臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第116號

原告 正本行建設股份有限公司

兼

法定代理人 洪明勝

共同

訴訟代理人 謝曜焜律師

複代理人 惠嘉盈律師

被告 白青蓉即白珮瑩

訴訟代理人（兼送達代收人）

馬偉涵律師

郭立寬律師

複代理人（兼送達代收人）

陳秀茹

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年11月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應給付原告正本行建設股份有限公司新臺幣肆佰捌拾玖萬柒
仟零陸拾玖元，及自民國一一二年十一月十四日起至清償日止，
按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告洪明勝新臺幣伍拾貳萬柒仟玖佰肆拾陸元，及自
民國一一二年十一月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五
計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十八，原告正本行建設股份有限公
司負擔百分之十七，原告洪明勝負擔百分之五。

本判決第一項於原告正本行建設股份有限公司以新臺幣壹佰陸拾

01 肆萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰捌拾
02 玖萬柒仟零陸拾玖元為原告正本行建設股份有限公司預供擔保，
03 得免為假執行。

04 本判決第一項於原告洪明勝以新臺幣壹拾捌萬元為被告供擔保
05 後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾貳萬柒仟玖佰肆拾陸元為
06 原告洪明勝預供擔保，得免為假執行。

07 原告其餘假執行之聲請均駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序部分

10 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
11 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
12 此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。經
13 查，原告起訴聲明原為：(一)被告應給付原告正本行建設股份
14 有限公司（下逕稱正本行公司）新臺幣（下同）995萬2,346
15 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
16 計算之利息；(二)被告應給付原告洪明勝（即正本行公司負責
17 人，下逕稱洪明勝，與正本行公司合稱原告）84萬3,926
18 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
19 計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行【臺灣新北地方
20 法院112年度重訴字第12號卷（下稱新北卷）第9頁】。嗣於
21 本件訴訟繫屬中追加請求權基礎如下：1. 就聲明(一)請求被告
22 給付正本行公司返還網路電信費部分，追加民法第179條規
23 定（本院卷一第194頁）。2. 就聲明(一)請求被告給付正本行
24 公司修復及清潔費用之損害賠償部分，追加民法第176條、
25 第179條規定（本院卷一第254頁）。3. 就聲明(一)請求被告給
26 付正本行公司代墊管理費部分，追加正本行公司於民國107
27 年7月16日就門牌號碼新北市○○區○○○路0號12樓、4號1
28 2樓之1、6號12樓、6號12樓之1房屋（下合稱系爭4號、6號
29 房屋）與被告簽訂之租賃契約（下稱系爭4號、6號房屋租
30 約）第7條第2項、民法第184條第1項前段規定（本院卷二第
31 270-271頁）。4. 就聲明(一)請求被告給付正本行公司於110年

01 8月11日至同年11月15日無權占用期間之不當得利部分，追
02 加民法第184條第1項前段規定（本院卷二第269-270頁）；
03 若認系爭4號、6號房屋租約並未於110年8月10日終止，則依
04 系爭4號、6號房屋租約第4條、民法第439條前段規定，請求
05 被告給付此期間之租金（本院卷一第227頁）。5. 就聲明(一)
06 請求被告給付正本行公司代墊水電費部分，追加系爭4號、6
07 號房屋租約、第184條第1項前段規定（本院卷二第271-272
08 頁）。6. 就聲明(一)請求被告給付正本行公司於109年9月16日
09 至110年8月10日之租金部分，追加主張若認並未於109年8月
10 15日續行簽立系爭4號、6號房屋租約，則依民法第179條規
11 定，請求被告給付此期間相當於租金之不當得利（本院卷一
12 第227-228頁）。7. 就聲明(二)請求被告給付洪明勝代墊電費
13 部分，追加洪明勝於107年7月16日就門牌號碼新北市○○區
14 ○○○路00號9樓之1、9樓之2、9樓之3、9樓之5房屋（下合
15 稱系爭68號房屋，與系爭4號、6號房屋合稱系爭房屋）與被
16 告簽訂之租賃契約（下稱系爭68號房屋租約，與系爭4號、6
17 號房屋租約合稱系爭租約。本院卷二第273、274頁）。8. 就
18 聲明(二)請求被告給付洪明勝於109年9月16日至同年11月15日
19 之租金部分，追加主張若認並未於109年8月15日續行簽立系
20 爭68號房屋租約，則依民法第179條規定，請求被告給付此
21 期間相當於租金之不當得利（本院卷一第230頁）。最終變
22 更聲明為：(一)被告應給付正本行公司610萬1,019元，及自民
23 事變更聲明暨準備三狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
24 利率5%計算之利息；(二)被告應給付洪明勝88萬746元，及自
25 民事變更聲明暨準備三狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
26 年利率5%計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行（本院
27 卷二第11頁、第180頁）。經核，變更聲明部分，屬減縮及
28 擴張應受判決事項之聲明；追加請求權部份，均係基於兩造
29 就系爭房屋所成立租賃關係之同一基礎事實所生請求，均與
30 前揭規定相符，應予准許。

31 貳、實體部分

01 一、原告主張：

02 (一)洪明勝於107年7月16日將其所有系爭68號房屋出租予被告，
03 並簽訂系爭68號房屋租約，約定租期為107年7月16日至117
04 年7月15日，每月租金為25萬5,000元，承租期間之水電費及
05 管理費由被告負擔。又洪明勝擔任負責人之正本行公司亦於
06 107年7月16日將名下之系爭4號、6號房屋出租予被告，並簽
07 訂系爭4號、6號房屋租約，約定租期為107年7月16日至117
08 年7月15日，每月租金為23萬元，承租期間之管理費每月9,7
09 77元及水電費由被告自行負擔。被告則於承租後將系爭房屋
10 轉租他人使用。兩造於109年7月雖曾合意終止系爭房屋之租
11 賃關係，並就租金、管理費、監視器更新等費用進行結算後
12 (不包含被告與房客間之押租金)，由被告開立金額39萬7,
13 948元之支票予原告。惟兩造嗣就系爭房屋之租賃重新議
14 約，並約定自109年8月15日依照系爭租約條件繼續履行，原
15 告則未再向被告收取押租金。

16 (二)兩造重新訂立租約後，被告僅繳納系爭4號、6號房屋於109
17 年8月之部分租金19萬5,000元，而未繼續給付系爭房屋其餘
18 租金，並積欠系爭4號、6號房屋之管理費及系爭房屋之水電
19 費。其中正本行公司先於110年8月4日以存證信函催告被告
20 給付租金，該存證信函於同年月5日送達被告，惟被告置之
21 不理，正本行公司遂於110年8月9日再次以存證信函催告被
22 告繳納租金，同時終止系爭4號、6號房屋租約，故系爭4
23 號、6號房屋租約於被告110年8月10日收受此存證信函時已
24 為終止，但被告仍持續占有並出租房屋予他人，則正本行公
25 司得依系爭4號、6號房屋租約第4條、第14條、民法第179
26 條、第439條前段規定向被告請求積欠租金、相當於租金之
27 不當得利及違約金。縱認正本行公司於110年8月10日終止租
28 約不合法，因被告仍占用系爭4號、6號房屋並出租予他人、
29 且未將房屋點交予原告，是正本行公司仍得依系爭4號、6號
30 房屋租約第4條、民法第439條前段規定向被告請求租金。又
31 被告任由租客私接電源、破壞天花板、油漆、房門門鎖等系

01 爭4號、6號房屋附屬設備、隨意丟棄大型雜物垃圾，致正本
02 行公司因而支出修復及清潔費用，亦需代墊給付被告積欠之
03 管理費、電費、水費、有線電視及網路費，被告依法自應返
04 還。另系爭68號房屋於109年10月14日法拍，並於109年11月
05 16日點交完畢，則洪明勝自得請求被告給付在此期間積欠之
06 租金、水電費。至於原告雖另與訴外人陳科穎簽立租賃管理
07 委託書，委託陳科穎協助造冊房客資料，惟為避免爭端，陳
08 科穎至109年10月10日即未繼續協助，且兩造間之系爭租約
09 並未因此受到影響。

10 (三)為此，爰依法起訴並為以下請求：

11 1. 正本行公司部分：

12 (1)依系爭4號、6號房屋租約第4條、民法第439條前段規定，請
13 求被告給付自109年9月16日至110年8月10日之租金249萬1,6
14 67元。若認並未於109年8月15日續行簽立系爭4號、6號房屋
15 租約，則依民法第179條規定，請求被告給付此期間相當於
16 租金之不當得利249萬1,667元。

17 (2)依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求被告返還自1
18 10年8月11日至110年11月15日無權占用系爭4號、6號房屋，
19 以每月租金23萬元計算之不當得利72萬8,333元；若認系爭4
20 號、6號房屋租約並未於110年8月10日終止，則依系爭4號、
21 6號房屋租約第4條、民法第439條前段規定，請求被告給付
22 自110年8月11日至110年11月15日之租金72萬8,333元。

23 (3)依系爭4號、6號房屋租約第14條約定請求被告給付110年8月
24 11日至110年11月15日之違約金145萬6,666元。

25 (4)依系爭4號、6號房屋租約第7條第2項、第179條及第184條第
26 1項前段規定，請求被告返還109年7月至110年11月15日代墊
27 之管理費16萬1,321元。

28 (5)依系爭4號、6號房屋租約、第179條及第184條第1項前段規
29 定，請求被告返還代墊之水電費49萬9,626元。

30 (6)依系爭4號、6號房屋租約第11條、民法第176條第1項、第17
31 9條、第433條之規定，請求被告給付未善盡保管系爭4號、6

01 號房屋責任，以致正本行公司支出修復房屋水電、天花板、
02 油漆及更換門鎖、家具家電與清潔消毒費用共72萬6,218元
03 之費用。

04 (7)依民法第176條第1項、第179條規定，請求被告返還正本行
05 公司於110年11月17日代墊之有線電視使用費及寬頻上網使
06 用費共3萬7,188元。

07 2. 洪明勝部分：

08 (1)依系爭68號房屋租約第4條、民法第439條前段規定，請求被
09 告給付自109年8月16日至109年11月15日積欠之租金73萬7,0
10 00元。若認並未於109年8月15日續行簽立系爭68號房屋租
11 約，則依民法第179條規定，請求被告給付此期間相當於租
12 金之不當得利73萬7,000元。

13 (2)依系爭68號房屋租約、民法第179條規定，請求被告返還洪
14 明勝代墊、109年4月24日至同年10月28日之水費、109年9月
15 至11月之電費、因被告未繳電費所生之訴訟費用共7萬8,926
16 元。

17 3. 並聲明：(一)被告應給付正本行公司610萬1,019元及自民事變
18 更聲明暨準備三狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
19 5%計算之利息；(二)被告應給付洪明勝88萬746元及自民事變
20 更聲明暨準備三狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
21 5%計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告答辯：系爭租約已於109年7月31日終止，兩造並於109
23 年8月4日結算交接，被告業已將押金及其餘費用共39萬7,94
24 8元交付原告。惟原告於109年8月10日再度聯絡被告，請被
25 告協助管理房客，故被告之後就系爭房屋之管理係代原告為
26 之，而非重新訂立租賃契約，並於109年9月將租客誤匯之10
27 9年9月份租金轉匯予原告。詎原告竟於109年10月1日與陳科
28 穎簽約，並由陳科穎向房客收取租金，雖然被告於109年10
29 月間已告知原告若能依約退還房客押金，將轉告房客終止租
30 約並由新管理人管理，但原告並未退還押金，且水電費用仍
31 由被告繳納，租客之租金及水電費亦遭原告強行收取，迄至

01 110年9月28日，兩造始簽約於同年月30日終止系爭4號、6號
02 房屋租約，原告並承諾給付64萬元予被告而於同日交接完
03 成，則交接過程之水電費及清潔費，應自原告應給付被告之
04 64萬元中扣除。另原告前就系爭租約爭議向被告提起背信告
05 訴，業經臺灣士林地方檢察署以110年度偵字第8609號案件
06 為不起訴處分。縱認兩造間就系爭房屋有重新締結租賃契
07 約，惟依本院109年11月26日之移轉命令，原告對被告並無
08 本件債權可為主張。退言之，縱認原告對被告有本件債權，
09 然原告繞過被告擅取租客之租金，已侵奪被告之利益，此部
10 分應抵銷之。再者，系爭租約並未明文水電費應由何人負
11 擔，況系爭68號房屋業經臺灣新北地方法院109年8月4日函
12 除去系爭68號房屋租約，已不許兩造再私自締結租賃契約，
13 故水電費不應由被告負擔。至於有線電視及網路費依系爭租
14 約並未明文由何人負擔，亦應由原告負擔等語。並聲明：原
15 告之訴駁回。

16 三、不爭執事項：

- 17 (一)洪明勝於107年7月16日將其所有之系爭68號房屋出租予被
18 告，正本行公司亦於107年7月16日將其所有之系爭4號、6號
19 房屋出租予被告，並簽立系爭房屋租約，再由被告擔任二房
20 東將系爭房屋出租予房客，以賺取租金價差（本院卷一第22
21 頁、卷二第63頁、第134頁、第180頁、第278頁）。
- 22 (二)兩造於109年7月協商終止系爭房屋租約後，原告將被告先前
23 開立、票面金額為49萬4,777元之支票退還予被告，被告則
24 於同日簽收，並開立票面金額39萬7,948元之支票予原告
25 （本院卷二第167頁、第279頁）。
- 26 (三)原告已支付系爭4號、6號房屋管理費16萬1,321元，此部分
27 本應由被告負擔（本院卷二第221頁、第279頁）。
- 28 (四)原告已支付系爭4號、6號房屋110年1月至11月間水電費49萬
29 9,626元、系爭68號房屋109年4月至11月間水電費14萬3,746
30 元及系爭68號房屋之電費7萬8,926元（本院卷二第221頁、
31 第274頁、第279頁）。

01 (五)被告曾支付系爭4號、6號房屋計費期間為109年5月12日至11
02 0年3月11日之電費27萬9,634元、109年1月6日至110年5月10
03 日之水費15萬1,350元（本院卷二第289-345頁、第360
04 頁）。

05 四、原告主張兩造於109年8月15日就系爭房屋重新議約，並依照
06 系爭租約條件繼續履行，惟被告並未依約給付租金、支付水
07 電費、管理費、有線電視及網路費，復於正本行公司終止系
08 爭4號、6號房屋租約後，繼續占用系爭4號、6號房屋，且未
09 維護屋況，以致正本行公司支出修復、清潔費用，正本行公
10 司乃依系爭4號、6號房屋租約第4條、第7條第2項、第11
11 條、第14條約定、民法第176條、第179條、第184條第1項前
12 段、第433條、第439條規定，請求被告給付積欠租金、不當
13 得利、違約金、代墊管理費、水電費、有線電視使用費及寬
14 頻上網使用費、損害賠償合計610萬1,019元；洪明勝則依系
15 爭68號房屋租約第4條、民法第179條、第439條前段規定，
16 請求被告給付積欠租金、代墊水電費、因未繳電費所生訴訟
17 費用合計88萬746元。惟此為被告所否認，並以前開情辭置
18 辯。經查：

19 (一)兩造就系爭房屋自109年8月15日起，依系爭租約約定內容為
20 租賃條件，而成立租賃契約乙事，已達成合意：

21 1. 原告主張與被告合意自109年8月15日起，以系爭租約內容為
22 租賃條件，就系爭房屋成立租賃契約乙節，業據提出系爭房
23 屋於另案強制執行案件（即臺灣新北地方法院108年度司執
24 助字第6690號、第6729號，下合稱系爭執行案件）109年9月
25 16日、同年12月24日拍賣公告等件為證（本院卷二第77-85
26 頁），該公告附表「使用情形」欄位載明系爭房屋由被告承
27 租中，其中系爭4號、6號房屋之租金為每月23萬元、系爭68
28 號房屋之租金為每月25萬5,000元，租期均至117年7月15日
29 止，核與系爭租約就租金、租期之約定相符，此有系爭租約
30 在卷可佐（新北卷第19-30頁），且前開拍賣公告均經寄送
31 予被告（本院卷二第79頁、第161頁），卻未見被告就上揭

01 記載內容表示異議，足徵原告上開主張，並非虛捏。又被告
02 前因洪明勝於110年8月26日至31日間進入系爭6號房屋12樓
03 之爭議，而對之提起侵入住宅、強制等告訴時，自稱該址係
04 由正本行公司出租予被告，且稱租期至117年7月15日止，亦
05 有臺灣新北地方檢察署111年度偵字第1411號不起訴處分書
06 在卷足憑（新北卷第31-34頁），顯見被告於該案亦肯認系
07 爭4號、6號房屋租約之存在，並援用系爭租約之屆期日而為
08 陳述，則原告所稱與被告合意自109年8月15日起，依系爭租
09 約之租賃條件就系爭房屋繼續成立租賃契約等語，應堪採
10 信。佐以系爭執行案件之債權人聲請除去兩造就系爭房屋之
11 租賃關係，並依強制執行法第99條第2項規定聲請拍定後點
12 交時，被告旋於109年8月10日、同年月19日具狀聲明異議
13 稱：依民法第425條第1項、第426條規定，請求履行租賃契
14 約期間屆滿為止，另租賃期滿請給予6個月搬離等語，業經
15 本院核閱系爭執行案件案卷無誤，堪認被告於109年8月間已
16 然以系爭房屋之承租人自居，益徵原告主張兩造於109年8月
17 15日已就系爭房屋繼續成立租賃契約等語為真實可信。

- 18 2. 被告雖辯稱僅係代管云云，惟被告於另案背信案件經詢及系
19 爭房屋之租賃事宜時表示：因部分房客未再續租，故8月不
20 能以原租金計算金額，兩造協議由被告將8月已收取之款項
21 交予洪明勝後，9月開始重新計算給付租金等語（臺灣士林
22 地方檢察署109年度他字第5656號卷第77頁），於本院亦具
23 狀陳述：原告於109年8月10日再度聯絡被告回來協助管理房
24 客，因為已是8月中了，被告表示不負責8月所有租金25萬元
25 等語（本院卷一第24頁），故被告縱稱就系爭房屋於109年8
26 月間之租金不負全責，但觀諸其語意及租金等用詞，足認被
27 告亦坦認再度承租系爭房屋成為二房東甚明。況被告於另案
28 復具狀表示：自109年9月開始繼續承租系爭68號房屋、系爭
29 6號房屋等語（臺灣士林地方檢察署109年度他字第5656號卷
30 第81-83頁），顯見被告於另案僅爭執開始承租系爭房屋之
31 時點，而未曾主張僅係代管系爭房屋。是故被告此部分辯解

01 非但與其前述舉止、言詞或書狀陳述內容相違，且迄本件言
02 詞辯論終結為止，均未見被告陳明代管具體事項（本院卷二
03 第350頁、第359頁），自難認所辯屬實。況被告嗣於110年8
04 月8日以二房東名義張貼公告，詢問系爭4號、6號房屋之房
05 客對於垃圾收費之意見，此有公告影本存卷可參（本院卷二
06 第129頁），並自陳曾支付系爭4號、6號房屋計費期間為109
07 年5月12日至110年3月11日之電費27萬9,634元、109年1月6
08 日至110年5月10日之水費15萬1,350元，業如前述，衡情，
09 被告於109年8月後就系爭4號、6號房屋與正本行公司間倘無
10 租賃關係存在，當無代為繳交前揭高額水電費用之理。是綜
11 觀上開各情，均足見被告確實自109年8月15日承租原告所有
12 之系爭房屋無誤。

13 3. 被告另辯稱原告於109年10月1日委託訴外人陳科穎代為管理
14 系爭房屋，顯見被告已非承租人，但觀諸原告與陳科穎簽立
15 之「租賃管理委託書」（本院卷一第46頁），其上記載之管
16 理內容乃係系爭房屋租客基本資料造冊、房屋修繕明細估價
17 單據、水電費及管理費收支明細表之製作，而非代為收取租
18 金或出租系爭房屋，難認陳科穎係取代被告成為系爭房屋二
19 房東之人。洪明勝亦稱：陳科穎係第四台業務人員，該人因
20 為被告延誤或積欠第四台費用而透過管理員與伊聯繫，之後
21 伊得悉陳科穎有機會和房客碰面，且被告積欠租金未付，遂
22 委託陳科穎協助將房客與被告之租約期間等資訊造冊，以利
23 原告向被告收取租金，原本打算造冊後，若經被告確認並點
24 交系爭房屋予原告，則委由陳科穎協助收取租金，但未及造
25 冊完成，旋有第三人出面表示經被告委託收取租金，陳科穎
26 為避免事端，於109年10月10日後就未再繼續進行前開事
27 宜，故陳科穎僅於109年10月9日協助遭斷水斷電之房客處理
28 問題，並收取該房客109年10月租金及電費等語（本院卷二
29 第225-226頁），準此，尚難以原告委託陳科穎協助造冊或
30 整合資訊乙事，逕認兩造間就系爭房屋並無租約存在。

31 4. 被告復辯稱房客林佳靜於109年8月7日、9月10日、11月6日

01 各匯款1萬4,000元、1萬5,350元、1萬4,000元至「正本行雅
02 築管理負責人（即洪明勝）」設於瑞興銀行之帳戶（下稱系
03 爭帳戶，該匯款單上匯款人填載之地址為系爭68號房屋9樓2
04 B），有109年11月6日匯款申請書照片截圖、瑞興銀行112年
05 12月18日函文所附活期存款交易明細表在卷可憑（本院卷二
06 第113-116頁、第187-189頁），足見被告並非系爭房屋之承
07 租人云云。惟據洪明勝表示，林佳靜係應被告要求，將應該
08 付給被告之租金直接匯給洪明勝，以抵充被告應給付之租金
09 （本院卷二第179頁），而前開系爭帳戶交易明細固能證明
10 林佳靜與原告有上述金錢往來，但未能據以推論林佳靜係與
11 洪明勝而非被告成立租賃關係，更不能置前開足以證明兩造
12 間就系爭房屋自109年8月15日起存在租賃關係之諸多事證於
13 不顧，僅以單一房客之匯款金流，遽論被告並非系爭房屋之
14 承租人或二房東，故被告此部分辯解，同無可採。

- 15 5. 被告再以洪明勝於110年4月13日在系爭4號、6號房屋張貼
16 「請於2日內賜知合法租賃契約，否則依法究辦」之公告，
17 及正本行公司與簡銘宏於110年4月簽訂之租約為據（本院卷
18 二第103-111頁），主張系爭4號、6號房屋早已由原告自行
19 管理使用收益。然被告得悉洪明勝張貼公告後，旋透過通訊
20 軟體向簡銘宏表示「我是承租人，這是確定，無法改變，這
21 些房子是我承租的範圍，你如果不是跟我簽約，就是違法居
22 住，可以強制驅離你」，並列出5月之租金等收費明細，同
23 時告知會請人前往收錢等情，有通訊軟體對話截圖附卷可稽
24 （本院卷二第125頁），可知被告確係以承租人身分行事。
25 至於正本行公司於110年4月是否另與簡銘宏簽立租賃契約、
26 該舉是否適法，尚無礙於本院對於正本行公司與被告就系爭
27 4號、6號房屋前於109年8月15日已成立租賃關係之認定。

- 28 (二) 正本行公司請求租金249萬1,667元、相當於租金之不當得利
29 72萬8,333元、違約金145萬6,666元、管理費16萬1,321元、
30 水電費49萬9,626元、損害賠償72萬6,218元、網路及有線電
31 視使用費3萬7,188元，有無理由？

01 1. 正本行公司主張曾於110年8月4日以存證信函催告被告給付
02 租金，該存證信函於同年月5日送達被告，惟被告置之不
03 理，該公司遂於110年8月9日再次以存證信函催告被告繳納
04 租金，同時終止系爭4號、6號房屋租約，故系爭4號、6號房
05 屋租約於被告110年8月10日收受此存證信函時已為終止，業
06 據正本行公司提出前開存證信函及回執等件為證(新北卷第3
07 7-49頁)，且互核相符，堪信正本行公司此部分主張為真
08 實。被告雖以「終止租賃契約」(下稱系爭終止租賃契約)
09 為據(本院卷一第52頁)，辯稱係於110年9月30日終止系爭
10 4號、6號房屋租約，惟正本行公司否認之，且系爭終止租賃
11 契約僅有被告一人簽署，並未經正本行公司用印確認，難認
12 正本行公司與被告曾就其上所載條款或終止契約日期達成合
13 意。另證人即協助正本行公司與被告溝通聯繫之張翊琳亦具
14 結證稱：係於110年9月經洪明勝委託，協助處理系爭4號、6
15 號房屋之廢棄物，並與占用或積欠租金、水電費之人溝通協
16 調，同時與被告進行交接等語(本院卷一第256-257頁)，
17 而證人張翊琳確係於110年9月8日開始與被告透過通訊軟體
18 聯繫系爭房屋交接事宜，亦有被告提出其與證人張翊琳之通
19 訊軟體對話紀錄截圖附卷可憑(本院卷一第356-652頁)，
20 則證人張翊琳前開證詞，應與事實相符，堪予憑採。衡情，
21 證人張翊琳於110年9月受委託之前，正本行公司應已終止與
22 被告之租約，始有委由張翊琳協助交接並處理後續事宜之必
23 要，則正本行公司與被告間就系爭4號、6號房屋之租約應於
24 110年8月10日業經終止，洵堪認定。

25 2. 租金：

26 (1)依系爭4號、6號房屋租約、民法第439條前段規定，被告本
27 應自109年8月15日起支付每月23萬元之租金予正本行公司，
28 惟正本行公司自陳被告於109年8月份應給付之租金業已結算
29 完畢(本院卷二第225頁)，故該公司僅得向被告請求109年
30 9月15日迄110年8月10日期間(合計10月又27日)之租金，
31 又正本行公司僅請求被告給付109年9月16日迄110年8月10日

01 (本院卷二第269頁)之租金，於法自無不合。被告雖提出
02 於109年9月1日、15日各匯款9萬5,000元、10萬元至系爭帳
03 戶之郵政跨行匯款申請書(本院卷一第42-44頁)，辯稱曾
04 於9月間給付原告相當款項，原告亦稱該筆款項係被告於9月
05 應該給付之部分租金(本院卷二第225頁)，惟其中109年9
06 月1日9萬5,000元匯款單據之匯款人地址欄位為系爭6號房屋
07 12樓、另筆109年9月15日10萬元匯款單據之匯款人地址欄位
08 則為系爭68號房屋9樓，可見被告係刻意以不同地址區分兩
09 筆款項之用途，從而，僅有109年9月1日9萬5,000元款項係
10 供支付系爭4號、6號房屋之9月份租金之用，另筆10萬元匯
11 款則係供支付系爭68號房屋9月份租金之用。基此，被告積
12 欠正本行公司之租金應為241萬2,000元(計算式：23萬元×
13 【10+26÷30】=249萬9,333元，249萬9,333元-9萬5,000元=2
14 40萬4,333元，小數點以下四捨五入，下同)，是正本行公
15 司請求被告給付240萬4,333元部分，為有理由，逾此範圍之
16 請求，則屬無據。

17 (2)被告辯稱：縱認正本行公司與被告間就系爭4號、6號房屋有
18 重新締結租賃契約，惟依本院109年11月26日之移轉命令，
19 原告對被告並無本件債權可為主張。查正本行公司對被告就
20 系爭4號、6號房屋之租金債權，雖經本院民事執行處以109
21 年11月6日之扣押命令、同年月26日之移轉命令，自109年11
22 月起移轉予中租迪和股份有限公司(下稱中租公司)，但因
23 囑託執行法院撤回，前開命令均已於110年7月5日以士院擎1
24 09司執助雙字第7136號命令撤銷，有本院民事執行處113年1
25 月16日函文存卷可參(本院卷二第149頁)，且中租公司業
26 於113年5月3日函覆本院，該公司前於109年10月13日曾經被
27 告電知會將每月租金扣除必要費用後配合移轉給中租公司，
28 但該公司從未自被告處取得任何款項(本院卷二第255
29 頁)，故正本行公司對於被告此部分之租金債權，自仍存
30 在，被告上開所辯，容有誤會，難以憑採。

31 3. 相當於租金之不當得利：

01 (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
02 益；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返
03 還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書分別
04 定有明文。另無權占有他人房屋，所受利益為房屋之占有本
05 身，依其性質不能返還，應償還其價額，而無權占用他人之
06 房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查證
07 人張翊琳就交接系爭4號、6號房屋之時點，證述：「（問：
08 妳方才說洪先生請妳收回房屋、收尾清潔，妳有跟白珮瑩做
09 交接嗎？）有，我記憶中是在2021年11月左右，沒辦法給精
10 確日期」、「我只記得11月20日我還在清運打掃」等語在卷
11 （本院卷一第257-258頁、第267頁），而被告與證人張翊琳
12 迄至110年11月間，仍透過通訊軟體溝通系爭房屋善後事
13 宜，且於110年11月18日相約見面，被告復於當日傳送系爭4
14 號、6號房屋之扣押命令業經法院撤銷之文書截圖予證人張
15 翊琳等情，亦有通訊軟體對話截圖附卷可稽（本院卷一第68
16 2-722頁），則正本行公司主張被告於110年8月10日系爭4
17 號、6號房屋租約終止後，仍占有迄至110年11月15日乙情，
18 應可採信。被告於系爭4號、6號房屋租約終止後，既無權占
19 用之，依前說明，於占用期間即受有相當於租金之利益，正
20 本行公司亦因此受有損害。是正本行公司依上開規定請求被
21 告返還相當於租金之不當得利，自屬有據。

22 (2)系爭4號、6號房屋租約第4條載明每月租金為23萬元（新北
23 卷第26頁），堪認被告無權占用系爭4號、6號房屋所得之利
24 益，即為每月23萬元，則正本行公司依不當得利規定，請求
25 被告返還110年8月11日至同年11月15日合計72萬8,333元之
26 不當得利（計算式：23萬元x【3+5÷30】=72萬8,333元），
27 應予准許。

28 4. 違約金：

29 依系爭4號、6號房屋租約第14條約定，若承租人於租約終止
30 後未及時遷出返還房屋，出租人每月得向承租人請求按照月
31 租金2倍計算之違約金，至遷讓完畢為止（新北卷第28

頁），正本行公司乃以每月46萬元之金額計算違約金，請求被告支付110年8月11日至同年11月15日合計145萬6,666元之違約金（本院卷二第270頁）。惟按約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額；此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判決意旨參照）。違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有適用（最高法院106年度台上字第2453號判決意旨參照）。而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。本院審酌被告於終止系爭租約後，未履行遷讓返還系爭4號、6號房屋之義務，使正本行公司所受損害及所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，並參酌正本行公司除請求被告給付違約金外，另依民法第179條規定請求被告按月給付相當於租金金額之不當得利，如再加計前開違約金，其總額實屬過高，因認系爭4號、6號房屋租約關於違約金之約定應酌減為每月租金之半數即11萬5000元，較為妥適。從而，正本行公司請求被告自110年8月11日至同年11月15日給付36萬4,167元之違約金部分（計算式：11萬5000元x【3+5÷30】=36萬4,167元），亦有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。

5. 管理費：

正本行公司墊付系爭4號、6號房屋於109年7月至110年11月15日止、每月9,777元之管理費，合計為16萬1,321元（計算式：9,777元x【16+15÷30】=16萬1,321元），固有收據附卷可佐（新北卷第59-61頁）。惟正本行公司自陳109年7月間終止原租約時，已經與被告結算之前之管理費，且109年8月份（即109年8月15日至9月14日）被告該給原告之費用均已

01 給付（本院卷二第222頁、第225頁），則正本行公司僅得向
02 被告請求109年9月15日至110年11月15日間代墊之管理費12
03 萬7,427元（計算式：9,777元x【14+1÷30】=13萬7,204
04 元）。

05 6. 水電費、網路及有線電視使用費：

06 被告雖辯稱此部分費用應由原告負擔，惟本諸使用者付費之
07 原則，倘租約未為其他約定，自應由承租方即被告負擔。而
08 系爭4號、6號房屋租約並未記載水電費、網路及有線電視使
09 用費應由正本行公司負責，且被告自陳曾支付系爭4號、6號
10 房屋之水電費，業如前述，益見兩造就系爭4號、6號房屋租
11 約未載明之費用係由承租方即被告負擔乙節，應有共識。故
12 正本行公司以繳費憑證、電子發票證明聯為據（新北卷第65
13 -79頁、第87-89頁、第141頁），請求被告返還如附表一、
14 二所示合計49萬9,626元之水電費、於110年11月17日代墊之
15 網路及有線電視使用費3萬7,188元，均有理由。

16 7. 損害賠償：

17 (1)按因承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之使用、收益
18 之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負
19 損害賠償責任，民法第433條定有明文。又系爭4號、6號房
20 屋租約第11條亦約定：「承租人應以善良管理人之注意義務
21 保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損
22 害賠償責任」。

23 (2)正本行公司主張被告未善盡其維護管理4號、6號房屋之責，
24 任由租客私接電源、破壞房屋天花板、油漆、房門門鎖、防
25 火門、消防系統設備、家具家電等附屬設備、隨意丟棄大型
26 雜物、垃圾而影響大樓逃生路線且滋生病蚊蟲，經系爭4
27 號、6號房屋管委會告知正本行公司出面處理，正本行公司
28 因而支出修復房屋水電、天花板、油漆及更換門鎖、家具家
29 電與清潔消毒必要費用共72萬6,218元等情，業據提出現場
30 照片、支出收據、統一發票、出貨單、估價單等附卷供參
31 （新北卷第91-139頁），核與證人張翊琳證稱：我接手的時

01 候，原則上25間廢墟，被告並未將房屋回復原狀等語相符
02 （本院卷一第263-264頁），則被告自應就此負損害賠償責
03 任。被告雖辯稱上開費用並非回復原狀之必要行為，惟未提
04 出任何具體事證以實其說，是其空言辯稱上情，要無可採。
05 從而，正本行公司請求被告依系爭4號、6號房屋租約賠償72
06 萬6,218元，自屬有據。

07 (三)洪明勝請求租金73萬7,000元、水電費14萬3,746元，有無理
08 由？

09 1. 租金：

10 (1)查臺灣新北地方法院因認系爭68號房屋契約顯對抵押權之實
11 行有影響，乃以執行命令除去系爭68號房屋租約，被告聲明
12 異議後，經該院以108年度司執助字第6729號裁定駁回，嗣
13 系爭68號房屋經拍賣而辦理移轉登記，該院民事執行處並於
14 109年11月16日、同年月25日以執行名義命洪明勝於15日內
15 將之點交予得標人等情，業經本院核閱臺灣新北地方法院10
16 8年度司執助字第6729號卷證無誤，則洪明勝主張與被告間
17 就系爭68號房屋之租賃契約因點交予得標人而消滅，但被告
18 迄109年11月16日仍占有系爭68號房屋，依系爭68號房屋租
19 約、民法第439條前段規定，被告於109年8月15日至同年11
20 月16日期間仍應支付每月25萬5,000元之租金等語，即非無
21 稽，堪予採信。又原告自陳被告8月份應給付之租金業已結
22 算完畢（本院卷二第255頁），準此，洪明勝僅得向被告請
23 求109年9月15日迄109年11月16日合計2月2日之租金52萬7,0
24 00元（計算式：25萬5,000元x【2+2/30】=52萬7,000元）。

25 (2)再經勾稽被告所提出之郵政跨行匯款申請書，足認109年9月
26 15日之10萬元係供支付系爭68號房屋109年9月份租金之用，
27 業如前述，且洪明勝曾透過陳科穎取得其中9樓2B房客之109
28 年10月租金1萬4,000元，有收據存卷可參（本院卷一第48
29 頁），另有房客林佳靜於109年9月10日、11月6日匯款1萬5,
30 350元、1萬4,000元至系爭帳戶，亦經論述如前，可見洪明
31 勝尚取得林佳靜109年9月、11月之租金各1萬4,000元（109

01 年9月10日匯入之1萬5,350元與1萬4,000元租金間之差額1,3
02 50元未據兩造主張用途)，除此之外，未見被告提出相關事
03 證佐證其業已支付其餘租金，故洪明勝於109年9月15日至11
04 月16日間取得之租金合計為14萬2,000元（計算式：10萬元+
05 1萬4,000元x3=14萬2,000元），而被告此部分積欠之租金則
06 為38萬5,000元（計算式：52萬7,000元-14萬2,000元=38萬
07 5,000元），應堪認定。

08 2. 水費部分：

09 (1)洪明勝業已繳納系爭68號房屋9樓之1之水費5,220元（用水
10 日期109年4月24日至6月22日）、2,630元（用水日期109年6
11 月23日至8月20日，單據雖記載用水計費期間為109年6月22
12 日起算，但顯與前一張單據重複，而應認係自109年6月23日
13 起算，下同）、3,117元（用水日期109年8月21日至10月28
14 日）以及復水費650元；9樓之2之水費2,500元（用水日期10
15 9年8月20日至10月21日）；9樓之3之水費3萬2,548元（用水
16 日期109年4月24日至6月22日）、1萬101元（用水日期109年
17 6月23日至8月20日）、7,404元（用水日期109年8月21日至1
18 0月28日）以及復水費650元，此有臺北自來水事業處水費繳
19 費憑證附卷可稽（本院卷二第19-35頁），且系爭房屋之水
20 電費均應由承租人即被告支付，業經本院認定如前，則洪明
21 勝依不當得利之法律關係請求被告返還此部分代墊款項合計
22 6萬4,820元，即屬有據。

23 (2)被告固辯稱曾於109年8月4日以39萬7,948元與原告結算至10
24 9年7月31日之各項租金、費用，並提出支票影本為證（本院
25 卷一第24頁、第38頁），惟洪明勝否認前開結算金額包括水
26 電費用（本院卷二第222-223頁），並稱水電費用必須等到
27 收到單據才能核算，核其所述與社會常識相符，且卷附前開
28 收據之繳費日期亦為被告所稱結算日期之後之109年10月28
29 日，堪認此部分代墊費用尚未經結算，而應由被告返還。

30 3. 電費部分：因被告積欠系爭68號房屋109年9至11月之電費合
31 計7萬7,000元未繳，台灣電力股份有限公司乃聲請支付命令

01 向洪明勝請求給付積欠電費及利息，經調解後，洪明勝合計
02 支出7萬8,926元之費用，固有臺灣臺北地方法院110年度司
03 促字第20949號支付命令、聲請支付命令狀、調解筆錄、訴
04 訟案件程序、訴訟費用及利息計算書、繳費憑證等在卷可佐
05 （新北卷第143-157頁），惟洪明勝曾透過陳科穎取得其中9
06 樓2B房客之109年10月電費800元，有收據存卷可參（本院卷
07 一第48頁），此筆款項應予扣除，則洪明勝依民法不當得利
08 之規定請求被告返還7萬8,126元（計算式：7萬8,926元-800
09 元=7萬8,126元），亦有理由，逾此範圍之請求，則不應准
10 許。

11 4. 被告復辯稱臺灣新北地方法院既以執行命令除去系爭68號房
12 屋契約，則被告與洪明勝間已無租賃關係云云。然按不動產
13 執行標的物之所有權人於設定抵押權後，出租予他人，因而
14 影響拍賣標的之拍定及抵押權人之受償時，執行法院得依債
15 權人之聲請裁定除去租賃或為除去租賃之執行命令，以無租
16 賃狀態拍賣，此係為保障抵押權人而設，觀之強制執行法第
17 98條第1、2項規定可明。惟執行法院就租賃關係之存否並無
18 實體審認權限，出租人與承租人之實體權利法律關係，並不
19 因執行法院除去租賃裁定或除去租賃執行命令之影響，是除
20 去租賃裁定或除去租賃執行命令之效力僅具有相對性，在拍
21 定人取得權利移轉證書前，原出租人與承租人間，仍受原租
22 約之拘束，故系爭68號房屋租約縱經臺灣新北地方法院以執
23 行命令除去，仍難解免被告應依約給付租金、支付水電費用
24 之義務。從而，被告前開所辯，即屬無據，無可憑採。

25 (四)末按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
26 週年利率為5%；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求
27 給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責
28 任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
29 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第
30 203條、第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金
31 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民

01 法第233條第1項亦有明文。被告應給付原告上開金額，業如
02 前述，原告請求以民事變更聲明暨準備三狀繕本送達翌日即
03 112年11月14日作為利息起算點，此為兩造所不爭執（本院
04 卷二第180頁），揆諸前揭規定，於法均無不合。故原告就
05 上開准許之金額併請求自112年11月14日起至清償日止，均
06 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

07 五、綜上所述，正本行公司依系爭4號、6號房屋租約、民法第17
08 9條規定請求被告給付租金240萬4,333元、相當於租金之不
09 當得利72萬8,333元、違約金36萬4,167元、損害賠償72萬6,
10 218元、代墊水電費49萬9,626元、管理費13萬7,204元、網
11 路及有線電視使用費3萬7,188元，合計489萬7,069元；洪明
12 勝依系爭租約、民法第179條規定請求被告給付租金38萬5,0
13 00元、代墊水費6萬4,820元、電費7萬8,126元，合計52萬7,
14 946元，及均自民事變更聲明暨準備三狀繕本送達翌日即112
15 年11月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有
16 理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。
17 又原告依前開法律關係既已獲得勝訴判決，其餘請求權基礎
18 爰不予贅論，附此敘明。

19 六、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法要無不合，
20 爰酌定相當之擔保金額，予以准許；本院並依職權定被告以
21 相當金額供擔保後，得免為假執行。至原告其餘假執行之聲
22 請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

23 七、本件事證已臻明確，原告其餘主張陳述及未經援用之證據，
24 經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘
25 明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

28 民事第二庭 法 官 蘇怡文

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

系爭4號、6號房屋電費(單據見新北卷第65-79頁)			
地址	日期	金額(新 臺幣)	備註
4號12樓之1	110/11/5-110/11/ 15電費	981元	110/11/5-111/1/6 電費 5,621元，計算至110/1 1/15為981元(計算式： 5,621÷63×11)
4號12樓	110/10/19-110/1 1/4電費	52元	
6號12樓之1	110/5/12-110/7/7 設備維持費	13元	
	110/5/12-110/7/7 電費	3萬1,494 元	
	110/5/12-110/7/7 電費	3萬5,810 元	
	110/5/12-110/7/7 接電費	400元	
	110/7/8-110/9/6 電費	6萬2,700 元	
	110/9/7-110/11/4 電費	4萬443元	
6號12樓	110/5/12-110/7/7 電費	2萬4,895 元	
	110/5/12-110/7/7 接電費	400元	
	110/5/12-110/7/7 電費	2萬1,916 元	
	110/5/12-110/7/7	33元	

(續上頁)

01

	設備維持費		
	110/7/8-110/9/6 電費	4萬5,143 元	
	110/9/7-110/11/4 電費	2萬205元	
	110/11/5-110/11/ 15電費	1,342元	110/11/5-111/1/6 電費 7,688元，計算至110/1 1/15為1,342元(計算 式：7,688÷63×11)
合計		28萬5,82 7元	

02

附表二

03

系爭4號、6號12樓水費(單據見新北卷第81-83頁、第87-89頁)				
地址	戶名	日期	金額(新 臺幣)	備註
4號12樓	洪明勝	110/7/7-110/9/2	1萬5,379 元	
		110/9/3-110/10/2 9	7,500元	
6號12樓	正本行 公司	110/1/7-110/3/10 水費	4萬7,271 元	
		復水費	650元	
		110/5/11-110/7/6 水費	9萬4,133 元	
		110/7/7-110/9/2 水費	2萬6,636 元	
		110/9/3-110/11/1 5水費	2萬2,230 元	110/9/3-110/12/ 15水費3萬1,242 元，計算至110/1 1/15為2萬2,230

(續上頁)

01

				元(計算式：31,242÷104×74)
合計			21 萬 3, 799元	