

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第10515號

原告 徐嵐音 住○○市○○區○○路000號0樓
000室

訴訟代理人 黃國誠律師

被告 約有技研開發有限公司

兼法定代理人 柳約有

上列當事人間請求給付租金等事件，於中華民國115年5月8日言
詞辯論終結，本院判決如下：

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。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
由要領，其中兩造主張之事實及聲明均引用兩造之書狀及本
件歷次言詞辯論筆錄。

二、本院得心證之理由：

(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。所謂舉證係指就爭訟事
實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證據而言，若所
舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無從認定其主
張為真正。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告
負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為
真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號
判決參照）。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害
者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。再按主張
不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立
要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利
益，致其受有損害。如受利益人係因其給付而得利時，所謂

01 無法律上之原因，即指其給付欠缺給付之目的，故主張該項
02 不當得利請求權存在之當事人，自應舉證證明其欠缺給付之
03 目的，始符舉證責任分配之原則（最高法院103年度台上字
04 第2198號、103年度台上字第2216號判決意旨參照）。

05 (二)原告主張其為坐落於門牌號碼臺北市○○區○○路0段00
06 ○0號10樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，其子鄧洋代
07 理其於民國113年3月30日與被告簽立住宅租賃契約書3份
08 （下稱系爭3份租約），其中第1份住宅租賃契約書係由被告
09 約有技研開發有限公司（下稱被告約有公司）簽立，約定租
10 金為每月新臺幣（下同）5,000元（下稱系爭租約一）；第
11 2份住宅租賃契約書係由被告柳約有簽立，約定租金為每月1
12 5,000元（下稱系爭租約二）；第3份住宅租賃契約書係由被
13 告柳約有簽立，約定租金為每月25,000元（下稱系爭租約
14 三），系爭3份租約均約定租期自113年4月1日起，管理費及
15 水電費由被告繳納，並當場交付45,000元現金作為自113年4
16 月1日起之第一期房租，且被告客觀上確實有於113年4月1日
17 至6月間有使用系爭房屋之事實，被告柳約有依據系爭租約
18 二及系爭租約三，每月租金為4萬元（計算式： $15,000+25,000=40,000$ ），其自113年4月1日起至113年6月30日止欠租金
19 或受有相當於租金不當得利12萬元（計算式： $40,000 \times 3=120,000$ ），又被告柳約有未經原告同意，違法使用非屬租賃
20 範圍之外牆懸掛營業廣告，享有相當於2年租金126,000元之
21 不法利益，故被告柳約有應給付原告246,000元（計算式： $12,000+12,600=24,600$ ）。被告約有公司依據系爭租約一，
22 每月租金為5,000元，其自113年4月1日起至113年6月30日止
23 積欠租金或受有相當於租金不當得利15,000元（計算式： $5,000 \times 3=15,000$ ），故被告約有公司應給付原告15,000元。
24 被告柳約有係被告約有公司之法定代理人，被告約有公司亦
25 計畫將公司設址於系爭房屋，故應共同負擔自113年4月1日
26 至115年7月3日止之管理費86,400元、自113年4月1日至114
27 年2月10日止之水費2,780元、自113年5月至114年2月止之電
28
29
30
31

01 費1,573元，合計90,753元（計算式：86,400+2,780+1,573=
02 90,753），原告依民法第179條不當得利規定，向被告請求9
03 0,753元。並聲明：1.被告柳約有應給付原告246,000元，及
04 自書狀繕本送達被告之翌日起法定5%法定遲延利息；2.被告
05 約有公司應給付原告15,000元，及自書狀繕本送達被告之翌
06 日起法定5%法定遲延利息；3.被告應連帶給付原告90,753
07 元，及自書狀繕本送達被告之翌日起法定5%法定遲延利息。

08 (三)原告主張被告係自113年4月1日開始承租系爭房屋，且確實
09 於113年4月1日開始使用系爭房屋云云，惟為被告所否認，
10 揆諸前揭說明，應由原告就此負舉證之責。經查，原告陳稱
11 系爭租約之付款明細欄均寫113年3月30日，故證明系爭3份
12 租約係自113年4月1日開始（見本院卷206頁），惟查系爭3
13 份租約上之租賃期間均係載明自113年7月4日至115年7月3
14 日，有原告提出之系爭3份租約影本在卷可稽（見本院卷第2
15 3、30、38頁），是尚難僅以系爭3份租約之付款明細欄均寫
16 113年3月30日，即認兩造有自113年4月1日起承租系爭房屋
17 之合意。原告雖又提出line對話紀錄為證（見本院卷第249
18 頁），惟觀諸該對話內容，係Gina於113年4月10日詢問「承
19 租方都搬好了嗎？」，惟此亦不能證明兩造有自113年4月1
20 日起承租系爭房屋之合意。又原告聲請傳喚證人蔡佩樺，待
21 證事實為蔡佩樺詢問原告「承租方都搬好了嗎？」等語，攸
22 關被告是否於113年7月以前就有使用系爭房屋之認定，惟蔡
23 佩樺之前揭詢問與被告是否於113年7月以前就有使用系爭房
24 屋，並無必然之關聯性，是本院認並無傳喚證人蔡佩樺之必
25 要。又原告聲請傳喚證人擎天豪華大廈管理委員會林幸宜，
26 待證事實為被告於113年4月至6月期間僱用工人進行施工甚
27 至因噪音引發社區制止，惟被告柳約有於本院114年度北小
28 字第2357號案件中係主張施工人員為原告之子鄧洋找來的，
29 則證人林幸宜僅能證明系爭房屋有無施工之事實，並無法證
30 明僱主為何人，是證人林幸宜亦無傳喚之必要。原告既未舉
31 證證明兩造有系爭房屋係自113年4月1日起承租之合意，亦

01 未舉證證明被告自113年4月1日起即占有系爭房屋致原告受
02 有損害，故其請求被告柳約有給付自113年4月1日起至113年
03 6月30日止租金或相當於之不當得利12萬元，及請求被告約
04 有公司給付自113年4月1日起至113年6月30日止之租金或相
05 當於租金之不當得利15,000元，均無理由。

06 (四)原告主張被告未經原告同意，違法使用非屬租賃範圍之外牆
07 懸掛營業廣告，享有相當於2年租金126,000元之不法利益云
08 云，惟按專有部分，指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨
09 立性，且為區分所有之標的者；共用部分，指公寓大廈專有
10 部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使
11 用者，公寓大廈管理條例第3條第3、4款定有明文。又按公
12 寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬於專有部分之防
13 空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其
14 他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另
15 有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣

16 (市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權
17 人會議決議之限制；住戶違反第1項規定，管理負責人或管
18 理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依
19 第49條第1項規定處理，該住戶並應於1個月內回復原狀。屆
20 期末回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，
21 其費用由該住戶負擔，亦為同條例第8條第1項、第3項所明
22 定。是公寓大廈外牆乃建築物構造之一部分，有保護及美化
23 建築物之目的，而供全體區分所有權人共同使用，應為公寓
24 大廈之共用部分。經查，原告主張被告占用外牆之營業廣
25 告，係位於系爭房屋所屬建物之外牆，有原告提出之照片在
26 卷可稽（見本院卷第72頁），是性質上應屬公寓大廈管理條
27 例所定由全體區分所有權人共有之共用部分，並非被上訴人
28 個人得單獨自由處分之專有部分，故原告請求被告給付享有
29 相當於2年租金126,000元之不法利益云云，並不可採。

30 (五)原告主張被告積欠自113年4月1日至115年7月3日止之管理費
31 86,400元、自113年4月1日至114年2月10日止之水費2,780

01 元、自113年5月至114年2月止之電費1,573元，合計90,753
02 元，故依民法第179條規定向原告請求云云，惟為被告所否
03 認，揆諸前揭說明，主張不當得利請求權存在之當事人，對
04 於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，故應由原告就
05 此負舉證之責。經查，系爭3份租約之租期係自113年7月4日
06 起，而原告並未舉證證明兩造就系爭房屋有自113年4月1日
07 起承租之合意，亦未舉證證明被告自113年4月1日起即占有
08 系爭房屋致原告受有損害等情，是原告請求被告給付113年7
09 月4日之前之管理費、水費及電費，即無理由。次查，原告
10 主張被告應負擔管理費云云，固據其提出系爭3份租約影本
11 為證，惟查，系爭租約一之管理費負擔部分，「由承租人負
12 擔」之前面本有打勾，嗣被劃掉，而其後「肆仟」之部分亦
13 被劃掉，並分別蓋有原告及被告柳約有之章等情，有原告提
14 出之系爭租約一在卷可稽（見本院卷第22頁），是原告主張
15 被告約有公司應負擔管理費云云，並無理由；又系爭租約二
16 之管理費部分並無承租人即被告柳約有應負擔管理費之記
17 載，有系爭租約二影本在卷可佐（見本院卷第30頁），而系
18 爭租約三固有承租人即被告柳約有應負擔管理費之記載，有
19 原告提出之系爭租約三影本在卷可參（見本院卷第38頁），
20 惟觀諸被告柳約有提出之租約影本（見本院卷第275頁），
21 其上之管理費負擔部分，「由承租人負擔」之前面本有打
22 勾，嗣被劃掉，而其後「肆仟」被劃掉，改成「全部」，嗣
23 又被劃掉，並分別蓋有原告及被告柳約有之章等情，原告對
24 此租約影本之真正並不爭執（見本院卷第284頁），是尚難
25 認兩造有由被告柳約有負擔管理費之約定，故原告主張被告
26 應負擔管理費云云，亦不可採。再查，原告主張被告積欠水
27 電費云云，為被告所否認，經查，原告固提出帳戶明細為證
28 （見本院卷第239、240頁），其上說明固記載「北市水
29 費」、「台電電費」，惟原告並未舉證證明前揭水電費之支
30 出，即係系爭房屋水電費之支出，是原告主張被告積欠水電
31 費云云，亦不可採。

01 三、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求被告柳約有給付原告24
02 6,000元，及自書狀繕本送達被告之翌日起法定5%法定遲延
03 利息；被告約有公司給付原告15,000元，及自書狀繕本送達
04 被告之翌日起法定5%法定遲延利息；被告連帶給付原告90,7
05 53元，及自書狀繕本送達被告之翌日起法定5%法定遲延利
06 息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行
07 之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

08 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
09 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
10 爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

11 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 115 年 5 月 26 日
13 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
14 法 官 郭美杏

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
18 繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 5 月 26 日
20 書記官 林珩倩