

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

109年度員簡字第384號

原告 蔡順良

訴訟代理人 蔡欣龍

被告 樺陞輪胎有限公司

法定代理人 蔡順通

訴訟代理人 鄭弘明律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國110年1月26日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國102年間向原告承租坐落彰化縣○○鄉○○段○○○ ○號土地上之建物（即門牌號碼彰化縣○○鄉○○街○ 號之建物，下稱系爭建物）作為倉庫使用，兩造並約定每月租金為新臺幣（下同）5,500元，每4個月之5日給付4個月之租金，被告並以交付支票之方式給付租金。豈料，被告於103年12月5日給付22,000元後，即未再依約給付租金，截至109年8月25日止，已積欠長達5年之租金未給付，迄今積欠356,033元。是原告以起訴狀繕本送達被告作為終止兩造間租賃契約（下稱系爭契約）之意思表示。而系爭契約既經終止，被告繼續使用系爭建物，即屬無法律上之原因而受有利益，並致原告受有損害，故原告依民法第179條之規定請求被告按月返還相當於原租金5,500元之不當得利，爰依兩造間之租賃關係及不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：

（一）原告應將系爭建物騰空交還原告。

（二）被告應給付原告356,033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。

（三）被告應自起訴狀繕本送達翌日至騰空交還系爭建物之日止，按月給付原告5,500元。

01 (四) 願供擔保，請准宣告准予假執行。

02 二、被告答辯：彰化縣○○鄉○○街○ 號有2 間建物，其稅籍編
03 號分別為00000000000 號及00000000000 號，其中00000000
04 000 號為木石磚造建物，00000000000 號則為鋼鐵造建物，
05 而原告乃係請求返還鐵皮建物，故應係指稅籍號碼00000000
06 000 號建物，然此建物之納稅義務人為被告之代表人，焉有
07 再向原告承租之理。又原告雖以交易明細作為給付租金之證
08 明，然該交易明細僅能證明於該日期有款項匯入，至於匯入
09 之原因則無從以此得知，原告所指被告給付之款項，實際上
10 係被告之法定代理人支付給父親之扶養費用，非原告所稱之
11 租金，故原告主張兩造間有租賃關係存在，與事實不符。兩
12 造間既無租賃關係存在，則原告請求被告遷讓房屋、給付積
13 欠之租金及返還不當得利均非有據等語。並聲明：

14 (一) 原告之訴駁回。

15 (二) 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

16 三、本院判斷：

17 (一) 原告主張系爭建物現為被告所使用，且被告曾以支票多次
18 給付原告22,000元等情，業據其提出現場照片、存摺封面
19 及內頁影本為證（見員簡卷第21至33頁），且為被告所不
20 爭執，應堪信為真實。

21 (二) 原告另主張兩造間就系爭建物存在租賃契約，且被告積欠
22 356,033 元之租金未給付等情，則為被告所否認，並以前
23 詞置辯。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉
24 證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。本件原告
25 既主張兩造間有租賃關係，且被告積欠租金未給付，自應
26 由原告就此等有利於己之事實負舉證責任。

27 (三) 經查，本件原告請求返還者乃係鋼鐵造2 層樓建物等情，
28 業據原告於本院審理時陳述甚明（見員簡卷第176 頁），
29 又依彰化縣地方稅務局員林分局所提供之稅籍資料，其中
30 稅籍編號00000000000 號之房屋為2 層樓鋼鐵造建物，而
31 00000000000 號建物則為1 層樓木石磚造建物，是本件堪

01 認原告所請求返還之系爭建物為稅籍編號00000000000 號
02 之建物，合先予以認定。

03 (四) 原告雖主張兩造間存在租賃關係等情，然依原告所提出之
04 租賃契約（見員簡卷第129至136），其中承租人乃係「
05 羅明順」，而非被告，又該租賃契約乃係於84年7月15日
06 訂立，然而羅明順至95年4月25日才登記為被告之股東，
07 且非被告之董事，此有有限公司變更登記表在卷可憑（見
08 員簡卷第165至166頁），自難認羅明順乃係代表被告與
09 原告訂立租賃契約。原告雖另主張自被告每隔數月即以支
10 票給付原告22,000元，亦可證兩造間確有租賃關係存在等
11 語。查原告所提出之存摺內頁影本（見員簡卷第27至33頁
12 ）中，確有數筆摘要為「票據」，收入金額為「22,000」
13 之紀錄，然自該存摺影本並無法查係該票據係由何人所簽
14 發，縱認該等支票確係被告簽發，然支票為無因證券，交
15 付票據之原因甚多，或為贈與、或為買賣、或為確保當事
16 人間已存在之法律關係、或為消滅已存在之法律關係，故
17 除別有證據外，僅為支票之簽發、授受或轉讓，自不足以
18 證明其原因事實（最高法院90年度台上字第8號判決意旨
19 參照），從而，僅憑上開存摺影本，亦無從證明兩造間確
20 有租賃關係存在。此外，原告並未提出其餘證據證明兩造
21 間存有租賃關係，故原告本於租賃關係請求被告遷讓返還
22 系爭建物及未給付之租金356,033元，核非有據，自無從
23 准許。

24 (五) 原告另主張被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返
25 還系爭建物之日止按月返還不當得利5,500元等語。對此
26 ，被告答辯稱：系爭建物之所有權人為訴外人即被告代表
27 人蔡順通而非原告，被告使用系爭建物並無不當得利等語
28 。經查，原告於本院審理時陳稱：系爭建物は訴外人蔡萬
29 貫所興建等語（見員簡卷第148頁），又蔡萬貫目前尚生
30 存，亦有戶口名簿影本可佐（見員簡卷第155頁），縱認
31 原告所述為真，系爭建物之所有權人亦應為蔡萬貫而非原

01 告。則本件不論係依原告之主張或被告之答辯，原告均非
02 系爭建物之所有權人或事實上處分權人，則被告使用系爭
03 建物即非侵害原告所應享有之權益，被告對於原告自無不
04 當得利可言，是原告此部分之請求亦無理由，應予駁回。

05 四、結論：本件原告依租賃及不當得利之法律關係請求被告騰空
06 遷讓返還系爭建物、給付租金356,033元及按月返還不當得
07 利，均無理由，俱應駁回。其假執行之聲請，亦因訴之駁回
08 而失其依附，應併予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
10 審酌與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 110 年 2 月 5 日
13 員林簡易庭 法 官 徐啓惟

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，須於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。（
16 須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一
17 併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 110 年 2 月 5 日
19 書記官 張莉秋