租賃物有何  
19 租賃契約存在。二造就停車位未簽訂書面租賃契約，被告自  
20 112年5月1日起至113年6月30日有使用停車位之事實，卻無  
21 使用之法律上權源，應返還使用停車位之利益與原告，原告  
22 以同棟大樓車位租與他人之價格每月4,600元作為計算原告  
23 應償還價額之計算方法，請求被告償還使用停車位14個月之  
24 利益64,400元；原告依租賃契約應給付使用收益租賃物30個  
25 月(自111年1月1日起至113年6月30日止)之租金1,110,000  
26 元，若認依租賃契約第6條第9點約定，自112年1月1日起二  
27 造間無租賃物之租賃契約存在，則原告自112年1月1日起至  
28 113年6月30日有使用租賃物之事實，卻無使用之法律上權  
29 源，亦應將使用租賃物之利益返還與原告，故請求被告償還  
30 使用租賃物18個月之利益666,000元，爰依租賃契約、不當  
31 得利法律關係提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告1,17

01 4,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年  
02 利率5%計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：原告法定代理人莊政儒同時為訴外人達永資產管  
04 理有限公司（下稱達永資產）之代表人，被告法定代理人林  
05 新政以個人身分，於110年12月24日與達永資產簽訂股權轉  
06 讓協議，而被告公司設址早於110年10月29日向主管機關變  
07 更登記為租賃物門牌號碼、旅行業執照所載公司地址則於同  
08 年11月1日變更為租賃物門牌號碼，於111年3月14日由達永  
09 資產以莊政儒、訴外人詹月媚為代表人出任被告公司2席董  
10 事，達永資產入股時正逢新冠疫情期間，旅行業遭受重創，  
11 被告並無搬遷更高規格辦公室需求，莊政儒表示可將租賃物  
12 無償提供被告使用，被告因而搬遷辦公室至租賃物。而被告  
13 公司大小章自111年3月14日由達永資產保管，故租賃契約上  
14 被告大小章印文雖係真正，但非由有使用權人蓋印，且租賃  
15 契約承租人欄並無被告法定代理人簽名；原告於另案（臺灣  
16 士林地方法院113年度重訴字第312號）向被告請求111年12  
17 月10日及111年12月1日之辦公室裝修費用、112年2月13日及  
18 22日招牌費用、112年1月4、6及18日之辦公室冰箱運費，試  
19 若被告自111年1月1日起承租租賃物，為何近1年後方進行裝  
20 修；再者被告自始至終未曾交付租金及押租金，種種情況顯  
21 不符常情，足徵二造間租賃契約存在一事有疑。再者被告裝  
22 修租賃物、二造於租賃契約到期後均未依契約第4條第5點、  
23 第6條第9點、第8條第6點取得原告書面同意、書面另訂新  
24 約、通知續租，亦可佐證被告不知租賃契約存在等語，資為  
25 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保，  
26 請准宣告免為假執行。

27 三、得心證之理由：

28 原告主張二造間就租賃物存有租賃契約，原告應依租賃契約  
29 給付111年1月1日起至113年6月30日止，每月租金37,000  
30 元，共計30個月之租金；若認二造就112年1月1日起至113年  
31 6月30日止就租賃物無租賃契約存在，則被告應依不當得利

01 法律關係返還無法律上原因使用租賃物所受利益；被告自11  
02 2年5月1日起至113年6月30日止，無法律上原因使用停車  
03 位，應返還所受利益與停車位權益歸屬人即原告等語，為被  
04 告否認，並以上詞抗辯，則本件爭點厥為：(一)二造間就租賃  
05 物是否有租賃契約存在？期間為何？(二)被告得否依不當得利  
06 法律關係請求被告償還無法律上原因使用租賃物、停車位所  
07 受有利益之價額？經查：

08 (一)按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或  
09 公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條第1項定  
10 有明文。又印章由自己蓋用，或由有權使用之人蓋用為常  
11 態，由無權使用之人蓋用為變態，故主張變態事實之當事  
12 人，應就此有利於己之事實負舉證責任（最高法院112年度  
13 台上字第229號民事判決意旨參照）。原告主張二造間就租  
14 賃物定有租賃契約，被告應依租賃契約給付租金等語，為被  
15 告否認，抗辯租賃契約上被告公司大小章係無權使用人蓋  
16 用，二造間無租賃契約存在等語，揆諸上開最高法院判決意  
17 旨，被告就租賃契約上被告公司大小章係遭無權使用人蓋用  
18 一事應負舉證之責。被告就此要證事實固提出原告存證信函  
19 （見本院卷第105至119頁）證明達永資產、莊政儒、詹月媚  
20 自111年3月14日起保有被告公司大小章；指南旅行社股份有  
21 限公司110年12月24日股權轉讓協議及附件（見本院卷第75  
22 至89頁）證明被告110年10月29日公司變更登記表之公司所  
23 在地為租賃物門牌號碼；被告110年11月1日旅行業執照（見  
24 本院卷第91至92頁）上公司地址為租賃物門牌號碼；原告另  
25 案民事起訴狀、準備(一)狀及所附證據（見本院卷第135至206  
26 頁）證明租賃契約簽訂後將近1年始動手裝修租賃物；二造  
27 未依租賃契約第4條第5點、第6條第9點、第8條第6點等約定  
28 以書面續約、同意被告裝修租賃物、通知續租；被告未曾支  
29 付任何租金、押租金；租賃契約承租人欄無被告公司法定代  
30 理人簽名等事實為據，惟徒由達永資產、莊政儒、詹月媚自  
31 111年3月14日起保有被告公司大小章一事，無法逕自推論租

01 賃契約上被告公司大小章印文係遭盜蓋，再者被告公司代表  
02 人林新政與同由原告公司代表人莊政儒擔任代表人之達永資  
03 產訂有股權轉讓協議，約定林新政轉移所持有被告公司股份  
04 數中之68%與達永資產一情，有上述被告提出之股權轉讓協  
05 議可稽，如此二造間即非單純房東房客關係，亦即二造行事  
06 時非僅著眼於租金與租賃物使用收益間之對價關係，而摻有  
07 其餘考慮，從而被告所舉諸般事實雖確實異於通常租賃關係  
08 履約狀況，然因上述股權轉讓協議存在之故，尚不得以被告  
09 抗辯異常事實遽認被告不知租賃契約存在，至租賃契約上僅  
10 蓋有被告公司大小章，並無被告公司法定代理人簽名一事，  
11 並無違背法律規定之情，亦難藉此指摘租賃契約簽訂過程有  
12 疑，據此被告就租賃契約上大小章係遭無權使用人盜蓋一事  
13 未舉證以實其說，自難認抗辯可採，如此由原告所執租賃契  
14 約自得認二造間有訂立租賃契約之合意，被告就其於租賃期  
15 間內使用收益租賃物一節亦未爭執，如此原告自得依租賃契  
16 約請求被告支付租金。又依租賃契約記載每月租金37,000元  
17 （見湖簡卷第15頁），租賃期間為111年1月起至同年12月31  
18 日，是原告依據租賃契約得請求被告給付444,000元（計算  
19 式： $37,000 \times 12 = 444,000$ ）。

20 (二)原告主張依租賃契約得請求被告給付112年1月1日起至113年  
21 6月30日止之租金等語，惟租賃契約記載租賃期間為111年1  
22 月1日起至同年12月31日止（見湖簡卷第15頁），租賃契約  
23 第6條第9點復約明租賃期滿後，非經雙方合意另訂新的書面  
24 租約，視為不再續租等語（見湖簡卷第17頁），可見二造已  
25 合意排除民法第451條之適用，如此租賃契約存續期間自以  
26 書面約明者為限，於112年1月1日後即不復存在，原告自不  
27 得依租賃契約請求被告給付112年1月1日起至113年6月30日  
28 止之租金。

29 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
30 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
31 179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，

01 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故  
02 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求  
03 人所受損害若干為準，無權占有他人不動產，可獲得相當於  
04 租金之利益，此為社會通常之觀念。本件原告主張被告自11  
05 2年1月1日起至113年6月30日止使用租賃物、自112年5月起  
06 至113年6月止使用其停車位等情，為被告所不爭執，而被告  
07 就得以使用該停車位之合法權源未為任何陳述、就使用租賃  
08 物之合法權源則泛稱「係有權之使用關係為使用」，可見被  
09 告就其抗辯之事實並未為真實、完全、具體之陳述，本院審  
10 酌停車位源於被告委由他人尋得一情，有原告提出之LINE對  
11 話記錄在卷可稽（見湖簡卷第21至25頁），此外原告業已證  
12 明被告自111年1月1日起至同年12月31日止係基於租賃契約  
13 占有租賃物使用收益，自租賃契約消滅後之112年1月1日起  
14 至113年6月30日止仍繼續占有使用收益租賃物等事實，基此  
15 被告就使用停車位、112年1月1日後占有使用收益租賃物之  
16 基礎權利及法律關係為陳述及提出事證應無任何困難，卻未  
17 為任何具體陳述，經斟酌全辯論意旨及調查證據結果，認原  
18 告主張被告使用停車位、自112年1月1日起使用收益租賃物  
19 均無法律上原因等語為可採，揆諸上開規定及說明，原告自  
20 得請求被告給付相當於租金之不當得利。而被告使用停車位  
21 所受利益依其性質無法返還，故依民法第181條後段規定應  
22 償還其價額，原告就被告應償還之價額主張以每月4,600元  
23 計算，並提出同棟大樓停車位租賃契約書1份為證（見湖簡  
24 卷第27頁），本院考量距離停車位所在大樓270公尺之石潭  
25 平面停車場為臺北市公有路外停車場，全日月票價格為7,20  
26 0元，兩相比較原告主張之價格應屬適當，故被告應返還原  
27 告使用停車位價額計64,400元（計算式：4,600元×14個月  
28 〈112年5月至113年6月〉＝64,400）；同理被告自112年1月  
29 1日起至113年6月30日止使用收益租賃物所應償還之價額應  
30 以租賃契約之租金每月37,000元計算，共計666,000元（計算  
31 式：37,000×18＝666,000）。

01 (三)據上，原告得請求被告給付1,174,400元(計算式：444,000  
02 +666,000+64,400=1,174,400)。

03 四、綜上所述，原告依租賃契約及不當得利法律關係，請求被告  
04 給付1,174,400元，及自起訴狀繕本送達翌日(即113年10月  
05 11日，見本院卷第19頁送達證書)起至清償日止，按週年利  
06 率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

07 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被  
08 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權  
09 宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告  
10 預供擔保後，得免為假執行。

11 六、本件事證已臻明確，二造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果  
12 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用  
14 額，依後附計算書確定如主文第2項所示之金  
15 額。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日  
17 臺北簡易庭 法 官 江宗祐

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決不服，須於判決送達後20日內向本庭(臺北市○○區  
20 ○○○路0段000巷0號)提出上訴狀，並按他造當事人之人數附  
21 繕本。如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 114 年 2 月 19 日  
23 書記官 高秋芬