

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3570號

原告 家翔管理顧問有限公司

法定代理人 陳惠質

訴訟代理人 劉孟哲律師

被告 霍綺

楊育箕

張榮峰

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國109年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告霍綺應給付原告新臺幣捌拾伍萬零壹佰柒拾肆元，及自民國一〇八年九月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告霍綺負擔百分之九十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳拾捌萬元為被告霍綺供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院90年度台抗字第2號裁定意旨參照）。查原告起訴時，原係依租賃之法律關係，請求被告霍綺、楊育箕、張榮峰（下稱被告三人）給付向原告承租臺北市○○區○○

○路○段○○○號13樓房屋（下稱系爭房屋）之民國108年2月13日至同年6月30日期間之租金計新臺幣（下同）80萬元及其他另計之電費、清潔費、新添設備費用及租金之稅金計8萬7,453元，以上共計88萬7,453元及法定遲延利息。嗣於108年12月27日當庭變更及追加為：（一）對被告霍綺依民法第184條第1項後段、第185條規定、第546條第1項規定及租賃之法律關係，對被告楊育箕、張榮峰依民法第184條第1項後段、第185條、第179條規定，請求被告三人應連帶給付108年2月13日至108年6月30日期間之含稅租金42萬1,912元及電費、地毯費用、燈具費用、沙發抱枕套費用、鋼琴搬運費、鋼琴調音費、中興保全網卡費用及清潔費計5萬5,304元，以及自原告起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；（二）依原告與被告霍綺間之新租賃協議，請求被告霍綺應給付「新租賃協議之含稅租金84萬元扣除上開含稅租金42萬1,912元後之41萬8,088元」，以及自原告起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；（三）願供擔保，請准宣告假執行等語。核屬訴之變更、追加，惟原訴與此變更、追加之訴，均係以原告就系爭房屋出租予被告霍綺之租金、相關設備費用等爭議為主要爭點，先前審理中之訴訟及證據資料均有相當程度範圍內之一體性，揆諸前揭說明，應予准許。

二、本件被告均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：被告霍綺於108年2月12日與原告簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約書），向原告承租系爭房屋，約定租賃期限自108年2月13日至111年2月12日止，每月租金為8萬8,000元（換算每日房租2,933元），三年租金總計316萬8,000元，供霍綺及其子即訴外人楊宏洋二人居住，並同意一次付清租金、二個月押金及清潔費，共計350萬

元，電費、發票稅金則另計。霍綺及楊宏洋於108年2月13日遷入系爭房屋，原告並依霍綺之需求，添購河合直立式鋼琴一台、米咖啡色地毯一張、直立式檯燈一座及乳白色沙發套一組，該等新添設備之費用應由霍綺負責支付。霍綺與原告嗣於108年4月30日以前新租賃協議合意更改租期至108年6月28日為止，租金共計為80萬元（營業稅5%另計）。然被告霍綺根本無資力一次支付系爭租賃契約書所訂之三人總租金及押金，且自108年2月13日起，即多次傳送不實匯款資料誑騙原告業已給付租金之情，且自同年月25日起即讓被告楊育箕、張榮峰違法占用系爭房屋至108年6月30日，是被告三人顯係共同詐騙原告，藉此取得免付租金使用租賃物之不法利益，構成共同詐欺原告之侵權行為，造成原告受有108年2月13日至同年6月30日計137日之含稅租金損失42萬1,912元（計算式： $2,933 \times 137 \times (1 + 5\%) = 42\text{萬}1,912$ ，元以下四捨五入，下同），及108年3月至7月之電費損失計9,758元，及為被告霍綺代為購買地毯費用4,500元、燈具費用2,552元、沙發抱枕套費用2萬5,564元，及應霍綺要求支付鋼琴搬運費1,600元、鋼琴調音費1,200元，及設置於系爭房屋內之中興保全網卡遭被告占用不歸還而致原告受網卡所有權人中興保全科技股份有限公司（下稱中興保全）求償5,130元，以及租約終止後，被告未清空租賃物，導致原告支付清潔費用5,000元，以上共計47萬7,216元之損失，原告自得對被告霍綺依民法第184條第1項後段、第185條規定、第546條第1項規定及租賃之法律關係，對被告楊育箕、張榮峰依民法第184條第1項後段、第185條、第179條規定，請求被告三人連帶給付。原告另得依新租賃協議，請求被告霍綺應給付「新租賃協議之含稅租金84萬元扣除上開含稅租金42萬1,912元後之41萬8,088元」等語。並聲明：（一）被告三人應連帶給付原告47萬7,216元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；（二）被告霍綺應再給付原告41萬8,088元

，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

（一）被告霍綺、楊育箕辯以：被告霍綺向原告承租系爭房屋，約定租期三年，每月租金8萬8,000元，於訂約時一次支付。霍綺於簽約後始發現原告竟隱瞞系爭房屋已遭法院查封拍賣之情，如霍綺依系爭租賃契約書之約定一次給付三年之租金，則可能於系爭房屋一經法院拍賣後，即須遷離該屋，因而遭受重大損失，故於霍綺知悉前開法拍情事後，便與原告協調要求更改契約內容。然於霍綺與原告協調短期租約之期間，原告卻單方面要求將每月租金提高為15萬元，並要求霍綺支付80萬元租金，霍綺就此部分並未同意，故本件租金仍應依每月8萬8,000元計算，且僅須支付四個月租金共計35萬2,000元；原告於協調過程中亦告知霍綺每月先給付3萬元租金，霍綺始於108年5月8日支付3萬元，霍綺並非迄未支付任何租金。針對原告主張租金以外之其他費用部分，霍綺僅同意支付電費，就清潔費部分，原告並未提出任何單據，且維持租賃物之清潔環境本應由出租人負擔；新添設備費用部分，出租人於租賃物內購置家具設備仍為出租人所有，自應由出租人負擔費用；稅金部分，依民法第427條規定，應由原告負擔。又被告楊育箕、張榮峰並非本件租賃關係之當事人，原告對非屬契約當事人之楊育箕、張榮峰提告，並無理由。楊育箕與霍綺雖為夫妻關係，惟目前分居兩地，本件係因霍綺當時須回中國一段時間，楊育箕始至臺北幫忙照顧小孩，並非霍綺將系爭房屋轉租予楊育箕等語。並聲明：原告之訴駁回。

（二）被告張榮峰經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀以為聲明或陳述。

三、本院之判斷

（一）原告得依租賃之法律關係、民法第546條第1項規定對被

告霍綺請求給付之數額

1. 經查，原告與被告霍綺於108年2月12日簽立系爭租賃契約書，約定由被告霍綺向原告承租系爭房屋，租賃期限自108年2月13日至111年2月12日止等情，有系爭租賃契約書影本在卷可稽（訴字卷一第31至39頁）；原告法定代理人陳惠質嗣於同年4月30日與被告霍綺達成新租賃協議，更改租期至108年7月10日為止，期間租金改為80萬元等情，有陳惠質與霍綺間之LINE對話紀錄影本可佐（訴字卷一第107至111頁），霍綺並於同年5月5日再度傳訊向陳惠質確認80萬元租金係租至同年7月份，並告知其預計匯款80萬元之時間等語無訛（訴字卷一第115、117、125頁），堪認原告與被告霍綺確有於同年4月30日達成新租賃協議約定租期改至108年7月止，被告霍綺尚應給付總計80萬元租金一節明確，被告霍綺抗辯其並未同意上開新租賃協議內容云云，並非可採。又被告霍綺辯稱其已於同年5月8日匯款3萬元至系爭租賃契約書約定之租金支付轉帳帳戶一節，固提出網路銀行活儲存款帳戶明細查詢網頁翻拍照片影本為證（訴字卷一第271頁），然該帳戶並未顯示戶名，無法佐證係被告霍綺為支付本件租金而匯入之款項，此外，被告霍綺即未再就其確有支付租金之事實舉證以實其說，自難認其抗辯可採。基此，原告自得依其與被告霍綺之系爭租賃契約書及新租賃協議約定之租賃法律關係，向被告霍綺請求給付約定之80萬元租金。至原告另主張此80萬元租金應另計營業稅5%一節，然依陳惠質與霍綺間之LINE對話紀錄（訴字卷一第107至141頁），雙方均係明確表示係給付此一確切之「80萬元」金額，並未提及尚須就此數額另加計營業稅，參諸雙方先前簽立之系爭租賃契約書針對每月租金8萬8,000元部分，亦同樣未約定須另加計營業稅，且未約定有何須由承租人即被告霍綺負擔之稅捐費用等情，又原告復未再提出其他具體證據資料顯示針對新租賃協議有約明租金應另計營業稅之事實，是原告主張被告霍綺應就上開80萬元租金另加計給付營業稅，

01 難認可採。

- 02 2. 針對電費部分，原告與被告霍綺於系爭租賃契約書第5條第
03 3項約定係由承租人即霍綺負擔（訴字卷一第31至33頁），
04 被告霍綺就此亦不爭執，而原告主張系爭房屋於108年2月
05 12日至同年7月8日期間之電費計9,758元一節，亦據提出
06 金額相符之電費繳費通知單、電費電子發票查詢結果為證（
07 訴字卷一第158-1至159頁），是原告依租賃之法律關係請
08 求被告霍綺如數給付，應為有據。
- 09 3. 針對原告為被告霍綺代為購買地毯費用4,500元、燈具費用
10 2,552元、沙發抱枕套費用2萬5,564元，及應霍綺要求支
11 付鋼琴搬運費1,600元、鋼琴調音費1,200元部分，業據原
12 告提出金額相符之相關估價單、統一發票、客戶報價訂購單
13 為證（訴字卷一第161至167、173至177、283頁）。復
14 依原告法定代理人陳惠質與霍綺間之LINE對話紀錄內容顯示
15 （訴字卷一第43至61、89至95頁），上開地毯、燈具、沙發
16 抱枕套等家具物品均係由陳惠質提示相關產品目錄、價格予
17 霍綺，由霍綺擇定後購置，鋼琴搬運及調音事宜亦係應將與
18 霍綺同住於系爭房屋之子楊宏洋練琴需求而進行安排，堪認
19 原告主張上開費用係其受被告霍綺委任處理添置家具、鋼琴
20 搬運及調音事宜而支出之費用一節，應認可採，則原告自得
21 依民法第546條第1項規定請求被告霍綺如數償還。
- 22 4. 針對原告主張設置於系爭房屋內之中興保全網卡遭占用不歸
23 還而致原告受網卡所有權人中興保全求償5,130元部分，原
24 告固提出中興保全之收費通知單、統一發票為證（訴字卷一
25 第533至535頁），然該收費通知單、統一發票開立之日期
26 均為108年7月16日，係於原告自承被告等人已於108年6
27 月30日遷出系爭房屋後之時間點，難認上開費用係因被告占
28 用系爭房屋未歸還而支出之費用，故此部分費用應不得向被
29 告霍綺請求給付。
- 30 5. 針對原告主張於租約終止後，被告未清空租賃物，導致原告
31 支付清潔費用5,000元部分，業據原告提出金額相符之清潔

01 公司統一發票為證（訴字卷一第285頁），依系爭租賃契約
02 書第16條第2項約定，承租人於系爭房屋遺留物品處理所需
03 費用，由押金先行扣抵，如有不足，出租人得向承租人請求
04 給付不足之費用（訴字卷一第37頁）。本件被告霍綺並未實
05 際支付押金予原告，則原告自得依系爭租賃契約書上開約定
06 ，請求被告霍綺給付上開遺留物清潔處理費用5,000元。

07 6. 依上，原告共計得向被告霍綺請求給付85萬174元（計算式
08 ：80萬 + 9,758 + 4,500 + 2,552 + 2萬5,564 + 1,600 +
09 1,200 + 5,000 = 85萬174元）。

10 （二）被告楊育箕係經原告法定代理人陳惠質之同意而居住使用
11 系爭房屋，並非違法無權占用

12 經查，被告霍綺已於108年2月22日以LINE傳訊告知原告
13 法定代理人陳惠質其因故須返回上海一趟，會請其配偶即
14 被告楊育箕北上至系爭房屋幫忙照顧其子楊宏洋等語，陳
15 惠質收受此訊息後並未拒絕，甚且傳訊祝福霍綺旅途平安
16 （訴字卷一第75頁），乃至嗣後陳惠質有意出售系爭房屋
17 時，亦於同年4月30日傳訊霍綺請其轉知居住該屋之楊育
18 箕有買家要看屋一事（訴字卷一第107頁），嗣於同年5
19 月5日，陳惠質復傳訊予霍綺表示其先前有攜帶廚具至系
20 爭房屋給楊育箕做菜用等語（訴字卷一第117頁）。由上
21 開陳惠質與霍綺之LINE對話內容可知，被告楊育箕顯係經
22 原告同意而居住使用系爭房屋，並非違法無權占用。故原
23 告依民法第179條不當得利規定，請求被告楊育箕返還無
24 權占用系爭房屋期間之相當於租金之不當得利，自非有據
25 。

26 （三）原告並未舉證被告張榮峰有無權占用之情事

27 針對原告主張被告張榮峰自108年2月25日至108年6月
28 30日無權占用系爭房屋一節，固據原告提出同年5月24日
29 警方至系爭房屋處理本件租賃糾紛時，被告張榮峰與楊育
30 箕同時於系爭房屋在場之照片及臺北市政府警察局大安分
31 局108年9月2日函覆當日報案紀錄單為證（訴字卷一第

157、213至217頁)。然依據證人即自108年4月1日起於系爭房屋所在大廈擔任保全員胡煥章於本院結證：被告張榮峰應該是被告霍綺、楊育箕的朋友，被告霍綺、楊育箕居住在系爭房屋時，楊育箕有帶張榮峰來；我第一次看到張榮峰時，是楊育箕帶他來，不確定當時是何年月了。後來張榮峰有自己來，應該都是來找楊育箕的，次數無法確定，有可能有楊育箕不在的時候，張榮峰似乎是用楊育箕給的鑰匙及磁卡進出。張榮峰來的時候，是說要拜訪等語（訴字卷二第246至252頁），是被告張榮峰應係為拜訪友人楊育箕而有多次前來系爭房屋之情事，尚難認張榮峰即有「占用」系爭房屋之情。至證人胡煥章固另證稱張榮峰似有曾於系爭房屋過夜之情事（訴字卷二第252頁），然其既無法確認張榮峰至系爭房屋之次數，自難僅憑張榮峰或有幾度於該屋過夜乙節，遽認張榮峰即有持續占用系爭房屋之情。故原告主張被告張榮峰亦有無權占用系爭房屋，而依民法第179條規定請求返還無權占用系爭房屋期間之相當於租金之不當得利，當非有據。

（三）原告並未舉證被告楊育箕、張榮峰有與被告霍綺共同詐欺原告之侵權行為

原告主張：被告霍綺並無資力一次支付系爭租賃契約書所訂之三人總租金及押金，且自108年2月13日起，即多次傳送不實匯款資料誑騙原告業已給付租金之情，且自同年月25日起即讓被告楊育箕、張榮峰違法占用系爭房屋至108年6月30日，是被告三人顯係共同詐騙原告，藉此取得免付租金使用租賃物之不法利益，構成共同詐欺原告之侵權行為等語。然查，原告針對被告楊育箕、張榮峰究竟有何與被告霍綺共同詐欺之具體行為，僅以被告楊育箕、張榮峰有違法無權占用之情為其論據。然被告楊育箕、張榮峰並無違法無權占用系爭房屋之情，業如前述，而原告就其另指摘被告霍綺於簽立本件租約時即屬無資力、簽約後又多次傳送不實匯款資料誑騙原告業已給付租金之情節，

01 亦未具體指明被告楊育箕、張榮峰有何具體參涉所稱誣騙
02 過程之情事，更未提出得佐證被告楊育箕、張榮峰有此等
03 具體參涉行為之客觀證據資料，自難認被告楊育箕、張榮
04 峰確有共同詐欺原告之行為，是原告應不得依民法第184
05 條第1項後段、第185條規定對被告楊育箕、張榮峰請求
06 。至原告依民法第184條第1項後段、第185條規定對被
07 告霍綺請求之部分，係以單一聲明，請求法院針對被告霍
08 綺部分，與租賃之法律關係、民法第546條第1項規定之
09 請求為同一之判決，屬訴之重疊合併，本院既認原告依租
10 賃之法律關係、民法第546條第1項規定對霍綺之請求為
11 有理由判決，則原告另依民法第184條第1項後段、第18
12 5條規定對霍綺請求部分，縱經審酌，其金額無從為更有
13 利於原告之判斷，此部分自無須再加以論究，併予敘明。

14 四、綜上所述，原告依租賃之法律關係、民法第546條第1項規
15 定，對被告霍綺請求給付85萬174元，及自起訴狀繕本送達
16 霍綺翌日即108年9月9日起（訴字卷一第207頁）至清償
17 日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
18 許，其餘逾此範圍之對被告霍綺之請求及依民法第184條第
19 1項後段、第185條、第179條規定對被告楊育箕、張榮峰
20 之請求，則無理由，應予駁回。

21 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，就其勝訴部分，與民
22 事訴訟法第390條第2項之規定並無不合，茲酌定相當擔保
23 金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所
24 附麗，爰併駁回之。

25 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，
26 經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘
27 明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
29 書。

30 中 華 民 國 109 年 3 月 27 日
31 民 事 第 二 庭 法 官 林 伊 倫

01 以上正本係照原本作成。
02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 109 年 3 月 27 日
05 書記官 黃品蓉