

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第708號

上訴人 楊峻銘
訴訟代理人 張藝騰律師
複代理人 游子寬律師
被上訴人 林素君

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國109年1月13日臺灣臺中地方法院109年度訴字第59號第一審判決提起上訴，本院於110年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣16萬8,371元本息，暨該部分假執行之宣告，並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及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之70，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

上訴人於民國105年11月30日起，承租被上訴人所有門牌號碼臺中市○區○○路0段000巷00號5樓之房屋（下稱系爭房屋）及地下一樓第00號停車位（下稱系爭停車位），約定每月租金合計為新臺幣（下同）3萬元，租賃期間為1年，每年續約1次，且系爭房屋使用期間，有關大樓管理費、瓦斯費、電費、水費、房屋稅及地價稅，應由上訴人繳納。被上訴人依兩造間租賃契約書之約定交付系爭房屋與停車位予上訴人使用，則上訴人即應依該租賃契約書之約定按月給付租金予被上訴人；惟上訴人並未按月給付租金予被上訴人，故被上訴人通知於107年11月30日租期屆滿時不再續租，然上訴人卻遲至108年5月31日才交還系爭房屋，而系爭停車位則繼續使用至109年2月25日才交還，且上述各項稅費上訴人亦

未依約繳納。爰依租賃契約及不當得利之法律關係，請求上訴人給付107年11月之租金計3萬元、自107年12月1日起至108年5月31日遷出系爭房屋之日止，每月獲有當於租金之不當得利3萬元計18萬元，及自108年6月1日起至109年2月25日交還系爭停車位之日止，每月獲有相當租金之不當得利1,800元計1萬6,025元，暨應繳納之大樓管理費9,100元、瓦斯費1,492元、電費2,474元、水費1,060元、房屋稅7,021元、地價稅1,199元，合計24萬8,371元，並請求自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等情（原審判決被上訴人全部勝訴，並分別為得、免假執行之宣告，上訴人不服，提起上訴）。並於本院答辯聲明求為判決：上訴駁回。

二、上訴人則以：

上訴人於105年間租用系爭房屋後，至108年間已給付被上訴人之共計82萬6,232元，且被上訴人於107、108年間曾委由上訴人製作招牌等事項，而積欠上訴人共計4萬6,799元承攬費用，上訴人復曾為被上訴人墊付購買不動產之斡旋金20萬元，經將被上訴人積欠之款項予以抵銷後，則被上訴人當無法再向上訴人請求給付租金等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明求為判決：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)被上訴人主張上訴人於105年11月30日起承租被上訴人所有之系爭房屋（含系爭停車位），約定每月租金合計為3萬元，租賃期間為105年11月30日起至107年11月30日止（每年續約1次），被上訴人並已依約交付系爭房屋與系爭停車位予上訴人使用；又系爭租約期滿終止後，上訴人卻遲至108年5月31日才遷出返還系爭房屋予被上訴人，但未一併將系爭停車位返還而仍繼續使用109年2月25日才交還被上訴人，且上訴人同意給付系爭停車位自108年6月1日起至109年2月25日止之相當租金不當得利1萬6,025元，

01 及依兩造約定，被上訴人墊付之大樓管理費9,100元、瓦
02 斯費1,492元、電費2,474元、水費1,060元、房屋稅7,021
03 元、地價稅1,199元，合計2萬2,346元應由上訴人負擔等
04 情，為上訴人所不爭執（見本院卷第75-76頁兩造不爭執
05 事項(一)至(五)），並有房屋租賃契約書、第83-93頁之土地
06 及建物第一類登記謄本（見原審卷第189-197、199-207
07 頁）、管理費收據、瓦斯費收據、電費繳款憑證、水費繳
08 款憑證、房屋稅繳款書、地價稅繳款書可證（見原審卷第
09 229-235頁、第239-243頁），堪信為真實。

10 (二) 被上訴人請求上訴人給付積欠租金3萬元、相當租金之不
11 當得利18萬元、1萬6,025元、代墊稅費2萬2,346元，合計
12 24萬8,371元，則為上訴人所爭執，並辯稱合計已給付82
13 萬6,232元，且以4萬6,799元承攬報酬、代墊幹旋金20萬
14 元之債權為抵銷云云。查：

15 1、上訴人對於被上訴人所為本件請求占用停車位所受相當租
16 金不當得利1萬6,025元部分，及代墊上訴人應負擔之大樓
17 管理費9,100元、瓦斯費1,492元、電費2,474元、水費1,0
18 60元、房屋稅7,021元、地價稅1,199元，合計2萬2,346元
19 稅費部分，均不爭執（見本院卷第76頁不爭執事項(四)）。
20 從而，被上訴人此部分請求，即屬有據，應予准許。

21 2、被上訴人依租賃契約關係，請求給付租金3萬元並不可
22 採：

23 (1)按請求履行債務之訴，原告就其主張債權發生原因之事
24 實，固有舉證之責任，若被告自認此項事實而主張該債權
25 已因清償而消滅，則清償之事實，應由被告負舉證之責
26 任，此觀民事訴訟法第277條之規定自明（最高法院28年
27 上字第1920號判例意旨參照）。被上訴人主張上訴人於10
28 5年11月30日起承租被上訴人所有之系爭房屋（含系爭停
29 車位），約定每月租金合計為3萬元，租賃期間為105年11
30 月30日起至107年11月30日止（每年續約1次）一情，為上
31 訴人所不爭執，已如前述；被上訴人主張上訴人僅繳付68

萬元租金，惟上訴人抗辯稱計已交付被上訴人82萬6,236元等語，依上開說明，自應由上訴人舉證證明此等有利之事實。

(2)依被上訴人於109年6月11日提出「民事聲請變更訴之聲明暨準備書(三)狀」所檢附之租金繳付明細表，記載上訴人已繳付68萬元（見原審卷225頁），且本院於110年1月25日行準備程序時，被上訴人亦自承上訴人已繳付68萬元租金（見本院卷78頁），是上訴人已繳付68萬元租金部分，堪信為真實。再觀之被上訴人於108年7月1日以通訊軟體傳送自行書寫文件照片所示，被上訴人於其上手寫「105年12月-108年5月〈770000〉」（見原審卷149頁），且被上訴人亦自認因本件租賃關係，已向上訴人收取77萬元（見本院卷第76頁兩造不爭執事項(六)），是上訴人抗辯租用系爭房屋後有交付被上訴人之款項達77萬元部分，應屬可採。

(3)上訴人另辯稱於106年間曾交付票面金額為5萬元（支票號碼SDZ0000000000）、票面金額2萬元（支票號碼SDZ0000000000）、票面金額7萬元（支票號碼SDZ0000000000）之支票各1紙予被上訴人，其中面額5萬元、7萬元之支票係供支付106年1月至5月租金，另面額2萬元之支票係供支付106年6月之租金（見本院卷第136頁），業據提出付款沖銷資料明細表（見原審卷第151-153頁）、支票轉付單（見原審卷第155-159頁）為證。

(4)被上訴人雖不爭執曾收取2萬元、5萬元、7萬元支票之支票各1張之事實（見本院卷第137頁），但辯稱係上訴人以該等票據向其借款10萬元、5萬元云云，則為上訴人所否認。按當事人主張與他方有消費借貸關係存在者，自應就該借貸意思互相表示合致及借款業已交付之事實，均負舉證之責任。被上訴人僅陳述其是拿現金給上訴人等語（見本院卷第137、217頁），並提出銀行存摺內頁明細，以為證明確有借款予上訴人之情（見原審卷第253頁）；然觀

01 之該存摺內頁所記載內容，係被上訴人自行所書寫，尚不
02 足證明上訴人確有向被上訴人借貸10萬元、5萬元之事
03 實，況被上訴人主張前揭10萬元部分為借款，則被上訴人
04 焉可能僅收受2萬元、7萬元支票，以為清償之理。而被上
05 訴人復未舉證證明兩造間就前揭10萬元、5萬元等借貸意
06 思互相表示合致，及確有交付前揭款項予上訴人，依上開
07 說明，尚難認兩造間有被上訴人主張10萬元、5萬元之借
08 貸關係存在。從而，被上訴人既無法舉證證明前揭2萬
09 元、5萬元、7萬元支票係為清償借款，則上訴人主張前揭
10 2萬元、5萬元、7萬元支票係為支付租金，應屬可採。

11 (5)至上訴人雖辯稱合計已支付被上訴人82萬6,232元云云，
12 惟為被上訴人所否認，且與上訴人自己提出之付款沖銷資
13 料明細表上（見原審卷第151-153頁）所載付款金額合計
14 為77萬6,232元亦有不符，其復未提出其他證據佐證，此
15 部分所辯即難採信。

16 (6)系爭租賃契約合計2年，上訴人應繳付之租金應為72萬元
17 （3萬元×24月＝72萬元）。上訴人因使用系爭房屋而支付
18 77萬元，已超過應支付金額5萬元，被上訴人依系爭租賃
19 契約請求上訴人給付積欠租金3萬元，洵屬無據。

20 3、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益，民法第767 條第1 項前段、第179 條前段分別定有明
22 文。而無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利
23 益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判
24 例意旨參照）。經查：

25 (1)被上訴人主張系爭租約於107年11月30日屆期終止後，上
26 訴人未立即返還系爭房屋，遲至108年5月31日才遷出返還
27 系爭房屋予被上訴人，為上訴人所不爭執（見不爭執事項
28 (二)）。可知，上訴人於系爭租約屆期終止後，已無占有系
29 爭房屋之合法權源，卻自107 年12 月1 日起至同年5 月3
30 1日止，無權占用系爭房屋（含停車位），依前揭說明，
31 其受有相當於租金之不當得利，並致被上訴人受有不能使

01 用收益系爭房屋之損害。

02 (2)查系爭房屋位於臺中市○○區○○路1段，屬都會區，審
03 酌鄰近捷運及台鐵共構之松竹車站、大型購物中心、市
04 場，交通便利、工商業繁榮，四周環境、建設情形佳，生
05 活機能充足，上訴人利用系爭房屋之經濟價值與所受利益
06 等一切情形，並參考上訴人向被上訴人承租系爭房屋所約
07 定之租金為每月3萬元，認為上訴人所受相當租金之不當
08 得利，每月3萬元為適當。是被上訴人請求107 年12 月1
09 日起至同年5 月31日止使用系爭房屋，所受有相當租金之
10 不當得利18萬元（3萬元×6月＝18萬元），亦屬正當，應
11 予准許。

12 4、上訴人主張以4萬6,799元之承攬報酬債權為抵銷，並不可
13 採：

14 (1)按公司為事業體，法律上屬法人組織，固與自然人同為權
15 利義務之主體，惟公司人格與自然人之人格各別，不容混
16 淆（最高法院109年度台上字第2075號判決意旨參照）。

17 (2)上訴人主張被上訴人於107年間、108年間曾委其製作招牌
18 等事項，而積欠4萬6,799元款項，固提出收款對帳單（原
19 審卷第145-147頁）、通訊軟體照片（原審卷第149頁）、
20 兩造對帳之錄音光碟及譯文（原審卷第270、271-277頁）
21 為證。惟上訴人自承以廣告服務為業，為京典廣告招牌有
22 限公司（下稱京典公司）負責人等情，有經濟部商工登記
23 公示資料查詢服務在卷可稽（見本院卷第115頁）。再觀
24 之上訴人提出收款對帳單上所載「京典廣告招牌有限公司
25 收款對帳單」，佐以其自承為被上訴人製作之廣告招牌，
26 係由被上訴人自行至京典公司取走（見原審卷第93頁），
27 可知其主張前揭廣告招牌承攬關係，應係存在於京典公司
28 與被上訴人間，上訴人雖為京典公司之代表人，但依上開
29 說明，京典公司人格與上訴人之人格各別，則縱認前揭承
30 攬報酬4萬6,799元存在，仍為京典公司之債權，尚非上訴
31 人得據以主張而為抵銷。從而，上訴人以4萬6,799元之承

攬報酬而主張抵銷，自屬無據。

5、上訴人主張以墊付之斡旋金20萬元債權為抵銷，亦不可採：

(1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任（最高法院83年度台上字第2775號判決意旨參照）。查上訴人主張依委任之法律關係，主張對被上訴人有代墊20萬元斡旋金之債權，然為被上訴人否認，自應由上訴人就此利己事實，負舉證責任。

(2)上訴人主張被上訴人欲購買位於臺中市○○區○○路0段00○○號房地，而委請其墊付20萬元之斡旋金，固提出通訊軟體照片、錄音譯文、房屋照片為證（見原審卷149、275頁；本院卷第97、119-127頁）。審視前揭錄音譯文內容，兩造之對話：「（上訴人：我還會加還有我幫你付阿生的20萬你說你要付的）是好」、「（對不對）好；好」等語（見原審卷275頁），被上訴人僅稱「好」，而非表示願清償或同意返還，尚難單憑前揭語意不明之對話內容，據以判斷被上訴人確有委託上訴人代墊20萬元斡旋金情事，自難僅憑前揭錄音譯文認定被上訴人確有同意返還或承認有20萬元斡旋金之情事。

(3)再依通訊軟體照片固有記載「866799+20萬=0000000」，然其上所載之「20萬」，究何所指？上訴人亦未舉證以實其說。況上訴人既主張前揭20萬元係為斡旋金，則此斡旋金之給付，自然期待收受者（即居間人或仲介公司）支付相對勞務以說服賣方得以減價促成交易，則前揭大雅房地之所有人當可能已登記為被上訴人所有，或由收受者交付斡旋金收據，然上訴人並未提出相關權利移轉證明或斡旋金收據，僅提出不知何人所有之房屋照片，其舉證尚有不足。則上訴人未能證明兩造間確有委任關係之存在，且所

01 提出之通訊軟體照片、錄音譯文、房屋照片等資料，亦無
02 從判斷被上訴人確有同意或承認有20萬元幹旋金之情事，
03 從而，上訴人以墊付20萬元幹旋金之債權而主張抵銷，亦
04 屬無據。

05 6、由上開各情，可知上訴人應給付被上訴人之金額為21萬8,
06 371元（18萬元+1萬6,025元+2萬2,346元=21萬8,371
07 元），扣抵上訴人溢付之5萬元，被上訴人請求上訴人給
08 付16萬8,371元範圍內洵屬有據，逾此範圍，即不應准
09 許。

10 （四）綜上所述，被上訴人依租賃契約關係及不當得利之法律關
11 係，請求上訴人給付16萬8,371元及自起訴狀繕本送達翌
12 日即108年7月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之
13 利息範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍，即屬無
14 據。從而，原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判
15 決，並為假執行之宣告，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改
16 判，為有理由，爰由本院改判如主文第一、二項。原審就
17 上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，並依分別酌定相當
18 之擔保金額，宣告准為假執行及免為假執行，即無不合，
19 上訴人就此部分之上訴，為無理由，應予駁回。

20 （五）本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之
21 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
22 爰不逐一論列，附此敘明。

23 四、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
24 訟法第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

25 中 華 民 國 110 年 9 月 29 日

26 民事第六庭 審判長法官 楊熾光

27 法官 戴博誠

28 法官 莊宇馨

29 正本係照原本作成。

30 不得上訴。

31 書記官 黃粟儀

01 中 華 民 國 110 年 9 月 29 日