

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第7301號

原告 陳炳根實業股份有限公司

法定代理人 陳智平

訴訟代理人 陳建瑜律師

李劭營律師

黃佳玲律師

被告 連勝儀器股份有限公司

法定代理人 林澤南

訴訟代理人 林育生律師

複代理人 彭俊凱律師

被告 尹楷堯

上列當事人間請求給付租金事件，於中華民國115年7月1日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告連勝儀器股份有限公司應給付原告新臺幣參佰柒拾壹萬零玖
佰貳拾參元，及其中新臺幣貳佰貳拾伍萬元自民國一百一十四年
九月十三日起、其中新臺幣柒拾參萬伍仟元自民國一百一十四年
十月三十日起、其中新臺幣柒拾貳萬伍仟玖佰貳拾參元自民國一
百一十四年十一月十一日起，均至清償日止，按年息百分之五計
算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連勝儀器股份有限公司負擔百分之六十七，餘由
原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告連勝儀器股份有限公司如以新臺
幣參佰柒拾壹萬零玖佰貳拾參元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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、得心證之理由：

(一)、原告主張被告連勝儀器股份有限公司（下稱連勝公司）於民國113年6月1日與原告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定被告連勝公司向原告承租新北市○○區○○街0號、9號全部房屋（下稱系爭房屋），租賃期限為2年，自113年6月1日起至115年5月31日止，租金每月為新臺幣（下同）600,000元，應於每月5日繳納，被告連勝公司已給付保證金120萬元予原告。被告連勝公司自114年1月起即未按月繳納租金，並於114年3月5日通知原告欲提前終止系爭租約；又原告與被告連勝公司前曾約定於114年9月19日點交系爭房屋，被告當日到場，但以原告未親自到場或出具授權書予他人代理等情為由而未能於該日交還系爭房屋鑰匙。嗣被告連勝公司於114年10月13日當庭返還系爭房屋鑰匙等情，有系爭租約、通知終止租約聲明書等件在卷可稽，且為兩造所不爭，堪信為真實。惟原告主張因被告連勝公司積欠租金，其於114年8月25日以存證信函通知被告連勝公司終止系爭租約，被告連勝公司於翌日收受上開存證信函，系爭租約於000年0月00日生終止效力，且被告連勝公司遲至114年10月13日始實際返還系爭房屋，故扣除已代收次承租人之租金後，被告連勝公司應給付原告自114年1月1日起至114年8月26日止積欠之租金3,827,419元，及自114年8月27日起至114年10月13日止相當租金之不當得利711,291元；又被告連勝公司尚積欠114年5月至9月之電費共725,923元，且未實際完成系爭房屋之清理，應負擔清潔費用260,000元，以上共計5,524,633元（3,827,419+711,291+725,923+260,000）；又被告尹楷堯於114年4月聯絡原告，表示其為連勝公司之合夥人全權負責系爭租約事宜，自應與被告連勝公司連帶負擔系

01 爭租約債務等情，均為被告所否認並辯稱：被告尹楷堯僅係
02 被告連勝公司之員工，代被告連勝公司與原告溝通處理系爭
03 租約事宜，原告請求被告尹楷堯連帶負擔本件租約債務並無
04 理由；又被告連勝公司於114年3月5日聲明書已表示系爭租
05 約於115年5月底前終止，故自114年1月至5月底，優惠搬遷
06 免1個月租金，故僅積欠4個月之租金，且原告代收次承租人
07 租金每月15萬元，亦應扣除；再被告連勝公司屢次通知原告
08 點交系爭房屋，嗣於114年9月19日約定點交，原告卻未出面
09 或提出合法授權書，且要求被告連勝公司負擔清潔費，致點
10 交未完成；再被告連勝公司已搬遷清理完畢系爭房屋，現場
11 遺留物品及廢棄物均非被告連勝公司所有，原告要求被告連
12 勝公司負擔清潔費並不合理等語。經查：

13 1.按本房屋租賃期限為二年，即自中華民國113年6月1日起至1
14 15年5月31日止，租期屆滿，續約另定。乙方（即被告連勝
15 公司）如需提前解約，請於三個月前通知甲方（即原告），
16 系爭租約第2條定有明文。是依上開約定，被告連勝公司得
17 提前3個月通知原告後提前終止系爭契約。本件兩造不爭執
18 被告連勝公司於114年3月5日出具聲明書表示提前終止租
19 約，且原告於114年3月6日收受上開終止租約之聲明書，有
20 上開聲明書傳真影本在卷可稽，是依上開約定，應認系爭租
21 約業經被告連勝公司依約於114年6月6日合法提前終止。原
22 告主張系爭租約係於114年8月25日終止云云，尚非可採。

23 2.又原告主張被告連勝公司自114年1月1日起至114年8月26日
24 止，尚積欠租金3,827,419元云云，然系爭租約業經被告連
25 勝公司於114年6月6日合法提前終止，已如前述，則原告僅
26 得請求被告連勝公司給付至114年6月6日止之租金。又被告
27 連勝公司自114年1月1日起即未繳納租金，為兩造所不爭，
28 被告連勝公司雖另辯稱原告優惠其搬遷免1個月租金云云，
29 然此僅係被告連勝公司單方面提出之聲明書所記載，且經原
30 告所否認，被告連勝公司復未提出其他證據證明原告同意減
31 免1個月租金，自難認被告連勝公司上開所辯為可採，故被

01 告連勝公司每月應繳納之租金為600,000元，自114年1月1日
02 起至同年6月6日應給付之租金為3,120,000元(600,000×5+60
03 0,000×6/30)，堪予認定。又被告連勝公司固辯稱次承租人
04 日天合公司每月應給付租金15萬元予被告連勝公司，卻逕自
05 將15萬元租金給付予原告，此部分應予扣除云云，原告不否
06 認自114年3月1日起代收次承租人租金15萬元，此部分自堪
07 予採認，惟被告連勝公司就原告有代收次承租人自114年1月
08 1日起至114年2月28日止之租金等情，並未提出相關證據以
09 實其說，其辯稱應扣除自114年1月1日起至114年2月28日止
10 之代收租金共30萬元，自非可採。故扣除兩造不爭原告已代
11 收次承租人自114年3月1日起至114年6月6日止，每月15萬元
12 計算之租金，合計480,000元(150,000×3+150,000×6/30)
13 後，被告連勝公司尚積欠租金2,640,000元(3,120,000－48
14 0,000)，原告請求被告連勝公司給付積欠之租金2,640,000
15 元，洵屬有據，超過部分，並非可採。

16 3.又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人之土地，可
18 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占
19 有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於
20 租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意旨參
21 照）。本件原告與被告連勝公司間之系爭租約於114年6月6
22 日終止後，被告連勝公司繼續占有系爭房屋即屬無法律上原
23 因，堪認被告連勝公司自114年6月6日起至遷讓返還系爭房
24 屋之日止，按月受有相當於租金額計算之利益，致原告受有
25 不能使用系爭房屋而相當於無法收取租金之損害，則原告依
26 不當得利之法律關係，自得請求被告連勝公司自114年6月6
27 日起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付相當於租金之不當
28 得利。惟原告主張應計算至被告連勝公司交還鑰匙即114年1
29 0月13日止相當租金之不當得利，經被告連勝公司否認並辯
30 稱其屢次向原告表示已搬遷清理完畢，但原告遲未收取鑰
31 匙，僅消極推諉被告連勝公司仍遺留廢棄物、物品而未點

01 交，嗣於114年9月19日約定點交時未出面又要求清潔費云
02 云。觀諸原告提出之對話紀錄，被告尹楷堯於114年6月5日
03 表示我們預計於114年6月15日前會搬完，嗣於114年6月20日
04 經原告詢問尚未交接，鑰匙也未交出時，表示我們已經清理
05 差不多了只剩下一點點東西而已；於114年7月1日原告再次
06 詢問你們鑰匙尚未交回，是嗎？被告尹楷堯則表示因電梯被
07 鎖住，需要把二三樓東西搬下來，然後會盡快處理這些東
08 西，把鑰匙歸還給房東；又至114年7月22日原告再詢問請問
09 何時可交還廠房鑰匙，下午可以嗎？其後則未見被告之回
10 復，被告尹楷堯亦當庭表示係因其手機遺失，並非不讀不回
11 等語，堪認被告連勝公司於系爭租約於114年6月6日終止後
12 確實仍持續占有使用系爭房屋，其辯稱於同年9月19日前有
13 屢次通知原告點交系爭房屋、取回鑰匙云云，顯與上開對話
14 紀錄不符，尚難憑採，且其後對於原告於114年7月22日詢問
15 何時交還鑰匙等節，亦因其手機遺失而未有後續之溝通。此
16 外，被告連勝公司並未提出其有在114年9月19日約定點交前
17 再向原告催告點交之證據，本院自難為被告連勝公司有利之
18 認定。又按債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人
19 之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代
20 提出，民法第235條但書定有明文，而所謂「點交」房屋之
21 行為，兼需出租人之受領行為始足當之。是以，如承租人於
22 租賃期限屆滿或租賃契約終止後，業已將點交房屋之情事通
23 知出租人，出租人卻預示拒絕受領之意思，或遲未配合辦理
24 點交之事宜時，應認承租人已盡返還房屋之義務，即不具有
25 可歸責之事由。本件兩造不爭於同年9月19日約定辦理點交
26 手續時，被告連勝公司欲交還鑰匙，然當日僅有次承租人即
27 日天合公司之人員到場，並無原告公司之人員到場等情。原
28 告雖主張其當天有出具授權書指派日天合公司之人員到場代
29 其點交云云，惟為被告所否認，原告就此有利於己之事實復
30 未能舉證以實其說，自難遽信為真。是對被告而言，當時到
31 場之日天合公司人員既未出具原告之授權書以證明其確有受

原告之授權而得代原告收受系爭房屋鑰匙，則被告連勝公司以此為由未將鑰匙交付日天合公司之人員，自無可歸責之事由，原告無正當理由未能到場配合點交，顯係受領遲延，是被告連勝公司與原告約定於上開日期點交並依約到場，以其準備給付之事通知原告，已足以代替點交之現實提出，揆諸前揭規定及說明，應認被告連勝公司於114年9月19日已盡承租人返還房屋之義務。至於原告爭執當時現場尚有垃圾未清，被告連勝公司未盡回復原狀義務等情，僅涉承租人是否應負回復原狀之義務及負損害賠償責任，以及出租人是否得以承租人給付之押租金抵充承租人應給付回復原狀之必要費用及損害賠償金額之問題，無礙系爭房屋事實上管領力之移轉與否，自非出租人得拒絕點交房屋之事由。原告以被告連勝公司未清理搬遷完畢、不簽署該點交確認書為由拒絕取回鑰匙，顯然欠缺正當理由，其不為受領，致未完成點交程序，顯應歸責於原告，應認原告受領遲延，被告連勝公司確實已於同年9月19日完成點交，原告主張應以鑰匙實際返還日即114年10月13日為返還房屋之日，自無足採。故系爭租約既已於114年6月6日終止，且被告連勝公司至遲已於114年9月19日將系爭房屋返還予原告，則被告連勝公司自租約終止日翌日即114年6月7日起至返還系爭房屋之日即114年9月19日止，無法律上原因，仍占有系爭房屋，受相當租金之不當得利為2,060,000元($600,000 \times 3 + 600,000 \times 13/30$)，扣除兩造不爭原告已代收次承租人自114年6月7日起至114年9月19日止，每月15萬元計算之租金，合計515,000元($150,000 \times 3 + 150,000 \times 13/30$)後，原告請求被告連勝公司給付相當租金之不當得利為1,545,000元($2,060,000 - 515,000$)，為有理由，逾此範圍之相當租金之不當得利，則無理由，不應准許。

4. 又按除房屋稅及地價稅外，電燈等動力費、自來水費、瓦斯費、衛生費及其他一切與營業有關之稅捐及費用，悉歸乙方負責，系爭租約第三條第三項（依排序應為第三項，租約誤

繕為第二項)亦有明定。本件被告連勝公司尚積欠114年5月至同年8月底之電費725,923元(130,042+142,477+148,094+154,287+151,023)等情，有上開月份之台灣電力公司繳費通知單等件附卷可稽，均係被告連勝公司承租期間或尚未完成點交而仍占有使用系爭房屋之期間，被告連勝公司空言辯稱對電費有意見，很少用電云云，自難憑採。是原告依前揭約定，請求被告連勝公司給付返還系爭房屋前之上開電費共725,923元，自屬有據。

5.原告又主張被告連勝公司搬遷廠房後，遺留大量廢棄物，經原告委請廢棄物清運工程報價清理費為260,000元，爰向被告連勝公司請求此部分廢棄物清理費用260,000元等語，並提出114年9月19日拍攝之廠房照片及報價單為憑。然經被告連勝公司否認並辯稱，原告提出之照片所示廢棄物於承租時即留存於系爭房屋內，並非被告連勝公司所遺留，其餘部分垃圾亦係次承租人日天合公司所丟棄，非被告連勝公司應負責等語，且原告所提照片僅能證明原告於114年9月19日拍照時系爭房屋之狀態，並無原告交付系爭房屋時之原狀可資比對，原告僅以該等照片主張被告連勝公司應負擔系爭房屋之廢棄物清理費用260,000云云，難認有據。

(二)、再按押租金主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。(最高法院87年度臺上字第1631號判決要旨參照)。查系爭房屋租賃契約終止後，原告得請求被告連勝公司給付積欠之租金2,640,000元、相當租金之不當得利1,545,000元及電費725,923元，均如前述，經以原告應退還被告連勝公司之押金1,200,000元先抵償先到期之租金部分後，被告連勝公司尚欠3,710,923元(租金2,640,000元－押金1,200,000元+相當租金之不當得利1,545,000元+電費725,923元)。

(三)、再數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務；無前項之明示時，連帶債務之成立，以法

律有規定者為限，民法第272條亦定有明文。連帶債務之成立，以經債務人明示，或法律有明定者為限（最高法院108年度台上字第362號判決意旨參照）。次按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；又請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則（臺灣高等法院105年度上字第1028號判決意旨參照）。原告主張被告尹楷堯於114年4月間向其表示全權負責系爭租約事宜，自稱其為被告連勝公司合夥人，故被告尹楷堯應就系爭租約之債務負連帶清償之責云云，並提出LINE對話紀錄為證。惟被告均否認被告尹楷堯為被告連勝公司合夥人，且有連帶負擔系爭租約債務之意，是依前開規定及裁判意旨，原告自應先就被告尹楷堯為被告連勝公司合夥人及其曾表示連帶負擔系爭租約債務之意負舉證之責。惟觀諸原告提出之上開對話紀錄，僅係被告尹楷堯與原告屢次溝通系爭房屋搬遷事宜，顯難認被告尹楷堯有何表示願連帶負擔系爭租約債務之意，且系爭租約上亦無記載被告尹楷堯擔任連帶債務人之文字，自無僅以原告所述即遽認被告尹楷堯有同意擔任系爭租約連帶債務人。而原告復未就被告尹楷堯確有同意擔任系爭租約債務之連帶債務人之事實提出其他證據以實其說，則原告主張被告尹楷堯應與被告連勝公司連帶清償系爭租約債務云云，即無理由。

(四)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年

01 利率為5%；民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
02 條定有明文。本件係以支付金錢為標的，其給付並無確定期
03 限，則依前揭法律規定，原告起訴請求被告連勝公司給付11
04 4年1月1日起至114年7月31日止之租金及相當租金之不當得
05 利共2,250,000元自起訴狀繕本送達之翌日即114年9月13日
06 起、追加請求被告連勝公司給付自114年8月1日起至114年9
07 月19日相當租金之不當得利735,000元自民事陳報暨變更訴
08 之聲明狀送達翌日即114年10月30日起、追加請求被告連勝
09 公司給付電費725,923元自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌
10 日即114年11月11日起，均至清償日止，按年息5%計算之遲
11 延利息，於法自屬有據。

12 三、綜上所述，原告請求被告連勝公司給付3,710,923元，及其
13 中2,250,000元自114年9月13日起、其中735,000元自114年1
14 0月30日起、其中725,923元自114年11月11日起，均至清償
15 日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範
16 圍，為無理由，應予駁回。

17 四、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
18 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
19 應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權
20 宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。又原告敗訴部分，
21 其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審
23 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 115 年 8 月 3 日

26 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

27 法 官 李宜娟

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 8 月 3 日
02 書記官 沈玟君