臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2956號

原　　告　默砌興業股份有限公司
法定代理人　陳祺諠
訴訟代理人　王博鑫律師
訴訟代理人　廖國竣律師
被　　告　麟閣實業股份有限公司
法定代理人　蔡再文

上列當事人間請求給付租金等事件，經本院於民國109 年8 月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣捌拾柒萬貳仟陸佰陸拾柒元，及自民國一百零八年八月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾玖萬壹仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌拾柒萬貳仟陸佰陸拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但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，民事訴訟法第255 條第1 項第2 、3 、7 款定有明文。查原告起訴時，原聲明請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）877,333 元，並自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。」等語（見本院108 司促字第19823 號卷〈下稱支付命令卷〉第5 頁）；嗣於本院審理時追加假執行聲明：「原告願供擔保，請准宣告假執行。」等語（見本院卷第279 頁），經核原告上開追加假執行聲明部分，係屬擴張應受判決事

項之聲明，與前揭規定相符，自應准許。'

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於107 年3 月20日，向訴外人吉林資產管理有限公司（下稱吉林公司），承租坐落於門牌號碼：金門縣○○鎮○○路○ 號地下室、1 樓入口及大廳全部範圍、2 樓部分、3 樓全部及3 樓頂層上搭建之鐵皮建物（下稱系爭建物），並簽有建物租賃契約書，租賃期間自107 年5 月15日起至110 年6 月30日止。嗣訴外人呂立人、林東都、黃景麗、張永林、王育章與被告之法定代理人蔡再文等6 人（下稱蔡再文等6 人），於107 年10月29日，共同設立金門默砌國際股份有限公司（下稱金門默砌公司；後更名：麟閣實業股份有限公司即被告）向原告承租系爭建物，兩造並簽立有系爭建物之租賃契約書（下稱系爭租約），約定租金係至108 年6 月30日止，為每月14萬，於每月10日前繳納。是上開二租賃契約為不同之法律關係。詎被告於108 年3 月間，即未依約按月繳納租金，爰於同年5 月18日，以存證信函催告被告，於該存證信函送達7 日內給付積欠租金，復於同年5 月24日，以存證信函通知被告終止系爭租約，並請被告返還點交系爭建物。然被告至同年6 月20日，始返還系爭建物予原告，且迄今仍未給付所積欠租金，亦未就系爭租約終止後至遷讓返還系爭建物日止占有之不當得利及違約金為給付。是依租賃法律關係，被告應給付原告108 年3 、4 月租金，共計28萬元，及自108 年5 月1 日起至系爭租約終止日即同年5 月24日止，按比例計算之租金數額112,000 元（計算式：140,000 元÷ 30日x 24日＝112,000 元）；依民法第179 條規定，被告應給付原告自系爭租約終止後至遷讓返還系爭建物日即同年6 月20日止之占有不當得利121,333 元（計算式：140,000 元÷ 30日x 26日＝121,333 元，元以下四捨五入）；依系爭租約第8 條第2 項約定，自系爭租約終止後至遷讓返還系爭建物日即同年6 月20日止，按月給付原告42萬，即按比例計算之違約金數額，共計364,000 元（計算式：42

0,000 元÷ 30日x 26日＝364,000 元）。為此，爰依租賃契約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告877,333 元，並自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息；並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告前邀蔡再文等6 人合夥系爭建物之旅館經營事業，並簽訂「默砌旅店金門館開發協議書」，約定由原告執行此部分之合夥事業。「默砌旅店金門館開發協議書」第7 條亦載明：默砌旅店金門館之營運，其人事、租金、水電、雜項及稅金等均列為合夥相關成本之支出，扣除含租金等成本之餘額後，原告可自總盈餘分配15% 之管理利潤等情。是原告之角色應定位為「默砌旅店金門館開發協議書」架構下之專業經理人，僅許其取得定額15% 管理利潤及合夥人之股份利益，並無如轉租或經營等其他利益。再者，原告與吉林公司就系爭建物間之租賃契約，其每月15萬元租金、電梯保證金150 萬元、2 個月押金、代償原旅店經營者頂讓費、權利金75萬元等，均係由被告公司股東出資給付。是於被告公司設立登記前，原告承租系爭建物僅係執行合夥事務，並非由蔡再文等6 人向原告承租系爭建物。即該合夥事業係由原告與蔡再文等6 人出資共同設立被告公司（原名即金門默砌公司），之後再由被告公司自原告受讓移轉系爭建物之承租人地位。倘若，如原告之主張，原告顯將獲取轉租等利益，顯與上開合夥之投資目的不符。從而，依「默砌旅店金門館開發協議書」及合夥之本旨，原告僅得請求被告承受系爭租約後，由被告逕向吉林公司給付租金。至於系爭租約之簽立，僅係被告當時辦理公司設立登記所需之文件，並非有真正租賃契約之意思表示，被告並未曾直接給付租金予原告，且默砌旅店金門館開發協議書之簽立日期，亦多晚於系爭租約租期之起始日即107 年5 月15日。另原告依「默砌旅店金門館開發協議書」負有使被告取得與吉林公司租賃契約間承租權之義務，竟未盡專業經理人之義務，被告自本得拒絕委

任費用之對待給付，且為同時履行之抗辯。此外，原告當時承諾將台灣員林、台中旅店中古備品、生財器具轉為公司股份，22％計660萬元，迄今不堤供備品明細表商品殘值，數量放置地點；不點交，原告承諾不足部分願每月繳交給房東租金，當做繳交股金等語置辯，並聲明：請求駁回原告之訴。如受不利判決，願供擔保免為執行。

三、本院得心證理由：

原告主張：被告積欠其系爭建物108年3、4月及5月1日至24日止之租金392,000元。復於系爭租約終止後至遷讓返還系爭建物日即同年6月20日止，因繼續占有系爭建物，而受有相當於租金之不當得利121,333元，且依系爭租約第8條第2項約定，應負自系爭租約終止後，至遷讓返還系爭建物日即同年6月20日止之違約金364,000元等情。被告則抗辯：系爭租約僅係公司設立登記所需，其與原告間就系爭建物並無租賃契約之合意，且原告向吉林公司承租系爭建物，亦僅係執行默砌旅店金門館開發協議書之合夥事業，且原告就被告公司股份價金亦未繳足。又原告未盡專業經理人之義務，另主張同時履行抗辯，並以前詞置辯，是本件之爭點厥為：㈠兩造間就系爭建物有無租賃關係存在？㈡原告請求被告給付租金392,000元，及相當於租金之不當得利121,333元，有無理由？㈢原告請求違約金364,000元，有無理由？㈣被告主張同時履行抗辯，有無理由？

㈠兩造間就系爭建物有無租賃關係存在？

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，民事訴訟法第277條前段有明文規定。是原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。即原告於起訴原因已有相當之證明，而被告對於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判（最高法院18年上字第2855號判例、18年上字第1679號

判例意旨參照）。

2.經查，原告主張兩造間就系爭建物存有租賃契約法律關係，業據其提出系爭租約為證（見支付命令卷第21至23頁），而依系爭租約所載，出租人為原告、承租人為金門默砌國際股份有限公司（即更名前之被告），並約定原告將系爭建物出租予被告，租賃期限自107 年5 月15日起至112 年6 月30日止，租金部分約定如下：107 年5 月15日至107 年5 月31日每月租金為7 萬元、107 年6 月1 日至108 年6 月30日每月租金14萬元、108 年7 月1 日至109 年6 月30日每月租金15萬元、109 年7 月1 日至110 年6 月30日每月租金16萬元、111 年7 月1 日至112 年6 月30日每月租金17萬元等情，可知系爭租約所載，原告確為系爭建物之出租人，被告為系爭建物之承租人無訛。被告雖抗辯：系爭租約僅係執行合夥事務，因當時被告尚未成立公司，推由原告向實際出租人吉林公司承租，兩造間並無成立租約之真意，依合夥本旨，原告應請求被告承受原告與吉林公司之租約，由被告給付租金予吉林公司云云，然此為原告所否認，且與系爭租約約定內容不符，已難憑信。況依原告提出之其與吉林公司承租系爭建物之租賃契約內容，係約定吉林公司於107 年3 月20日，將系爭建物出租予原告，並無相關規定提及原告負有將承租權利移轉給被告之義務，或原告對此有明文承諾，有原告與吉林公司之房屋租賃契約佐卷可考（見本院卷第103 至106 頁），被告固再提出原告分別與訴外人張永林、林東都、王育彰、呂立仁、黃景麗等人簽立之默砌旅店金門館開發協議書為證（見本院卷第173 至頁），然觀諸前開開發協議書內容，第1 條開發標的：「金門縣○○鎮○○路○ 號其相關明細如附件一（默契旅店金門館－房屋租賃契約書）」、第3 條合夥期限：「合夥期限為從107 年4 月15日起，至默契旅店金門館－房屋租賃契約書合約完全終止（未獲續約或與房東終止契約）為止…」等語，可知該合夥契約之始日為107 年4 月15日，而原告與吉林公司間就系爭建物之租賃契約之簽

約日期為107年3月20日，有該租賃契約書在卷可憑（見本院卷第106頁），足見原告與吉林公司間之租賃契約，早於默砌旅店金門館開發協議書約定之合夥期間，佐以該協議書亦無相關規定提及「以被告之名義與出租人吉林資產簽訂租賃契約」，或原告負有將承租權利移轉給被告之義務。則被告抗辯原告承租系爭建物僅係執行合夥事務，並非由蔡再文等6人向原告承租系爭建物云云，尚難為有利於其之認定。準此，難謂兩造就系爭建物租賃事項有何內部委任關係。

3.另被告雖又提出原告公司統一發票數紙、永豐銀行三重分行收執聯2紙、被告公司108年2月24日第4次股東會議事錄、108年3月20日第1次董監事會議事錄、108年3月25日兩造協商會議事錄、107年10月25日同意書、默砌旅店金門館開發協議書數份等件為證（見本院卷第113至119、165至207頁），惟上開證據均尚不足以證明兩造就系爭建物租賃事項有何內部委任關係。且被告抗辯：原告當時承諾股份價金不足部分，願每月繳交給房東租金，當做繳交股金云云，亦未原告所否認，而被告就此復未提出相關事證以實其說，自難採信。

4.從而，兩造間就系爭建物有租賃關係存在，應堪認定。

㈡原告請求被告給付租金及相當於租金之不當得利，有無理由？

1.按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；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。除擔保金抵償外，達二個月以上時，不得收回房屋，民法第440條第1項、第2項、土地法第100條第3款分別定有明文。次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；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455 條前段、第179 條第1 項前段分別定有明文。所謂返還租賃物，是指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有而言。復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。又無權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。再所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，而不受法定租金額之限制。

2. 查，兩造間就系爭建物有租賃關係存在，已如前述。原告主張：被告於108 年3 月即未給付租金，爰於同年5 月18日，以存證信函催告被告，於該存證信函送達7 日內給付積欠租金，復於同年5 月24日，以存證信函通知被告終止系爭租約，並請被告返還點交系爭建物等情，業據原告提出臺中民權路郵局第000734、000821號存證信函、存證信函回執影本2 紙等件為證（見支付命令卷第25至37、本院卷第137 至138 頁），且被告於本院審理時亦自陳：租金我們是給付到108 年3 月等語，有本院108 年12月12日言詞辯論筆錄可佐（見本院卷第81頁），準此，本件被告於承租系爭建物後，自108 年3 月起即未依約給付租金，至同年5 月24日止，被告未付租金已達2 個餘月，又原告以被告積欠租金達2 期以上為由，以臺中民權路郵局第000821號存證信函終止系爭建物租賃契約，核與民法第440 條第1 、2 項規定相合。

3. 次查，系爭租約第3 條約定：「107 年6 月1 日至108 年6 月30日，每月租金14萬元」等語（見支付命令字卷第21頁）

。又原告主張被告於108 年6 月20日，始返還系爭建物予原告等情，被告復未為爭執，同堪認定。則系爭租約既於108 年5 月24日終止，而被告無權繼續占用系爭建物，自屬無法律上之原因而受利益，致原告受有不能使用系爭房屋之損害。從而，原告依租賃契約及不當得利法律關係，請求被告給付自108 年3 月至5 月24日止之租金及自108 年5 月25日至6 月19日止相當於租金之不當得利合計508,667 元（計算式：140,000 元x 3 個月＋140,000 元÷ 30日x 19日＝508,667 元，元以下四捨五入），均屬有據，應予准許。至108 年6 月20日當日部分因被告已於當日將系爭建物遷讓返還原告，原告猶請求該日部分相當於租金之不當得利，即無理由，應予駁回。

㈢原告請求違約金，有無理由？

查系爭租約第8 條第2 項約定：「二、乙方（即被告）於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，甲方（即原告）每月得向乙方請求按照租金三倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議。」等語，有系爭租約存卷可考（見支付命令字卷第22頁）。而系爭租約業於108 年5 月24日終止，然被告遲於108 年6 月20日始返還系爭建物，已如前述，可知被告違約日數為自108 年5 月25日起至108 年6 月19日止，合計26日。則原告依系爭租約第8 條第2 項約定請求被告給付遲延26日之違約金364,000 元（計算式：140,000 元x 3 倍÷ 30日x 26日＝364,000 元），應屬有據。

㈣被告主張同時履行抗辯，有無理由？

1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264 條第1 項前段定有明文。所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係

者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850號判例意旨參照）。惟按同時履行抗辯權，原則上固適用於具有對價關係之雙方債務間，惟非具有對價關係之雙務契約而生之債務，其兩債務之對立，在實質上或履行上有牽連性者，基於法律公平原則，亦非不許其類推適用關於同時履行之抗辯，亦有最高法院83年度台上字第1710號判決意旨可資參照。

2.查兩造間就系爭建物租賃事項並無有何內部委任關係，已如前述。則難認原告有何作為義務與系爭租約之租金、違約金，及相當於租金之不當得利等給付，有何對待給付之關係，即與同時履行抗辯之要件未合，從而，被告就上開給付主張同時履行抗辯，於法無據。

㈤末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5 。」民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。查原告請求被告給付872,667 元（計算式：508,667 元＋364,000 元＝872,667 元）部分，係以支付金錢為標的，經原告向本院提起本件訴訟，上開書狀並於108 年8 月22日送達被告等情，有本院送達證書附卷可參（見支付命令卷第55頁），被告迄未給付，應負遲延責任。則原告請求被告給付自民事聲請支付命令狀繕本送達翌日即108 年8 月23日起至清償日止，按年息百分之5 計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依據租賃契約法律關係及不當得利法律關係，請求被告給付原告872,667 元，及自108 年8 月23日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此所為請求，則無理由，應予駁回。又兩造均陳明願

供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，於法均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　29　　日

民事第五庭　法　官　鄧雅心

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　　109　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　許清秋