

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度上易字第5號

上訴人 陳許玉真
法定代理人 陳秀蘭
訴訟代理人 曾泰源律師
曾炳憲律師
被上訴人 陳秀梅

訴訟代理人 王政琬 律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國113年12月13日臺灣花蓮地方法院113年度訴字第42號第一審判決提起上訴，本院於114年7月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，及該部分假執聲請，暨訴訟費用(除確定部分外)之裁判廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人新臺幣玖萬零捌佰捌拾柒元，及自民國一一三年三月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、除確定部分外，第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

- 一、本件上訴人主張其所有坐落花蓮縣○○市○○路000號房屋(下稱系爭房屋)由被上訴人管理出租，然被上訴人未交付租金予上訴人，依民法第179條規定，請求被上訴人給付新臺幣(下同)227,500元，及自民國112年11月18日起算之遲延利息，並自112年12月1日起至交還系爭房屋之日止，按月給付35,000元。經原審判命被上訴人應自113年7月6日起至交還系爭房屋之日止，按月給付上訴人35,000元，並駁回上訴人其餘之訴，上訴人不服提起上訴，上訴聲明狀求為被上訴人再應給付490,000元本息(本院卷一第85頁)，嗣被上訴人於113年12月10日交還系爭房屋，上訴人減縮上訴聲明求為被上訴人應再給付

90,887元本息，並追加民法第541條第1項為請求權基礎(本院卷二第221至222頁)，核屬減縮應受判決事項之聲明及不變更訴訟標的所為法律上陳述之補充，被上訴人對之無異議，而為本案之言詞辯論，應視為同意，依民事訴訟法(下稱民訴法)第256條、第446條第1項本文、第463條準用第255條第2項規定，應予准許。

二、上訴人主張：兩造為○○關係，伊將所有系爭房屋委託被上訴人管理出租，惟被上訴人自112年5月16日起，即未照護伊且未交付所收取之租金，經伊以起訴狀繕本送達為終止委任關係之表示，依民法第541條第1項、第179條規定，請求自112年5月16日起至被上訴人交還系爭房屋之日即113年12月10日止，所收取之租金或相當於租金之不當得利，於原審聲明：請求被上訴人給付227,500元，及自112年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自112年12月1日起至交還系爭房屋之日止，按月給付35,000元；願供擔保請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：上訴人委託伊整修系爭房屋，伊代為墊付系爭房屋修繕費用1,193,863元(下稱系爭抵銷債權)，依委任關係可向被上訴人請求給付，以此抵銷本件上訴人請求之金額等語，並答辯聲明：上訴人之訴駁回。

四、原審判命被上訴人應自113年7月6日起至交還系爭房屋之日止，按月給付上訴人35,000元，並駁回上訴人其餘之訴，上訴人不服，全部提起上訴，嗣減縮上訴聲明求為：(一)原判決關於駁回其後開第二項之訴部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人90,877元及自112年11月18日起算之法定遲延利息；被上訴人答辯聲明：上訴駁回。至被上訴人就原判決不利部分(即原審判命其自113年7月6日起至113年12月10日《被上訴人交還系爭房屋之日》止，按月給付35,000元部分)，未提起上訴，業已確定，另上訴人減縮部分亦已生撤回上訴效力，故上開部分俱非本院審理範圍，不贅。

五、兩造不爭執事項(本院卷一第415至417頁，卷二第222至223頁，並考量個人資料保護及依卷證與論述方式修正)：

01 (一)上訴人經臺灣花蓮地方法院（下稱花蓮地院）於000年0月00日
02 以000年度○○字第000號裁定為受○○○○之人，並選定訴外
03 人陳秀蘭為○○人，另指定訴外人陳奕竹為會同開具財產清冊
04 之人確定。

05 (二)系爭房屋及所坐落花蓮縣○○市○○段000地號土地為上訴人
06 所有。

07 (三)系爭房屋使用情形：

08 1.出租情形：

09 (1)被上訴人以己為出租人，將系爭房屋(1至3樓)出租與訴外人莊
10 書宇，租賃契約書約定承租期間自106年5月20日至112年5月20
11 日止，每月租金為40,000元，惟莊書宇僅承租到108年9月止。

12 (2)被上訴人以己為出租人，將系爭房屋(1至2樓)出租與訴外人陳
13 竹寧，租賃契約書約定承租期間自108年12月1日至110年11月
14 30日止，每月租金為30,000元，惟陳竹寧僅承租到110年9月
15 止。

16 (3)被上訴人以己為出租人，將系爭房屋出租與訴外人趙崇聖，租
17 賃契約書約定承租期間自110年12月1日起至113年11月30日
18 止，每月租金為35,000元，自112年5月15日起至113年11月30
19 日止，趙崇聖已支付租金647,500元(227,500元《112年5月15
20 日至112年11月30日》+420,000《112年12月1日至113年11月30
21 日》)予被上訴人，被上訴人均未交予上訴人（註：上訴人就
22 被上訴人於112年5月15日(含)之前所收取之租金不追討）。

23 2.被上訴人於113年12月10日將系爭房屋返還予上訴人，自是日
24 起，由上訴人全權占有使用收益。

25 (四)上訴人以起訴狀送達被上訴人為終止兩造就系爭房屋所成立委
26 任契約之意思表示，繕本於112年8月3日達到被上訴人。

27 (五)上訴人另案起訴被上訴人及其○○賴泓丞，請求返還上訴人所
28 有農民健康保險○○○○給付400,000元，經花蓮地院以112年
29 度花簡字第415號判決認定被上訴人得以系爭房屋之修繕費用
30 385,000元為抵銷，並駁回上訴人之訴，現由同院113年度簡上
31 字第61號審理中。

01 (六)被上訴人整修系爭房屋時間如被證3。

02 (七)陳奕竹於106年間起○○上訴人，於110年7月至112年5月15日
03 是由被上訴人將上訴人接回花蓮送○○○○○○，迄112年5月
04 15日由陳秀蘭接到○○○○前，上訴人所支出的○○費用，主
05 要由系爭房屋出租之租金收入及上訴人農保年金支付。

06 (八)105年3月至112年5月15日，上訴人○○○○帳戶存摺及印鑑章
07 是由被上訴人保管，上開期間，上訴人所有如附表一編號1至3
08 所示農保年金及陳文慶遺囑年金，均由被上訴人領取。

09 (九)上訴人所提出如原審卷二第147頁所示不動產管理協議書(下稱
10 A協議書)，是被上訴人與陳奕竹於105年5月12日所簽訂。

11 (十)除被上訴人提出之被證4、6(原審卷一第142至182、307頁)
12 外，兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

13 六、本院之判斷

14 上訴人主張：伊請求被上訴人給付其於112年5月16日至113年
15 12月10日按月所收取系爭房屋租金及不當得利。伊未委託被上
16 訴人修繕系爭房屋，故系爭抵銷債權不存在；縱屬存在，亦非
17 高達1,193,863元，經伊以被上訴人所收取伊所有如附表一所
18 示款項，已足完全清償系爭房屋之修繕費等語。被上訴人則辯
19 以：系爭房屋於110年12月至113年11月出租趙崇聖，每月租金
20 35,000元，伊均未交與上訴人，係因前17個月租金是支付上訴
21 人○○費，後18個月租金是支付系爭房屋修繕費。伊有收取上
22 訴人所有如附表一所示款項，惟伊已匯款158,500元農保年金
23 予上訴人，餘款400,000元也匯款至○○陳奕竹○○帳戶。伊
24 於110年7月至112年5月15日負責○○上訴人，陳文慶遺囑年金
25 都用來支應○○費等語。本件上訴人委託被上訴人管理出租系
26 爭房屋，被上訴人有收取附表一編號1至3所示款項，系爭房屋
27 於110年12月1日至113年11月30日出租趙崇聖，每月租金
28 35,000元，被上訴人於112年5月16日至113年11月30日共向趙
29 崇聖收取租金646,333元，均未交付上訴人等情，兩造均不爭
30 執(見不爭執事項(三)1(3)、(八)《不爭執事項(三)1(3)》所示647,500元
31 係自112年5月15日起算，故扣除1日租金1,167元

【35,000÷30，四捨五入至個位數，下同】》），另上訴人主張被上訴人於106年6月至109年4月，每月匯款予上訴人之系爭房屋租金金額為35,000元乙節，被上訴人亦不爭執(本院卷一第413至414頁)。故本件爭點應為：(一)被上訴人以系爭抵銷債權，抵銷上訴人本案請求金額，有無理由？(二)上訴人主張其以被上訴人所領取附表一所示款項清償系爭抵銷債權，有無理由？說明如下：

(一)被上訴人以系爭抵銷債權為抵銷部分：

1.上訴人有委託被上訴人整修系爭房屋：

(1)私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，不在此限。民訴法第375條定有明文。是民事訴訟關於私文書證據之形式真正性，採當事人處分主義，當事人明示同意作為證據之私文書，因當事人已積極行使處分權，依誠信原則，縱使上訴至第二審或判決經上級審法院撤銷發回更審，仍不失其效力，無容許當事人撤回同意或再行爭執之餘地，以維訴訟程序之確實、安定。查上訴人於原審對被上訴人所提被證6(原審卷一第307頁)，表示不爭執其形式真正(原審卷一第336頁)，其之後於原審及本院追復爭執，不應允許。況被上訴人於本院已提出被證6原本，核與卷附影本相合，其上「許玉真」簽名之字體結構及筆勢，亦與上訴人於105年1月8日抵押權設定契約書親簽之「許玉真」(本院卷二第91頁，詳下述)，並無明顯不同；參以上訴人應不善寫字，所冠夫姓「陳」字，筆劃繁複，書寫較為不易，被證6復非正式文書，上訴人於其上僅簽具原本姓名，尚非違常，足認被證6應係由上訴人所作成。則上訴人泛以其簽名都簽「陳許玉真」等語，再行爭執被證6之形式真正，並非可採，從而，被證6應得作為本案判斷之依據，合先敘明。

(2)觀被證6字據載明「本人許玉真同意陳秀庭(即被上訴人原名)整修○○路000號房子以便出租」，佐以在原法院111年度○○字第115號○○事件調查報告(被證7，原審卷一第309頁)，經訪視上訴人○○(依序為○○陳奕竹、○○陳蜀升、○○陳秀

01 美、○○陳秀蘭、○○陳秀梅<即被上訴人>)後，就「關於上
02 訴人的○○對上訴人的○○安排」記載(原審卷一311、312
03 頁)：「各方論述於○○(陳文慶)過世喪禮結束後，0名○○曾
04 由○○主筆，寫下將○○路房屋(即系爭房屋)售出，價金分成
05 7等分，由○○及○○得兩等分，其他人各一等分分配，當日
06 協議○○及○○未同意。後續協議由○○將房屋重新整修並出
07 租，房屋整修管理與租金收入由○○管理使用，作為相對人
08 (即上訴人)長期○○費用。」、「於○○○○期間相對人之
09 ○○費用支出，主要由○○每月匯○○路房租費用給○○，後
10 續增加○○中心費用不足部分協議由○○、○○、○○每月共
11 同分擔。」上述內容為○○調查官在該事件中為提供適合上訴
12 人之○○與○○方式而對其○○所進行訪談後提出之調查報
13 告，內容自屬可信。

14 (3)上訴人於105年1月間，將系爭房屋及所坐落土地設定最高限額
15 抵押權120萬元予陳秀蘭及被上訴人(權利範圍各2分之1)，作
16 為「抵押權人為抵押物之管理、修繕、整建(包括過去、現在
17 及未來)所負擔費用之擔保」(下稱系爭抵押權)，同日並為預
18 告登記，有系爭房地之登記謄本、異動索引、系爭抵押權設定
19 及預告登記資料可參(本院卷二第59至113頁)；證人陳奕竹於
20 原審證稱：系爭抵押權設定是我帶○○去簽名等語，足認系爭
21 抵押權設定契約書上之上訴人簽名(本院卷二第91頁)應為真
22 正；參之上訴人於106年至112年5月15日所需○○費用，主要
23 由系爭房屋出租之租金收入及上訴人農保年金支付，其於110
24 年5月至112年5月15日是由被上訴人負責○○，被上訴人於104
25 年間起開始清運系爭房屋雜物及進行修繕工程，並自106年5月
26 間起出租他人，為兩造所是認(見不爭執事項(三)、(六)、(七))，對
27 照系爭房屋整修前後照片(原審卷一第131至133、331頁)，可
28 知系爭房屋確係為出租而進行整修；上訴人復自承委託被上訴
29 人管理出租，足認被上訴人抗辯上訴人有委託其整修系爭房屋
30 等語，應可採信。

31 2.系爭抵銷債權額應為583,000元：

被上訴人抗辯：其受任整修系爭房屋代墊必要費用1,193,863元，依委任關係，得請求上訴人給付，以此抵銷本件上訴人請求金額等語，並提出支出明細(原審卷一第141至142頁，本院卷二第17頁)、被證4所示單據為證(原審卷一第143至182頁)。按受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息。民法第546條定有明文。經查：

(1)被上訴人對上訴人之系爭抵銷債權請求權，係基於委任關係請求上訴人償還支出之必要費用，與民法第127條承攬人之報酬請求權不同，自無適用該條短期時效之規定，故上訴人以此為時效抗辯難認有理。

(2)被上訴人提出被證4所示系爭房屋整修單據為影本，經上訴人爭執其形式上真正，被上訴人就此，聲請傳喚證人陳慶賓、廖婉凌、莊進崙、陳添福為證。經核上述證人之證詞(如下表)，則可證明被上訴人確實有支出如附表二所示系爭房屋必要修繕費用773,000元(261000+45000+58000+21000+380000+8000)。至被上訴人所主張被證4之其餘修繕費用單據，並未舉證證明為真正，即非可採。

證人姓名	證詞內容摘要	原審筆錄卷頁
陳慶賓	原審卷一第161頁估價單為真正，估價單金額為261,000元，係整修系爭房屋一、二樓廁所，含衛浴設備及電表箱、電路重拉、安裝水塔及加壓機跟抽水機，工程已經完成，工程款261,000元由被上訴人以現金支付。	原審卷一第474至477頁
廖婉凌	原審卷一第165頁估價單為真正，估價單金額為45,000元，係就系爭房屋進行室內油漆粉刷工程，工程款45,000元已結清，由被上訴人支付。	原審卷一第479至481頁
莊進崙	原審卷一第173、174頁估價單為真正，估	原審卷

01

	價單金額各為58,000元、21,000元，係就系爭房屋一樓棚架進行施工，及不鏽鋼雨遮之工程，兩張估價單總計79,000元已經結清，由被上訴人支付。	一第483至485頁
陳添福	原審卷一第151、175頁估價單為真正，估價單金額各為38萬元、8,000元，係就系爭房屋屋頂鐵皮浪板更新、房屋左側修繕(拆掉木作)之工程，工程款總計388,000元已經結清，由被上訴人支付。	原審卷二第41至45頁

02 (3)證人陳秀蘭於原審證稱：系爭房屋修繕費幾乎都是我付，被上
03 訴人跟我要錢，每次都說最後一次，我覺得不信任，叫她把剩
04 下的錢全退給我(原卷一第493至494頁)，並提出被上訴人於
05 106年2月23日退還426,155元證明(原審卷一第499頁)。審酌上
06 訴人於105年1月13日設定最高限額120萬元之系爭抵押權予被
07 上訴人與陳秀蘭，債權額各2分之1，並載明為擔保抵押權人為
08 抵押物之管理、修繕、整建(包括過去、現在及未來)所負擔費
09 用，且被上訴人與陳奕竹對話時，亦自承陳秀蘭有支付系爭房
10 屋整修費，有其2人110年4月29日LINE對話截圖可參(本院卷一
11 第345頁)，可知106年2月23日前之系爭房屋修繕費，應係由被
12 上訴人與陳秀蘭平均分擔，被上訴人於106年2月23日經結算
13 後，既退還陳秀蘭剩餘款項，堪認在此之前之修繕費，係由陳
14 秀蘭負擔2分之1；被上訴人雖抗辯：上開匯給陳秀蘭之款項，
15 是伊借給陳秀蘭等語，惟未舉證，尚非可採；又附表二所示修
16 繕費，其中編號1所示380,000元費用係於105年12月發生，應
17 認被上訴人僅負擔此筆支出2分之1即190,000元。從而，被上
18 訴人依委任關係得向上訴人請求系爭房屋必要修繕費用應為
19 583,000元(773,000-190,000)。至被上訴人於準備程終結後所
20 提出支出明細表(本院卷二第17頁)，該表編號3、8、9雖依序
21 加列「泥作工資及材料費(○○土木包工業)」(委託年度：106
22 年)、「陳文慶國民年金保費：31,459元」(委託年度：105
23 年)、「代繳地價稅及房屋稅：79,150元」(委託年度：103年

至113年)，惟均未提出證據，已非可採；況編號8、9所示費用均與系爭房屋修繕費無關，其中，陳文慶於000年00月死亡(原審卷一第311頁)，為何猶需於105年委託被上訴人繳納國民年金，實屬有疑；另關於地價稅及房屋稅，被上訴人嗣又稱自其所領取之上訴人農保年金中扣除(本院卷二第123頁)，前後所述不一，亦難採信，併予敘明。

3.上訴人雖稱：系爭房屋租金是用來支付伊之○○費及生活開銷，性質上不得抵銷。又被上訴人與陳奕竹於105年5月12日訂簽A協議書，約定系爭房屋修繕費50萬元由上訴人支付，不足部分由陳奕竹、被上訴人負責，A協議書性質為第三人利益契約、免責債務承擔或無名契約，被上訴人應受拘束，故逾50萬元之修繕費不得再向伊請求。莊書宇承租系爭房屋後，施作多項工程，被上訴人所提被證4修繕單據應有不實等語，並提出A協議書(原審卷二第147頁)、上訴人與5名○○於105年10月10日所簽訂原證11所示不動產管理協議書(下稱B協議書，原審卷一第353頁)、莊書宇與陳秀蘭LINE對話紀錄、上證1、10等證據為憑(原審卷二第215至217頁，本院卷一第275至292頁、卷二第171至189頁)。經查：

(1)A協議書並未約定系爭房屋租金收益不得作為抵銷標的，且上訴人共有5名○○，負有○○義務，尚不因租金收益短少而陷於生活困頓，難以維生之窘境，是系爭房屋之租金性質，並無不得抵銷之情，應堪認定。

(2)所謂利益第三人契約，係以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向第三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之權，此觀民法第269條第1項規定自明。又第三人與債權人訂立契約承擔債務人之債務者，其債務於契約成立時，移轉於該第三人。第三人與債務人訂立契約承擔其債務者，非經債權人承認，對於債權人不生效力。民法第300條、第301條分別定有明文。本件A協議書為被上訴人與陳奕竹所簽訂，並未約定上訴人(第三人)對被上訴人有直接請求給付之權，性質非利益第三人契約；又系爭房屋修繕費之債權人為修

繕廠商，債務人為上訴人，A協議書並非被上訴人與廠商或上訴人所簽訂，非屬免責之債務承擔契約，應屬明悉；上訴人既非A協議書契約當事人，依債之相對性，即不得執此對抗被上訴人。再者，A協議書係於105年5月12日簽訂，第2條約定：乙方(被上訴人)同意配合陳秀蘭將原有之預告登記及系爭抵押權設定於105年5月31日前塗銷；第4條約定：雙方同意整修房屋費用由乙方負責整修，估價約50萬元，其費用由○○(上訴人)存摺款項支付，其不足額由雙方負責支付(原審卷二第147頁)，惟之後係由陳秀蘭與被上訴人負擔系爭房屋修繕費，系爭抵押權及預告登記也未塗銷，足知A協議書並未履行，是否為其他後約定所取代，已屬不明，故上訴人執此主張被上訴人不得向其請求系爭房屋超出50萬元之修繕費，應非可採。

(3)對照被上訴人支出如附表二所示修繕費明細與莊書宇於106年間修繕明細(原審卷一第141至142頁，本院卷一第287至292頁)，附表二編號4至6為108至109年間之修繕工程，與莊書宇無關，縱有工項與莊書宇於106年間施作標的相同，因已間隔相當期間，被上訴人再予修繕補強，並無違常。又莊書宇修繕明細並無附表二編號1所示工項，而編號2、3之水電、室內油漆粉刷工程，雖與莊書宇修繕明細名稱相同，惟莊書宇承租系爭房屋欲為○○營業，加強或變更水電系統及粉刷，使○○內裝更具美觀，以符合營業所需，有其特殊目的性，無從以此否定被上訴人有為附表二編號2、3之修繕。從而，上訴人主張被上訴人所支出如附表二所示修繕明細存有不實，亦非可採。

4.至被上訴人於花蓮地院112年度花簡字第415號案件亦以與本案相同之系爭房屋修繕費，抵銷上訴人於該案之請求，惟上開案件現由同院113年度簡上字第61號審理，尚未確定，於本案並無既判力效力，於本判決確定後，在本院所認定之抵銷範圍內，被上訴人自不得於上開案件再為抵銷，附此敘明。

(二)上訴人主張以被上訴人所領取如附表一所示款項清償系爭抵銷債權583,000元部分：

1.附表一編號1、2所示上訴人農保年金部分：

上訴人主張：被上訴人106年4月20日匯款71,000元，其中50,000元為補墊被上訴人所稱修繕費，故被上訴人僅將108,500元農保年金交付伊，其餘款項均未交付等語，並提出帳冊、匯款單、上訴人○○帳戶明細為據(本院卷二第159至165頁)。被上訴人則稱：附表一編號1、2所示農保年金，除部分支付上訴人保險、電信費外，均已全部交付上訴人等語，並提出農保年金匯款明細說明為憑(本院卷二第123頁)。經對照兩造所提帳冊及匯款明細，被上訴人於106年4月20日無摺存入71,000元，上訴人並未爭執，雖稱其中50,000元係為補墊被上訴人修繕費，然為何係由被上訴人給付上訴人，實屬莫名，尚非可採，當以被上訴人所提匯款明細(本院卷二第123頁)較為可信。又被上訴人上開匯款明細總額158,500元，係加計105年1、2月份農保年金共14,000元，此非上訴人主張之範疇，經予扣除後，被上訴人領取附表一編號1、2所示農保年金合計476,932元，已給付上訴人144,500元(158,500-14,000)，尚有332,432元(476,932-144,500)未給付上訴人，上訴人此部分主張清償系爭抵銷債權，應屬有據。至除上開被上訴人匯款明細外，被上訴人其餘所稱支付上訴人保險、電信費及餘款均已交付上訴人等語，未提出證據以實其說，並非可採。

2.附表一編號3所示陳文慶遺囑年金部分：

被上訴人抗辯：伊領取陳文慶遺囑年金均用於○○上訴人等語。審酌：上訴人於110年7月至112年5月15日由被上訴人○○為兩造所是認(見不爭執事項(七))，上訴人約於107年○○後，增加○○○○、○○等費用，系爭房屋租金收入已不足支應，有花蓮地院111年度○○字第115號○○調查報告可參(原審卷一第312頁)；被上訴人領取陳文慶遺囑年金之期間係由其○○上訴人，該年金每月約3千餘元，金額非鉅，且近年物價漲幅明顯，堪認被上訴人抗辯此部分已用以支付○○上訴人所需，尚非無據，則上訴人主張以上開陳文慶遺囑年金清償系爭抵銷債權，即非可採。

3.上訴人主張：系爭房屋租金每月40,000元，但被上訴人於106

01 年6月至109年4月共35月，每月僅匯租金35,000元，總計扣除
02 175,000元(5,000×35)等語，並提出上證4所示上訴人○○銀行
03 存摺內頁為據(本院卷一第347至357頁)。被上訴人抗辯：我匯
04 給上訴人之租金金額如上證4所示，系爭房屋以每月40,000元
05 租給莊書宇時，我每月有扣5,000元，但後來每月以30,000元
06 出租陳竹寧，因上訴人說錢不夠用，我還是每月匯35,000元給
07 上訴人等語(本院卷一第413頁)。經查：

08 (1)系爭房屋於106年5月20日(翌(6)月收租)至108年9月共28月，
09 以每月租金40,000元出租莊書宇，於108年12月1日至110年9月
10 共22月，以每月租金為30,000元出租陳竹寧，為兩造所是認
11 (見不爭執事項(三)1(1)、(2))，足認被上訴人於106年6月至110年
12 9月，共收取租金1,780,000元(40,000×28+30,000×22)。

13 (2)依上訴人主張，被上訴人於106年6月至109年4月已匯款租金
14 1,225,000元(35,000×35)；另參上證4，未顯示110年6月至9月
15 明細，然從上訴人原本主張被上訴人係「106年5月至110年7
16 月」每月扣除租金5,000元(本院卷一第107頁)，嗣將期間減縮
17 為「106年6月至109年4月」(本院卷一第331頁)，且對被上訴
18 人所稱其自109年5月以後，每月匯款租金40,000元予上訴人之
19 事實亦未爭執(本院卷一第413至414頁)，足認被上訴人於110
20 年6月至9月每月匯款予上訴人之租金應為40,000元；基上，復
21 參照上證4，堪認被上訴人於109年5月至110年9月共17個月，
22 除109年10月匯款30,000元、110年5月匯款35,000元外，其餘
23 每月均匯款40,000元，合計共匯租金665,000元(40,000×15+
24 30,000+35,000)予上訴人。

25 (3)從而，被上訴人於106年6月至110年9月(即出租莊書宇、陳竹
26 寧期間)，匯款予上訴人之租金合計1,890,000元(1,225,000
27 《106年6月至109年4月租金》+665,000《109年5月至110年9月
28 租金》)，已大於被上訴人此期間所收取之租金1,780,000元，
29 故上訴人主張以被上訴人扣除之租金175,000元清償系抵銷債
30 權，並非可採。

31 (三)被上訴人於113年11月30日終止系爭房屋租約，迄113年12月10

01 日始交還系爭房屋與上訴人，故上訴人主張：被上訴人於113
02 年12月1日至同年月10日仍占有系爭房屋，受有相當於租金之
03 不當得利10,000元等語(本院卷二第195頁)，應屬可採。依
04 上，上訴人得向被上訴人請求系爭房屋於112年5月16日至113
05 年12月30日租金或相當於租金之不當得利共656,333元(646,33
06 3《112年5月16日至113年11月30日》+10,000《113年12月1日
07 至113年12月10日》)。被上訴人代墊系爭房屋修繕費583,000
08 元，經上訴人以農保年金332,432元為清償後，其以250,568元
09 (583,000-332,432)為抵銷，應有理由。經抵銷後，上訴人得
10 請求被上訴人給付405,765元(656,333-250,568)，扣除原審已
11 判命給付確定之113年7月6日至113年12月10日合計5月又5日相
12 當於租金之不當得利共180,833元(35,000×《5+5/30》)，上訴
13 人得再請求被上訴人給付224,932元(405,765-180,833)，則其
14 上訴僅請求再給付90,887元，應有理由。

15 七、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
16 而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而
17 送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢
18 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
19 息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
20 5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條，分別
21 定有明文。本件上訴人所為請求無確定期限，被上訴人經上訴
22 人起訴請求上開金額而未為給付，上訴人自得依上開規定，請
23 求被上訴人加付法定遲延利息。查，上訴人112年11月16日民
24 事準備暨訴之變更狀，繕本於112年11月16日送達被上訴人(原
25 審卷一第217頁)，上訴人主張自同年月18日起算法定遲延利
26 息，惟被上訴人得以250,568元抵銷先到期之債務(民法第342
27 條準用第322條第1項第1款規定)，即可抵銷上訴人所請求112
28 年5月16日至112年12月19日共7月又4天按月35,000元合計
29 249,667元(35,000×《7+4/30》)之租金，抵銷部分不得再請
30 求法定遲延利息，餘款901元(250,568-249,667)，已不足抵銷
31 1日租金1,167元(35,000÷30)；上訴人係於112年8月3日終止兩

造就系爭房屋所成立之委任契約(見不爭執事項四)，故上訴人請求再給付90,887元，其性質為相當於租金之不當得利，經自112年12月20日起算，迄113年3月8日始全部到期，則其請求自113年3月9日起算法定遲延利息為有理由，逾此部分則屬無據。

八、綜上所述，除原審已判決被上訴人給付180,833元外，上訴人依民法第541條第1項、第179條規定，請求被上訴人再給付90,887元，及自113年3月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，逾此部分則無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，判決上訴人敗訴，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰予廢棄並改判如主文第二項所示。至其餘不應准許部分(除確定部分外)，原審判決上訴人敗訴，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，此部分上訴應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

十、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 8 月 19 日

民事第一庭審判長法官 劉雪惠

法官 鍾志雄

法官 廖曉萍

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中 華 民 國 114 年 8 月 19 日

書記官 廖子絮

附表一(註1)：(貨幣單位：新臺幣)

編號	期間	期數	上訴人農保年金 (A)	陳文慶遺囑年金 (B)	被上訴人預扣租金
1	105年3月至109年1月	47	341032元(註2)	0	
2	109年2月至110年7月	18	135900元(註3)	0	
3	110年8月至112年5月	22	0	82984元(註4)	

(續上頁)

01

4	106年6月至109年4月	35		175000元(註5)
註1：編號1至3為整理自曾泰源律師114年5月16日民事準備(二)狀「上證5」(本院卷一第359至371頁)。 註2：每月農保年金7256元，共47期，合計341032元(7256X47)。 註3：每月農保年金7550元，共18期，合計135900元(7550X18)。 註4：每月遺囑年金3772元，共22期，合計82984元(3772X22)。 註5：上訴人主張被上訴人每月扣除5,000元，共扣35月，合計175,000元(5000X35)。				

02

附表二：

03

編號	日期	工項	廠商	被上訴人代墊金額(新臺幣)	請款單據出處
1	105年12月	1、2樓H鋼架等	○○阿福(陳添福)	380,000元	原審卷一第151頁
2	106年4月10日	水電工程	○○○○工程(陳慶賓)	261,000元	原審卷一第161頁
3	106年5月2日	室內油漆粉刷	○○○○工程行(廖婉凌)	45,000元	原審卷一第165頁
4	108年11月12日	鋼瓦三明治等	○○企業社(莊進崙)	58,000元	原審卷一第173頁
5	109年2月	3樓不銹鋼遮雨板等	○○企業社(莊進崙)	21,000元	原審卷一第174頁
6	109年6月	平台、樓梯等	○○阿福(陳添福)	8,000元	原審卷一第175頁
總計				773,000元	