

臺灣桃園地方法院小額民事判決

108年度壠小字第78號

原告 湯忠豪

訴訟代理人 溫偉良

被告 黃培綸

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國108年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣（下同）2,094元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明為：被告應給付原告78,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；嗣於本院審理中以言詞減縮聲明為33,388元，其餘不變（見本院卷第25頁反面）。核原告上開變更，屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，自應准許之。

二、本件被告經合法通知，未於最終言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：原告出租其所有門牌號碼桃園市○鎮區○○路○○○號6樓之1號之房屋（下稱系爭房屋）與訴外人陳竑境，並委任受僱於東方帝國開發事業有限公司（下稱東方帝國公司）之被告與陳竑境簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）及收取租金，租賃期間自民國106年5月22日起至107年5月21日止，每月租金13,000元，應於每月22日前給付，詎被告有106年5、6、8、10月及107年1月共5個月之代收租金65,000元（計算式：13,000元×5月=65,000元）並未

交付原告，扣除代管費用13,000元、系爭房屋管理費18,612元後，被告尚應給付原告33,388元（計算式：65,000元－13,000元－18,612元＝33,388元）。為此，爰依委任契約、不當得利及侵權行為之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告33,388元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。

二、被告則以：我於106年9月即已離職，我有收租金才會於系爭租約簽收單上簽名，還有訴外人即東方帝國公司員工郭慧君、陳貴惠等人收取系爭房屋租金，我收到錢後都給訴外人即東方帝國公司經理劉政廷，我不會自己去匯錢，我連房東即原告長什麼樣子都不知道等語，資為抗辯。

三、原告主張其由被告出面與陳竑境簽訂系爭租約，未收到106年5、6、8、10月及107年1月共5個月房租之事實，業據其提出繳費記錄表、存摺明細、系爭租約、房屋租賃收付款明細等件為證（見本院卷第14至16頁、第27至30頁），且為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真實。

四、原告復主張其委任被告收取租金，被告收取租金後未交付予原告等語，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點為：（一）原告係委任被告或東方帝國公司管理系爭房屋？（二）被告收取租金後是否交付予劉政廷？被告有無不當得利或侵權行為？茲分述如下：

（一）原告係委任被告或東方帝國公司管理系爭房屋？

1.稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人。民法第528條、第541條第1項分別定有明文。又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條第1項亦有明定。是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，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

01 2.經查，原告固主張其委任被告管理系爭房屋並收取本件租金
02 云云，惟原告於審理中自承：我是跟東方帝國公司買房子，
03 他們提供代管的服務；我之前有找東方帝國公司，他們說系
04 爭租約上沒有他們的簽章，不願意負責，請我找被告；也有
05 其他房仲業務幫忙收款，承租人是去東方帝國公司付租金，
06 我有看過訴外人即房仲郭慧君，其他我就沒有看過等語（見
07 本院卷第25頁反面、第36頁正反面），顯見原告主觀上係將
08 系爭房屋管理與收取租金的權利委任東方帝國公司。復審酌
09 系爭租約封面上，有東方帝國公司房仲「郭慧君」及被告「
10 黃培綸」的簽名，被告簽名後面還註記「東方帝國」；系爭
11 契約簽名欄位上，被告在租賃方欄位係註明「代」，並在「
12 房仲業務人」欄位簽名並蓋指印；且被告雖有收取106年5
13 至8月租金，但被告於106年9月離職之後，系爭房屋租金
14 隨即由東方帝國公司的員工劉政廷、郭慧君、陳貴惠代收，
15 且由劉政廷、郭慧君匯款，此有系爭租約、房屋租賃收付款
16 明細、存摺明細等件在卷可稽（見本院卷第15至16頁、第27
17 頁、第29頁反面、第30頁）。綜合上開事證，可知代管系爭
18 房屋及代收租金的服務客觀上是由東方帝國公司員工提供，
19 被告雖於系爭租約及付款明細上簽名，但未曾處理過匯款予
20 原告之工作，被告主觀上亦無與原告締結委任契約之意思。
21 綜上各情，本件縱有委任關係，應係存在於原告與東方帝國
22 公司間，原告主張其係委任被告管理系爭房屋並收取本件租
23 金，並不可採，從而，基於債之相對性原則，原告依委任契
24 約之法律關係，請求被告給付代收之租金，並無理由。

25 （二）被告收取租金後是否交付予劉政廷？被告有無不當得利或
26 侵權行為？

27 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益
28 。民法第179條前段定有明文。而不當得利依其類型可區分
29 為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係
30 基於受損人有目的及有意識之給付而發生之不當得利，後者
31 乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）

01 或法律規定所成立之不當得利（最高法院101年度台上字第
02 1722號民事判決意旨參照）。又因故意或過失，不法侵害他
03 人之權利者，負損害賠償責任。民法第184條第1項前段亦
04 有明定。

05 2.經查，原告主張其未收到106年5、6、8、10月、107年
06 1月之房租，而被告有代為收取106年5月至8月之租金、
07 郭慧君代收106年10月之租金、陳貴惠代收107年1月之租
08 金，此有前揭存摺明細及付款明細在卷可佐（見本院卷第15
09 至16頁、第30頁），且為兩造所不爭執，自堪信屬實。而被
10 告於收取上開租金後是否有交付予劉政廷等節，證人劉政廷
11 到庭先證稱：我認識原告，租客會拿錢過來我們公司，我們
12 負責簽名，拿到錢交給業務匯款給房東；被告收取106年5
13 、6、8月租金、郭慧君收取106年10月租金後沒有給我；
14 106年9、11、12月租金我只有簽名，房客給我之後，我交
15 給郭慧君匯款；107年1月陳貴惠收取租金後有交給我，我
16 再給郭慧君匯款等語（見本院卷第78頁反面至第79頁反面）
17 ；而依原告提出之存摺明細，106年7月、9月租金係劉政
18 廷匯款，經提示上開存摺明細後，劉政廷改稱：剛開始確實
19 是我匯款的，應該是我太太幫我匯款的，她也是東方帝國公
20 司員工，106年7月租金被告收款後為何由我匯款，我不記
21 得了，我印象中被告完全沒有拿錢給我匯款，我無法回答等
22 語（見本院卷第79頁反面）。是依前揭證述，劉政廷雖否認
23 被告代收租金後有將租金交付給予己，也否認有匯款予原告
24 ，但於本院提示存摺明細後，始改稱不記得了，剛開始確實
25 是我匯款的等語，劉政廷說詞反覆且前後矛盾，其否認有收
26 取被告租金一事，自屬有疑。

27 3.證人陳貴惠證稱：我有印象有幫忙收過系爭房屋房租，當時
28 房客是找郭慧君，郭慧君不在才由我代收107年1月租金，
29 我記不得是否交給劉政廷，但有轉交給郭慧君，郭慧君如何
30 處理我不知道等語（見本院卷第93頁正反面）。而證人郭慧
31 君則證稱：我不認識原告，我從107年5月開始協助（管理

系爭房屋），107年5月之前沒有；106年10月我收取租金後交付予劉政廷；劉政廷收取106年9、11、12月租金，陳貴惠收取107年1月租金後，如何處理我不知道等語；我不知道107年2至4月之房租如何給房東（見本院卷第94至95頁）；而依原告提出之存摺明細，106年11月、12月、107年2至4月租金係郭慧君匯款，且107年4月租金還遭扣除6,500元管理費，經提示上開存摺明細後，郭慧君始改稱：106年11、12月租金是劉政廷拿給我，請我去匯款的；我自己收取的部分，劉政廷請我自己去匯款；我剛剛說我不知道，是指誰給錢我不知道等語（見本院卷第95頁）。依證人陳貴惠證述，可知107年1月租金最後是交給郭慧君，此部分核與劉政廷前段所述相符，但郭慧君卻推稱不知；而郭慧君對於收取租金及匯款過程均先稱不知情，待本院提出存摺明細後始改稱有協助劉政廷匯款，是郭慧君證詞避重就輕，其證詞可信度亦屬有疑。

4. 本院審酌劉政廷、郭慧君、陳貴惠上開證詞，並參酌原告提出之存摺明細及房屋租賃收付款明細，認為被告辯稱其將收取的106年5至8月房租交付予劉政廷，並非全然無憑，其中系爭房屋106年7月的房租由被告代收後，確實有交付劉政廷並匯款予原告，而劉政廷卻對曾經收受被告交付之代收租金全盤否認，劉政廷否認動機或許出於卸責，或許有其他原因，不得而知；再者，被告106年9月離職後，尚有郭慧君所代收之106年10月房租，陳貴惠所代收之107年1月房租，均未交付予原告，足認東方帝國公司之房仲代收租金後未交付原告，並非僅發生在被告身上。是原告未收到租金之原因，並不能排除係東方帝國公司內部控制不佳，有其他房仲在經手租金的過程中侵占入己。本院斟酌全辯論意旨及上開調查證據之結果，認為被告辯稱其已將代收之106年5、6、8月租金交付予劉政廷，應非子虛，尚屬可採，被告就此部分租金，並無任何不當得利或侵權行為可言；至於106年10月及107年1月租金部分，並非由被告代收，被告自毋

庸為此負責。綜上，原告依不當得利及侵權行為之法律關係，請求被告應給付原告未收到的租金33,388元，並無理由。

五、綜上所述，原告依委任契約、不當得利及侵權行為之法律關係，請求被告給付原告33,388元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或舉證，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。又法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，同法第87條第1項定有明文。經核本件第一審訴訟費用為2,094元（即裁判費1,000元、證人旅費1,094元），應由敗訴之原告負擔，爰依民事訴訟法第436條之19第1項規定，就訴訟費用部分諭知如主文第2項所示。

中 華 民 國 108 年 8 月 26 日
中壢簡易庭 法 官 陳宏璋

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 108 年 8 月 26 日
書記官 張季容

附 錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

