

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第704號

原告 游輝亮

游騰宏

共同

訴訟代理人 王泰翔律師

被告 華成開發工程有限公司

兼 法 定

代 理 人 劉仁華

訴訟代理人 徐裕明

上列當事人間請求返還租賃物等事件，於民國112年4月14日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告劉仁華應給付原告游輝亮新臺幣壹拾陸萬元，及自民國一百一十一年一月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告劉仁華應給付原告游輝亮新臺幣壹拾叁萬元，及自民國一百一十二年二月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、本判決第一項得假執行。但被告劉仁華如以新臺幣壹拾陸萬元為原告游輝亮供擔保，得免為假執行。

四、本判決第二項得假執行。但被告劉仁華如以新臺幣壹拾叁萬元為原告游輝亮供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告劉仁華負擔百分之十，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。被告於

訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1至3、7款及第2項定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦有明定。原告起訴時原聲明為：（一）被告劉仁華應將坐落於桃園市○○區○○段000 地號土地（下稱系爭土地）上之雜物移除，並將土地騰空返還予原告游輝亮。（二）被告劉仁華應給付原告游輝亮新臺幣（下同）16萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息。（三）被告劉仁華應自民國111 年1月1日起至返還第1 項地上物之日止，按月給付原告游輝亮1 萬元。（四）被告華成開發工程有限公司（下稱華成公司）應給付原告游騰宏1,144,828 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息（本院111 年度訴字第158 號卷第3 頁）；於111 年5 月20日當庭變更聲明第3 項為：被告劉仁華應自111 年1 月1 日起至返還第1 項土地之日止，按月給付原告游輝亮1 萬元（本院卷第45頁）；又於111 年11月8 日具狀變更聲明為：（一）先位聲明：1 、被告華成公司應依附圖所示，將系爭土地內，北側圍籬以南至南側圍籬以北，包含圍籬之所有地上物移除，並將土地騰空返還予原告游輝亮。2 、被告華成公司應給付原告游輝亮16萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息。3 、被告華成公司應自111 年1 月1 日起至返還第1 項地上物之日止，按月給付原告游輝亮1 萬元。4 、被告華成公司應給付原告游騰宏1,144,828 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息。（二）備位聲明：1 、被告劉仁華應依附圖所示，將系爭土地上內，北側圍籬以南至南側圍籬以北，包含圍籬之所有地上物移除，並將土地騰空返還予原告游輝亮。2 、被告劉仁華應給付原告游輝亮16萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息。3 、被告劉仁華應自111 年1 月1 日起至返

還第1 項地上物之日止，按月給付原告游輝亮1 萬元。4 、被告華成公司應給付原告游騰宏1,144,828 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息。再於112年2月10日具狀變更聲明為：（一）先位聲明：1 、被告華成公司應給付原告游輝亮16萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息。2、被告華成公司應給付原告游輝亮13萬元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息。3、被告華成公司應給付原告游騰宏1,144,828元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息。（二）備位聲明：1、被告劉仁華應給付原告游輝亮16萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息。2、被告劉仁華應給付原告游輝亮13萬元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息。3、被告華成公司應給付原告游騰宏1,144,828 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息（本院卷第225至226頁）。末於112年3月21日具狀變更聲明為：（一）先位聲明：1 、被告華成公司應給付原告游輝亮16萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息。2、被告華成公司應給付原告游輝亮13萬元，及自112年2月10日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息。3、被告華成公司應給付原告游騰宏1,144,828元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息。（二）備位聲明：1、被告劉仁華應給付原告游輝亮16萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息。2、被告劉仁華應給付原告游輝亮13萬元，及自112年2月10日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息。3、被告華成公司應給付原告游騰宏1,144,828元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息（本院卷第235至237頁）。經核原告先前追加先位聲明部分，係本於系爭土地遭無權占有之同一基礎事實而為，至就

01 請求被告拆除之地上物及返還之土地位置、範圍，依據土地
02 複丈成果圖為事實上之補充、更正；嗣變更先位及備位訴之
03 聲明第1項，被告均未表示異議，揆諸上開規定，均無不
04 合，應予准許。

05 二、被告劉仁華經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
06 民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
07 一造辯論而為判決。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：

10 （一）原告游騰宏於106 年5 月7 日與被告華成公司簽訂鐵支撐
11 租賃契約（下稱系爭鐵支撐租賃契約），由華成公司向游
12 騰宏承租「鐵支撐」一批，並約定華成公司於簽約日給付
13 首月月租金予游騰宏，其餘租金應於每個月30日前繳納。
14 詎華成公司於109 年8 月20日繳付租金後，即未再依約繳
15 納租金，且經原告催促其繳交，均未果。游騰宏與華成公
16 司遂於110 年11月1 日協商，並同意終止系爭鐵支撐租賃
17 契約，華成公司迄今尚積欠租金493,948 元（109 年8 月
18 起至110 年10月7 日），且如附表所示之鐵支撐亦未交還
19 游騰宏，依系爭鐵支撐租賃契約第5 條約定，華成公司就
20 未歸還之鐵支撐應以市價即650,880 元（計算如附表所
21 示）賠償。

22 （二）被告華成公司於106 年11月30日由被告劉仁華以隱名代理
23 之方式與原告游輝亮簽訂土地租賃契約（下稱系爭土地租
24 賃契約），約定由華成公司向游輝亮承租系爭土地，每月
25 租金為1 萬元。詎華成公司於109 年8 月20日繳付租金
26 後，即未再依約繳納租金，且經原告催促其繳交均未果。
27 游輝亮遂分別於110 年10月7 日、同年月29日、同年11月
28 1 日通知華成公司法定代理人劉仁華系爭土地另有他用，
29 必須終止租約，游輝亮並提起本件訴訟，請求華成公司返
30 還系爭土地，故系爭土地租賃契約業已終止。而華成公司
31 因無權占有使用系爭土地，尚積欠16萬元之租金，爰依民

01 法第455 條、第179 條規定及系爭土地租賃契約約定，先
02 位請求華成公司給付積欠之租金16萬元，並自111 年1 月
03 1 日起至返還系爭土地之日即112年1月31日止，應按月給
04 付原告相當於租金之不當得利，共計13萬元。若認劉仁華
05 非代理華成公司，自係以其為本人之意思與游輝亮就系爭
06 土地成立租賃關係，劉仁華自應擔負租賃契約之責。惟劉
07 仁華於109 年8 月20日繳付租金後，即未再依約繳納租
08 金，且系爭土地租賃契約業已終止，而劉仁華之前仍繼續
09 無權占有使用系爭土地至112年1月31日始返還之，爰依民
10 法第455 條、第179 條規定及系爭土地租賃契約約定，備
11 位請求劉仁華給付積欠之租金等語。並聲明：如前述112
12 年3月21日具狀變更之聲明。

13 二、被告則以：被告劉仁華、華成公司確實分別有與原告簽訂系
14 爭土地租賃契約、系爭鐵支撐租賃契約，惟經被告盤點現場
15 鐵支撐數量，現有2.2公尺、4.5公尺之鐵支撐係被告華成公
16 司向訴外人拓宇公司承租，其餘鐵支撐則為被告華成公司所
17 有，被告華成公司已將向原告游騰宏租賃之鐵支撐全數歸還
18 原告游騰宏。又原告游騰宏未依稅捐稽徵法第44條之規定，
19 開立統一發票予被告華成公司，被告始自109 年8 月起未依
20 約繳納租金等語等語，資為抗辯。被告劉仁華聲明：原告之
21 訴駁回；被告華成公司聲明：原告之訴駁回；如受不利判
22 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、本院得心證之理由：

24 （一）關於系爭鐵支撐租賃契約部分：

25 1、當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
26 民事訴訟法第277 條本文定有明文。又民事訴訟如係由原
27 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
28 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實
29 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之
30 請求（最高法院17年度上字第917 號裁判意旨參照）。

31 2、經查，原告游騰宏主張被告華成公司向其承租「鐵支撐」

01 一批，而被告華成公司於109 年8 月20日繳付租金後，即
02 未再依約繳納租金，且經原告游騰宏催促其繳交均未果。
03 原告游騰宏與被告華成公司遂於110 年11月1 日協商，並
04 同意終止系爭鐵支撐租賃契約，被告華成公司迄今尚積欠
05 租金493,948 元（109 年8 月起至110 年10月7 日），且
06 如附表所示之鐵支撐亦未交還等語，雖經其提出系爭鐵支
07 撐租賃契約、原告游騰宏與被告華成公司法定代理人即被
08 告劉仁華之LINE對話紀錄、原證9 之應收帳款明細在卷為
09 憑（本院111 年度訴字第158 號卷第19至21頁、第43至51
10 頁、本院卷第157 至171 頁），惟系爭鐵支撐租賃契約僅
11 能證明被告華成公司曾向原告游騰宏承租「鐵支撐」一
12 批；LINE對話紀錄僅可知被告華成公司與原告游騰宏間就
13 系爭鐵支撐租賃契約之請款模式為原告游騰宏提出其所製
14 作之當月請款明細向被告華成公司請款，經被告華成公司
15 確認無誤後始會匯款予原告游騰宏指定之銀行帳戶，然就
16 原告游騰宏於109 年8 月起至110 年10月7 日究已支付多
17 少數量租賃物予被告華成公司、就租賃物之租金計算依
18 據、被告華成公司迄今尚未歸還支租賃物種類及數量，均
19 付之闕如。至原證9 之應收帳款明細為原告游騰宏自行製
20 作表單，既經被告華成公司所否認，內容是否屬實，尚非
21 無疑。再查，原告游騰宏於110 年10月7 日曾將該檔案傳
22 送予被告華成公司法定代理人即被告劉仁華，劉仁華僅表
23 示「商議一下！當初的單價算現在的行情價好像不太合理
24 吧？」等語（本院111 年度訴字第158 號卷第43至45
25 頁），亦不足證明上開收帳款明細業經被告華成公司認
26 可，原告游騰宏復未提出其與被告華成公司交付與收受租
27 賃物之間應有書面紀錄或簽收資料，則其此部分之主張，
28 自難採信。

29 （二）關於系爭土地租賃契約部分：

- 30 1、按隱名代理之成立，須代理人為法律行為時，雖未以本人
31 名義為之，惟實際上有代理本人之意思，且此項意思為相

對人所明知或可得而知者，始足當之。如行為人以自己名義為法律行為時，並無代理他人之意思，即無從成立隱名代理（最高法院109年度台上字第3221號民事判決要旨參照）。原告雖主張被告劉仁華為被告華成公司之負責人，其向原告游輝亮承租系爭土地應係為公司經營需求，而構成隱名代理云云，然查，縱認被告劉仁華係為被告華成公司經營所需始與原告游輝亮簽訂系爭土地租賃契約，亦僅係被告劉仁華簽訂系爭土地租賃契約之內心動機，且原告游輝亮就此部分既未舉證以實其說，則原告上開主張，尚難憑採。又被告劉仁華既以自己名義與原告游輝亮簽訂系爭土地租賃契約，則系爭土地租賃契約之當事人自應為被告劉仁華與原告游輝亮，洵屬明確。

2、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；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，民法第450條、第451條、第455條前段、第440條第1項分別定有明文。經查：

(1)系爭土地租賃契約原約定之租賃期間為106年12月1日至107年11月30日（本院111年度訴字第158號卷第23頁），而於107年11月30日期滿後，原告游輝亮與被告劉仁華雖未再另行簽訂租賃契約，惟因被告劉仁華仍持續使用系爭土地，原告游輝亮未為反對之意思仍以原租約條件計算租金，應認原租約已轉換為不定期租賃契約甚明。

(2)被告劉仁華於109年8月20日繳付租金後，即未再依約繳納租金，且經原告游輝亮分別於110年10月7日、同年月29日、同年11月1日通知被告劉仁華系爭土地另有他用，有通訊軟體LINE對話紀錄在卷可稽（本院111年度訴字第158號卷第43、45、47頁），並提起本件訴訟，可認系爭土

01 地租賃契約至遲已於起訴狀繕本送達被告劉仁華時即111
02 年1月28日（本院111年度訴字第158 號卷第61頁）終止。
03 又查，系爭土地已於112年1月31日騰空返還予原告游輝
04 亮，為原告游輝亮陳明在卷（本院卷第239頁）。

05 3、按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439 條前段定
06 有明文。又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害
07 者，應返還其利益，民法第179 條前段定有明文。經查，
08 原告游輝亮、被告劉仁華約定系爭土地之租金每月1 萬
09 元，有系爭土地租賃契約可稽（本院111 年度訴字第158
10 號卷第23頁），且被告劉仁華於109 年8 月20日繳付租金
11 後，即未再依約繳納租金，業據本院認定如前。則被告劉
12 仁華於系爭土地租賃契約終止前，本應按期給付租金；且
13 被告劉仁華於系爭土地租賃契約終止後至112年1月31日
14 止，仍無權占用系爭土地房屋，即屬無法律上原因而受有
15 相當於租金之利益，並致原告游輝亮受有相當於租金之損
16 害，原告游輝亮自得請求被告劉仁華返還相當於租金之不
17 當得利。是原告游輝亮請求被告劉仁華給付自109 年9 月
18 起至110 年12月止共計16萬元（計算式：1 萬元×16 月）
19 之租金及自111 年1 月1 日起至返還系爭土地之日即112
20 年1月31日止，按月給付1 萬元共計13萬元，洵屬有據。

21 4、另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
22 責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
23 依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未
24 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第
25 229 條第1 項、第233 條第1 項本文及第203 條分別定有
26 明文。又上開租金應每月按時支付，被告劉仁華於應給付
27 時之翌日起，即應負遲延責任。查，其中16萬元部分，原
28 告游輝亮僅請求自起訴狀繕本送達翌日即111年1月29日
29 （本院111年度訴字第158 號卷第61頁）起至清償日止，
30 按週年利率5 %計算之遲延利息；另13萬元部分，原告游
31 輝亮則請求自112年2月10日起至清償日止，按週年利率5

01 %計算之遲延利息，均有理由，自應准許。

02 四、綜上所述，本件原告依租賃物返還請求權、租賃契約、不當
03 得利之法律關係，請求：（一）被告劉仁華應給付原告游輝
04 亮16萬元，及自111年1月29日起至清償日止，按年利率5 %
05 計算之利息。（二）被告劉仁華給付原告游輝亮13萬元，及
06 自112年2月10日起至清償日止，按年利率5 %計算之利息，
07 為有理由，應予准許；逾此部分，則無理由，應予駁回。

08 五、本判決所命被告給付之金額未逾500,000 元，依民事訴訟法
09 第389 條第1 項第5 款規定，應依職權宣告假執行；另依同
10 法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免
11 為假執行。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
17 民事第四庭 法 官 林常智

18 以上正本係照原本作成。

19 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。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
22 書記官 石幸子

23 附表：（新臺幣：元）

24

編號	尺寸	支數	買斷單價	金額
1	3米	1,108	360	398,880
2	4米	159	390	62,010
3	4.5米	17	420	7,140

(續上頁)

01

4	5米	139	450	62,550
5	5.5米	120	450	54,000
6	槽鐵	39	500	19,500
7	有問題3米	130	360	46,800
合 計				650,880

02

附圖即桃園市楊梅地政事務所111 年9 月6 日楊地測字第111001

03

1726號函所附複丈成果圖（收件日期文號111 年5 月31日楊測法

04

複字第18200 號；複丈日期111 年7 月27日）：