臺灣臺北地方法院民事判決

115年度北簡字第7283號

原　　告　梁淑珠
　　陳碩峰
共　　同
訴訟代理人　陳庭琪律師
　　張芮甄律師
被　　告　采新生技有限公司
000000000000000000
兼　法　定
代　理　人　陳子瑾

上列當事人間遷讓房屋事件，於中華民國115年10月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告采新生技有限公司與被告陳子瑾應將門牌號碼臺北市○○區○○路○○號五樓及臺北市○○區○○路○○號五樓之一房屋騰空遷讓返還予原告。

被告采新生技有限公司應給付原告新臺幣貳拾伍萬參仟元，及自民國一百一十五年七月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。如對被告采新生技有限公司之財產強制執行無效果時，由被告陳子瑾給付之。

被告陳子瑾應給付原告新臺幣壹拾玖萬零伍佰元，及自民國一百一十五年七月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告采新生技有限公司應自民國一百一十五年三月六日起至騰空返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬肆仟元，暨自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。如對被告采新生技有限公司之財產強制執行無效果時，由被告陳子瑾給付之。

被告陳子瑾應自民國一百一十五年三月六日起至騰空返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬玖仟元，暨自各期應

給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用新臺幣伍萬肆仟伍佰零壹元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按法定利率計算之利息，由被告負擔。
本判決第一項得假執行；被告如以新臺幣參佰捌拾壹萬伍仟捌佰壹拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。
本判決第二項得假執行；被告如以新臺幣貳拾伍萬參仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。
本判決第三項得假執行；被告如以新臺幣壹拾玖萬零伍佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。
本判決第四項於每月履行期屆至後，於原告按月以新臺幣壹萬捌仟元為被告擔保後，得假執行。但被告如按月新臺幣伍萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
本判決第五項於每月履行期屆至後，於原告按月以新臺幣壹萬參仟元為被告擔保後，得假執行。但被告如按月新臺幣參萬玖仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告經合法通知，無正當理由不到場，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

㈠原告二人為夫妻，被告陳子瑾則為被告采新生技有限公司之法定代理人，兩造於民國113年2月1日簽訂房屋租賃契約書【原證4，下簡稱系爭租賃契約】，約定原告二人共同將系爭房屋A及系爭房屋B(此二房屋為兩戶打通之狀態，以下合稱時簡稱系爭租賃房屋)出租予被告二人，被告陳子瑾亦為被告采新生技有限公司簽署之租賃契約之保證人，租期均自113年2月1日起至119年1月31日止，約定每月租金分別為新臺幣5萬元及3萬5000元，合計8萬5000元，應於每月5日前繳納，然並未有押金之約定，原告未曾收受被告之押金。詎

料，**被告於114年3月起開始每個月均遲延給付租金**，總是要原告三催四請，被告才會繳納租金，且時常拖延至月底或下個月才支付，此情有原告梁淑珠與被告陳子瑾自114年2月2日起迄今之對話紀錄【原證5、5-1】以及原告二人收取系爭租金之銀行帳戶交易明細(自113年2月1日起至收115年5月27日止)【原證6、7】在卷可憑。

㈡更有甚者，被告自114年12月份起迄今已達7個月，均未再給付租金(見原證6第24至28頁、原證7第24至28頁)，被告迄今累積積欠租金達59萬5000元【計算式：（5萬元+3萬9000元）×7=59萬5000元】，更自113年7月起即多次欠繳管理費，經系爭租賃房屋之管委會多次通知被告，迄今仍有114年1月至7月份、9月份、11月至12月份、115年1月、3月4月、5月份之管理費共計14個月尚未繳納，合計積欠管理費金額達11萬2000元【計算式：每戶每月管理費4000元×2戶×14個月=11萬2000元】，更因此致原告梁淑珠遭匯豐大樓管理委員會(即系爭租賃房屋之管委會)發支付命令催繳管理費，致使原告只好於115年6月5日先代被告墊繳上開被告積欠之管理費11萬2000元，上情有鈞院114年度司促字第16093號支付命令【原證8】、原告梁淑珠與系爭租賃房屋管委會人員之對話紀錄【原證9】、原告代墊繳管理費之匯款申請書【原證10】可證。

㈢原告前於115年1月23日發存證信函催告被告應於函到7後七日內給付積欠之租金及管理費，經被告於115年1月27日收受存證信函後【原證11】，仍未繳清積欠租金及管理費；原告再於115年2月2日發存證信函通知被告為終止租約之意思表示，經被告於115年2月3日收受【原證12】，因此兩造租約自115年2月3日已終止，被告迄今仍未遷讓系爭租賃房屋，原告又再於115年3月2日再次發存證信函通知兩造已終止租約，請求被告繳清租金、管理費，並遷讓房屋等語【原證13】，復於115年4月21日再次發存證信函【原證14】，然遭被告拒收，且兩造先前曾在北投區調解委員會調解【原證1

5】，被告仍拒絕遷讓系爭租賃房屋，原告遂依法提出本件訴訟，並再次以本書狀繕本作為終止租約之意思表示，及催告被告應清償積欠之租金及管理費合計70萬7000元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定利息，並自起訴日起至系爭租賃房屋騰空遷讓返還原告之日止按月給付原告租金及管理費及自各期應給付日之翌日起至清償日止之法定利息。

㈣原告得請求被告將系爭租賃房屋騰空遷讓返還予原告：

1.兩造就系爭租賃房屋簽訂系爭租賃契約，約定原告二人共同將系爭租賃房屋出租予被告二人，被告陳子瑾亦為被告采新生技有限公司簽署之租賃契約之保證人，租期均自113年2月1日起至119年1月31日止，約定每月租金分別為5萬及3萬5000元，合計85000元，應於每月5日前繳納，然並未有押金之約定，原告未曾收受被告之押金。詎被告自114年12月起即未依約給付租金，迄今已積欠租金達7個月，迄今累積積欠租金達59萬5000元，更自113年7月起即多次欠繳管理費，經系爭租賃房屋之管委會多次通知被告，迄今仍有114年1月至7月份、9月份、11月至12月份、115年1月、3月4月、5月份之管理費共計14個月尚未繳納，合計積欠管理費金額達11萬2000元【計算式：每戶每月管理費4000元x2戶x14個月=112000】，經原告多次催告仍未清償，顯已構成租金遲延給付、積欠管理費等之債務不履行情事。

2.原告先前已於115年1月23日寄發存證信函催告被告於函到後7日內給付積欠租金及管理費，該函並經被告於115年1月27日收受，惟被告屆期仍未繳清積欠款項。原告遂於115年2月2日再寄發存證信函，向被告為終止系爭租賃契約之意思表示，並經被告於115年2月3日收受，是系爭租賃契約已於115年2月3日合法終止，被告迄今仍未遷讓系爭租賃房屋，原告又再於115年3月2日再次發存證信函通知兩造已終止租約，請求被告繳清租金、管理費，並遷讓房屋等語(見原證13)，復於115年4月21日再次發存證信函(見原證14)，然遭被告拒收，且兩造先前曾在北投區調解委員會調解(見原證15)，被

告仍拒絕遷讓系爭租賃房屋，原告遂依法提出本件訴訟，並再次以本書狀繕本作為終止租約之意思表示。

3.系爭租賃契約既經原告合法終止，則被告即已喪失占有系爭租賃房屋之正當權源，原告請求被告遷讓房屋，依系爭租賃契約第16條第1項第2、3款、系爭租賃契約第14條第1項、民法第440條第1項、民法第455條前段等規定，被告自應將系爭租賃房屋騰空並返還予原告。然被告迄今仍拒不返還，致原告無法回復對系爭租賃房屋之占有、使用及收益，爰請求被告將系爭租賃房屋騰空返還予原告，自屬有據。

㈤原告得請求被告給付積欠之租金及管理費：

1.系爭租賃契約既約定被告采新生技有限公司、被告陳子謹承租系爭租賃房屋，每月應給付租金分別為5萬元及3萬5000元，合計每月8萬5000元，被告二人自應依約按月給付租金。惟被告二人自114年12月起迄今，已連續7個月未給付租金，被告采新生技有限公司累計積欠租金為35萬元、被告陳子瑾累積積欠租金為24萬5000元，合計59萬5000元，原告自得依系爭租賃契約第3條及民法第439條、第179條等規定請求被告給付。

2.次系爭房屋A及系爭租賃房屋B，每戶每月管理費為4000元，兩戶合計每月8000元。被告於承租系爭租賃房屋期間，依系爭租賃契約第5條第1項負有繳納管理費之義務，惟其自113年7月起即多次欠繳管理費，迄今尚有114年1月至7月、9月、11月至12月、115年1月、3月、4月及5月份之管理費共14個月未繳納。又系爭管理費被告二人雖均承租系爭房屋A及系爭房屋B，二人自應共同承擔系爭租賃房屋管理費每月8000元(兩戶)，然因系爭租賃契約並未明定被告二人就系爭管理費應分擔之數額，是依民法第271條規定，被告二人應平均分擔系爭管理費，因此被告二人分別每月應各分擔4000元，因此被告采新生技有限公司累計積欠管理費為5萬6000元(計算式：4000元×14=5萬6000元)、被告陳子瑾累積積欠管理費為5萬6000元(計算式：4000元×14=5萬6000元)。

3.從而，依系爭租約第5條第1項約定，系爭房屋之管理費乃使用租賃住宅所生之相關費用，均由承租人即被告負擔，應認系爭房屋之管理費，於原告將系爭房屋交付被告占有期間，均應由被告負擔。原告固於115年2月3日終止租約，但其後被告遲未返還系爭房屋，迄今為止均未遷讓房屋，仍占有系爭租賃房屋中，可見系爭租賃房屋由原告接管前，尚在被告占有中，故原告主張被告應依系爭租約第5條第1項約定負擔上述積欠之管理費，為有理由。

4.又原告因被告積欠管理費而遭系爭租賃房屋管理委員會催繳，並已於115年6月5日先行代被告墊付上開管理費(見原證10)，致被告無法律上原因受有原告代為支付管理費之利益(蓋給付管理費乃被告之契約義務)，並使原告受有代墊費用之損害。故原告亦得依民法第179條規定，請求被告返還上開代墊管理費。

5.綜上，被告采新生技有限公司迄今積欠租金及管理費合計40萬6000元，被告陳子瑾迄今積欠租金及管理費合計30萬1000元。爰依系爭租賃契約第3條、第5條第1項、民法第439條及第179條不當得利法律關係，請求被告二人給付上開金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，應屬有據。

㈥原告得請求被告給付自起訴日起至系爭租賃房屋騰空遷讓返還原告之日止按月給付原告租金及管理費：

1.請求權基礎：系爭租賃契約第14條第3項及第4項、民法第179條。「承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。」、「前項金額與承租人未繳清之租金及第五條約定之相關費用，出租人得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用。」系爭租賃契約第14條第3項及第4項分別定有明文。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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」民法第179條定有明文。再按「…依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。」最高法院61年度台上字第1695號判例意旨參照。

2.被告采新生技有限公司向原告二人承租系爭房屋A及系爭房屋B，約定每月租金為5萬元，另每月應負擔管理費每戶每月4000元(兩戶8000元)；被告陳子瑾亦向原告二人承租承租系爭房屋A及系爭房屋B，約定每月租金為3萬5000元，另每月應負擔管理費每戶每月4000元(兩戶8000元)，又兩份租賃契約之租賃標的均係以系爭房屋A及系爭房屋B合併使用之狀態為基礎，然因系爭租賃契約並未明定被告二人就系爭管理費應分擔之數額，是依民法第271條規定，被告二人應平均分擔系爭管理費，因此被告二人分別每月應各分擔4000元。又兩造並未有押金之約定，原告未曾收受被告之押金，此觀兩造簽訂之系爭租約第四條自明。

3.系爭租賃契約已合法終止，如前所述，依兩造簽訂之系爭租賃契約第14條第1項約定，承租人理應將系爭租賃房屋返還予出租人，然本件被告迄今仍占有系爭租賃房屋未返還，是依系爭租賃契約第14條第3項及第4項約定，原告自得向被告請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止，以及第五條約定之相關費用。

4.從而，原告自得請求被告采新生技有限公司、被告陳子瑾分別自起訴日起至聲明第一項所示房屋騰空遷讓返還原告之日止按月給付原告各5萬4000元、3萬9000元及自各期應給付日之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。又被告陳子瑾乃原告與被告采新生技有限公司間之租賃契約保證人

(見原證4)，因此原告如對被告采新生技有限公司之財產強制執行無效果時，由被告陳子瑾給付之。

5.再查，被告於系爭租賃契約終止後，即無繼續占有使用系爭租賃房屋之法律上原因。惟被告迄今仍無權占有並使用系爭租賃房屋，因而受有使用、收益系爭租賃房屋之利益，致原告無法就系爭租賃房屋為使用、收益或另行出租而受有損害。是以，被告於租賃關係終止後仍繼續占有使用系爭租賃房屋，至少受有相當於租金及管理費之使用利益。揆諸前揭規定及實務見解，被告自應返還其無權占有期間所受相當於租金及管理費之不當得利。

6.準此，原告自得依民法第179條不當得利之規定，請求被告采新生技有限公司自起訴日起至系爭租賃房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付相當於系爭租賃房屋之租金及管理費共5萬4000元；並請求被告陳子瑾自起訴日起至系爭租賃房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付相當於系爭租賃房屋之租金及管理費共3萬9000元，暨自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

㈦並聲明：

1.被告采新生技有限公司與被告陳子瑾應將門牌號碼臺北市○○區○○路00號5樓及臺北市○○區○○路00號5樓之1房屋騰空遷讓返還予原告。

2.被告采新生技有限公司應給付原告40萬6000元及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自起訴日起至聲明第一項所示房屋騰空遷讓返還原告之日止按月給付原告5萬4000元及自各期應給付日之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。如對被告采新生技有限公司之財產強制執行無效果時，由被告陳子瑾給付之。

3.被告陳子瑾應給付原告30萬1000元及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自起訴日起至聲明第一項所示房屋騰空遷讓返還原告之日止按月給付原告3萬9000元及自各期應給付日之翌日起至清償日止按週年利率5%

計算之利息。

二、被告則以：

㈠兩造於113年2月1日就臺北市○○區○○路00號5樓、5樓之1房屋（下稱系爭房屋）分別簽訂兩份租賃契約（即原證4，下稱系爭租約），租期自113年2月1日至119年1月31日，月租金分別為5萬元及3萬5000元（均稅金外加），被告陳子瑾並為被告采新生技有限公司（下稱采新公司）租約之保證人：不爭執。原告主張「未曾收受被告之押金」：爭執。被告承接系爭房屋時，已依「一進一出」方式將押金交付前手，由出租人續行保有前手押金，原告梁淑珠並於114年7月28日當面自承現仍保有相當於一個月租金之押金。原告主張被告自114年12月起未給付租金：114年12月份租金未給付乙節不爭執，惟應以押金抵銷；115年1月以後部分，係因原告無正當理由拒絕履行出租人義務，被告依法行使同時履行抗辯，並非無故遲延。原告主張積欠管理費14個月、共11萬2000元，及原告於115年6月5日代墊乙節：被告請原告提出管理委員會之收費明細及代墊憑證，於核對前不為自認。被告於115年1月27日、2月3日收受原告存證信函：不爭執。原告主張系爭租約已於115年2月3日合法終止：爭執。兩造曾於臺北市北投區調解委員會調解未成立：不爭執。

㈡系爭房屋之約定用途包括診所經營，出租人負有保持合於約定使用收益狀態之義務，系爭房屋於被告承租前，即由前手「四季花妍整形診所」於該址合法登記開業營運；被告於113年2月承接時，原負責醫師留任，並辦理診所名稱變更，原告均知悉且配合，從未異議（被證3）。原告並於113年4月29日以LINE配合提供辦理診所登記所需之不動產文件（被證9），足證系爭房屋原即供診所登記營業，且辦理登記須由出租人提供文件，原告對此知之甚詳並曾配合辦理。原告與前手間之租約（111年12月1日起，被證1）第七條旁經出租人加蓋印章之手寫加註載明：「出租人同意，承租人招募合夥另成立公司時，簽立合約條件內容皆同不改」，足證出租

人自始同意系爭房屋供合夥事業或診所使用，並同意承租主體變更時以相同條件續約。系爭租約即係基於上開約定換約簽訂。系爭租約第十四條第一項約定承租人返還房屋時應「遷出戶籍或其他登記」，足見租約本身即預設承租人得於系爭房屋辦理登記；且第二十條約定「本契約各條款如有疑義時，應為有利於承租人之解釋」，系爭租約係由原告提出之定型化範本，縱認用途約定文字有疑義，亦應為有利於被告之解釋。尤有甚者，兩造於113年2月1日簽訂系爭租約時，系爭房屋即係以「已完成開業登記、正在營業中之診所」狀態交付被告，原告對此知之甚詳。民法第423條所稱「合於所約定使用收益之租賃物」，自應以兩造締約時共同認知之交付現狀為準，即「得供診所登記營業之房屋」。原告主張書面未載明診所或公司營業用途，然兩造之約定用途並非僅憑範本印刷文字認定，締約時之交付現狀即為最直接之證明；此與前手租約之當事人為何人無涉，自無原告所稱違反契約相對性之問題。原告明知承租人為公司，仍與之締約，並約定租金「稅金外加」。系爭房屋由前手經營醫美診所長達十餘年，原告始終知悉；原告梁淑珠於114年7月28日並親口稱系爭房屋係「你們做醫美的環境」（被證8）。原告於113年4月29日以LINE提供辦理診所登記所需文件（被證9）。原告於114年7月28日明知被告擬與合作醫師共同經營醫美診所，僅表示「假如你有心要好好經營，我們也希望祝福你」，未曾反對（被證8）。系爭租約第十六條第一項第四款就「擅自變更用途」之終止，以「經出租人阻止仍繼續為之」為要件；原告自始未曾阻止被告為診所使用，其歷次存證信函及本件起訴亦均僅以欠租為由，從未主張被告違反用途約定。綜上，縱系爭租約範本印有「供居住使用」字樣，兩造之真意（民法第98條）及原告長期之行為，均足認兩造合意系爭房屋供診所營業使用，至少原告已默示同意；原告事後主張僅限住宅使用，自不足採。是以，系爭房屋之約定用途包括診所營業使用，出租人依民法第423條，負有

配合提供辦理診所開業登記所需不動產使用證明文件之義務，此屬保持租賃物合於約定使用收益狀態之主給付義務，非僅附隨義務。

㈢原告自115年1月起無正當理由拒絕配合辦理登記，致系爭房屋無法為約定之使用，原負責醫師於113年11月22日離任後，系爭房屋診所即無從以診所名義執業看診。依醫師法及醫療法相關規定，醫師執業及擔任醫療機構負責醫師均以一處為限，被告陳子瑾已係臺北市北投區明德路診所之負責醫師，無從兼任系爭房屋診所之負責醫師，被告乃依法聘任劉志光醫師接任負責醫師，由其實際執業並負責醫療業務，並訂有聘任契約、約定支付薪資（被證4）。被告自原負責醫師離任後即積極覓尋接任醫師，於114年9月聘定劉志光醫師，並於籌備開業相關事宜後，於115年1月請求原告配合辦理登記。被告於115年1月15日以LINE，及其後以電話、當面等方式，多次請求原告提供辦理診所開業登記所需之不動產使用證明文件，原告竟以「不提供承租公司以外之公司或合夥公司登記」為由拒絕（被證5）。被告並於115年1月23日以存證信函（被證6），具體列明辦理登記所需之建物使用執照、使用分區證明、房屋權狀、房屋稅單及出租人同意書等文件，限期請求原告提供，並援引民法第423條指明原告違反出租人義務。原告拒絕理由顯無正當性，且違反誠信原則（民法第148條第2項），原告所持理由，自承其原則上同意於系爭房屋辦理登記，僅係不願由「承租人以外之人」登記。然被告承租之初，系爭房屋診所即由非承租人之原負責醫師登記開業，原告當時知悉並配合辦理名稱變更，並於113年4月29日提供登記所需文件（被證9），今卻以同一事由拒絕，前後矛盾。劉醫師係被告依法聘任、接替原負責醫師之受聘醫師，系爭房屋之占有、使用及營運仍由被告為之，並無轉租或將房屋交付他人使用之情形。前手租約加註已載明出租人同意承租人招募合夥另立事業，原告自不得事後反悔。被告早於114年7月28日即當面告知原告，被告擬與合作

醫師共同經營系爭房屋之醫美診所，原告當場明知此一經營方式，並表示「假如你有心要好好經營，我們也希望祝福你」，未曾表示反對（被證8）。原告嗣後以「合夥公司」為由拒絕配合登記，顯係事後反悔。因原告拒絕配合，診所無從完成開業登記，系爭房屋自被告請求而遭原告拒絕後，即因可歸責於原告之事由而無從為約定之診所使用。原告未履行其主給付義務，被告依民法第264條第1項，於原告履行前得拒絕自己之給付，是被告自請求後未給付之租金，並非遲延。退步言，縱認被告不得全額拒絕給付，系爭房屋既因可歸責於出租人之事由不能為約定之使用，亦應類推適用民法第435條及系爭租約第八條第四項、第十二條之意旨，按不能使用之程度減少租金。

㈣原告終止租約不合系爭租約第十六條之要件，不生終止效力，系爭租約第十六條第一項第二款約定，承租人遲付租金之總額達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告仍不為支付者，出租人始得終止租約；同條第二項第二款並約定，依第一項第二款終止者，應於「終止前三十日」檢附相關事證以書面通知承租人。民法第440條第1項、第2項就催告及遲付租金達二個月租額之要件亦有相同規定。催告期限尚未屆滿即逕為終止，原告115年1月23日存證信函限被告於函到後七日內給付，被告於1月27日收受，依民法第120條第2項、第121條，期限應至115年2月3日屆滿。原告竟於期限屆滿前之2月2日即寄發終止通知，顯未予被告完整之催告期間，其終止不生效力。原告並未於終止前三十日以書面通知，逕主張租約於115年2月3日終止，違反系爭租約第十六條第二項第二款之約定。

㈤遲付租金未達二個月，114年12月份租金應以原告收受之押金抵充，扣抵後，於原告催告時被告未付之租金僅115年1月份一期；且被告已於同月15日請求原告履行配合登記義務，原告拒絕後被告依法行使同時履行抗辯。是於原告催告時，被告遲付之租金未達二個月之租金額，終止要件自始不備。

且被告於原告為終止表示前，已於115年1月23日以存證信函請求原告履行配合登記義務（被證6）。又系爭租約為兩份各自獨立之契約，二個月租金額之門檻應就各該租約分別計算。原告雖主張以起訴狀繕本再為終止之意思表示，惟其終止事由既不存在，自不因此發生終止效力；縱認發生效力，終止時點亦應以起訴狀繕本送達後，加計三十日預告期間認定，而非115年2月3日。

㈥管理費未達終止門檻，不得作為終止事由，系爭租約第十六條第一項第三款，以積欠管理費達「二個月之租金額」為要件。依原告主張，被告二人各自分擔之管理費均為5萬6000元，采新公司租約之二個月租金額為10萬元、被告陳子瑾租約為7萬元，均未達門檻，原告自不得據此終止。

㈦原告請求金額之計算有重複及錯誤：

1.期間重複：原告起訴狀自承被告自114年12月起「迄今已達7個月」未付租金，並稱已於115年6月5日代墊管理費，而原告係於115年6月23日起訴（原告115年9月2日民事陳報狀自承）。原告既請求114年12月至115年6月共七個月之租金，又另請求「自起訴日起」至遷讓返還日止按月給付相當於租金及管理費之金額，兩者於115年6月23日至6月30日之期間顯有重疊，重疊部分應予剔除，不得重複請求。

2.請求權基礎錯置：原告既主張租約已於115年2月3日終止，終止後即無租金可言，原告仍依系爭租約第三條請求115年2月以後之「租金」，顯有違誤。

3.不當得利範圍：依原告自行援引之最高法院61年度台上字第1695號判例意旨，不當得利之返還範圍應以受益人所受利益為度。系爭房屋因原告拒絕配合登記而無法開業，被告並未受有營業使用之利益，原告以全額租金加計管理費請求，顯屬過高。

4.管理費重複請求：原告代墊之管理費11萬2000元，同時依系爭租約第五條及民法第179條請求，僅能擇一請求，不得重複受償。

5.計算式錯誤：起訴狀所載「（50000＋39000）×7」應為「（50000＋35000）×7」；被告陳子瑾部分「301000＋56000＝301000」應為「245000＋56000＝301000」，併予指明。

㈧押金抵銷：

1.原告起訴狀稱「原告未曾收受被告之押金」，與事實不符。被告於113年承接系爭房屋時，經與前手協議以「一進一出」方式處理押金，即被告將押金逕交付前手（被告交付相當於二個月租金之押金予前手，有匯款紀錄可稽），出租人則不退還前手押金而續行保有，作為系爭租約之押金（被證7）。

2.原告梁淑珠於114年7月28日與被告當面洽談時，自承其現仍保有相當於一個月租金之押金，僅稱另一個月係前手當年裝潢期間以押金抵付租金（被證8）。是原告確有收受相當於系爭租約一個月租金合計新臺幣8萬5000元之押金，起訴狀所述顯與其自身陳述相悖。

3.原告於上開談話中雖稱該押金另作將來回復原狀之用，惟前手租約第九條勾選「現況返還」，系爭租約亦未約定承租人負回復原狀義務，原告自不得以此為由拒絕抵充。依系爭租約第十四條第四項，承租人未繳清之租金得由押金中抵充；原告既主張系爭租約已經終止，被告之押金返還請求權即屆清償期，被告爰依民法第334條，以押金返還債權與原告請求之114年12月份租金債權，於同額範圍內主張抵銷。上開押金8萬5000元恰與114年12月份兩份租約租金合計8萬5000元（5萬元＋3萬5000元）相當，經抵銷後，被告114年12月份之租金債務即歸消滅。

㈨被告陳子瑾之保證責任，被告陳子瑾就采新公司租約部分係屬保證人。依民法第745條，保證人於債權人未就主債務人之財產強制執行而無效果前，對於債權人得拒絕清償。原告起訴狀亦自承「如對被告采新生技有限公司之財產強制執行無效果時，由被告陳子瑾給付之」，系爭租約並無保證人拋棄先訴抗辯權之約定，被告陳子瑾爰依法主張先訴抗辯權。

至被告陳子瑾以承租人身分自行簽訂之租約部分，則依前述各項理由答辯。

㈩被告並無無償占用之意，願繼續履約，被告持續占有系爭房屋，係因欲繼續依約使用經營，並已投入設備。被告願於原告交付辦理診所開業登記所需文件後，即恢復按月給付租金，並願就115年1月以前之帳款與原告協商清償方式。

□保留權利，被告因原告拒絕履行出租人義務，致無法開業所受之損害（包括裝潢、設備投入及營業損失等），保留另行請求損害賠償及主張抵銷之權利。

□聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠逾時提出之法理：

1.按「當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。攻擊或防禦方法之意旨不明瞭，經命其敘明而不為必要之敘明者，亦同。」、「當事人未依第267條、第268條及前條第3項之規定提出書狀或聲明證據者，法院得依聲請或依職權命該當事人以書狀說明其理由。當事人未依前項規定說明者，法院得準用第276條之規定，或於判決時依全辯論意旨斟酌之。」、「未於準備程序主張之事項，除有下列情形之一者外，於準備程序後行言詞辯論時，不得主張之：一、法院應依職權調查之事項。二、該事項不甚延滯訴訟者。三、因不可歸責於當事人之事由不能於準備程序提出者。四、依其他情形顯失公平者。前項第3款事由應釋明之。」、「當事人無正當理由不從提出文書之命者，法院得審酌情形認他造關於該文書之主張或依該文書應證之事實為真實。」民事訴訟法第196條第2項、第268條之2、第276條、第345條分別定有明文。

2.第按「民事訴訟法於89年修正時增訂第196條，就當事人攻擊防禦方法之提出採行適時提出主義，以改善舊法所定自由順序主義之流弊，課當事人應負訴訟促進義務，並責以失權

效果。惟該條第2項明訂『當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之』，是對於違反適時提出義務之當事人，須其具有：㈠逾時始行提出攻擊或防禦方法；㈡當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失；㈢有礙訴訟終結之情形，法院始得駁回其攻擊或防禦方法之提出。關於適時性之判斷，應斟酌訴訟事件類型、訴訟進行狀況及事證蒐集、提出之期待可能性等諸因素。而判斷當事人就逾時提出是否具可歸責性，亦應考慮當事人本人或其訴訟代理人之法律知識、能力、期待可能性、攻擊防禦方法之性質及法官是否已盡闡明義務。」、「詎上訴人於準備程序終結後、111年8月23日言詞辯論期日前之111年8月15日，方具狀請求本院囑託臺大醫院就上情為補充鑑定…，顯乃逾時提出，非不可歸責於上訴人，且妨礙本件訴訟之終結，揆諸前開說明，自無調查之必要。」、「系爭房屋應有越界占用系爭74地號土地，而得據此提出上開民法第796條之1規定之抗辯，乃被告及至111年7月29日始具狀提出上開民法第796條之1規定之防禦方法，顯有重大過失，倘本院依被告上開防禦方法續為調查、審理，勢必延滯本件訴訟之進行而有礙訴訟之終結，是被告乃重大過失逾時提出上揭防禦方法，有礙訴訟終結，且無不能期待被告及時提出上揭防禦方法而顯失公平之情事，依法不應准許其提出，故本院就前述逾時提出之防禦方法應不予審酌」，最高法院108年度台上字第1080號民事判決意旨、臺灣高等法院110年度上字第318號民事判決意旨、臺灣基隆地方法院基隆簡易庭111年度基簡字第36號民事判決意旨可資參酌。

3.一般認為，當事人之促進訴訟義務，基本上，可分為2種，亦即一般促進訴訟義務與特別促進訴訟義務。前者，係指當事人有適時提出攻擊防禦方法（當事人之「主動義務」），以促進訴訟之義務。後者，則係當事人有於法定或法院指定之一定期間內，提出攻擊防禦方法之義務（當事人之「被動義務」，需待法院告知或要求後，始需負擔之義務）。前揭

民事判決意旨多針對一般促進訴訟義務而出發，對於逾時提出之攻擊防禦方法，如當事人有重大過失時，以民事訴訟法第196條第2項之規定予以駁回。然現行解釋論上區分當事人主觀上故意過失程度之不同來做不同處理，易言之，在違反一般訴訟促進義務時，須依當事人「個人」之要素觀察，只有在其有「重大過失」時，始令其發生失權之不利益；反之，若係「特別訴訟促進義務」之違反者，則必須課以當事人較重之責任，僅需其有輕過失時（違反善良管理人之注意義務），即需負責，蓋「特別訴訟促進義務」本質上係被動義務（法院一個口令一個動作，已經具體指示當事人在幾天內需要完成什麼樣的動作），若當事人仍不理會法院之指示要求的話，則使其發生失權之效果亦不為過，此種情形下即毋須依個人之因素加以考量，而直接使其失權，如此一來，始能確實督促當事人遵守法院之指示(詳見邱聯恭教授，司法院民事訴訟法研究修正委員會第615次及第616次會議之發言同此意旨）。

4.又「簡易訴訟程序事件，法院應以一次期日辯論終結為原則。」，民事訴訟法第433條之1定有明文，簡易訴訟程序既以一次期日辯論終結為原則，從而，逾時提出當然會被認為有礙訴訟之終結，此點為當事人有所預見，依據前民事判決意旨及民事訴訟法規定意旨，法院自得以其逾時提出駁回其聲請調查之證據或證據方法，或得依民事訴訟法第345條審酌情形認他造關於該文書之主張或依該文書應證之事實為真實，應予敘明。

㈡本院曾於115年9月14日以北院信民壬115年北簡字第7283號函對兩造闡明（如附件所示），前揭函本院要求補正者，除前述原因事實外，亦需補正其認定原因事實存在之證據或證據方法，補正函115年9月18日送達原告（本院卷㈠第61頁），補正函115年10月1日送達被告（本院卷㈠第63頁），迄115年10月15日言詞辯論終結時止，對於本院向其闡明之事實，除提出證據（評價如后），未提出證據或證據方法供

本院審酌及對造準備，（原告已行使責問權，本院卷㈠第154頁第31行），自應尊重原告之程序處分權，維護當事人之適時審判之權利，以達當事人信賴之真實，則被告於115年10月16日起提出之證據及證據方法，除經原告同意或本院依民事訴訟法第160條、第163條第1項、第2項予以延長提出證據或證據方法之期間者外，本院皆不審酌（民事訴訟法第196條第2項、第268條之2、第276條、第345條），被告雖未行使責問權，但逾時提出之法律效果本係法院所給予，且附件已對原告諭知多次法律效果，本院自得認原告於115年10月15日言詞辯論終結後之證據或證據方法，本院皆不審酌：

1.責問權之行使係當事人對於訴訟程序規定之違背，提出異議之一種手段(民事訴訟法第197條本文)，該條並未明揭示其法律效果，但法院已闡明當事人應於一定之日期提出證據或證據方法時不審酌其後所提出之證據或證據方法，此時，一造仍不提出或逾期提出，另造自得行使責問權責問法院為何不依照闡明之法律效果為之，此即為當事人程序處分權之一環，當事人一旦行使，法院即應尊重當事人之責問權。

2.如果為了發現真實而拖延訴訟，完全忽略了另一造行使責問權之法律效果(即未尊重一造之程序處分權)，當一造行使責問權時，自應尊重當事人在證據或證據方法的選擇，法院即應賦予其行使責問權之法律效果，據前民事判決意旨及民事訴訟法第196條第2項、第268條之2、第276條、第345條、第433條之1之規定意旨，法院自得以其逾時提出駁回其聲請調查之證據或證據方法，或得依民事訴訟法第345條審酌情形認他造關於該文書之主張或依該文書應證之事實為真實。倘若此時法院完全忽略當事人已行使責問權，猶要進行證據或證據方法之調查，致另造需花費勞力、時間、費用為應訴之準備及需不斷到庭應訴，本院認為有侵害另造憲法所保障之訴訟權、自由權、財產權、生存權之嫌。

3.詳言之，當事人自可透過行使責問權之方式，阻斷另造未遵期提出之證據或證據方法，此即為當事人程序處分權之一

環，法院自應予以尊重，才能達到當事人信賴之真實。當事人並有要求法院適時終結訴訟程序的權利，另造如果未遵期提出攻擊防禦之方法，另造當事人自不得以發現真實為名，不尊重已行使責問權之一方之程序處分權，也不尊重法院闡明(司法之公信力)之法律效果，無故稽延訴訟程序，此即為該造當事人有要求法院適時審判之權利（適時審判請求權係立基於憲法上國民主權原理其所保障之自由權、財產權、生存權及訴訟權等基本權。當事人基於該程序基本權享有請求法院適時適式審判之權利及機會，藉以平衡追求實體利益及程序利益，避免系爭實體利益或系爭外之財產權、自由權或生存權等因程序上勞費付出所耗損或限制。為落實適時審判請求權之保障，新修正之民事訴訟法除賦予當事人程序選擇權、程序處分權外，並賦予法院相當之程序裁量權，且加重其一定範圍之闡明義務。參見許士宦等，民事訴訟法上之適時審判請求權，國立臺灣大學法學論叢第34卷第5期）。

4.本院曾於115年9月14日以北院信民壬115年北簡字第7283號函對兩造闡明（如附件所示），且於本院115年10月15日言詞辯論筆錄時再次闡明（本院卷㈡第153頁），前揭函本院要求補正者，除前述原因事實外，亦需補正其認定原因事實存在之證據或證據方法，補正函115年9月18日送達原告（本院卷㈠第61頁），補正函115年10月1日送達被告（本院卷㈠第63頁），迄115年10月15日言詞辯論終結時止，對於本院向其闡明之事實，除提出證據（評價如后），未提出證據或證據方法供本院審酌及對造準備（原告已行使責問權，本院卷㈠第154頁第31行），自應尊重原告之程序處分權，維護當事人之適時審判之權利，以達當事人信賴之真實，則被告於115年10月16日起提出之證據及證據方法，除經原告同意或本院依民事訴訟法第160條、第163條第1項、第2項予以延長提出證據或證據方法之期間者外，本院皆不審酌（民事訴訟法第196條第2項、第268條之2、第276條、第345條），從而，被告竟於言詞辯論後之115年10月19日、115年10月22日

聲請再開辯論並提出證據（如115年10月19日之四證據）云云，本院於言詞辯論後之書狀及證據依法無庸審酌。

㈢原、被告為思慮成熟之人，對於本院前開函之記載「…逾期未補正或逾期提出者，本院則不審酌其後所提出之證據或證據方法…」、「…前開期日均為該項證據或證據方法提出之最後期限…」應無誤認之可能，從而，逾時提出前揭事項，除違反特別促進訴訟義務外，基於司法之公信力及對他造訴訟權之尊重，法院自得以其逾時提出駁回其聲請調查之證據或證據方法，或得審酌情形認他造關於該文書之主張或依該文書應證之事實為真實。

㈣查系爭租賃契約第3條、第5條第1項約定，承租人采新生技有限公司每月租金為5萬元(不含稅金)(稅金外加)，陳子瑾為保證人（本院卷一第42頁），另一份系爭租賃契約承租人陳子瑾為3萬5000元(不含稅金)(稅金外加)（本院卷一第58頁），承租人每期應繳納1個月租金，並於每月5日前支付；租賃期間，管理費由承租人承擔（本院卷一第37、53頁）：

1.原告主張被告二人自114年12月起迄今，已連續7個月未給付租金，被告采新生技有限公司累計積欠租金為35萬元、被告陳子瑾累積積欠租金為24萬5000元，被告不爭執自114年12月起未給付租金乙節（本院卷二第66頁），而兩造間租約115年3月5日終止（詳後述）則原告可請求被告采新生技有限公司114年12月至115年3月5日租金20萬8333元（計算式：5萬元x4＋5萬元x5/30＝20萬8333元，元以下四捨五入至整數）；請求被告陳子瑾114年12月至115年3月5日租金14萬5833元（計算式：3萬5000元x4＋3萬5000元x5/30＝14萬5833元）。

2.原告主張系爭房屋A及系爭租賃房屋B，每戶每月管理費為4000元，系爭租賃契約第5條第1項承租人即被告負有繳納管理費之義務，114年1月至7月、9月、11月、12月、115年1月、3月、4月及5月份之管理費共14個月未繳納。被告采新生技有限公司積欠管理費5萬6000元(計算式：4000元x14=5萬600

0元)、被告陳子瑾積欠管理費5萬6000元(計算式：4000元x14=5萬6000元)等情，據其提出系爭房屋大樓管理委員會聲請本院114年度司促字第16093號支付命令（本院卷一第411頁）、系爭房屋大樓管理委員會民事聲請狀（本院卷一第413頁）、系爭房屋大樓管理委員會通知原告欠繳納管理費對話紀錄（本院卷一第429頁）及原告繳納14個月管理費共計11萬2000元之匯款紀錄（本院卷一第431頁）等件在卷可參，足認原告上開主張為真實。而兩造間租約115年3月5日終止（詳後述），可請求114年1月至7月、9月、11月、12月、115年1月及至115年3月5日管理費4萬4667元（計算式：4000元x11＋4000元x5/30＝4萬4667元，元以下四捨五入至整數）。從而，原告請求被告采新生技有限公司給付25萬3000元（租金20萬8333元、管理費4萬4667元），並請求被告陳子瑾負擔保證人責任；另原告請求被告陳子瑾給付19萬500元（租金14萬5833元、管理費4萬4667元），即屬有據。超過部分無理由。

㈥按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。」、「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」民法第440條第1項、第455條前段分別定有明文。原告主張被告自114年12月起未給付租金乙節，被告不爭執（本院卷二第66頁），原告主張於115年1月23日寄發存證信函催告被告於函到後7日內給付積欠租金及管理費，該函並經被告於115年1月27日收受，原告於115年2月2日再寄發存證信函，向被告為終止系爭租賃契約之意思表示，經被告於115年2月3日收受等情，被告對此不爭執（本院卷㈡第66頁）。被告抗辯原告115年2月2日存證信函未予被告完整30日之催告期間，其終止不生效力云云，然原告未給予30日法定通知，該終止契約之意思表示並非全然無效，僅其效力延至30日屆滿，即自被告收受115年2月3日翌日即115年2月4日起算，至115年3月5日屆滿生終止效力，故租約於115年3月5日

終止，而被告自陳持續占用系爭房屋（本院卷㈡第77頁），為無權占用系爭房屋，故原告請求返還系爭房屋，核屬有據。

㈦次按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號判例及97年度台上字第294號判決意旨參照）。查兩造間系爭房屋租約115年3月5日終止，115年3月6日起被告屬無權占有系爭房屋，依上開法律規定及判決意旨，原告可向被告請求自115年3月6日起至騰空返還系爭房屋之日止之不當得利，故原告請求被告采新生技有限公司自115年3月6日起至騰空返還系爭房屋之日止按月給付相當於系爭租賃房屋之租金及管理費共5萬4000元（5萬元、4000元），暨自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；請求被告陳子瑾自115年3月6日起至騰空返還系爭房屋之日止按月給付相當於系爭租賃房屋之租金及管理費共3萬9000元（3萬5000元、4000元），暨自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核屬有據，予以准許。超過部分，即屬無據。

㈧被告抗辯未繳納租金係因原告自115年1月起無正當理由拒絕配合辦理登記，致系爭房屋無法為約定之使用云云。

1.原告請求被告給付系爭租金之訴訟，為民事訴訟法第427條第1項第1款簡易訴訟。按「簡易訴訟程序既以一次期日辯論終結為原則」民事訴訟法第433條之1既定有明文，因此，原告請求被告給付系爭租金之訴訟，自其訴訟性質言，係依系

爭租賃契約按月收取租金之訴訟，僅需按月計算即可，被告自應提出清償之證據或證據方法，因此方會適用簡易訴訟程序，程序上既以一次期日辯論終結為原則，自不容許被告以任何法院未予認可之片面抗辯(包括但不限於，如：⑴與系爭房屋全體使用收益顯不相當之同時履行抗辯、⑵未經法院判決確定之損害賠償數額主張以之為主動債權相抵銷、⑶如本件被告透過無端增加原告之義務藉以不給付租金、管理費迄今仍未搬遷…以上僅舉例，不以此為限…)，如果原告未曾明確同意該抗辯，則應尊重原告行使責問權一次辯論終結之程序選擇，若被告之抗辯不屬於一次辯論即可審酌認定者，若仍予審酌顯非適當，既然該抗辯之數額未經法院判決確定，自不得在簡易訴訟為抵銷、同時履行等抗辯或有任何延滯訴訟之情請求審判長審酌該數額；加以，如法院未經原告之明確同意，而得任意以紛爭一次解決、真實發現…等等之名義，強迫要原告接受訴訟延滯，犧牲其法律賦與其簡、速解決之程序上權利，本院認為原告已行使責問權，自應尊重其請求給付租金事件適用簡易程序之簡、速處理精神，以尊重其適時審判權，並保護憲法所保障之訴訟權、自由權、財產權、生存權。自不允許被告以各種理由藉以延宕訴訟程序，故除非原告同意，否則被告不得以任何事由未經法院判決確定的數額或被告自認為存在之權利主張抵銷或同時履行抗辯等抗辯。

2.被告任意解釋租約第7條應包括出租人（原告）應同意由承租人（被告）以外之人登記云云（本院卷㈠第67頁），然如被告在租賃之始有該需求，為何未將之訂入系爭租約之中呢？被告如此解釋，形同透過伊對契約之解釋，創設、增加原告之義務，藉著創設、增加原告之義務，再抗辯原告違反創設、增加原告之義務，實屬荒謬，被告所言殊無足取。系爭租約尚無出租人（原告）應同意由承租人（被告）以外之人登記，至於租賃契約締結之始，被告並無此需求，顯係被告自身之原因，而發生應由承租人以外之人登記，尚無以此

被告需求被告以之強加於原告，或稱屬於原告之義務，被告所辯顯不可採，被告聲請調查證據顯無必要，予以駁回。

㈨原告主張未收押金，被告抗辯如㈧押租金抵扣云云：

1.查租約第4條無押租金約定（本院卷一第37、53頁），觀被告提出對話紀錄（本院卷二第129頁），不知何人且對話不完整，不足證被告承接前手房屋租約，與前手協議依「一進一出」方式將2個月押金交付前手，出租人不退還前手押金而續行保有作為租約押金之事實存在。

2.觀被證8對話紀錄，被告稱「...您上次提到說好像沒有押金，事實上那個就是一開始那個安院長那邊交接下來，本來押金是要退給他，等於是說我們這邊應該是說我們這邊押金要給你，那你這邊要退給安醫師，變說我直接把押金給他，所以會變成說你可能覺得我們沒有給你押金。事實上是安院長那邊，這是一進一出的對的。...」（本院卷二第131頁），原告回覆「這些啊，對。我跟安醫師跟安太太，安醫師都是安太太在管理的。他們剛來的時候，就是剛來的時候，那個時候押金是兩個月，對。但是因為他們一進來，沒有馬上動工，還找設計師來規劃，規劃了差不多一個月，然後又動工了兩三個月，所以安太太有跟我講，可以少一個月的房租，對，那我就跟他講，那就從押金裡面扣」，被告陳「一個月」，原告陳「他說OK，嗯，好，所以現在押金變成一個月了。對。押金我只有一個月。」，被告陳「可是我給他是兩個月押金哦。」，原告陳「這一點你肯定要找他解釋。而且，那個另外那一個月的押金，我們有談好了，就是說，他假如說要搬走的話，就是要有那個」等情（本院卷二第132頁）。上開對話，僅證明原告與被告前手約定2個月押租金，後少1個月房租從押租金扣，餘1個月押金作回復原狀之用，原告與被告前手間租約押金約定與被告無涉。如果被告在租賃之始已與原告達成合意，協議依「一進一出」方式將2個月押金交付前手，原告不退還前手押金而續行保有作為租約押金，為何未將之訂入系爭租約？可見，被告所謂

「一進一出」交付押租金方式，僅被告與被告前手間之約定，原告並未同意。綜上，原告提出證據已證明未收被告交付之押金，而被告提出之證據，不足證原告同意被告所謂「一進一出」交付押租金方式，故原告主張未收押金乙節為真，被告抗辯以押租金抵銷云云，不足採信。

四、從而，原告提起本訴請求於下列範圍內，即屬有據，應予准許。逾此部分之請求為無理由，應予駁回：

㈠被告采新生技有限公司與被告陳子瑾應將門牌號碼臺北市○○區○○路00號5樓及臺北市○○區○○路00號5樓之1房屋騰空遷讓返還予原告。

㈡被告采新生技有限公司給付25萬3000元（租金20萬8333元、管理費4萬4667元），及自本件起訴狀繕本送達之翌日即115年7月28日（本院卷一第489頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。如對被告采新生技有限公司之財產強制執行無效果時，由被告陳子瑾給付之。

㈢被告陳子瑾給付19萬500元（租金14萬5833元、管理費4萬4667元），及自本件起訴狀繕本送達之翌日即115年7月28日（本院卷一第489頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

㈣被告采新生技有限公司自115年3月6日起至騰空返還系爭房屋之日止按月給付相當於系爭租賃房屋之租金及管理費共5萬4000元（5萬元、4000元），暨自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。如對被告采新生技有限公司之財產強制執行無效果時，由被告陳子瑾給付之。

㈤被告陳子瑾自115年3月6日起至騰空返還系爭房屋之日止按月給付相當於系爭租賃房屋之租金及管理費共3萬9000元（3萬5000元、4000元），暨自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427 條第1 項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第

3 款之規定，職權宣告假執行，並依同法第392 條第2 項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，至於任一造於本院言詞辯論終結後始提出之書狀，本院依法不得予以審酌，均附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日

臺北簡易庭　法　官　趙子榮

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　陳怡安

計　算　書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	5萬4501元	
合　　計	5萬4501元	

附件（本院卷二第39至58頁）：

主旨：為促進訴訟，避免審判之延滯，兼顧兩造之攻擊防禦權，並參酌審理集中化、適時審判權之原理，兩造應於下列指定期日前，向本院陳報該項資料（原告一㈡、二㈠㈡、三㈠㈡、四㈠㈡；被告一㈠、二㈠㈡、三㈠㈡、四㈠㈡，未指明期限者，無陳報期限之限制，例如：對事實爭執與否及表示法律意見，當事人可隨時提出，不受下列期限之限制，但提出證據及證據方法則受限制，逾期未補正或逾期提出者，本院將可能依逾時提出之法理駁回該期限後之證據及證據方法）。如一造提出之證據或證據方法，距離下列命補正之日期過近，致他方於收受該繕本少於7日能表示意見者，下列命補正日期將自動延長補正期限自他造收

受繕本時起算7日（需提出寄送或收受繕本之資料以利計算，如雙掛號），若本函送達後之距離下列命補正之日期過近，致一造於收受本函少於7日能表示意見者，下列命補正日期將自動延長補正期限自合法送達後起算7日。**因訴訟行為不得附條件，又為避免訴訟程序稽延，並達到當事人適時審判之要求，對造是否對事實爭執、或是繫屬法院或他種程序、或是否提出其事實或法律意見不能成為不提出或逾期提出之理由，請查照。**

（並請寄送相同內容書狀(並含所附證據資料)之繕本予對造，並於書狀上註明已送達繕本予對造。）

說明：

一、原告於起訴狀主張：

□原告二人為夫妻，被告陳子瑾則為被告采新生技有限公司之法定代理人【原證3】，兩造於113年2月1日簽訂房屋租賃契約書【原證4，下簡稱系爭租賃契約】，約定原告二人共同將系爭房屋A及系爭房屋B(此二房屋為兩戶打通之狀態，以下合稱時簡稱系爭租賃房屋)出租予被告二人，被告陳子瑾亦為被告采新生技有限公司簽署之租賃契約之保證人，租期均自113年2月1日起至119年1月31日止，約定每月租金分別為5萬及3萬5000元，合計8萬5000元，應於每月5日前繳納，然並未有押金之約定，原告未曾收受被告之押金。詎料，被告於114年3月起開始每個月均遲延給付租金，總是要原告三催四請，被告才會繳納租金，且時常拖延至月底或下個月才支付，此情有原告梁淑珠與被告陳子瑾自114年2月2日起迄今之對話紀錄【原證5、5-1】以及原告二人收取系爭租金之銀行帳戶交易明細(自113年2月1日起至收115年5月27日止)【原證6、7】在卷可憑。更有甚者，被告自114年12月份起迄今已達7個月，均未再給付租金(見原證6第24至28頁、原證7第24至28頁)，被告迄今累積積欠租金達59萬5000元【計算式：（50,000+39,000）×7=595,000】，更自113年7月起即多次欠繳管理費，經系爭租賃房屋之管委會多次通知被

告，迄今仍有114年1月至7月份、9月份、11月至12月份、115年1月、3月4月、5月份之管理費共計14個月尚未繳納，合計積欠管理費金額達11萬2000元【計算式：每戶每月管理費4000元x2戶x14個月=112,000】，更因此致原告梁淑珠遭匯豐大樓管理委員會(即系爭租賃房屋之管委會)發支付命令催繳管理費，致使原告只好於115年6月5日先代被告墊繳上開被告積欠之管理費11萬2000元，上情有鈞院114年度司促字第16093號支付命令【原證8】、原告梁淑珠與系爭租賃房屋管委會人員之對話紀錄【原證9】、原告代墊繳管理費之匯款申請書【原證10】可證。

□原告前於115年1月23日發存證信函催告被告應於函到7後七日內給付積欠之租金及管理費，經被告於115年1月27日收受存證信函後【原證11】，仍未繳清積欠租金及管理費；原告再於115年2月2日發存證信函通知被告為終止租約之意思表示，經被告於115年2月3日收受【原證12】，因此兩造租約自115年2月3日已終止，被告迄今仍未遷讓系爭租賃房屋，原告又再於115年3月2日再次發存證信函通知兩造已終止租約，請求被告繳清租金、管理費，並遷讓房屋等語【原證13】，復於115年4月21日再次發存證信函【原證14】，然遭被告拒收，且兩造先前曾在北投區調解委員會調解【原證15】，被告仍拒絕遷讓系爭租賃房屋，原告遂依法提出本件訴訟，並再次以本書狀繕本作為終止租約之意思表示，及催告被告應清償積欠之租金及管理費合計70萬7000元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定利息，並自起訴日起至系爭租賃房屋騰空遷讓返還原告之日止按月給付原告租金及管理費及自各期應給付日之翌日起至清償日止之法定利息。

1.原告得請求被告將系爭租賃房屋騰空遷讓返還予原告：

⑴請求權基礎：系爭租賃契約第16條第1項第2、3款、系爭租賃契約第14條第1項、民法第440條第1項、民法第455條前段。

⑵按「租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，

且承租人不得要求任何賠償：……(二)承租人遲付租金之總額達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。(三)承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付」、「租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第五條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其 登記。」系爭租賃契約第16條第1項第2、3款、系爭租賃契約第14條第1項分別定有明文。

⑶次按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。」、「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」民法第440條第1項、第455條前段分別定有明文。

⑷經查，兩造就系爭租賃房屋簽訂系爭租賃契約，約定原告二人共同將系爭租賃房屋出租予被告二人，被告陳子瑾亦為被告采新生技有限公司簽署之租賃契約之保證人，租期均自113年2月1日起至119年1月31日止，約定每月租金分別為5萬及3萬5000元，合計8萬5000元，應於每月5日前繳納，然並未有押金之約定，原告未曾收受被告之押金。詎被告自114年12月起即未依約給付租金，迄今已積欠租金達7個月，迄今累積積欠租金達59萬5000元【計算式：（50,000+39,000）×7=595,000】，更自113年7月起即多次欠繳管理費，經系爭租賃房屋之管委會多次通知被告，迄今仍有114年1月至7月份、9月份、11月至12月份、115年1月、3月4月、5月份之管理費共計14個月尚未繳納，合計積欠管理費金額達11萬2000元【計算式：每戶每月管理費4000元x2戶x14個月=112,000】，經原告多次催告仍未清償，顯已構成租金遲延給付、積欠管理費等之債務不履行情事。

⑸原告先前已於115年1月23日寄發存證信函催告被告於函到後7日內給付積欠租金及管理費，該函並經被告於115年1月27日收受，惟被告屆期仍未繳清積欠款項。原告遂於115年2月

2日再寄發存證信函，向被告為終止系爭租賃契約之意思表示，並經被告於115年2月3日收受，是系爭租賃契約已於115年2月3日合法終止，被告迄今仍未遷讓系爭租賃房屋，原告又再於115年3月2日再次發存證信函通知兩造已終止租約，請求被告繳清租金、管理費，並遷讓房屋等語(見原證13)，復於115年4月21日再次發存證信函(見原證14)，然遭被告拒收，且兩造先前曾在北投區調解委員會調解(見原證15)，被告仍拒絕遷讓系爭租賃房屋，原告遂依法提出本件訴訟，並再次以本書狀繕本作為終止租約之意思表示。

⑹系爭租賃契約既經原告合法終止，則被告即已喪失占有系爭租賃房屋之正當權源，原告請求被告遷讓房屋，依系爭租賃契約第16條第1項第2、3款、系爭租賃契約第14條第1項、民法第440條第1項、民法第455條前段等規定，被告自應將系爭租賃房屋騰空並返還予原告。然被告迄今仍拒不返還，致原告無法回復對系爭租賃房屋之占有、使用及收益，爰請求被告將系爭租賃房屋騰空返還予原告，自屬有據。

2.原告得請求被告給付積欠之租金及管理費：

⑴請求權基礎：系爭租賃契約第3條、第5條第1項、民法第439條、民法第179條。

⑵按「承租人每月租金為新臺幣(下同) 伍萬(另一份系爭租賃契約為參萬伍仟)元整(不含稅金)(稅金外加)，每期應繳納壹個月租金，並於每月5日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕」、「租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用，依下列約定辦理：管理費由承租人承擔」系爭租賃契約第3條、第5條第1項分別定有明文。

⑶次按「承租人應依約定日期，支付租金」、「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」民法第439條前段、民法第179條分別定有明文。

⑷經查，系爭租賃契約既約定被告采新生技有限公司、被告陳子謹承租系爭租賃房屋，每月應給付租金分別為5萬元及3萬

5000元，合計每月8萬5000元，被告二人自應依約按月給付租金。惟被告二人自114年12月起迄今，已連續7個月未給付租金，被告采新生技有限公司累計積欠租金為35萬元、被告陳子瑾累積積欠租金為24萬5000元，合計59萬5000元，原告自得依系爭租賃契約第3條及民法第439條、第179條等規定請求被告給付。

⑸次查，系爭房屋A及系爭租賃房屋B，每戶每月管理費為新臺幣4,000元，兩戶合計每月新臺幣8,000元。被告於承租系爭租賃房屋期間，依系爭租賃契約第5條第1項負有繳納管理費之義務，惟其自113年7月起即多次欠繳管理費，迄今尚有114年1月至7月、9月、11月至12月、115年1月、3月、4月及5月份之管理費共14個月未繳納。又系爭管理費被告二人雖均承租系爭房屋A及系爭房屋B，二人自應共同承擔系爭租賃房屋管理費每月8000元(兩戶)，然因系爭租賃契約並未明定被告二人就系爭管理費應分擔之數額，是依民法第271條規定，被告二人應平均分擔系爭管理費，因此被告二人分別每月應各分擔4000元，因此被告采新生技有限公司累計積欠管理費為5萬6000元(計算式：4000×14=56,000)、被告陳子瑾累積積欠管理費為5萬6000元(計算式：4000×14=56,000)。

⑹從而，依系爭租約第5條第1項約定，系爭房屋之管理費乃使用租賃住宅所生之相關費用，均由承租人即被告負擔，應認系爭房屋之管理費，於原告將系爭房屋交付被告占有期間，均應由被告負擔。原告固於115年2月3日終止租約，但其後被告遲未返還系爭房屋，迄今為止均未遷讓房屋，仍占有系爭租賃房屋中，可見系爭租賃房屋由原告接管前，尚在被告占有中，故原告主張被告應依系爭租約第5條第1項約定負擔上述積欠之管理費，為有理由。

⑺又原告因被告積欠管理費而遭系爭租賃房屋管理委員會催繳，並已於115年6月5日先行代被告墊付上開管理費(見原證10)，致被告無法律上原因受有原告代為支付管理費之利益(蓋給付管理費乃被告之契約義務)，並使原告受有代墊費用

之損害。故原告亦得依民法第179條規定，請求被告返還上開代墊管理費。

㈧綜上，被告采新生技有限公司迄今積欠租金及管理費合計40萬6000元(計算式：350,000+56000=406,000)，被告陳子瑾迄今積欠租金及管理費合計30萬1000元(計算式：301,000+56000=301,000)。爰依系爭租賃契約第3條、第5條第1項、民法第439條及第179條不當得利法律關係，請求被告二人給付上開金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，應屬有據。

□原告得請求被告給付自起訴日起至系爭租賃房屋騰空遷讓返還原告之日止按月給付原告租金及管理費：

1.請求權基礎：系爭租賃契約第14條第3項及第4項、民法第179條。

2.按「承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間**之相當月租金額**，及**相當月租金額計算之違約金**(未足一個月者，以日租金折算)**至返還為止**。」、「**前項金額與承租人未繳清之租金及第五條約定之相關費用**，出租人得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並**得向承租人請求給付不足之金額或費用**。」系爭租賃契約第14條第3項及第4項分別定有明文。

3.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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」民法第179條定有明文。

4.再按「…依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。」最高法院61年度台上字第1695號判例意旨參照。

5.經查，被告采新生技有限公司向原告二人承租系爭房屋A及

系爭房屋B，約定每月租金為5萬元，另每月應負擔管理費每戶每月4000元(兩戶8000元)；被告陳子瑾亦向原告二人承租承租系爭房屋A及系爭房屋B，約定每月租金為3萬5000元，另每月應負擔管理費每戶每月4000元(兩戶8000元)，又兩份租賃契約之租賃標的均係以系爭房屋A及系爭房屋B合併使用之狀態為基礎，然因系爭租賃契約並未明定被告二人就系爭管理費應分擔之數額，是依民法第271條規定，被告二人應平均分擔系爭管理費，因此被告二人分別每月應各分擔4000元。又兩造並未有押金之約定，原告未曾收受被告之押金，此觀兩造簽訂之系爭租約第4條**自明**。

⑹系爭租賃契約已合法終止，如前所述，依兩造簽訂之系爭租賃契約第14條第1項約定，承租人理應將系爭租賃房屋返還予出租人，然本件被告迄今仍占有系爭租賃房屋未返還，是依系爭租賃契約第14條第3項及第4項約定，原告自得向被告請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止，以及第五條約定之相關費用。

⑺從而，原告自得請求被告采新生技有限公司、被告陳子瑾分別自起訴日起至聲明第一項所示房屋騰空遷讓返還原告之日止按月給付原告各5萬4000元、3萬9000元及自各期應給付日之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。又被告陳子瑾乃原告與被告采新生技有限公司間之租賃契約保證人(見原證4)，因此原告如對被告采新生技有限公司之財產強制執行無效果時，由被告陳子瑾給付之。

⑻再查，被告於系爭租賃契約終止後，即無繼續占有使用系爭租賃房屋之法律上原因。惟被告迄今仍無權占有並使用系爭租賃房屋，因而受有使用、收益系爭租賃房屋之利益，致原告無法就系爭租賃房屋為使用、收益或另行出租而受有損害。是以，被告於租賃關係終止後仍繼續占有使用系爭租賃房屋，至少受有相當於租金及管理費之使用利益。揆諸前揭規定及實務見解，被告自應返還其無權占有期間所受相當於

租金及管理費之不當得利。

⑼準此，原告自得依民法第179條不當得利之規定，請求被告采新生技有限公司自起訴日起至系爭租賃房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付相當於系爭租賃房屋之租金及管理費共5萬4000元；並請求被告陳子瑾自起訴日起至系爭租賃房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月給付相當於系爭租賃房屋之租金及管理費共3萬9000元，暨自各期應給付日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

並提出系爭房屋A及系爭房屋B之建物登記第一類謄本、臺北市政府地政局建築物價額試算系統截圖畫面、被告采新生技有限公司之經濟部商工登記公示資料查詢服務截圖、兩造於113年2月1日簽訂之房屋租賃契約書、原告梁淑珠與被告陳子瑾自114年2月2日起迄今之LINE對話紀錄文字列印版、原告梁淑珠與被告陳子瑾自114年2月2日起迄今之LINE對話紀錄截圖、原告梁淑珠收取系爭租金之銀行帳戶交易明細、原告陳碩峰收取系爭租金之銀行帳戶交易明細、臺灣臺北地方法院114年度司促字第16093號支付命令、原證9：原告梁淑珠與系爭租賃房屋管理委員會人員之LINE對話紀錄、原告代墊繳管理費之匯款申請書、原告於115年1月23日寄發予被告之存證信函暨收件回執、原告於115年2月2日寄發予被告之存證信函暨收件回執、原告於115年3月2日寄發予被告之存證信函暨收件回執、原告於115年4月24日寄發予被告之存證信函、掛號郵件執據暨退回信封、臺北市北投區調解委員會調解通知書為證，**認為原告已初步盡其舉證責任**。請問：

㈠被告對前開事實是否爭執？若被告爭執該項事實，請提出被告之意見（意見之提供與事實之爭執與否均無陳報期限之限制）。**並請被告於115年10月12日前(以法院收文章為準)提出前開事實群及其衍生事實群所涉之證據或證據方法到院**（包括但不限於，如：①聲請傳訊證人X，用以證明A事實，請依照傳訊證人規則聲請之（**應提出訊問之具體問題，且讓對方至少有7天之準備時間，否則本院得認為被告捨棄該**

證人之傳訊，以下皆同）…；②提出與原告間之對話紀錄全文，請依照錄音、影提出規則提出之…；③如被告抗辯⑴系爭契約關係仍屬存在、⑵系爭債務業已清償之事實，則該事實屬於對被告有利之事實，應由被告舉證，請提出該事實群及其衍生事實群所涉之證據或證據方法(包括但不限於，如：❶收據x、❷聲請函查y、z銀行帳戶，證明於a年b月c日y帳戶曾匯款至z帳戶之事實、❸傳訊證人w到庭…)……；④提出系爭事件之所有相關事實群及其衍生事實群證據或證據方法證明之（包括但不限於，如：

⑴聲請傳訊證人y，以證明A事實《❶應提出訊問之具體問題，且讓對方至少有7天之準備時間，否則本院得認為被告捨棄該證人之傳訊，以下皆同》、且聲請調查事項，事涉某項專業判斷，對於本案重要爭點將構成影響，應得對造之同意，避免浪費訴訟程序、❷聲請傳訊證人x、y到庭作證某項事實，並就某項事實行對質程序，尤需注意，勿僅傳訊一造之證人來證明兩造簽約之狀況，因記載於契約上之事實，無需作證，則證人y只能證明其主觀之想法，如x不能認同，則別無證據之情況下，僅引用y其對簽約事實之主觀意見〈證人之意見之詞不足拘束法院…〉，恐無法證人兩造簽約時之客觀事實及何以系爭契約子、丑諸狀況或條款，何以未客觀地載明契約內，則僅傳訊該證人y，不足以證明系爭契約存在或系爭契約上未載明之條款，顯係浪費訴訟程序，侵害對造之訴訟權及適時審判權，與本院之審理，不應准許，由此可見陳報欲訊問問題之重要性…)…；

⑵提出監視紀錄、錄影紀錄或錄音紀錄，以證明B事實，請依錄音、影規則提出之；

⑶被告如否認原告主張之事實而有任何抗辯，自應提出該事實群及其衍生事實群之證據或證據方法(包括但不限於，如：

①原告主張之事實，被告請逐一表示是否爭執？若原告已提

出證據或證據方法，或原告雖未提出證據或證據方法，但其主張尚與經驗法則無違，若被告未予爭執，則本院得認為原告主張之事實為真實；

②傳訊證人z以證明C、D…等事實存在；

③僅提出己方或訴外人E製作之證據資料時〈包括但不限於，如：❶提出證人F開具之收據或估價單、❷GOOGLE搜尋之網路資訊、❸Ghatgpt之資料…等等〉，如對造予以否認，則㈠Ghatgpt提出者應證明Ghatgpt是輸入何背景資料(data)、且對造亦同意以該人工智能(AI)為本件之鑑定人、並且提出該data供本院審酌，本院始採為判斷之依據；㈡如係GOOGLE搜尋之網路資訊，亦需得到對造同意，並且提出該關鍵字、搜尋之介面供本院審酌，本院始採為判斷之依據；㈢假設其製作人為G，證人G於訴訟外之書面陳述，未經具結〈民事訴訟法第305條第6項、第313條之1〉，又未經原告同意〈民事訴訟法第305條第3項〉，除非該證據有高度可信或高蓋然性可信為真實之狀況，自不能採為認定之依據…；…以上僅舉例…），**逾期未補正或逾期提出者，本院則不審酌其後所提出之證據或證據方法**。

㈡原告是否有其他之證據或證據方法證明之（包括但不限於，如：①聲請傳訊證人甲，請依照傳訊證人規則聲請之(❶應提出訊問之具體問題，且讓對方至少有7天之準備時間，否則本院得認為原告捨棄該證人之傳訊，以下皆同；且聲請調查事項，事涉某項專業判斷，對於本案重要爭點將構成影響，應得對造之同意，避免浪費訴訟程序、❷聲請傳訊證人x、y到庭作證某項事實，並就某項事實行對質程序，尤需注意，勿僅傳訊一造之證人來證明兩造簽約之狀況，因記載於契約上之事實，無需作證，則證人y只能證明其主觀之想法，如x不能認同，則別無證據之情況下，僅引用y其對簽約事實之主觀意見〈證人之意見之詞不足拘束法院…〉，恐無法證人兩造簽約時之客觀事實及何以系爭契約子、丑諸狀況

或條款，何以未客觀地載明契約內，則僅傳訊該證人y，不足以證明系爭契約存在或系爭契約上未載明之條款，顯係浪費訴訟程序，侵害對造之訴訟權及適時審判權，與本院之審理，不應准許，由此可見陳報欲訊問問題之重要性…）…；②提出與被告間之對話紀錄全文，請依照錄音、影提出規則提出之…；③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，是民事訴訟如係由原主張權利者，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 號判例意旨參照）。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86年度台上字第891 號判決意旨參照）。**又依辯論主義原則，事實主張及證據方法原則上應由當事人提出，且當事人負有具體化之事實提出責任，倘若當事人未具體化其起訴事實與證據聲明之應證事實，即難認為符合具體化義務之要求。如原告起訴未提出其證據或證據方法，已違反辯論主義、具體化義務、真實且完全義務，故本院以此函命原告補正，請原告特別注意**。

⑴若原告以不確定之事實任意起訴（包括但不限於，如：①起訴之事實模糊而無法確定，本院曾命補正者、②起訴之事實未陳明該事實之行為人、事、時、地、物者…），似有未符合具體化義務之要求，致被告無法答辯，影響被告之適時審判權(註1)，及憲法上國民主權原理其所保障之自由權、財產權、生存權及訴訟權等基本權與本院亦無從審理，則原告應對前開不確定事實補正，如不補正或逾期補正，本院得以原告違反特別訴訟義務（註2）、具體化義務等駁回原告之訴訟，請原告提出前揭事實群或衍生事實群之證據或證據方法；

⑵若原告起訴之事實未提出其證據或證據方法（包括但不限

於，如：

①提出有重大瑕疵之證據，應予排除者；

②提出僅原告片面制作之證據或證據方法，且本院認於經驗法則、論理法則或邏輯上既有他種或被告辯解之可能性，未將之列為者…），所陳不過為原告之片面陳述，若原告對其主張之事實所提供之證據或證據方法為本院所不採，自不因被告未到庭，原告主張民事訴訟法第280條第1項認被告對原告主張之事實視同自認（「視同」並非法律規定法院「應為」如何，法院仍得依職權認定…），即可將原告上開欠缺證據或證據方法之事推定其主張之事實為真實，本院認為原告應先證明其主張「該事實」「存在且真實」之證據或證據方法，否則違反辯論主義、具體化義務、真實且完全義務，本院得以原告違反上開義務及特別訴訟促進義務，駁回原告之請求，故本院以此函命原告補正，請原告特別注意，附此敘明。

⑶原告所主張之事實，如有其他主張或事實群及其衍生事實群之證據或證據方法亦應提出之（包括但不限於，如：

①請訴外人乙提出文書子、丑…；

②原告應提出系爭事件與原告所提證據或證據方法之客觀因果關係之證明，茲舉一例，假設原告提出診斷證明書僅證明原告有等病症，其形成之原因為何，是否與系爭事件相關，卷內尚無形成該病症之相關醫學判斷，即與之相關連的判斷因素可供本院參酌（包括但不限於，如：❶原告陳述之狀況經判斷為該身心病症，假設原告有他原因，例如因教養子女、工作壓力、人際關係或其他債務因素導致無法入睡、焦慮、情緒失控…等，是否亦可得到該結果，則原告陳述x、y、z狀況，究竟那一個為真，本院自無法判斷、❷診斷書記載原告有「…右肩沾黏…」之病症，然系爭事件並無導致原告受有右肩之損害，衡諸經驗法則，該病症似為原告使用右肩不慎、不當或原告自身病症而形成沾黏，則原告該病症是否為系爭事件所致？原告應就該病症

與該事件之客觀因果關係予以證明，如原告未提出證據或證據方法證明，本院極有可能駁回原告該部分之請求、❸承❷，如診斷書記載原告有「…右肩沾黏…」之病症，然系爭事件導致原告受有右肩之損害，衡諸經驗法則，該病症應推定為系爭事件所致，則被告應就該病症與該事件之客觀因果關係予以證明〈包括但不限於，如：聲請鑑定…〉，如被告未提出證據或證據方法證明，本院極有可能准許原告該部分之請求，如…以上僅舉例，不以此為限…），本院自難認定其因果關係；

③僅提出己方或訴外人丙製作之證據資料〈包括但不限於，如：❶提出證人丁開具之收據或估價單、❷GOOGLE搜尋之網路資訊、❸Ghatgpt之資料丑…等等〉，如對造予以否認，則㈠Ghatgpt提出者應證明Ghatgpt是輸入何背景資料(data)、被告亦同意以該人工智能(AI)為本件之鑑定人、並且提出該data供本院審酌，本院始採為判斷之依據；㈡如係GOOGLE搜尋之網路資訊，亦需得到被告同意，並且提出該關鍵字、搜尋之介面供本院審酌，本院始採為判斷之依據；㈢假設其製作人為戊，證人戊於訴訟外之書面陳述，未經具結〈民事訴訟法第305條第6項、第313條之1〉，又未經原告同意〈民事訴訟法第305條第3項〉，除非該證據有高度可信或高蓋然性可信為真實之狀況，自不能採為認定之依據…；…以上僅舉例…）；

④請原告於115年10月12日前(以法院收文章為準)提出前開事實群及其衍生事實群所涉之證據或證據方法到院，逾期未補正或逾期提出者，本院則不審酌其後所提出之證據或證據方法。

二、如兩造認有需傳訊證人者，關於傳訊證人方面需遵守之事項與規則：

㈠按民事訴訟法第298條第1項之規定「聲明人證應表明證人及訊問之事項」，請該造表明其姓名、年籍（需身份證字號以利送達）、住址、**待證事實**(表明證人之待證事項，傳訊之

必要性)與**訊問事項(即詳列要詢問證人的問題，傳訊之妥當性)**，請該造於115年10月12日(以法院收文章為準）之前提出前開事項至本院，如該造逾期未補正或逾期提出者，本院則認為該造捨棄傳訊該證人。

㈡他造亦可具狀陳明有無必要傳訊該證人之意見至本院。如他造欲詢問該證人，亦應於115年10月12日(以法院收文章為準）表明訊問事項至本院，逾期未補正或逾期提出者，本院則認為他造捨棄對該證人發問。**如㈠之聲請傳訊日期，距離前開命補正之日期過近，致他方少於7日能表示意見者，前述㈡之命補正日期不適用之，將自動延長補正期限自他造收受繕本時起算7日。**如他造逾期未補正或逾期提出者，本院則認為他造捨棄對該證人發問。

㈢若該造聲請調查事項，**事涉某項專業判斷（如：系爭車禍之責任歸屬、系爭瑕疵是否存在、系爭漏水之原因、系爭契約有無成立、生效或修復的價格…），對於本案重要爭點將構成影響**，故傳訊該證人到庭，自具有鑑定人性質，自得類推民事訴訟法第326條第2項規定「法院於選任鑑定人前，得命當事人陳述意見；其經當事人合意指定鑑定人者，應從其合意選任之。但法院認其人選顯不適當時，不在此限。」、第327條之規定「有調查證據權限之受命法官或受託法官依鑑定調查證據者，準用前條之規定。但經受訴法院選任鑑定人者，不在此限。」，故該造應先具狀說明該證人之學、經歷、昔日之鑑定實績及如何能擔任本件之證人資格，**並且應得對方之同意，始得傳訊。惟若該證人僅限於證明其親自見聞之事實，且不涉某項專業判斷，仍得傳訊，不需對造同意**。

㈣又按民事訴訟法第320條第3項規定「…前二項之發問，與應證事實無關、重複發問、誘導發問、侮辱證人或有其他不當情形，審判長得依聲請或依職權限制或禁止之。…」，包括但不限於，如：1.對卷宗內沒有出現證人之證據發問，由於該造並未建立該證人參與或知悉該證據之前提問題(建立前

提問題亦不得誘導詢問），故認為屬於該條所謂之「不當發問」；2.若詢問之問題並未提前陳報，而於當庭詢問之者、或當庭始提出某一證據詢問，則顯有對他方造成突襲之嫌，除非對造拋棄責問權，否則本院認為屬於該條所謂之「不當發問」…，**惟若他造於收受一造問題之7日內，未曾向本院陳述一造所提之問題並不適當**（或與應證事實無關、重複發問、誘導發問、侮辱證人或有其他不當情形者），**本院則認為不得於庭期行使責問權**，亦即，縱然有民事訴訟法第320條第3項之情形，因他造已有7日之時間行使責問權，已對提出問題之該造形成信賴，為求審理之流暢，並參酌兩造訴訟權之保護，故該造可以依其提出之問題逐一向證人詢問，但是他造收受該問題距離庭期不滿7日者，或本院依其詢問事項，如認為顯然需要調整，不在此限。其餘發問規則同民事訴訟法第320條第3項規定，請兩造準備訊問事項時一併注意之。

㈤若兩造當庭始提出訊問事項或原訊問事項之延長、變形者，足認該訊問事項未給予對方7日以上之準備時間，對造又行使責問權，基於對造訴訟權之保護，避免程序之突襲，本院認為將請證人於下次庭期再到庭，由該造再對證人發問，並由該次**當庭始提出訊問事項之一造負擔下次證人到庭之旅費**。若係對證人之**證言**不詳細部分（如：證人證述簽約時有3人，追問該3人係何人…）或矛盾之部分（如：證人2證述前後矛盾，予以引用後詢問…）或質疑其憑信性（如：引用證人之證言「…2月28日我在現場…」，提出已讓對方審閱滿7日之出入境資料，證明證人該日已出境，質疑證人在場…）等等，予以釐清、追問、釋疑等等，本院將視其情形，並考量對他造訴訟權之保護、訴訟進行之流暢度等情形，准許一造發問。

㈥下列情形屬於民事訴訟法第320條第3項規定所謂的「…與應證事實無關、重複發問、誘導發問、侮辱證人或有其他不當情形，審判長得依聲請或依職權限制或禁止之…」（僅舉例

不以此為限），雖對造不行使異議權，仍讓該造依順序對證人發問，惟無論證人之證言為何，但極有可能不作為本院之判斷基礎，應予敘明：

1.前提問題未能獲得確切證明，而包裝於問題中者，如：問證人「114年10月10日上午7時許，在x路3段及y街路口，該車禍之發生情形為何？」，雖包裝成開放性問題，但關於系爭車禍之時間、發生之地點，在證人證明知曉前述問題前，已暗示證人事發之時間、地點，屬於民事訴訟法第320條第3項規定所謂的不當發問。

2.發問之問題順序顯有不當者，如：證人曾書寫一張書面資料，傳訊該證人前來，首先就詢問該書面資料是否為證人所作？本院認為在有確切之證據或證據方法證明證人書寫該份書面資料是基於自由意願，且並無任何人指導其如何書寫該份資料之前提問題前，將該問題放於首位，顯有民事訴訟法第320條第3項規定情形之一，無論證人之證言為何，但極有可能不作為本院之判斷基礎，應先訊問證人看到的事實情形，最後再與該書面確認當時之製作情形作一核對，詢問其證言與該書面出入之原因。

3.訊問一長串該造對本案之意見、評價、認知或其他者，如：詢問證人「…被告前科累累，酒駕累犯，且無正常收入，其於a年b月c日詐騙原告，其詐騙情形為何？…」以上之問題，關於「…被告前科累累，酒駕累犯，且無正常收入…被告…詐騙…」僅屬原告之主張，並未提出法院業經判決確定之民事判決或刑事判決、或原告未能證明其所訴事實與本案有關（欠缺客觀因果關係之證明），顯有民事訴訟法第320條第3項規定情形之一，即屬與應證事實無關、誘導發問及有其他不當之情形；且證人是如何知道該等問題呢？如是聽聞他人陳述，屬傳聞證據，應傳訊該傳聞者到庭，證人之證言自不足憑信，顯有民事訴訟法第320條第3項規定情形之一；加以，該等問題屬於原告之陳述，原告顯然藉著發問，通過證人以取得證據證明力，或再度向本院強調其主張，即

與證人發問之程序尚無關係，足認該行為似屬不當，本院自難認為該證言為可採；復以，證人僅將其見聞之事實提供予法院審酌，至於是否構成詐騙，是證人經過涵攝後之個人意見之詞，不足以拘束本院。綜上可知，該問題顯有民事訴訟法第320條第3項規定情形之一，無論證人如何回答，本院得不採信其證言。

4.傳訊對造並未同意該證人為專家證人或本院不認可之專家證人提供其意見者，如問證人本件車禍之責任歸屬？無論證人之證言為何，其既並未由被告選任為鑑定證人，本院亦未透過以下之鑑定程序選任其為鑑定人，則原告前開發問皆詢問證人之個人意見，本院得不作為本案之判斷基礎；且該造詢問之問題，明顯浪費訴訟程序，有侵害對造適時審判權及本院審理之嫌。

三、如兩造提出錄音、影或光碟等資料之規則：

㈠民事訴訟法第341條規定：「聲明書證應提出文書為之」，然一造若僅提供光碟或錄影、音檔，並未提供光碟或錄影、音檔內容翻拍照片、摘要或光碟或錄影、音檔內出現之人對話完整的譯文，自與前開規定不合。**為避免每個人對錄音、影或光碟等資料解讀不同，且片段紀錄解讀恐有失真之虞**，茲命該造於115年10月12日(以法院收文章為準)提出系爭光碟之重要內容翻拍照片、或提出其內容摘要、或光碟或錄影、音檔內出現之人對話完整的譯文，或關於該光碟或錄影、音檔所涉之事實群之證據或證據方法，並陳述其所欲證明之事實(如：①原證16之照片或對話紀錄或截圖可證明之待證事實為…；②被證17之照片或對話紀錄或截圖可證明之待證事實為…)。若為前開音檔為對話，則需即逐字譯文（包括但不限於，音檔內說話之人姓名、詳載其等之對話內容，包括其語助詞【如：嗯、喔、啊…等等、連續對話中一造打斷另一造之陳述…】…皆應完整記載），若故意提供不完整之譯文者，則本院審酌該提供譯文中缺漏、曲解、有意省略不利己之對話…等情形，本院得認為他造抗辯關於該錄

音檔之事實為真實。該造**如不提出或未提出者，則本院認為該光碟、影、音紀錄之所涉內容均不採為證據**。

㈡他造若對前揭光碟或錄影、音內之資料，有認為錄音、影資料非屬全文，自應指出有何證據或證據方法得認為系爭錄音資料係屬片段等等事由（如：①對被告出具系爭光碟非屬全程錄影，自應提出全程之錄影資料，如提出監視錄影資料…；②又如光碟內之LINE對話紀錄右下方有「↓」符號，顯非對話紀錄之全文…等等，依此類推）及與系爭光碟有關之事實群之證據或證據方法（如：①傳訊證人到庭以證明何事實…，並請依傳訊證人之規則提出相關資料，請參酌傳訊證人規則…），請該造於115年10月12日前(以法院收文章為準）提出前開證據或證據方法到院，逾期未補正或逾期提出者，本院則不審酌其後所提出之證據或證據方法。

四、如一造欲聲請鑑定之規則與應注意事項：

㈠兩造如欲進行鑑定，均應檢具1名至3名鑑定人(包括但不限於，如，車禍事件中聲請臺北市汽車同業公會、新北市汽車同業公會作修復與否、維修費用或維修天數之鑑定…等等，請自行上網搜尋相對應之專業鑑定人)，本院將自其中選任本案鑑定人。兩造應於115年10月12日前(以法院收文章為準）提出前開鑑定人選到院，逾期未補正或逾期提出者，本院則認為該造放棄鑑定。

㈡兩造如確定選任如上之鑑定人，並應於115年10月12日前(以法院收文章為準）向本院陳報欲鑑定之問題。如逾期不報或未陳報，則認為該造放棄詢問鑑定人。

㈢基於費用相當原理，兩造並得事先向本院聲請詢問鑑定人鑑定之費用。兩造亦得對他造選任之鑑定人選及送鑑定之資料於前開期限內表示意見，如：①他造選任之鑑定人有不適格；或有其他不適合之情形，應予剔除者；…②本件送鑑定之卷內資料中形式證據能力有重大爭執；或其他一造認為該資料送鑑定顯不適合者，…等等(如該造提出鑑定人選之日期，致他造不及7日能表示意見者，將自動延長補正期限自

他造收受繕本時起算7日），請該造亦應於前述期限內，向本院陳報之，本院會於送交鑑定前對之為准否之裁定。本院將依兩造提問之問號數比例預付鑑定費用，如未預繳鑑定費用，本院則認定放棄詢問鑑定人任何問題。

㈣本院完全尊重兩造詢問鑑定人之權利，不會調整兩造詢問鑑定人之問題，惟若兩造詢問該問題有⑴無法證明前提為真之前提問題；⑵或有誘導詢問、不當詢問或類似民事訴訟法第320條第3項之諸情形…鑑定人基於前述不當之問題而答覆，如本院認為因為該造詢問之不當，而致鑑定結論有可能無法採信時，該詢問之一方應自負其責，有關於詢問之方式，類推適用詢問證人之相關規定，請兩造謹慎提出，勿誘導或詢問未證明為真之前提問題。

㈤若兩造對鑑定人適格無意見，且兩造之鑑定人選又不同，本院將於確定兩造鑑定人選後，於言詞辯論庭公開抽籤決定何者擔任本件鑑定人。鑑定後，兩造並得函詢鑑定人請其就鑑定結果為釋疑、說明或為補充鑑定，亦得聲請傳訊鑑定輔助人為鑑定報告之說明或證明。**除鑑定報告違反專業智識或經驗法則外，鑑定結果將為本院心證之重要參考，兩造應慎重進行以上之程序**。

㈥如2造認為現況如不需要鑑定人鑑定，則說明㈡至說明㈤之程序得不進行。則兩造得聲請相關事實群曾經親自見聞之人到庭作證，傳訊證人規則請見該項所述。

五、**前開期日均為該項證據或證據方法提出之最後期限(註1、2)，請當事人慎重進行該程序，若逾越該期限，本院會依照逾時提出之法理駁回該造之證據或證據方法調查之聲請或得審酌情形認他造關於該文書之主張或依該文書應證之事實為真實。**

註：逾時提出之條文參考

㈠民事訴訟法第196條第2項

（攻擊或防禦方法之提出時期）

當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或

防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。攻擊或防禦方法之意旨不明瞭，經命其敘明而不為必要之敘明者，亦同。

㈡民事訴訟法第276條第1項

（準備程序之效果）

未於準備程序主張之事項，除有下列情形之一者外，於準備程序後行言詞辯論時，不得主張之：

一、法院應依職權調查之事項。

二、該事項不甚延滯訴訟者。

三、因不可歸責於當事人之事由不能於準備程序提出者。

四、依其他情形顯失公平者。

㈢民事訴訟法第345條第1項

（當事人違背提出文書命令之效果）

當事人無正當理由不從提出文書之命者，法院得審酌情形認他造關於該文書之主張或依該文書應證之事實為真實。

㈣民事訴訟法第433條之1

（簡易訴訟案件之言詞辯論次數）

簡易訴訟程序事件，法院應以一次期日辯論終結為原則。

㈤民事訴訟法第436條之23

（小額程序之準用）

第428條至第431條、第432條第1項、第433條至第434條之1及第436條之規定，於小額程序準用之。

註1：

適時審判請求權係立基於憲法上國民主權原理其所保障之自由權、財產權、生存權及訴訟權等基本權。當事人基於該程序基本權享有請求法院適時適式審判之權利及機會，藉以平衡追求實體利益及程序利益，避免系爭實體利益或系爭外之財產權、自由權或生存權等因程序上勞費付出所耗損或限制。為落實適時審判請求權之保障，新修正之民事訴訟法除賦予當事人程序選擇權、程序處分權外，並賦予法院相當之程序裁量權，且加重其一定範圍之闡明義務(參見許士宦等，民事訴訟法上之適時審判請求權，

國立臺灣大學法學論叢第34卷第5期)。

註2：

「特別訴訟促進義務」本質上係被動義務（法院一個口令一個動作，已經具體指示當事人在幾天內需要完成什麼樣的動作），若當事人仍不理會法院之指示要求的話，則使其發生失權之效果亦不為過，此種情形下即毋須依個人之因素加以考量，而直接使其失權，如此一來，始能確實督促當事人遵守法院之指示(詳見邱聯恭教授，司法院民事訴訟法研究修正委員會第615次及第616次會議之發言同此意旨）。