

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度簡上字第247號

上訴人 美伊欣文化事業有限公司

兼

法定代理人 顏美櫻

上訴人 彤顏彤宇文化事業有限公司

法定代理人 林翔鴻

訴訟代理人 顏美櫻

被上訴人 游丞宏

訴訟代理人 黃瑞榮

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國112年6月16日本院桃園簡易庭112年度桃簡字第346號第一審判決提起上訴，本院於113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張及上訴後補充：

(一)、上訴人顏美櫻、美伊欣文化事業有限公司（下稱美伊欣公司）、彤顏彤宇文化事業有限公司（下稱彤顏彤宇公司）分別於民國106年9月15日與被上訴人簽訂房屋租賃契約，向被上訴人承租門牌號碼桃園市○○區○○路000號2樓、5樓之房屋（下稱系爭2、5樓房屋）、桃園市○○區○○路000號3樓之房屋（下稱系爭3樓房屋）及桃園市○○區○○路000號4樓之房屋（下稱系爭4樓房屋），約定每月租金各為新臺幣（下同）36,000元、12,000元、12,000元（詳如附表所示）。詎上訴人自110年11月起即未依約繳付租金，迄至112年4月4日止，顏美櫻、美伊欣公司、彤顏彤宇公司分別積欠

01 612,000元、204,000元、204,000元之租金未給付，被上訴  
02 人業定相當期限催告上訴人支付前開租金，然上訴人於其期  
03 限內仍未為支付，系爭租約已合法終止。又上訴人於系爭租  
04 約終止後仍無權占用前開房屋迄今，故上訴人除應返還系爭  
05 房屋及前開積欠租金外，並應自112年5月4日起至遷讓系爭  
06 房屋之日止，按月給付相當租金之不當得利36,000元、12,0  
07 00元、12,000元。為此，爰依系爭租約、租賃及不當得利之  
08 法律關係，提起訴訟等語，並聲明如原審判決附表二所示。

09 (二)、訴外人黃瑞榮受被上訴人及訴外人游丞德之委任與上訴人簽  
10 訂系爭租約。上訴人始終未提出租金金額不符之證據，而本  
11 件經被上訴人執原審判決為執行名義對上訴人假執行，業經  
12 本院以112年度司執字第66441號遷讓房屋強制執行事件（下  
13 稱系爭執行事件）就遷讓返還系爭2樓至5樓房屋之部分於11  
14 2年11月28日執行終結。

15 二、上訴人則以：

16 (一)、系爭2樓至5樓房屋係被上訴人與游丞德所共有，並非僅屬被  
17 上訴人所有。且系爭租約亦非被上訴人所親自簽立，而係由  
18 黃瑞榮簽名，另一屋主游丞德亦未在契約書上簽名，黃瑞榮  
19 當時均未提出委託書，證明其有權利簽立契約，即偽造簽立  
20 被上訴人及游丞德之姓名。

21 (二)、關於租金部分：

22 1、系爭2樓、5樓房屋：顏美櫻最後一次匯款之日期為110年10  
23 月5日，但除以匯款方式給付租金外，亦有以現金交付租  
24 金，於租賃期間已給付近150萬元租金，被上訴人關於租金  
25 之記錄與其實際上已給付之租金總額不相吻合。況且系爭2  
26 樓房屋原計畫開發品牌餐飲，但合作廠商認上樓之樓梯太狹  
27 小，當時中正路又在整修，整體環境不佳，故自顏美櫻承租  
28 2樓房屋開始，即未曾使用過。

29 2、系爭3樓、4樓房屋：美伊欣公司及彤顏彤宇公司於2年前即  
30 付清6年之房租各864,000元，並未積欠被上訴人租金等語，  
31 資為抗辯。

01 三、原審判決：(一)美伊欣公司應將系爭3樓房屋全部騰空遷讓返  
02 還被上訴人；美伊欣公司應給付被上訴人180,000元及自112  
03 年4月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自1  
04 12年5月4日起至遷讓返還系爭3樓房屋之日止，按月給付被  
05 上訴人12,000元。(二)顏美櫻應將系爭2樓及5樓房屋全部騰空  
06 遷讓返還被上訴人；顏美櫻應給付被上訴人540,000元及自1  
07 12年4月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨  
08 自112年5月4日起至遷讓返還系爭2樓及5樓房屋之日止，按  
09 月給付被上訴人36,000元。(三)彤顏彤宇公司應將系爭4樓房  
10 屋全部騰空遷讓返還被上訴人；彤顏彤宇公司應給付被上訴  
11 人180,000元及自112年5月6日起至清償日止，按週年利率5%  
12 計算之利息，暨自112年5月14日起至遷讓返還系爭4樓房屋  
13 之日止，按月給付被上訴人12,000元。(四)被上訴人其餘之訴  
14 駁回。(五)前開勝訴及到期部分依職權宣告得假執行；上訴人  
15 不服提起上訴，並聲明：原判決廢棄；前開廢棄部分，被上  
16 訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

17 四、得心證之理由：

18 (一)、關於被上訴人請求上訴人返還系爭房屋部分：

19 1、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。又判決書內  
20 應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律  
21 上之意見，與第一審判決相同者，得引用之。民事訴訟法第  
22 454條第1項前段、第2項前段分別定有明文。此一規定，依  
23 同法第436條之1第3項，於簡易程序之第二審亦有準用。

24 2、本件被上訴人依民法第455條規定訴請上訴人分別遷讓返還  
25 系爭2樓至5樓房屋為有理由等節，本院認定之事實與所採見  
26 解均與原審相同。至於上訴人辯稱被上訴人僅係系爭2樓至5  
27 樓房屋之共有人，另一共有人游承德未於系爭租約上簽名，  
28 代理人黃瑞榮亦未證明其有權簽約等語，惟查黃瑞榮為被上  
29 訴人之配偶，而系爭2樓至5樓房屋自106年9月1日起迄今之  
30 相關租賃事宜均由黃瑞榮全權處理一節，此亦有被上訴人及  
31 游承德出具之委託書在卷可憑（見本院卷第77頁），是上訴

01 人前開所辯自非足採。是就此部分爰依民事訴訟法第454條  
02 第2項規定，均援用原審之判決理由，不再贅述。

03 (二)、關於被上訴人請求上訴人給付積欠之租金部分：

04 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
05 民事訴訟法第277條亦定有明文。另主張常態事實者，就其  
06 事實無庸舉證，主張變態事者，應就變態事實負舉證義務，  
07 此為舉證責任分擔原則。再者，原告（按即本件之被上訴人  
08 等）對於自己主張之事實（即起訴事實）已盡證明之責後，  
09 被告（按即本件之上訴人）對其主張於抗辯之事實，並無確  
10 實證明方法或僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真  
11 正，而應為被告不利益之裁判；另主張法律關係存在之當事  
12 人，僅須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之  
13 責任，至於他造主張有利於己之事實，應由他造舉證證明。  
14 換言之，原告就其所主張發生原因之事實，固有舉證之責  
15 任，若被告自認此項事實而主張該債權已因清償、抵銷或其  
16 他原因而消滅，則此清償、抵銷或其他原因之事實，應由被  
17 告（即上訴人）負舉證之責任。

18 2、查被上訴人主張兩造成立系爭租約，上訴人顏美櫻、美伊欣  
19 公司、彤顏彤宇公司至110年11月5日起至112年4月4日，共  
20 積欠17期租金即612,000元（36,000元×17月=612,000  
21 元）、204,000元（12,000元×17月=204,000元）、204,000  
22 元（12,000元×17月=204,000元），經扣除押租金72,000  
23 元、24,000元、24,000元後，尚積欠租金540,000元（612,0  
24 00元－72,000元=540,000元）、180,000元（204,000元－2  
25 4,000元=180,000元）、180,000元（204,000元－24,000元  
26 =180,000元）等情，業據其提出系爭租約、存摺內頁節  
27 本、LINE對話截圖等件影本為證，上訴人對於確有承租系爭  
28 2樓至5樓房屋及簽訂系爭租約之事實既無爭執，上訴人即有  
29 給付租金之義務，上訴人倘主張已清償租金，依前揭說明，  
30 即應由上訴人就清償之事實負舉證責任，而非要求被上訴人  
31 應提出所有的帳本和紀錄供其查核。惟查，上訴人除所述11

01 0年10月5日匯款予被上訴人之180,000元租金外（此部分與  
02 被上訴人主張上訴人於110年10月5日給付「110年8月5日至1  
03 1月5日」共3個月、系爭2樓至5樓房屋每月共60,000元，合  
04 計為180,000元租金之事實相符），就其於110年10月5日以  
05 後仍有其他給付而清償租金之事實，均未舉證以實其說，於  
06 112年7月10日提起本件上訴直至113年11月7日言詞辯論終結  
07 止，一再空言辯稱：被上訴人所稱總額不符合事實，伊就系  
08 爭3樓、4樓房屋部分早已預付2年租金，系爭2樓、5樓部分  
09 伊在大陸的合夥人稱有付給被上訴人等語（詳如附表1所  
10 載），然此部分事實為被上訴人否認，上訴人就其所陳復未  
11 提出相關證據相佐，自難信為真實。是堪信被上訴人此部分  
12 主張為可採。

13 (三)、關於被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利部分：

14 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
15 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
16 179條定有明文。又租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃  
17 標的物，可能獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能  
18 使用收益之損害，顯亦侵害出租人之權利，此亦為社會通常  
19 之觀念，再無權占有他人房地，可能獲得相當於租金之利益  
20 （最高法院61年台上字第1695號裁判意旨可參）。

21 2、查兩造間租賃關係既已因上訴人顏美櫻、美伊欣公司、彤顏  
22 彤宇公司未於原審112年4月19日言詞辯論筆錄送達即112年4  
23 月25日、112年4月25日、112年5月5日（見原審卷第71頁、  
24 第74頁、第76頁）翌日起7日內繳清積欠之租金而於112年5  
25 月3日、112年5月3日、112年5月13日終止，且被上訴人執原  
26 審判決據以對上訴人聲請假執行，復經本院民事執行處就11  
27 2年度司執字第66441號遷讓房屋強制執行事件業於112年11  
28 月28日就上訴人應遷讓返還系爭2樓至5樓房屋（即原判決主  
29 文第1至3項）之部分執行遷讓完畢等事實，為兩造所不爭執  
30 （見本院卷第174頁），亦經本院依職權調取前開執行卷宗  
31 核閱無訛。則上訴人顏美櫻自112年5月4日至112年11月28日

01 (共6月又24日)占有系爭2樓、5樓房屋；上訴人美伊欣公  
02 司自112年5月4日至112年11月28日(共6月又24日)占有系  
03 爭3樓房屋；上訴人彤顏彤宇公司自112年5月14日至112年11  
04 月28日(共6月又14日)占有系爭4樓房屋，均屬無權占有，  
05 並獲有相當於租金之利益，復參酌系爭租約每月租金為36,0  
06 00元、12,000元、12,000元，則被上訴人以此金額作為計算  
07 不當得利損害賠償金之標準，自屬合理。準此，被上訴人請  
08 求上訴人顏美櫻應清償其所積欠自112年5月4日起至返還系  
09 爭2樓、5樓房屋之112年11月28日止，給付相當於租金之不  
10 當得利244,800元(計算式：6月×36,000元+24日/30日×36,  
11 000元=244,800元)；上訴人美伊欣公司應清償其所積欠自  
12 112年5月4日起至返還系爭3樓房屋之112年11月28日止，給  
13 付相當於租金之不當得利81,600元(計算式：6月×12,000元  
14 +24日/30日×12,000元=81,600元)；上訴人彤顏彤宇公司  
15 應清償其所積欠自112年5月14日起至返還系爭4樓房屋之112  
16 年11月28日止，給付相當於租金之不當得利77,600元(計算  
17 式：6月×12,000元+14日/30日×12,000元=77,600元)，當  
18 屬有據。

19 五、綜上所述，原審判決所持見解、理由及判決結果，均核無不  
20 合，上訴人仍執前詞提起上訴，求予廢棄改判，為無理由，  
21 應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
23 經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一論列，附此敘  
24 明。

25 七、爰判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日  
27 民事第三庭 審判長法官 游智棋  
28 法官 潘曉萱  
29 法官 卓立婷

30 以上正本係照原本作成。

31 本判決不得上訴。

03 附表：

編 號	1	2	3
出 租 人	游丞宏	游丞宏	游丞宏
承 租 人	顏美櫻	美伊欣公司	彤顏彤宇公司
租 賃 標 的	桃園市○○區○○路000號2樓、5樓	桃園市○○區○○路000號3樓	桃園市○○區○○路000號4樓
租 賃 期 限	自106年9月15日起至112年9月14日止	自106年9月15日起至112年9月14日止	自106年9月15日起至112年9月14日止
月 租 金	36,000元	12,000元	12,000元
押 租 保 證 金	72,000元	24,000元	24,000元
租 約 簽 訂 日 期	106年9月15日	106年9月15日	106年9月15日
備 註	原審卷第10頁至第13頁	原審卷第14頁至第18頁	原審卷第19頁至第23頁

05 附表1：

時 間	上 訴 人 抗 辯 內 容	備 註
112年7月10日 上訴狀	已付租金有匯款和現金支付，但總額不符事實。匯款紀錄和現金支付正在搜索證據中	見本院卷第11頁
112年9月8日上 訴理由狀	已付租金有匯款紀錄和當面支付現金給被上訴人的代理人，但總額不符事實。…匯款紀錄和當面支付現金的憑證，目前律師正在積極收集中	見本院卷第51頁
112年10月6日 準備程序期日	最後一次匯款的時間係110年10月5日，匯款的金額為何，我要查詢一下。我有交現金，也有匯款。…彤顏彤宇和美伊欣公司沒有積欠房租，我在112年11月22日會提出繳納租金的全部證明	見本院卷第96頁至第97頁
112年11月24日 上訴理由狀	已付租金有匯款紀錄和當面支付現金給被上訴人的代理人，但總額不符事實。…匯款紀錄和當面支付現金的憑證，目前律師正在積極收集中。但因公司在大陸的合夥人因簽證問題而延遲抵達台灣，預計112年12月20日抵達台灣。…3樓的美伊欣公司和4樓的彤顏彤宇公司早在2年前就付清6年的房租。 $\$12000 \times 12 \times 6 = \$864000$ 。 $\$864000 \times 2 = \$0000000$ 。…2樓和5樓是屬於顏美櫻個人承租。在租約期間也付房租將近轉帳150萬和現金付	見本院卷第133頁至第135頁

	款。但因當時在大陸的匯款紀錄（因時間超過2年）所以必需去銀行申請匯款紀錄，因此比較耗時耗力	
112年11月27日 準備程序期日	系爭2樓、5樓房屋部分係付到110年10月，之後沒有再付房租。系爭3樓及4樓房屋部分係2年前就預付、各付864,000元	見本院卷第142頁
113年1月29日 準備程序期日	我的2樓廠商一直跟我說有付給被上訴人，但是沒有給我收據。4樓也是廠商的問題。3樓及5樓我沒有爭執	見本院卷第173頁
113年6月28日 言詞辯論意旨 狀	系爭3樓、4樓房屋已付清6年房租各864,000元，共1,728,000元。系爭2樓和5樓房屋是屬於顏美櫻個人承租，在租約期間付款150萬台幣（匯款和現金）。大陸匯款將近人民幣50萬。但因為當時在大陸的匯款紀錄很難申請，因為匯款時間超過2年。因此到目前為止仍然一直跟銀行申請匯款紀錄	見本院卷第205頁至 第207頁
113年11月7日 言詞辯論期日	我的合夥人真的有匯款，但是對造一直稱沒有收到，但是時間太久沒有證據，我願意自己吸收。…我大陸的合作夥伴表示確實有匯款。…我希望對造可以提供所有的帳本和紀錄，這樣我也好跟我的合作夥伴說對方真的沒有收到錢。	見本院卷第238頁