

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第530號

上訴人 劉寧馨

訴訟代理人 蘇仙宜律師

金湘惟律師

李育任律師

被上訴人 禾藍凱特有限公司

法定代理人 陳豪彥

訴訟代理人 謝智硯律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國112年9月13日本院板橋簡易庭112年板簡字第1483號第一審判決提起上訴，經本院於113年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新台幣貳拾貳萬捌仟捌佰元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之六十九，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序上理由

按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，為民事訴訟法第447條第1項但書第6款所明定。上訴人於第二審審理時始提出以為被上訴人代墊水費及電費作為抵銷之抗辯，此攸關上訴人之抵銷抗辯是否有理由，且第二審仍為事實審程序，如不許上訴人於第二審提出顯失公平。是上開新攻擊防禦方法，本院亦應予審酌，以維其權益，合先敘明。

貳、實體上理由

01 一、被上訴人起訴主張：其自民國（下同）109年10月10日起，
02 將其向房東承租位於新北市○○區○○路00巷00號1樓房屋
03 （下稱系爭房屋）之麵包店部分轉租予上訴人，租賃期限至11
04 1年10月9日止，上訴人應於每月5日繳納租金新台幣（下同）4
05 萬6750元，並簽訂原審原證1租賃契約（下稱系爭租約），共
06 應收取租金112萬2000元。詎上訴人僅支付租金73萬4950
07 元。上訴人於111年10月9日租期屆至後仍持續占用系爭房屋
08 至111年10月31日，無權占有期間相當於租金之不當得利為3
09 萬2725元，扣除押金9萬元，上訴人尚應給付32萬9775元，
10 爰依租賃及民法第179條之規定，求為判決：上訴人應給付
11 被上訴人32萬9775元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
12 止，按年息百分之五計算之利息等情。

13 二、上訴人則以：上訴人自107年間起即向被上訴人承租系爭房
14 屋之麵包店部分，由上訴人與被上訴人分別於系爭房屋經營
15 麵包店及自助洗衣店，故系爭租約雖記載上訴人應負擔本標
16 的之所有水費，應僅限於系爭房屋之麵包店部分之水費，而
17 上訴人於107年間起承租系爭房屋之麵包店部分，即已由租
18 金扣除被上訴人經營之自助洗衣店之水、電費後支付租金餘
19 額，有上訴人提出之上證10、11之line對話為證，而自110
20 年1月8日正式將電錶分錶前，之前均由上訴人先行繳納，再
21 約定被上訴人每月分攤電費3500元，故110年1月8日以前之
22 電費，自應據此抵銷。上訴人於租賃期間匯款77萬3650元，
23 扣除上訴人代墊水費2萬2800元、電費1萬4000元、押金9萬
24 元，僅積欠21萬4258元。另上訴人於系爭租約期滿後，已於
25 111年10月12日與房東簽訂新租約，房東已同意上訴人繼續
26 使用系爭房屋，並非無權占有系爭房屋，則被上訴人並未受
27 有損害，並無權利請求上訴人給付不當得利，至於被上訴人
28 提出被上證2之交易明細，否認係被上訴人支付房東之租金
29 證明等語置辯。

30 三、原判決判命上訴人應給付被上訴人32萬9775元及自112年5月
31 6日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，上訴人不

服，提起上訴，並聲明：原判決關於命上訴人給付超過21萬4258元本息部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項（見113年2月27日筆錄，本院卷第123至126頁）：

（一）被上訴人將其向房東承租系爭房屋，轉租於上訴人，租賃期限自109年10月10日起至111年10月9日止，租金每月4萬6750元，押金9萬元，由上訴人負擔水費，2年期間總租金為112萬2000元，兩造簽訂系爭租約（見原審卷第25-69頁、本院卷第21-33頁）。

（二）房東表示屆期將收回系爭房屋，有原審原證3之line為證（見原審卷第71頁）。

五、本件爭點應為：被上訴人依據租賃契約及不當得利之法律關係，請求上訴人給付積欠租金38萬7050元及不當得利3萬2725元，扣除押金9萬元後，請求32萬9775元，是否有理由？茲分述如下：

（一）上訴人積欠租金金額為何？

1. 被上訴人主張上訴人應繳租金112萬2000元加計上訴人無權占有系爭房屋至111年10月31日之不當得利金額為3萬2725元，扣除已繳租金73萬4950元、扣除押金9萬元後，請求32萬9775元云云，上訴人則以上訴人於租賃期間共匯款86萬3650元，扣除上訴人代墊水費2萬2800元、代墊電費1萬500元，僅積欠21萬4258元如本院卷第49頁之計算表等語置辯。經查：

兩造租金差異表如下：

日期	被上訴人主張 (原審卷第21-23頁)	上訴人抗辯 (本院卷第49頁)	
109.10.15	38450	38450	本院卷第52頁
109.11.14	46750	46750	
109.12.17	38450	38450	

110.1.18	42250	42250	
110.2.20	46750	46750	
110.3.19	45750	45750	
110.4.19	46750	46750	
110.5.30	45000	45000	
110.7.8	30000	30000	
110.7.14	15000	15000	
110.8.21	15000	15000	
110.9.7	15000	15000	
110.10.19	10000	10000	
110.12.20	50000	50000	
111.4.19	50000	50000	
111.4.30	50000	50000	
111.5.13	50000	50000	
111.6.11	46750	46750	
111.7.11	45000	45000	
111.8.16	46500	46750	(本院卷第70頁)
以上合計	773400	773650	
押金	90000	90000	

2. 上訴人於109年10月15日匯款3萬8450元，業經被上訴人所不爭(見本院卷第137頁、113年4月3日筆錄)，應為真實。

3. 上訴人於111年8月16日係匯款4萬6750元云云，有上訴人提出之匯款資料可按(見本院卷第70頁)，然為被上訴所否認，經查，本院卷第70頁即110年8月16日匯款金額46750元，帳號為0000000000***7728，並非被上訴人受領之租金帳號，而於同日匯款4萬6500元，始為上訴人匯款於被上訴人之租金帳號即000000000000000000號，準此，被上訴人主張上訴人共匯款77萬3400元，應屬可信。
4. 上訴人共應給付租金112萬2000元，扣除上訴人已匯款77萬3400元，被上訴人請求上訴人給付積欠租金34萬8600元(0000000-000000=348600)，扣除押金9萬元後，餘額25萬8600

01 元，應屬有據。

02 (二)上訴人主張代墊水費、電費部分

03 上訴人主張據無因管理之規定，為被上訴人代墊水費2萬280
04 0元及電費1萬500元，據此主張抵銷，並提出兩造之上證1
05 0、上證11之line對話紀錄為證（見本院卷第39、243-245
06 頁），然為被上訴人所否認，並以上訴人於系爭租約已約定
07 由上訴人負擔所有水費，而電費已分錶，無須由上訴人代墊
08 電費等語置辯，經查：

- 09 1. 未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本
10 人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之、管理
11 人開始管理時，以能通知為限，應即通知本人。如無急迫之
12 情事，應俟本人之指示，民法第172條、第173條第1項定有
13 明文。按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期
14 者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；且其相互間
15 債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，此
16 觀民法第334條第1項前段、第335條第1項之規定自明。
- 17 2. 依據被上訴人及上訴人提出之系爭租約第6條第2、3項、第9
18 條第5項可按（見原審卷第25-41頁、本院卷第23-34頁），比
19 對二份租約之字跡不同，上訴人持有之租約應係上訴人自己
20 書寫之字跡，而被上訴人提出之租約則由被上訴人自行填
21 寫，其中水費欄位特別以文字記載「承租人負擔本標的之
22 【所有水費】」，並由上訴人之法定代理人陳豪彥簽名，電
23 費欄位則特別以文字記載「依據電表度數各自負擔」「承租
24 人同意出租人施工加裝電表」，足見，兩造就電錶分錶後，
25 並無須由上訴人代墊電費。另系爭租約之標的限於麵包店部
26 分，則系爭租約之記載有關上訴人應負擔本標的之所有水
27 費，應係指系爭房屋之麵包店部分之水費、電費，而不及於
28 被上訴人自行經營之自助洗衣店部分之水費、電費，應為真
29 實。
- 30 3. 上訴人抗辯租金扣除代墊電費、水費，並提出上證10、上證
31 11之line對話為證（見本院卷第37、39、243、245頁），經

01 查，本院卷第39、243、245頁之line對話係上訴人於109年6
02 月21日、109年8月17日，係上訴人給付109年6月、8月租
03 金，當時租金4萬5000元，均由上訴人扣除水費、電費後之
04 餘額支付租金餘額，上開對話為簽訂系爭租約之前租約之約
05 定，足見，被上訴人於107年間所簽訂之前租約係由上訴人
06 每月租金扣除電費3500元、水費2000元或1500元後支付租金
07 餘額，應可認定。

08 4. 另被上訴人於109年10月22日申請電費分錶，並於110年1月8
09 日完成分錶，有上訴人提出之台灣電力公司網路櫃檯申請進
10 度查詢表、收到登記單回條可按（見本院卷第239頁），另
11 上訴人提出上證11之line對話紀錄（見本院卷第277頁），故
12 上訴人支付109年10月租金時，係以其租金4萬6500元扣除電
13 費9月、10月電費各3500元及9月水費1300元後支付租金3萬8
14 450元，應為電費分錶前之計算方法，且為被上訴人所不爭
15 執，足見，被上訴人於簽訂系爭租約後，電費分錶前亦同意
16 上訴人扣除代墊之水費、電費後支付租金至明。

17 5. 上訴人主張抵銷之電費為110年1月分錶之前所代墊之電費共
18 1萬500元，經查，電錶已於110年1月8日完成分錶，則上訴
19 人僅得主張扣除代墊109年11月、12月之電費共7000元，應
20 屬有據。

21 6. 上訴人主張以被上訴人經營自助洗衣店遷移前與遷移後之水
22 費差額，請求代墊水費2萬2800元等語，並提出附件1租賃期
23 間（109年10月7日起至111年10月1日止）各期水費明細、附
24 件2租賃期間終止後（111年10月5日起至112年12月5日止）
25 之各期水費明細表，及上證4水費查詢錶、上證6水費通知單
26 為憑（見本院卷第181、215、219-233頁），經查：附件1為
27 被上訴人搬遷自助洗衣店前之平均水費為2307元，附件2之
28 被上訴人為搬遷自助洗衣店後之平均水費為322元，二者每
29 期水費差額1985元（ $0000-000=1985$ ），上訴人主張每期代墊
30 水費1900元，即每月水費差額約950元，尚少於與上訴人於1
31 09年8月17日扣除109年7月水費1500元、109年10月15日9月

01 水費1300元，足見，上訴人主張每月代墊水費950元，合計
02 代墊24個月水費2萬2800元，應屬有據。

03 7. 綜上，上訴人以代墊水費2萬2800元、電費7000元，共2萬98
04 00元主張抵銷，據此，被上訴人得請求租金為22萬8800元(0
05 00000-00000=228800)，為有理由，逾此部分，應予駁回。

06 (三)上訴人無權占有期間部分，

07 被上訴人主張上訴人無權占有期間21日相當於租金之不當得
08 利3萬2725元云云，然為被上訴人所否認，經房東於111年10
09 月12日同意上訴人使用系爭房屋，並自111年11月1日起已向
10 房東承租系爭房屋等語置辯。經查：

11 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
13 179條定有明文。又主張不當得利請求權存在之當事人，對
14 於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係
15 無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因
16 給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之
17 目的。故主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證
18 明該給付欠缺給付之目的（最高法院103年度台上字第
19 2198 號判決意旨參照）。

20 2. 上訴人自認占有系爭房屋自111年10月10日起至111年10月31
21 日止，然房東已於111年10月12日出具同意書，同意上訴人
22 占有系爭房屋作為麵包店使用，上訴人於同日與房東就系爭
23 房屋簽訂新租約，並經公證，有上訴人提出之建物所有權人
24 同意書、公證書及房屋租賃契約書可按（見本院卷第157-16
25 5頁），被上訴人雖主張其與房東間之租約於111年10月31日
26 始屆至，然為上訴人所否認，而被上訴人並未提出租賃契約
27 舉證以實其說，自難為有利於被上訴人之認定。被上訴人與
28 房東間之租賃契約已於111年10月9日終止，被上訴人自111
29 年10月10日起並無占有系爭房屋之正當權源，而上訴人自11
30 1年10月12日業經房東同意使用系爭房屋之麵包店部分，應
31 屬有法律上原因而為有權占有，則被上訴人請求上訴人給付

01 無權占有系爭房屋受有相當於租金之不當得利云云，並無理
02 由。

03 3. 被上訴人提出給付房東之租金共5萬2015元，並提出被上證2
04 之匯款資料(見本院卷第151頁)，然為上訴人所否認，上訴
05 人亦未證明其匯款之目的為何，並未就已給付自111年10月1
06 0日起至111年10月31日止之租金予房東等有利於己之事實，
07 舉證以實其說，自難為有利於被上訴人之認定。

08 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
09 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
10 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
11 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
12 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民
13 法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應付
14 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
15 為5%，亦為同法第203條所明定。被告於112年5月5日收受起
16 訴狀繕本有卷附之送達證書可按(見原審卷第97頁)，因此，
17 被上訴人請求上訴人應自112年5月6日起至清償日止，按年
18 息百分之五計算之利息，應屬有據。

19 五、綜上所述，被上訴人本於租約之法律關係，請求上訴人給付
20 22萬8800元及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月6日起至清
21 償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予
22 准許，逾此所為請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上
23 開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，
24 自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改
25 判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於
26 上開應准許部分，原審判命上訴人給付，並為假執行之宣
27 告，核無違誤，上訴意旨，就此部分，仍執陳詞，指摘原判
28 決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

29 六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
30 文。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

01	民事第三庭	審判長	法官	賴彥魁
02		法官	吳幸娥	
03		法官	徐玉玲	
04	以上正本證明與原本無異。			
05	不得上訴。			
06	中 華 民 國	113 年	11 月	8 日
07		書記官	王思穎	