

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第640號

原告

即反訴被告 范舜朝

訴訟代理人 陳育廷律師

被告

即反訴原告 好客來百貨有限公司

被告

兼 上一人

法定代理人 謝桂姬

共同

訴訟代理人 楊進興律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000 號房屋騰空返還原告。

被告應將被告好客來百貨有限公司登記在前項所示房屋之營業地址為遷出登記。

被告應自民國109 年7 月13日起，至騰空返還第1項所示房屋之日止，給付原告如附表4所示之金額。

被告謝桂姬應自民國109 年7 月13日起，至騰空返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）1萬元。

原告其餘之訴駁回。

本判決第1項於原告以91萬元供擔保後，得假執行。但被告如以2,713,600元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第3項得假執行。但被告如以附表4所示之金額為原告預供擔保，各得免為假執行。

本判決第4項得假執行，但被告謝桂姬如於每期到期時各以3,500元為原告預供擔保，各得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 訴訟費用由被告負擔4/5，餘由原告負擔。

03 反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

04 反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

05 事實及理由

06 壹、本訴方面：

07 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
08 基礎事實同一者；擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
09 此限，民事訴訟法第255 條第1 項但書第2 款、第3 款定有
10 明文。本件原告起訴時聲明中關於請求被告自民國109 年7
11 月13日起，至騰空返還原告所有門牌號碼桃園市○○區○○
12 路000 號房屋（下稱系爭房屋）之日止，應按月給付原告新
13 臺幣（下同）15,3000 元之部分，於訴狀繕本送達被告後，
14 業經原告擴張請求被告按月給付原告之金額為30,6000 元
15 （見本院中壢簡易庭109 年度壢訴字第4 號卷第142 頁，下
16 稱壢訴字卷），並追加以原告與被告謝桂姬於106 年4 月14
17 日所簽房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第12條第3 項約
18 定，為此部分之請求權基礎。核原告所為上開訴之變更及追
19 加，顯屬擴張應受判決事項之聲明，所據之基礎事實並屬同
20 一，揆諸上揭法律規定，應予准許，此先敘明。

21 二、原告主張：伊前授權訴外人即伊母親黃女容代理伊，將系爭
22 房屋出租予被告謝桂姬，並簽訂系爭租約，約定租期自106
23 年7 月10日起至116 年7 月10日止，每月租金150,000 元，
24 惟前27個月約定每月實際收取租金7 萬元（其餘8萬元分擔
25 被告謝桂姬支出之系爭房屋整修費用），另自108 年11月10
26 日起逐年調漲租金3,000 元。而被告謝桂姬承租後未經伊同
27 意，即將被告好客來百貨有限公司（下稱被告好客來公司）
28 之營業地址登記在系爭房屋。又因被告謝桂姬自108 年11月
29 10日起即未繳納租金達2個月以上，伊已以存證信函通知被
30 告謝桂姬限期繳納所欠租金，嗣因被告謝桂姬仍未繳納租金
31 而經伊以存證信函通知依系爭租約第14條第1 款約定及民法

第440 條規定，終止系爭租約之意思表示。系爭租約既經終止，伊自得依民法第455 條前段規定及系爭租約第12條第1項之約定，請求被告謝桂姬將系爭房屋遷讓返還予伊，並應將被告好客來公司之營業登記地址遷出系爭房屋；另被告好客來公司屬系爭房屋之直接占有人，被告謝桂姬則為間接占有人，被告謝桂姬就系爭房屋既已失其合法占有權源，被告好客來公司自亦構成無權占有，伊得依民法第767 條前段之規定，請求被告好客來公司遷讓返還系爭房屋；及依民法第767 條第1 項中段規定，請求被告好客來公司將其營業登記地址遷出系爭房屋。另系爭租約於終止後，被告仍繼續占有使用系爭房屋，伊得依民法第179 條之規定及系爭租約第12條第1 項、第3 項之約定，向被告請求自109 年7 月13日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月返還所受之利益153,000 元及給付違約金153,000 元，合計306,000 元。為此，爰提起本件訴訟等語。並為訴之聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空返還原告；(二)被告應將被告好客來公司營業登記地址自系爭房屋辦理遷出登記；(三)被告應自109 年7 月13日起，至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告30,6000 元；(四)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：因被告好客來公司於106 年4 月28日始成立，故先以負責人即被告謝桂姬名義代為簽訂系爭租約，再將系爭房屋作為好客來公司經營百貨賣場使用。且簽約當時即約定租金給付方式係被告開立支票後，放置於被告好客來公司賣場即系爭房屋，由黃女容前往領取或由其通知仲介領取後轉交，而被告承租系爭房屋後，均有繳納租金如附表2所示。又系爭租約簽立時，約定由原告自行繳納10% 租賃所得稅及健保補充保費，故被告謝桂姬於系爭租約簽訂時所一次開立用以按月繳納租金之27張支票均未依法扣除上開稅、保費。惟嗣後原告未依法申報租金收入，而被告若未代原告扣繳，將產生滯納金，故被告僅得先代原告繳納租金收入10% 之租賃所得稅額及以1.91%計算之二代健保補充保費。另附表1編

01 號2、4、5之存證信函均未依系爭租約第17條約定之送達地
02 址送達，故送達不生效力，原告終止系爭租約即不合法，故
03 原告之請求自無理由等語，資為抗辯。並為答辯聲明：駁回
04 原告之訴及假執行之聲請。如受不利判決，願供擔保，請准
05 宣告免為假執行。

06 四、經查，原告所主張其前授權黃女容代理與被告謝桂姬於106
07 年4月14日就原告所有之系爭房屋簽訂系爭租約，約定租期
08 自106年7月10日起至116年7月10日止，每月租金150,00
09 0元，惟前27個月約定每月實際收取租金7萬元，自108年
10 11月10日起逐年調漲租金3,000元之事實，有系爭房屋之所有
11 權狀及所坐落土地之謄本、系爭租約暨其附件等在卷可稽
12 （見壜訴字卷第8至19頁），核與所述，並無不符。至被告
13 雖辯稱因被告好客來公司於106年4月28日始成立，故先以
14 負責人即被告謝桂姬名義代為簽訂系爭租約，亦即系爭租約
15 之承租人實為被告好客來公司等語。惟綜觀系爭租約之約定
16 內容，完全未言及被告謝桂姬係代被告好客來公司簽約之
17 旨，且如此事為真，被告謝桂姬僅須在系爭租約上簡單註明
18 承租人為日後將成立之公司即可，然其卻未作此求，顯與常
19 理不合。況證人即被告謝桂姬之配偶趙益來業於本院110年1
20 2月29日言詞辯論時到庭證稱：「（問：簽約時有無說當時
21 要成立由被告謝桂姬擔任負責人的公司？）沒有，後來才成
22 立公司。」等語（見本院卷第132頁），更足推知系爭租約
23 簽訂時，被告謝桂姬尚未預計成立何家公司，遑論可認兩造
24 會就系爭租約之承租人約定由當時並不存在之被告好客來公
25 司擔任，是被告上開抗辯，容無可採。原告所主張之上開事
26 實，則堪信為真實，亦即系爭租約之當事人，應為原告及被
27 告謝桂姬無誤。

28 五、又原主張被告謝桂姬自108年11月10日起即未繳納租金之事
29 實，已為被告謝桂姬所否認，被告謝桂姬並辯稱其係以如附
30 表2編號3所示之方式給付108年11月至109年5月扣除所得稅
31 金及健保補充保費後之租金等語。是此部分首應審究者，乃

01 為被告謝桂姬須給付原告租金之全額，或給付扣除稅金及健
02 保補充保費後之租金額即可？經查：

03 (一) 系爭租約僅第6條有「稅費負擔之約定」內容，且其中僅
04 第1至第3款有關於房屋稅、地價稅、印花稅由何方負擔之
05 明文。第6款「其他稅及其支付方式」則為空白（見壢訴
06 字卷第11頁）。此外，系爭租約特別約定事項亦僅約定每
07 月租金金額、給付方式、承租人負責裝修系爭房屋、106
08 年7月至116年7月之每月租金額等事項，完全未就上述稅
09 金及健保補充保費應由兩造何人負擔乙節為約定。就此原
10 告雖主張系爭租約所約定租金係指原告「實拿」之金額，
11 意指原告毋庸再負擔其他稅捐負擔而可實際取得之利益，
12 故租金所得稅及健保補充保費應由被告謝桂姬負擔等語。
13 惟系爭租約之特別約定事項並無「實拿」2字之明文，況
14 縱兩造約定被告謝桂姬須給付之租金為全額，亦僅足推知
15 被告謝桂姬須交付原告之實際金額為約定之租金金額，與
16 此租金所得稅額及健保補充保費究應由何人負擔，並無必
17 然關連，更難逕自得出「被告謝桂姬負有繳納租金所得稅
18 及健保補充保費之義務」此結論。此外，仲介系爭租約之
19 證人鄭明俊已於本院110年12月29日言詞辯論時到庭結證
20 稱：「（問：簽約的時候有約定租金所產生的所得稅以及
21 二代健保費用由誰負責？）簽約時有提到，我們有講到報
22 稅問題。房東是說他不逃漏稅，就合法報稅。房東之前有
23 說過實拿，簽約時有無說到我忘記了。但實拿的意思有很
24 多種，簽約當下確認時雙方趕時間要走，房東只說合法報
25 稅，沒有說其他的。可能當時我們的理解跟房東的理解是
26 不同的。」等語（見本院卷第133頁），益徵兩造於簽約
27 時，並未明確約定由被告謝桂姬負擔原告因系爭租約產生
28 之所得稅額及健保補充保費甚明。故原告所主張依兩造約
29 定，租金所得稅及健保補充保費應由被告謝桂姬負擔之部
30 分，實不足採。系爭租約就租金所得稅額及健保補充保費
31 應由兩造何人負擔既難認有明文約定，是此部分自應回歸

適用相關法律之規定，即無疑義。

(二) 按就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔，民法第427條定有明文。且事業所給付之租金，其所得稅款之扣繳義務人為事業負責人；納稅義務人則為取得租金所得者。另納稅義務人有上述租金所得者，應由扣繳義務人於給付時，依規定之扣繳率或扣繳辦法，扣取稅款，於每月10日前將上1月內所扣稅款向國庫繳清；並應於每年2月10日前將扣繳憑單填發納稅義務人，此觀所得稅法第88條第1項第2款、第89條第1項第2款、第92條第1項之規定即明。可知系爭租約所定租金，其所得稅款之納稅義務人依法為取得租金之原告，惟被告謝桂姬則有扣取此稅款後先向國庫繳清之義務。故被告謝桂姬抗辯稱其得於租金中扣除原告應負擔之所得稅款後再為給付之部分，應認可採。

(三) 再按扣費義務人指所得稅法所定之扣繳義務人；且第一類至第四類及第六類保險對象有租金所得者，應依規定之補充保險費率計收補充保險費，由扣費義務人於給付時扣取，並於給付日之次月底前向保險人繳納，全民健康保險法第2條第3款、第31條第6款規定甚明。可知原告就其所收取之租金，亦有繳納上開健保補充保費之義務，而扣費義務人則為被告謝桂姬，亦無疑義。則被告謝桂姬辯稱其得於租金中扣除原告應負擔之上開健保補充保費後再給付之部分，自亦可採。

六、續查，系爭租約未特別約定，故上開所得稅款及健保補充保費均應由原告負擔，且被告謝桂姬依上揭規定，均有於給付租金時先行扣取並繳納之義務等事實，既經認定，則被告謝桂姬抗辯其已繳之106年7月至108年10月之租金，各如附表2編號1、2所示，有溢繳（即未扣取上述所得稅款及補充保險費）之租金部分，故其於抵銷後，就108年11月至109年9月之應繳租金金額，應如附表2編號3-1所示內容之部分，自足信為真實。惟就附表2編號3-1所示期間內，被告謝桂姬2次繳納租金之方式是否有效之部分，則查：

01 (一) 就被告謝桂姬抗辯其於108年12月16日一次簽發8張支票放
02 置在櫃台委請仲介系爭租約之鄭明駿通知原告之部分：證
03 人鄭明駿業於本院110年12月29日言詞辯論時到庭結證
04 稱：系爭租約雙方口頭說我可以去被告店裡簽代收，我再
05 拿去給出租人家裡，但沒有約定在契約裡面；應該我只是
06 幫忙跑腿，不能說有何約定。系爭租約雙方沒有具體指定
07 哪次要幫忙跑腿、送交支票，跑腿只是幫忙等語（見本院
08 卷第133、134頁）。而證人僅為仲介系爭租約之人，與兩
09 造別無其餘特殊之親誼故舊關係，是其證言，自屬客觀可
10 信。則依其證述內容可知，兩造並未約定可由被告謝桂姬
11 將支票放置在系爭房屋營業用之櫃臺，並通知證人鄭明駿
12 前來領取轉交原告，以作為給付租金之方式。是被告謝桂
13 姬所辯如附表2編號3-1所示其於108年12月16日1次簽發8
14 張支票放置在櫃台委請鄭明駿通知原告領取之部分，即不
15 可採，不能認被告謝桂姬已有依約給付此部分租金之行
16 為。

17 (二) 就被告謝桂姬抗辯稱其於109年2月3日以掛號將8張支票及
18 明細寄予原告，遭原告於同日退回之部分：此部分被告謝
19 桂姬雖稱其寄出支票後，業經原告以附表1編號3所示之存
20 證信函（見壟訴字卷第61至65頁）退回等語。惟查，依原
21 告委由其姊即訴外人范菁文所寄如附表1編號3所示存證信
22 函內容觀之，其僅言及：「茲收到台端寄來之信件。信封
23 內含兩個物件（附件A），一個無具名紅包（膠帶封住內
24 容不詳）、一紙沒頭沒尾無名給誰的明細，有台端公司名
25 稱與負責人的蓋章，別無任何其他說明……因來意不明且
26 內含物不詳，無法受理。故原封不動退還予信封上註明之
27 寄件人（台端）與寄件地址……」等語（見壟訴字卷第61
28 頁），是被告謝桂姬所寄送者，究竟是否如其所稱之8紙
29 支票抑或他項物品，實難確認。此外，被告謝桂姬就此復
30 未能提出其餘證據以證明其確有寄送如附表2編號3-1所示
31 之8紙支付租金之支票予原告，自不能認為被告謝桂姬已

01 給付此部分之租金。

02 (三) 基上，被告謝桂姬尚未給付如附表2編號3-1所示期間即10
03 8年11月至109年9月之租金乙節，已足認定無誤。

04 七、再原告主張其係以如附表1編號1所示存證信函催告被告謝桂
05 姬給付自108年11月起之租金之事實，業據提出此存證信函
06 暨收件回執在卷可按（見壜訴字卷第20至22頁）。而被告謝
07 桂姬則辯稱原告寄送之地址不符系爭租約之約定等語。按
08 「除本契約另有約定外，出租人與承租人雙方相互間之通
09 知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；並得
10 以…簡訊方式為之」系爭租約第17條有明文約定（見壜訴字
11 卷第12頁）。且依被告謝桂姬在系爭租約上所載之通訊地
12 址，為門牌號碼新北市○○區○○路000號（見壜訴字卷12
13 頁背面）。是上開存證信函寄送之地址固非被告謝桂姬記載
14 在系爭租約上之地址。惟上開約定並未言明非以系爭租約所
15 載地址郵寄即不生通知之效力，故應認縱未依系爭租約上書
16 寫所載之通訊地址郵寄，只要當事人確有收到通知，即仍有
17 送達之效力。而查，依被告謝桂姬於109年1月15日與原告對
18 話之LINE紀錄所示，其業已自承有收到上開存證信函（見壜
19 訴字卷第60頁）。此外，證人即被告謝桂姬之配偶趙益來亦
20 於本院110年12月29日言詞辯論時到庭證稱附表1編號1、2所
21 示之存證信函，都是被告謝桂姬在看，被告謝桂姬有住在伊
22 之住址，有收到存證信函等語（見本院卷第131頁），是本
23 院認為附表1編號1、2所示之存證信函，應均已合法送達被
24 告謝桂姬無誤。

25 八、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
26 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
27 止契約，民法第440條第1項定有明文。且按承租人有下列情
28 形之一者，出租人得終止租約：(1)遲付租金之總額達2個月
29 之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付，
30 系爭租約第14條第1款亦有明文約定。本件被告謝桂姬已收
31 受如附表1編號1所示原告通知限期3日內給付108年11月起租

01 金之存證信函，又未於所定期限內給付租金之事實，既經認
02 定如前，則依上揭法律規定及約定，原告自得終止系爭租
03 約。且查，如附表1編號1所示之存證信函既已明示「如果逾
04 期台端仍未給付所租金，即以本函為終止租約之意思表示」
05 等語，顯見原告係一方面為定期催告被告謝桂姬支付租金之
06 意思通知，同時為於期限內不為支付租金，即為終止系爭租
07 約之意思表示，被告謝桂姬既未於期限內給付上述所欠租
08 金，則原告上開以此為條件之終止系爭租約之意思表示，自
09 應認於109年1月19日即如附表1編號1所示存證信函所定期限
10 屆滿時起，發生效力（臺灣高等法院暨所屬法院62年度法律
11 座談會民事類第8號研討結果可供參考）。至被告謝桂姬雖
12 有如附表2編號3-2以下所示之給付金額行為，惟該等行為既
13 均在系爭租約終止之後，自不影響系爭租約業經終止之認定
14 結果。

15 九、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
16 前段定有明文。且按租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應
17 即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記，系爭租約第12
18 條第1項亦有明文約定。系爭租約業經原告終止之事實，既
19 經認定，則依上開法律規定及系爭租約之約定，原告請求被
20 告謝桂姬將系爭房屋返還原告，及將被告好客來公司登記之
21 營業地址遷出系爭房屋，洵屬有據。又原告主張被告好客來
22 公司屬系爭房屋之直接占有人，被告謝桂姬為間接占有之人
23 事實，為被告所不否認，亦可認定。而按所有人對於無權占
24 有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權
25 者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明
26 文。系爭租約既經終止，被告謝桂姬占有系爭房屋已無正當
27 權源，則身為間接占有之人被告好客來公司自亦屬無權占有
28 系爭房屋，是原告依上開法律規定，請求被告好客來公司返
29 還系爭房屋及將其登記之營業地址遷出系爭房屋，亦屬有
30 據。

31 十、另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
02 第179條定有明文。且按承租人未依第1項約定返還房屋時，
03 出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，
04 並得請求相當月租金額1倍（未足1個月者，以日租金折算）
05 之違約金至返還為止，系爭租約第12條第3項亦有明文。被
06 告於系爭租約終止後，尚未將系爭房屋返還原告，則原告請
07 求被告應自109年7月13日起，至遷讓返還系爭房屋之日止，
08 按月給付原告以原定租金計算之不當得利即15萬3,000元，
09 揆諸上揭法律規定及系爭租約約定，固非無據。惟被告好客
10 來公司提起之反訴中，原告所為抵銷之抗辯為可採（詳如反
11 訴部分所述），故原告上開請求不當得利之金額，即應以其
12 於反訴所為抵銷後，如附表4所示之範圍，始屬可採。至原
13 告依上揭系爭租約之約定，另請求被告按月給付違約金15萬
14 3,000元方面，則查，被告好客來公司並非系爭租約之簽約
15 當事人，是原告此部分依系爭租約之約定，對被告好客來公
16 司之請求，洵屬無理。另被告謝桂姬之部分，原告固得請求
17 其給付違約金。惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相
18 當之數額，民法第252條定有明文。且按違約金是否相當，
19 應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，
20 以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊
21 者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定
22 性違約金而異；違約金之約定，乃基於個人自主意思之發
23 展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契
24 約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對
25 於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約
26 定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等
27 值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事
28 人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院82年度
29 台上字第2529號民事裁判意旨、102年度台上字第1606號民
30 事裁判意旨可供參考）。本院審酌被告謝桂姬承租系爭房屋
31 時，已花費大筆資金加以整修，此為兩造所不爭執，以及當

01 前經濟景氣普遍不佳，多數行業均有經營不易之情形等一切
02 情狀，認為原告請求被告謝桂姬按月給付15萬3,000元之違
03 約金顯然過高，應予核減至按月給付1萬元，始較適當，原
04 告逾此範圍之請求，則不可採。

05 十一、綜上所述，原告各依民法第455條前段之規定、系爭租約
06 第12條第1項之約定，及民法第767條第1項前段之規定，
07 請求被告應將系爭房屋騰空返還原告；另依系爭租約第12
08 條第1項之約定、民法第767條第1項中段之規定，請求被
09 告應將被告好客來公司營業登記地址遷出系爭房屋；以及
10 依民法第179條規定、系爭租約第12條第3項之約定，請求
11 被告應給付原告如附表4所示之金額，及請求被告謝桂姬
12 按月給付原告違約金1萬元，為有理由，應予准許。原告
13 逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。

14 十二、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及提出之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自
16 無再逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

17 十三、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行。關
18 於原告勝訴部分，除請求被告應將被告好客來公司登記在
19 系爭房屋之營業地址為遷出登記之部分，依其性質不適於
20 為假執行；以及所請求之按期給付部分，其每期金額均未
21 逾50萬元，本院應依職權宣告假執行外，其餘經核均無不
22 合，爰各酌定如主文所示之擔保金額，併予准許。至原告
23 敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應併駁回之。

24 十四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 貳、反訴方面：

26 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
27 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
28 條第1項但書第3款定有明文。本件反訴原告起訴時聲明原
29 為請求反訴被告應給付667,440元及法定利息，嗣於訴狀繕
30 本送達反訴被告後，反訴原告擴張請求反訴被告給付685,66
31 2元及法定利息（見本院卷第103頁）。核反訴原告所為此訴

之變更，顯屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸上揭法律規定，應予准許，此先敘明。

二、反訴原告主張（除引用本訴部分之陳述外）：伊自106年8月起至109年9月止，已代反訴被告繳納每月需繳納之租賃所得稅額與健保補充保費合計685,662元，則伊自得依民法無因管理或不當得利之法律關係，請求反訴被告如數返還，為此提起本件反訴等語。並為訴之聲明：反訴被告應給付反訴原告685,662元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

三、反訴被告除引用本訴部分之陳述外，並以：即使反訴原告之請求有理由，伊亦得以對於反訴原告之不當得利及違約金請求權，於本件反訴當中為抵銷之主張等語，資為抗辯。並為答辯聲明：反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

四、經查，反訴原告所主張其為反訴被告繳納如附表3所示之租金所得稅及健保補充保費之事實，有如附表3所示之證物在卷可稽，堪信屬實。且查，系爭房屋租金之所得稅款及健保補充保費均應由反訴被告負擔乙節，亦經本院於本訴當中認定無誤。而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。反訴被告應繳納之租金所得稅款及健保補充保費既已由反訴原告繳納，反訴被告因之受有無庸再繳之利益，且反訴被告又不能證明其之得利有何法律上原因，則反訴原告請求反訴被告返還此部分之不當得利，揆諸上揭法律規定，固非無據。惟查，系爭租約業經反訴被告於109年1月19日終止之事實，亦於本訴部分認定屬實，是在系爭租約終止後，反訴原告所繳納之租金所得稅款及租金產生之補充保險費即已失其所據，故反訴原告得請求之金額，即應計至系爭租約終止日即109年1月19日止，始為可採。經計算結果，反訴原告可請求反訴被告返還之金額，即以532,833元為當（計算式：附表3編號1至3之金額相加後之435,600元+109年1月1日至19日共19天之所得稅153,000元/

01 月 $\times 10\% \times 19/31$ 個月即9,377元+106年7月至108年10月共28個
02 月 $\times$ 每月租金150,000元 $\times 1.91\%$ 費率即80,220元+108年11月
03 至109年1月19日共2又19/31個月 $\times$ 每月租金153,000元 $\times 1.91\%$
04 費率即7,636元=532,833元，小數點以下四捨五入）。反訴
05 原告此部分逾上開範圍金額之主張，並不足採。

06 五、末按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
07 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第
08 1項前段定有明文。本件反訴被告得請求反訴原告與本訴之
09 被告謝桂姬自109年7月13日起，至騰空返還系爭房屋之日
10 止，按月給付原告153,000元之事實，業於本訴部分認定無
11 誤。則反訴被告依上揭法律規定，以此金錢請求權主張與反
12 訴原告之請求為抵銷，自屬有據。則經計算結果，反訴原告
13 對於反訴被告上開請求即已因抵銷而不存在（計算式：反訴
14 原告與本訴被告謝桂姬就上開期間應負每月共同給付153,00
15 0元之責任，反訴原告所負之 $1/2$ 金額為76,500元；換算每
16 日應給付金額為75,150元 $\div$ 每月以30日計=2,550元。76,500
17 元/月 $\times$ 109年7月13日起至110年1月13日共6個月之459,000元
18 +2,550元/日 $\times$ 110年1月14日起至110年2月10日共28日之71,
19 400元+110年2月11日反訴原告應給付之2,550元中之2,433
20 元=532,833元。故反訴被告於本訴中得請求反訴原告返還
21 之上開期間每月不當得利金額，即僅餘(1)110年2月11日之2,
22 550元一經抵銷之2,433元=117元；(2)自110年2月12日起至
23 騰空返還系爭房屋日止，每月與本訴被告謝桂姬共同返還15
24 3,000元之金額）。反訴原告之請求權既已因抵銷而不存
25 在，則其仍遽而請求反訴被告給付上開經認定之金額532,83
26 3元，自屬無據。

27 六、從而，反訴原告依民法不當得利之法律關係，請求反訴被告
28 給付反訴原告685,662元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起
29 至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。
30 又反訴原告業經陳明其請求所據之無因管理或不當得利法律
31 關係，係屬選擇合併，意即由本院擇一為其勝訴之判決即可

（見本院卷第126頁筆錄所載），而本院既認其不當得利請求權成立，僅其得請求之金額業經抵銷而不存在，則就無因管理之請求權部分，本院自無庸再予審酌，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無再逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 3 月 25 日

民事第二庭 法 官 張震武

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 日內向本院提出上訴狀。

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 111 年 3 月 28 日

書記官 陳璽濤

附表一：

編號	存證信函號碼	主要通知內容	送達日期	送達地址 收件人	有無收受	卷證
1	000061	被告自108年11月10日起即未繳租金，通知於文到3日內給付，逾期即以本函為終止系爭租約之意思表示。	109.01.15	新北市○○區○○路000號 趙益來 桃園市○○區○○街00巷0號 謝桂姬	回執蓋有店面收發章。 被告謝桂姬抗辯此信函未依租約第17條約定之送達地址寄送，送達不生效力。惟被告謝桂姬於被證6之109年1月15日LINE對話紀錄提及有收受此存證信函。且被告謝	存證信函、收件回執、LINE對話紀錄（見壢訴字卷第20至22、60頁）、本院言詞辯論筆錄（本院卷第131頁）

					桂姬之配偶趙益來亦經到庭證稱被告謝桂姬有收受此存證信函。	
2	000085	被告逾期不回應，通知於文到5日內會同完成退租點交手續，逾期得請求未返還房屋期間之租金及租金1倍之違約金。	109.01.21	新北市○○區○○路000號 趙益來 桃園市○○區○○街00巷0號 謝桂姬	回執蓋有店面收發章。 被告謝桂姬抗辯此信函未依租約第17條約定之送達地址寄送，送達不生效力。惟被告謝桂姬之配偶趙益來業經到庭證稱被告謝桂姬有收受此存證信函。	系爭租約、存證信函、收件回執（見壠訴字卷第12、23至25頁）、本院言詞辯論筆錄（見本院卷第131頁）
3	000102	原告收受紅包及明細1紙，未拆封退回原寄件址即桃園市○○區○○路000號，並以前2封存證信函為合法終止租約之意思表示，通知於文到3日內完成退租點交。	109.02.03 寄出 無回執	桃園市○○區○○路000號 謝桂姬	被告於被證7提出。故被告謝桂姬確有收受此存證信函。	存證信函（見壠訴字卷第61至65頁）
4	000186	被告自108年11月10日起即未繳租金，通知於文到7日內給付，逾期即以本函為終止租約之意思表示。	109.03.03	桃園市○○區○○街00巷0號 謝桂姬	被告謝桂姬抗辯此信函未依系爭租約第17條約定之送達地址寄送，送達不生效力。	系爭租約、存證信函、收件回執（見壠訴字卷第12、26至27頁）
5	000221	被告逾期不回應，以本函為確實終止租約之意思表示。	109.03.12	桃園市○○區○○街00巷0號 謝桂姬	被告謝桂姬抗辯此信函未依系爭租約第17條約定之送達地址寄送，送達不生效力。	系爭租約、存證信函、收件回執（見壠訴字卷第12、28頁）

01 附表二：被告抗辯歷次所繳租金
02 （日期：民國；金額：新臺幣。以下均同）
03

編號	日期		被告繳納金額	繳納方式	卷證	原告有無收受
1.	106年7月至108年9月		每月應繳租金：原租金150,000元－裝修款80,000元＝70,000元 70,000元×27個月＝1,890,000元 （溢繳租賃稅150,000元×10%×27個月＋二代健保費150,000元×1.91%×27個月＝482,355元）	一次開立27張支票		原告不爭執有收受此27張支票（見壠訴字卷第117頁）
2.	108年10月		漲價後之租金153,000元 （溢繳租賃稅150,000元×10%×1個月＋二代健保費150,000元×1.91%×1個月＝17,865元）	現金		原告不爭執有收受此月份之租金（見壠訴字卷第117頁）
3.	3-1	108年11月至109年9月	每月應繳租金：漲價後租金153,000元－租賃稅153,000元×10%－二代保費153,000元×1.91%＝134,778元 先前溢繳如編號1、2所示之482,355元、17,865元用以抵銷11月、12月、1月及2月部分租金（計算式：134778元×4個月－482,355元－17,865元＝38,892元），故2月租金只須再補38,892元。 38,892元＋134,778×7個月＝982,338元	108年12月16日一次開立8張支票，放置被告好客來公司在系爭房屋之賣場櫃台通知證人鄭明駿轉交原告。 109.02.03以掛號將8張支票及明細寄予原告，遭原告同日以如附表1編號3之存證信函退回。	與鄭明俊LINE對話紀錄（見壠訴字卷第57頁） 存證信函（見壠訴字卷第61至65頁）	系爭租約未約定支付租金清償地，應推定為赴償債務，由被告至原告之住所清償，不得要求原告至被告住所親取。又證人鄭明俊就被告指示已讀不回，且於本院110年12月29日言詞辯論到庭證稱其未前去領取支票，兩造亦未約定可由其轉交租金支票等語。
	3-2	109年2月至109年4月	38,892元＋134,778×2個月＝308,448元	109年4月6日被告謝桂姬於臺灣新北地方法院辦理提存。	提存書（見壠訴字卷第66頁）	
	3-3	108年11月至109	漲價後租金153,000元×7個月＝1,071,000元	109年5月6日被告謝桂	玉山銀行匯款申請	金額不爭執，主張總月數為6個

		年5月		姬匯款	書（見壠訴字卷第67頁）	月；存簿影本（見壠訴字卷第117頁、本院卷第101頁）
4.	109年6月		153,000元	109年6月3日被告謝桂姬匯款		不爭執有收受、存簿影本（見壠訴字卷第144頁背面、本院卷第101、102頁）
5.	109年7月		153,000元	109年7月6日被告匯款		
6.	109年8月		153,000元	109年8月3日被告謝桂姬匯款		
7.	109年9月		153,000元	109年9月2日被告謝桂姬匯款		
8.	109年10月		153,000元－租賃稅153,000元×10%－二代保費153,000元×1.91%=134,778元	109年10月8日被告謝桂姬匯款	轉帳放行查詢頁面（見壠訴字卷第139頁）	
9.	109年11月		調漲後租金156,000元－租賃稅156,000元×10%－二代保費156,000元×1.91%=137,420元	109年11月10日被告謝桂姬匯款	轉帳放行查詢頁面（見壠訴字卷第140頁）	
10	109年12月		137,420元	109年12月8日被告謝桂姬匯款		
11	110年1月		137,420元	110年1月6日被告謝桂姬匯款		
12	110年2月		137,420元	110年2月1日被告謝桂姬匯款		
13	110年3月		137,420元	110年3月8日被告謝桂姬匯款		
14	110年4月		137,420元	110年4月7日被告謝桂姬匯款		
15	110年5月		137,420元	110年5月19日被告謝桂姬匯款		

(續上頁)

01

16	110年6月	137,420元	110年6月7日被告謝桂姬匯款		
----	--------	----------	-----------------	--	--

02

附表三：反訴原告請求金額（見本院卷103至105頁更正狀）

03

項目	編號	日期	金額	證據
租賃所得稅	1	106年8月至106年12月	$150,000\text{元} \times 10\% \times 6\text{個月} = 75,000\text{元}$	各類所得扣繳暨免扣繳憑單、每月之所得扣繳稅額繳款書（見壙訴字卷第74、77至81頁）
	2	107年1月至107年12月	$150,000\text{元} \times 10\% \times 12\text{個月} = 180,000\text{元}$	各類所得扣繳暨免扣繳憑單、每月之所得扣繳稅額繳款書（見壙訴字卷第75、82至93頁）
	3	108年1月至108年12月	$150,000\text{元} \times 10\% \times 10\text{個月} + 153,000\text{元} \times 10\% \times 2\text{個月} = 180,600\text{元}$	各類所得扣繳暨免扣繳憑單、每月之所得扣繳稅額繳款書、所得扣繳繳款明細資料清單（見壙訴字卷第76、94至104頁）
	4	109年1月至109年9月	$153,000\text{元} \times 10\% \times 8\text{個月} = 137,700\text{元}$	每月之所得扣繳稅額繳款書（見壙訴字卷第105至112頁、本院卷第57頁）
	合計573,300元			
二代健保補充保費	6	106年7月至109年8月	$150,000\text{元} \times 1.91\% \times 28\text{個月} + 153,000\text{元} \times 1.91\% \times 11\text{個月} = 112,362\text{元}$	全民健康保險繳納證明、扣費義務人各類所得（收入）補充保險費繳款書（見壙訴字卷第11

(續上頁)

01

			3、114頁、本院卷 第77頁)
	合計112,362元		
總計685,662元			

02

附表四：

03

編號	日期	被告好客來公司應給付之不當得利金額	被告謝桂姬應給付之不當得利金額	被告應共同給付之不當得利金額	被告好客來公司供擔保免為假執行之金額	被告謝桂姬供擔保免為假執行之金額
1	109年7月13日起至110年2月11日止	117元	每月以76,500元計		40元	每月到期時供擔保76,500元
2	110年2月12日起至被告遷讓返還系爭房屋予原告之日止			每月以153,000元計	每月到期時供擔保76,500元	每月到期時供擔保76,500元