

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度簡上字第147號

上訴人 啟貞建設有限公司

法定代理人 郭啟貞

訴訟代理人 吳永茂律師

羅玲郁律師

侯昱安律師

被上訴人 帝力佛英雄商城股份有限公司

法定代理人 黃逸華

訴訟代理人 邱柏鈞

上列當事人間請求給付電費及租金事件，上訴人對於中華民國112年6月8日本院岡山簡易庭111年度岡簡字第451號第一審簡易判決提起上訴，本院合議庭於113年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回（含本訴及反訴部分）。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；而聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查本件被上訴人之法定代理人原為方俊強，嗣於本件訴訟程序進行中，變更為黃逸華，並經被上訴人新任法定代理人具狀聲明承受訴訟，由本院通知於對造（本院卷第149至153頁），

01 合於前揭規定，應予准許。

02 貳、實體部分

03 一、本訴部分：

04 (一)上訴人起訴主張：被上訴人前向上訴人承租門牌號碼高雄市
05 ○○區○○路00巷00弄000○0號建物(下稱系爭建物)，並簽
06 立房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定租期自民國110年1
07 0月1日起至113年9月30日止，每月租金新臺幣(下同)63,0
08 00元，租賃期間因租賃物所生之一切水電及其他使用租賃物
09 產生之費用由被上訴人負擔。詎被上訴人自110年9月起即未
10 依約繳納電費，且自111年7月起未依約按月支付租金，被上
11 訴人自應依系爭租約之約定，繼續按月支付租金至系爭租約
12 約定之租期屆滿日止，且應依不當得利規定，返還上訴人代
13 為支付之電費56,073元，爰提起本件訴訟等語。於原審聲
14 明：(一)被上訴人應給付上訴人56,073元，及自起訴狀繕本送
15 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被上訴人應
16 自111年7月1日起按月給付上訴人63,000元至113年9月30日
17 止，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
18 之利息。

19 (二)被上訴人則以：上訴人前因涉及以鉅額浮報之電費請求被上
20 訴人繳納，被上訴人遂依系爭租約第7條第3項約定，向上訴
21 人表示於111年7月22日起終止租約，並即搬遷，上訴人亦口
22 頭允諾。系爭租約既經兩造合意提前終止，上訴人即無支付
23 剩餘租期租金之義務，上訴人並應返還押租金126,000元，
24 以此抵銷後，被上訴人無需再給付電費、租金予上訴人等語
25 置辯。於原審答辯聲明：(一)上訴人之訴駁回。(二)如受不利判
26 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 二、反訴部分：

28 (一)被上訴人反訴起訴主張：依系爭租約第7條第3項約定，倘任
29 一方違約情事無補正可能，任一方得終止系爭租約，上訴人
30 前涉及浮報鉅額電費請求被上訴人給付，而有違約情事，經
31 上訴人允諾系爭租約於111年7月22日終止，以被上訴人支付

01 之押租金126,000元，扣除111年7月1日至同年月22日按比例
02 計算之租金46,200元後，上訴人尚應給付被上訴人79,800元
03 等語。於原審聲明：(一)上訴人應給付被上訴人79,800元，及
04 自112年3月6日民事答辯暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清
05 償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執
06 行。

07 (二)上訴人則以：當時係受上訴人以提起刑事告訴恐嚇，才會口
08 頭答應提前終止系爭租約，上訴人業依民法第92條第1項規
09 定撤銷因受脅迫而終止系爭租約之意思表示，故系爭租約之
10 租期應至113年9月30日始屆至，屆滿後上訴人才有返還押租
11 金之義務等語置辯。於原審答辯聲明：上訴人之反訴駁回。

12 三、原審審理結果，認被上訴人之反訴一部為有理由，判決上訴
13 人應給付被上訴人23,727元，及自112年3月10日起至清償日
14 止，按年息5%計算之利息，並依職權為准免假執行之宣告，
15 而駁回被上訴人其餘反訴及上訴人之本訴。上訴人不服，對
16 本訴及反訴均提起上訴。於本院聲明：本訴部分：(一)原判決
17 廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人56,073元，及自起訴狀繕本
18 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被上訴人
19 應自111年7月1日起至113年9月30日止，按月給付上訴人63,
20 000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
21 計算之利息。反訴部分：(一)原判決不利於上訴人之部分廢
22 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之反訴及假執行之
23 聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

24 四、兩造不爭執事項：

25 (一)被上訴人於110年10月1日向上訴人承租系爭建物，約定租期
26 自110年10月1日起至113年9月30日止，每月租金63,000元。
27 被上訴人已交付押租金126,000元。

28 (二)依系爭租約第3條約定，由被上訴人繳納租賃期間之電費。
29 系爭建物自110年9月24日至111年5月24日合計應繳電費56,0
30 73元(110年9月24日至同年11月23日為10,850元、110年11
31 月24日至111年1月23日為14,525元、111年1月24日至同年3

01 月24日為15,594元、111年3月25日至同年5月24日為15,104
02 元），已由上訴人代為繳納。

03 (三)被上訴人曾派員於111年6月28日至系爭建物與上訴人法定代
04 理人郭啓貞協商終止系爭租約事宜，雙方並有如本院卷第39
05 至47頁（即上證1、2）所示之對話。

06 (四)被上訴人於111年7月22日搬離系爭建物，自111年7月起未再
07 支付租金。

08 (五)郭啓貞於其被訴妨害自由等案件偵查中，曾向檢察官提出如
09 原審卷第175頁所示之刑事陳報狀，記載有於111年6月28日
10 因害怕被上訴人提告詐欺罪等情，遂口頭應允被上訴人於11
11 1年7月22日終止系爭租約等語。

12 (六)郭啓貞因以浮報之系爭建物電費金額要求被上訴人繳納，經
13 檢察官以詐欺取財未遂罪提起公訴，本院刑事庭以112年度
14 簡字第1799號判決郭啓貞犯詐欺取財未遂罪，處有期徒刑3
15 月得易科罰金，未據上訴而告確定。

16 (七)如認系爭租約已於111年7月22日終止，依日數比例計算被上
17 訴人應給付之111年7月份租金為46,200元。

18 五、本件爭點：

19 (一)本訴部分：

20 1.系爭租約是否於111年7月22日經兩造合意終止？上訴人主張
21 係受被上訴人脅迫而應允終止系爭租約，有無理由？

22 2.上訴人以系爭租約迄未終止，請求被上訴人自111年7月起按
23 月繼續給付租金至113年9月30日租期屆至止，有無理由？

24 (二)反訴部分：

25 被上訴人以系爭租約已於111年7月22日終止，請求上訴人返
26 還押租金23,727元，有無理由？

27 六、本院之判斷：

28 (一)系爭租約業於111年7月22日經兩造合意終止，上訴人本訴請
29 求被上訴人繼續給付自111年7月起之租金至租期屆至止，為
30 無理由：

31 1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思

01 表示。民法第92條第1項前段定有明文。又當事人主張其意
02 思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫
03 之事實，負舉證之責任（最高法院110年度台上字第267號裁
04 定意旨參照）。再所謂因被脅迫而為意思表示，係指因相對
05 人或第三人以不法危害之言語或舉動加諸表意人，使其心生
06 恐怖，致為意思表示而言，故此所指脅迫，自以具不法性為
07 其要件。

08 2.查，上訴人曾於111年6月28日上午11時許，口頭應允系爭租
09 約於111年7月22日終止，有上訴人自行提出之112年3月16日
10 刑事陳報狀為佐，其向檢察官明確表示「帝力佛人員說經其
11 公司內部會議結論廠房租賃合約需於同年7月22日終止……
12 因被告（即郭啓貞）害怕帝力佛提告詐欺等罪，遂『口頭應
13 允』，帝力佛公司法務人員即告知需擬定和解書後再拿到啟
14 貞公司予被告簽名」等語（原審卷第175頁）。上訴人雖於本
15 院提出郭啓貞與被上訴人員工於111年6月28日中午及下午之
16 對話錄音譯文（本院卷第39至47頁），主張兩造並未達成任
17 何提前終止租約之協議，惟郭啓貞既自行於刑案中提出陳報
18 狀表明確有口頭應允系爭租約於111年7月22日終止（僅主張
19 係於意思表示不自由下所為），自無需再由雙方對話錄音譯
20 文別事探求其真意，是上訴人此部分之主張，並無理由。至
21 上訴人主張郭啓貞應允終止租約係因被上訴人以提起刑事告
22 訴相挾下所為，並以上揭對話錄音譯文為證，然觀諸譯文內
23 容，被上訴人均僅表明已就郭啓貞浮報電費涉嫌詐欺情事向
24 派出所提出告訴，而提起刑事告訴本係被上訴人為維護權益
25 所為之正當行為，並無不法性。況郭啓貞因浮報電費涉嫌詐
26 欺未遂情事，經檢察官提起公訴後，亦經本院刑事庭以犯詐
27 欺取財未遂罪判刑確定，有起訴書、判決書附卷可憑（原審
28 卷第211頁至214頁；本院卷第87至89頁），益徵被上訴人告
29 以業經提告等語並非不法情事。從而，上訴人以其法定代理
30 人係受被上訴人以提起刑事告訴脅迫而為同意終止系爭租約
31 之意思表示，主張依民法第92條第1項前段規定撤銷上開意

01 思表示而無合意終止系爭租約情事，亦無理由。

02 3.上訴人於本院另主張其以浮報之電費要求被上訴人繳交，固
03 違反系爭租約第3條第1項第3款「乙方（即被上訴人）應負
04 責繳交租賃期間因租賃物所生之一切水電及其他使用租賃物
05 產生之費用，費用悉依繳費單據所載之金額繳交」之約定，
06 惟依系爭租約第7條第3項第1款約定，於任一方違反該契約
07 任一約定時，他方需先以書面或電子郵件要求限期補正，逾
08 期仍未補正始得終止系爭租約，然被上訴人並未依上開方式
09 通知上訴人補正，故系爭租約未經被上訴人合法終止。惟觀
10 諸系爭租約第7條第3項「遇有下列情形之一時，任一方除得
11 逕行終止本契約外，如受有損害，並得請求他方負賠償責
12 任：1.任一方違反本契約任一約定，經他方以書面或電子郵
13 件要求限期補正，逾期仍未補正。2.任一方違約情事無補正
14 可能，或他方之通知無法送達時。3.乙方連續兩期不履行第
15 三條付款之約定時。」之約定（原審卷第19頁），係規範當
16 事人之一方以他方違約而單方行使終止權之要件，然兩造係
17 合意終止系爭租約，業經本院認定如前，自無審究被上訴人
18 有無合法行使終止權之必要，附此指明。

19 (二)被上訴人請求上訴人返還押租金23,727元，為有理由，逾此
20 金額則屬無據：

21 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
22 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能
23 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334
24 條第1項定有明文。又押租金在擔保承租人租金之給付及租
25 賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之
26 責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行情事
27 時，其請求出租人返還押租金，自為法之所許，最高法院83
28 年台上字第2108號判決先例要旨可資參照。

29 2.系爭租約既經兩造於111年7月22日合意終止，上訴人未另舉
30 證證明被上訴人履行系爭租約有何債務不履行情事，自應負
31 返還押租金之義務。又系爭租約第4條第2項約定「除乙方未

於租期屆滿或終止租約繳清一切稅捐、水電費及將籍或戶籍遷出外，甲方應無息返還本條全額押租金。」，而被上訴人不爭執依系爭租約第3條第1項第3款約定應負擔租賃期間因租賃物所生之電費金額為56,073元，且兩造不爭執如認系爭租約已於111年7月22日終止，依日數比例計算被上訴人應給付之111年7月份租金為46,200元（參兩造不爭執事項(七)），是經抵銷後，上訴人尚應返還被上訴人23,727元（計算式：押租金126000元-電費56073元-7月份租金46200元=23727元），則上訴人本訴請求被上訴人返還其代為支付之電費56,073元，即屬無據。

七、綜上所述，上訴人依系爭租約約定及不當得利法律關係，本訴請求被上訴人給付56,073元，及請求被上訴人自111年7月1日起至113年9月30日止，按月給付上訴人63,000元，暨均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回；被上訴人依系爭租約第3條第4項第2款約定，反訴請求上訴人返還押租金23,727元，及自民事答辯暨反訴起訴狀繕本送達翌日即112年3月10日（參原審卷第125頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求則屬無據，應予駁回。原審為上開判決，核無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求為廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 24 日
民事第三庭 審判長法官 朱玲瑤
法官 李俊霖
法官 楊捷羽

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 113 年 5 月 24 日
02 書記官 黃盈菁