

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第331號

上訴人 凌群不動產管理顧問有限公司

0000000000000000

法定代理人 辜博鴻

訴訟代理人 蘇信誠律師

被上訴人 胡家玫

訴訟代理人 葉光洲律師

曹孟哲律師

上列當事人間請求返還金錢事件，上訴人對於民國111年4月12日
本院臺北簡易庭110年度北簡字第6327號第一審判決提起上訴，
本院於民國112年5月24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臺幣參拾參萬肆仟捌佰參拾捌
元，及其中新臺幣參拾萬參仟捌佰壹拾元自民國一百十年三月三
日起，其餘新臺幣參萬壹仟零貳拾捌元自民國一百十年十一月二
十七日起算之利息部分，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(除其中按新臺幣參萬壹仟零貳拾捌元計算自民國
一百十年十月二十七日起至民國一百十年十一月二十六日止之利
息部分外)，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審及第二審訴訟費用，由上訴人負擔百分之八十四，餘由被
上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件上訴人上訴時原聲明請求：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄
部分，請求判決駁回被上訴人之請求。(三)上訴人如受不利判
決，願供擔保免為假執行（見本院卷第23頁）。嗣於民國11
1年9月2日準備程序期日當庭撤回假執行之聲請（見本院卷
第71頁），合先敘明。

01 貳、實體方面：

02 一、被上訴人主張：兩造於103年4月22日簽訂物業管理委任契約
03 書(下稱系爭契約)，由伊委任上訴人就門牌號碼臺北市○○
04 區○○街00號2樓房地(下稱系爭房地)處理包租事宜，上
05 訴人將系爭房地之建物部分隔成A、B、C、D(下稱系爭A、
06 B、C、D室)4個房間出租，並每月交付伊新臺幣(下同)5
07 萬1,225元，嗣於108年10月間，上訴人提出欲將包租模式改
08 為代管模式，即將實際收取之租金扣除之12%管理費及必要
09 費用後全數交付伊，伊接受提議。然上訴人代伊向承租人收
10 取租金，卻僅轉交部分款項，其中系爭B室於108年10月、11
11 月出租，每月收取租金1萬7,000元，合計3萬4,000元，上訴
12 人卻告知伊未出租；系爭D室於108年10月至109年1月間以每
13 月2萬4,000元之租金出租，上訴人卻告知伊僅有收取租金1
14 萬7,000元，每月有差額7,000元，合計短付租金2萬8,000
15 元；系爭D室於109年2月、3月出租，每月並收取租金2萬4,0
16 00元，合計4萬8,000元，上訴人卻告知伊未出租；又上訴人
17 自109年7月至109年11月短付租金12萬6,898元，共計短付租
18 金23萬6,898元。另上訴人自108年10月至109年11月短付如
19 附表二所示之系爭房地電費2萬6,440元，上訴人向承租人收
20 取押租金共10萬元，迄今亦未交付伊。且上訴人拒絕交付伊
21 原有之鑰匙，致伊僅能換鎖而支出換鎖費用2萬790元，上訴
22 人又擅自開挖系爭房地玄關地面且拒絕回復原狀，致伊需自
23 行修繕而支出費用1萬3,000元，以上總計39萬7,128元，爰
24 依系爭契約之法律關係、民法第179條、第541條第1項、第5
25 44條，請求上訴人返還39萬7,128元併計付法定遲延利息等
26 語，並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人39萬7,128元，
27 及其中30萬3,810元，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
28 止，及其中9萬3,318元，自110年11月27日(原判決誤載為11
29 0年10月27日，另詳後述)起至清償日止，均按週年利率5%計
30 算之利息。

31 二、上訴人則以：伊與被上訴人原本就不是單純的「包租」或

「代管」關係，而是「投資合作」關係，實際上類似合夥關係，並非委任之性質，被上訴人主張依委任契約相關規定請求，自非有據。本件係因被上訴人與伊間有3筆投資案，因被上訴人擔心投資沒有保障，故在被上訴人僅出資290萬元的情形下，伊將取得成本為1,690萬元的投資物件即系爭房地登記在被上訴人名下，然後讓被上訴人每月坐領5萬1,225元，詎被上訴人先是在108年10月要求將「包租」改為「代管」，109年10月15日再發律師函終止系爭契約，企圖將伊踢出合作案，令伊無法接受，所為終止之意思表示不生效力。系爭房地原本預計進行都更，雙方都看好有豐厚的獲利空間，但後來因都更案生變，被上訴人對於系爭房地投資開始產生不滿，依兩造所簽訂之套房管理合作分算協議書（下稱系爭協議書）約定「若42個月未出售，則乙方（即伊）以原價/原屋況買回」，伊提議由伊買回，但被上訴人認為買回價格太低，所以於109年7月間通知伊要自行委賣半年，至遲於110年2月就應該讓伊原價買回，惟被上訴人卻以兩造間已終止委任關係，強行要自己管理租賃事宜，但因兩造間係合作投資關係，伊並不同意被上訴人主張。再依兩造間之對話觀之，伊同意改為「代管」必須先抵扣伊的代墊款及另外辦理設立登記，但被上訴人稱只有同意改為「代管」，其餘都不認帳，則雙方在沒有書面「代管」契約的情形下，就所謂「代管」的具體內容為何、是否達成合意多久結算一次、給付期限等情，均無共識。伊於109年10月7日給被上訴人之函文已清楚傳達伊的立場，就是委賣期間每月暫以3萬5,000元計算，等系爭房地售出後再一併結算，但被上訴人顯然只選擇對自己有利的說法，迫不及待要霸占系爭房地的所有利益，甚至連強行換鎖的費用也要伊負擔，實為荒謬，伊光是工程及其他代墊款即遠超被上訴人的請求，被上訴人請求並無理由等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，即判令上訴人應給付被上訴人39萬7,128元，及其中30萬3,810元，自110年3月3日起

至清償日止，及其中9萬3,318元，自111年10月27日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，同時依職權為準、免假執行之宣告。上訴人不服提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)系爭房地之所有權人為被上訴人，兩造間就系爭房地先於103年4月22日成立包租契約，嗣於108年10月間協議改為代管契約，代管契約之內容為上訴人所收取之租金，扣除代管管理費及必要費用後，應全數交予被上訴人：

1、兩造於103年4月22日簽訂系爭契約，約定由被上訴人將系爭房地之裝潢工程、管理及相關合作事宜委由上訴人管理，上訴人報酬之範圍為包含管理租金收益及售屋價差利潤，被上訴人出資比例100%，計290萬元總自備款，上訴人每月交付被上訴人5萬1,225元，兩造並分別就租金收益、售屋收益、出資比例收益分算等部分約定不同之分算比例，有系爭契約在卷可稽(見原審卷第33頁至第41頁)。嗣兩造於108年10月間將系爭契約之合作模式改為代管，此參上訴人指示訴外人賴小羚於108年10月4日與被上訴人之LINE對話紀錄，賴小羚稱「…這月開使就改代管喔，月底結算給你」，同年11月1日對話紀錄「胡小姐妳好，不好意思，我們之前二次的碰面談，針對甘州街的問題如下：1、我們一起等，公司改為代管模式。…」等語(見原審卷第43頁、第45頁)，並為上訴人所不爭執(見原審卷第393頁、本院卷第339頁)；又兩造間就代管系爭房地部分並未簽立正式書面契約，而係以租金收入乘以12%為上訴人之代管管理費，之後上訴人所收取之租金，扣除前開代管管理費及必要費用後，再交予被上訴人等情，亦為兩造所不爭執(見本院卷第411頁)，此部分事實堪信為真。

2、上訴人雖辯稱兩造間就系爭房地是成立投資合作關係，非委任契約之性質，且系爭房地僅借名登記在被上訴人名下等

01 語。惟查：

02 (1)所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方
03 （出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方
04 之名義，登記為所有人或其他權利人，該出名者僅為名義上
05 之所有權人，實質上仍由借名者享有該財產之使用、收益及
06 處分權，並負擔因此所生之義務，其屬無名契約之一種，性
07 質與委任契約類似（最高法院104 年度台上字第64號判決意
08 旨參照）。借名登記為契約之一種，自須當事人間就借名登
09 記之意思表示合致，始能成立。又當事人主張有利於己之事
10 實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定
11 有明文。故主張借名登記契約法律關係存在之當事人，應就
12 該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任。

13 (2)依系爭契約記載之內容，已載明系爭房地之所有權人為被上
14 訴人（見原審卷第38頁），且由被上訴人委任上訴人就系爭房
15 地進行裝潢工程、管理等事宜，並未記載系爭房地為兩造所
16 合作投資、或係借名登記在被上訴人名下等內容。且系爭房
17 地係由被上訴人向訴外人賴東邦購買，有不動產買賣契約書
18 在卷可參（見原審卷第323頁至第335頁），被上訴人已出資自
19 備款290萬元，其餘尾款1,400萬元，亦係由被上訴人向銀行
20 貸款並負責繳納分期款，亦有貸款契約及被上訴人存摺交易
21 明細附卷可考（見原審卷第213頁至第240頁），衡以一般購屋
22 實務，購屋人僅需準備頭期款，尾款均會向銀行貸款，嗣按
23 月支付銀行貸款利息並攤還本金，核與本件被上訴人準備頭
24 期款290萬元，尾款1,400萬元向銀行貸款之情形相符，堪認
25 被上訴人主張為系爭房地所有權人一情為真。

26 (3)上訴人雖提出系爭協議書，辯稱系爭房地係借名登記在被上
27 訴人名下等語。然依系爭協議書記載：「本次專案物件合作
28 分算表：乙方（即上訴人）經驗股：包含管理的租金收益及售屋
29 的價差利益。甲方（即被上訴人）100%出資（總自備款），乙方
30 （公司）佔以下經驗股…」，並記載系爭房地總自備款290萬
31 元、預估售價2,250萬元、預估利潤560萬元，且約定上訴人

就預估利潤分得70%、被上訴人為30%等情(見原審卷第149頁),是從上開內容,僅在說明兩造關於系爭房地合作所產生之利潤比例,尚無法據此認定系爭房地為上訴人所有、借名登記予被上訴人名下等情。至上訴人辯稱系爭房地之房貸,係包括在上訴人按月交付之費用中等語,惟此部分未見上訴人提出任何事證,足以證明兩造有約定系爭房地之房貸係由上訴人繳納、或由上訴人給付被上訴人之費用中繳納,上訴人亦未提出證據證明系爭房地確為借名登記之情,上訴人所辯,洵無足採。

(4)再參上訴人稱與另名投資人即訴外人劉淑美之投資方式與兩造間之投資方式相同,可證系爭房地確為兩造間之合作關係等語,惟證人劉淑美到庭證述:當初上訴人之法定代理人辜博鴻有一個投資案,伊有跟被上訴人介紹,就是投資套房,由辜博鴻去找標的物,被上訴人去把標的物買下來,由辜博鴻經營出租。被上訴人投資的標的在甘州街。伊跟上訴人合作的契約內容,與本件兩造間之投資契約內容及模式大同小異,只是賺錢分潤的百分比不同。…房子名義登記誰的就是誰的,只是在經營管理過程中,如果有賺錢,與上訴人合意,會提撥一定的比例給上訴人,如果沒賺錢也不會把房子賣掉,單純收租金就好。每個月上訴人會支付伊固定費用,如果伊收到租金,伊有房貸就會拿去繳房貸,如果沒有房貸,租金伊就會拿去做其他使用,房貸算是伊繳的,伊認為伊收到上訴人給的錢是租金等語(見本院卷第221頁至第224頁)。從劉淑美之證述可知,與上訴人間之投資模式,投資之房地登記在何人名義,便為該人所有,只是日後有收益時會與上訴人按比例分潤,且上訴人所支付的費用單純為租金,並非由上訴人繳納房屋貸款,更足認上訴人與投資人間之合作模式為系爭房地登記在何人名下即為何人所有,並無上訴人所稱借名登記之情,上訴人所辯,難認有理。

3、綜合上述,系爭房地之所有權人為被上訴人,兩造間就系爭房地之管理部分,先於103年4月22日成立包租契約,嗣於10

01 8年10月間協議改為代管契約，即合意變更為上訴人所收取
02 之租金，於扣除12%之代管管理費及必要費用後，應全數交
03 予被上訴人，此部分事實洵堪認定。

04 (二)被上訴人主張於109年10月16日終止兩造間之系爭契約及代
05 管契約，為有理由：

06 1、依系爭契約第6條「委任關係解除及提前終止」第1項第1款
07 約定，若違反系爭契約條款，經對方定合理期限提出書面催
08 告，未於期限內改正時，及同條第3項約定上訴人未依系爭
09 契約書約定日期按時按月給付代收款項予被上訴人，經被上
10 訴人催告仍未於七日營業日內繳交者，被上訴人得單方進行
11 解除或終止系爭契約(見原審卷第40頁)。系爭契約就系爭房
12 地之管理部分自108年10月經兩造合意改為代管後，每月上
13 訴人收取之租金，扣除前開管理費及必要費用，應全數交予
14 被上訴人一情，已於前述；而上訴人就109年7月起至同年11
15 月止，每月應給付予被上訴人之租金於扣除管理費及必要費
16 用後，確有短付一情並不爭執(見本院卷第414頁，此部分經
17 本院認定扣除管理費及必要費用後，上訴人仍有短付之情及
18 短付之金額，詳後述理由)，而經被上訴人於109年8月27日
19 以興望法律事務所BZ0000000000號函、同年9月28日以BZ000
20 0000000號函，催告上訴人於文到7日內提出相關資料，並給
21 付款項，上訴人嗣未給付，被上訴人乃於109年10月15日以B
22 Z00000000000號函終止兩造間之系爭契約及代管契約，有前
23 開函文在卷可佐(見原審卷第77頁至第80頁、第83頁至第85
24 頁)，上訴人於109年10月16日收受前開函文(見本院卷第411
25 頁)，從而，被上訴人主張已於109年10月16日終止系爭契約
26 及代管契約，應屬有據。

27 2、上訴人雖抗辯自109年7月起與被上訴人約定每月以3萬5,000
28 元結算等語，惟此部分參上訴人於109年10月7日函覆被上訴
29 人之文件內容僅表示「…因此物件至今仍不確定適用何種方
30 式處理，且也未簽代管合約書，辜先生本著善意建議你委賣
31 這半年用35000跟你結算，如果你有異議也請公司詳談。

01 …」(見原審卷第81頁)，然並未舉證證明被上訴人業已同意
02 上訴人前開每月以3萬5,000元結算之提議，是此部分自難認
03 兩造間就此已達成合意。故本件上訴人自109年7月起，即未
04 依兩造間之系爭契約、代管契約，如數給付被上訴人費用等
05 情，應可認定。從而，被上訴人主張於109年10月16日終止
06 兩造間之系爭契約及代管契約，應屬有理。

07 (三)被上訴人主張依兩造間代管契約、民法第541條第1項、第17
08 9條，請求上訴人給付短少支付如附表一租金23萬6,898元部
09 分，於20萬8,398元範圍內，為有理由，逾此部分之請求則
10 無理由：

11 1、被上訴人主張上訴人短少支付附表一編號1、2即系爭B室108
12 年10月至11月之系爭B室租金3萬4,000元部分：

13 此部分依上訴人向承租人公告收取之電費表所載，上訴人於
14 108年10月至11月曾向系爭B室承租人收取電費1,837元及611
15 元(見原審卷第67頁至第69頁)，足認系爭B室於108年10月至
16 11月間確有出租他人。上訴人雖稱系爭B室舊房客於108年10
17 月退租等語(見原審卷第423頁)，惟此部分上訴人既為被上
18 訴人管理系爭房屋，理應能提出系爭B室確於108年10月退租
19 之租賃契約等資料，惟迄至言詞辯論終結時，上訴人均未提
20 出任何契約、資料等舉證證明，所辯難認可採。是此部分，
21 應認被上訴人主張上訴人短少交付系爭B室於108年10月、11
22 月間之租金各1萬7000元，扣除兩造依系爭契約、代管契約
23 約定應給付上訴人之管理費12%，被上訴人請求上訴人給付
24 此部分短少之租金應為2萬9,920元(計算式：1萬7,000元X2X
25 【1-12%】=2萬9,920元)，其餘部分被上訴人之請求為無理
26 由。

27 2、被上訴人主張上訴人短付附表一編號3至6即108年10月至109
28 年1月之系爭D室租金2萬8,000元部分：

29 (1)上訴人辯稱系爭D室因為房客是舊房客續約，所以租金自108
30 年8月至109年1月優惠為1萬7,000元，接下來閒置數月，系
31 爭D室新房客是109年6月15日起租，並無短付租金情事等

01 語，雖提出被證13、被證14之房屋租賃契約書為據(見原審
02 卷第435頁至第437頁)。然此部分經證人蔡皇全到庭證述:沒
03 有向上訴人承租系爭D室，也未簽被證13的房屋租賃契約，
04 伊從頭到尾都沒有住在系爭D室過等語(見本院卷第219頁至
05 第220頁);嗣上訴人法定代理人辜博鴻亦到庭陳述系爭D室於
06 108年10月至109年1月間，確實沒有租給蔡皇全，也沒有收
07 取每個月1萬7,000元租金等語(見本院卷第421頁)，足認上
08 訴人所稱系爭D室為舊房客續約，且是熟人，故租金自108年
09 8月至109年1月優惠為1萬7,000元等語(見原審卷第423頁)，
10 均屬不實，自難採信。

11 (2)嗣上訴人改稱:因為系爭房地後來改成代管，在出租上有空
12 窗期，上訴人就用1萬7,000元給付被上訴人，認為這樣雙方
13 都不吃虧，畢竟那時上訴人有把系爭D室無償給道親使用，
14 上訴人一邊找房客，等找到新房客後，再按月給付2萬4,000
15 元的租金等語(見本院卷第339頁)，及辜博鴻到庭陳述:系爭
16 D室於108年10月至109年1月間是透過蔡皇全給道親使用，基
17 本上是無償，有時道親來來去去，也會給一些補貼等語(見
18 本院卷第418頁)。惟觀之系爭D室自108年10月起至109年1月
19 間，每月收取之電費分別為1,513元、1,414元、1,111元及7
20 98元(見原審卷第67頁至第69頁)，足認系爭D室確於前開期
21 間有出租他人使用;而上訴人亦自承系爭D室若找到新房客、
22 每月會收取2萬4,000元等語，就系爭D室之租金行情為2萬4,
23 000元一事亦未爭執，上訴人迄至言詞辯論終結前，並未舉
24 證證明系爭D室於前開期間僅收取每月1萬7,000元之租金，
25 從而，被上訴人主張上訴人於前開期間每月短付租金7,000
26 元，應為有理由。故此部分被上訴人請求上訴人交付附表一
27 編號3-6部分短付之租金1萬6,480元(計算式:2萬4,000元×4
28 個月×【1-12%】-已交付之租金1萬7,000元×4個月=1萬6,480
29 元)，為有理由，逾此部分之請求則無理由。

30 3、被上訴人主張上訴人短付附表一編號7、8即109年2月、3月
31 之系爭D室租金4萬8,000元部分:

01 依上訴人向承租人公告收取之電費表所載，上訴人於109年
02 2、3月曾向系爭D室承租人收取電費1,430元及792元(見原審
03 卷第69頁)，足認系爭D室於109年2月、3月間確有出租情
04 事，而系爭D室每月租金2萬4,000元，扣除上訴人之管理費
05 後，被上訴人得請求上訴人給付之租金為4萬2,240元(計算
06 式:2萬4,000元X2個月X【1-12%】=4萬2,240元)，亦洵屬有
07 據。

08 4、被上訴人主張上訴人短付附表一編號9即自109年7月至109年
09 11月之租金12萬6,898元部分：

10 依上訴人所提代管費用一覽表如附表三所示(見原審卷第443
11 頁)，上訴人對於109年7月至同年11月間短付被上訴人之金
12 額如附表四「109/7~109/10差額小計」欄所示，合計9萬5,
13 878元等情並不爭執(見本院卷第414頁)，惟被上訴人主張就
14 附表三109年9月份之冰箱修2,800元、水龍頭更換2,300元部
15 分，上訴人未提出資料，應不予扣除，109年10月系爭B室確
16 有出租而收取租金1萬7,000元，另不應扣除第四台費用1,62
17 0元，及109年11月之門鎖更換及管理費，因斯時系爭契約業
18 經終止，亦不應扣除等語，及上訴人抗辯就前開應付金額9
19 萬5,878元應再扣除附表四「未請款項」欄所示金額等語，
20 茲說明如下：

- 21 (1)上訴人抗辯109年9月份應扣除冰箱修繕費用2,800元及水龍
22 頭更換費用2,300元部分，被上訴人就此主張上訴人未提出
23 任何單據，故不應扣除，故109年9月短付1萬1,884元(計算
24 式：6,784元+2,800元+2,300元=1萬1,884元)等語。惟此
25 部分業據上訴人提出冰箱修繕之報修單、顧客維修憑單、估
26 價單為據(見本院卷第169頁至第175頁)，並經證人鄭明星即
27 上訴人公司負責管理套房之員工到庭證述:(本院卷第169頁
28 至第175頁)伊知道這兩筆修繕情形，這是房客反應由伊來報
29 修的，後來有修好，第一筆是因為冰箱不會冷，請原廠廠商
30 來修理，第二筆是水龍頭漏水導致有白蟻，有請人來修理等
31 語(見本院卷第313頁)，足認109年9月間，上訴人確有冰箱

01 修繕費用2,800元及水龍頭更換費用2,300元，共5,100元之
02 必要費用支出，故此部分被上訴人主張不應扣除，難認有
03 理。此部分應認上訴人就附表四109年9月間短少支付之款項
04 為6,784元。

05 (2)上訴人雖辯稱系爭B室於109年10月份因漏水退租等語，惟觀
06 之系爭B室於109年10月間有收取電費814元(見原審卷第69
07 頁)，且系爭B室房客自陳於109年10月底方退租(見原審卷第
08 469頁)，故此部分上訴人確短付系爭B室109年10月租金1萬
09 7,000元。至上訴人抗辯109年10月扣除第四台費用1,620元
10 部分，依上訴人所提單據可知，金頻道有線電線係3個月收
11 取一次費用1,620元(見本院卷第155頁)，而109年9月上訴人
12 已扣除第4台費用1,620元，何以109年10月份需再次扣除因
13 第4台費用?上訴人並未舉證說明，是此部分自難認上訴人辯
14 稱109年10月有支付必要費用1,620元屬實。綜合上述，應認
15 上訴人於109年10月間短少支付之租金為1萬7,000元，扣除
16 被上訴人應給付上訴人之管理費後，應給付被上訴人1萬4,9
17 60元(計算式:1萬7,000元X【1-12%】=1萬4,960元)，故附表
18 四109年10月間上訴人短少支付被上訴人之費用為2萬9,466
19 元(計算式:附表三109年10月份差額1萬2,886元+短付租金1
20 萬4,960元+不應扣除之第四台費用1,620元=2萬9,466元)。

21 (3)被上訴人主張上訴人於109年11月有取得租金5萬元，然因被
22 上訴人已於109年10月16日終止系爭契約，已於前述，則上
23 訴人取得系爭房地109年11月出租所得租金5萬元，並無法律
24 上之原因，被上訴人自得依不當利之法律關係請求上訴人返
25 還5萬元等語，上開租金數額為上訴人所不爭執(原審卷第44
26 3頁、本院卷第414頁)，故此部分請求應屬有據。至上訴人
27 抗辯應扣抵更換門鎖費用1,300元等語，惟因系爭契約業經
28 被上訴人於109年10月16日終止，業於前述，自難認此部分
29 為上訴人依約因管理系爭房地所支出之必要費用，上訴人主
30 張扣除必要費用及管理費等語，亦無理由。是此部分被上訴
31 人依民法第179條，請求上訴人給付附表四109年11月所收取

之租金合計5萬元，為有理由，應予准許。

(4)就上訴人抗辯應再扣除附表四系爭B室漏水維修1萬2,800元部分：

①上訴人雖提出估價單為據，惟上訴人辯稱系爭B室漏水時間為108年9月漏水，所提出漏水修繕之單據卻是109年11月22日(見原審卷第477頁)，就上訴人所稱系爭B室的漏水時間為何，與所提單據不符。上訴人雖嗣後改稱系爭B室是109年才漏水等語，惟上訴人從被上訴人起訴、歷經原審長達1年多之審理期間，直至本件上訴時均稱系爭B室係108年9月發生漏水、且系爭房屋老舊，相隔16個月後又發生漏水確有可能等語(見本院卷第89頁)，遲至於本院111年12月20日提出之民事準備書(二)狀始改稱漏水時間為109年9月發生(見本院卷第275頁)，其前後所述漏水時間不相符，是否為真，尚非無疑。

②至證人陳裕施雖到庭證稱：伊曾幫上訴人公司抓漏過很多次，地點都是在系爭房地1、2樓，時間都在109年。…一開始做完後，上訴人公司反應有漏水，所以伊再去幫忙做處理，前後工程的時間大約兩個月，伊記得是修B室，B室是一間套房，伊是負責修進門處玄關的地上挖洞找尋漏水點，B室是2樓的房屋，當時是1樓有漏水的情形，所以伊才去B室的地板看看漏水在哪裡。伊去過B室兩次，因為當時有牽扯到公共管路的問題，所以伊先找B室玄關自己的管路，第三次要再去B室看的時候，B室房屋的密碼就更改了，就無法進去，所以沒有辦法做收尾的工作，伊就把該收的錢收一收。當時伊做了1樓的天花板，做了1樓天花板止漏的一部份，還有做接水槽，導引漏水，還有更換1樓的天花板。伊收了1萬2,800元，伊當時是委託鄭明星幫伊向上訴人領款，是用匯款的方式匯到伊帳戶。…伊不記得是109年幾月到B室修繕等語(見本院卷第257頁至第259頁)。陳裕施雖證述曾至系爭B室修理漏水，然表示係施作1樓天花板、1樓天花板止漏及接水槽等內容，並非針對系爭B室內之漏水所為之修繕，

01 且亦無法說明修繕期間為何。再參證人修瑞煜到庭證述：伊
02 是室內設計師，自己經營個人工作室，從事設計師工作25年
03 左右。伊曾經幫被上訴人的房子裝潢過，認識被上訴人大約
04 十年。大約在109 年12月間，被上訴人跟伊說有間房子漏水
05 到樓下，請伊過去幫忙看一下，門牌號碼伊不記得，但伊記
06 得一樓是一間診所，伊進去後看到樓下的診療室有滴水，伊
07 應該是先幫被上訴人把一樓的防護做起來，當時漏水的地點
08 是在醫生辦公桌的上方天花板，當時醫生辦公桌只剩下一些
09 雜物，但天花板還是有滴水的情形，伊先幫辦公區貼防護膠
10 帶，之後打開天花板查看，發現是上方的樓板在滴水，在天
11 花板上方當時有一個水桶在接漏水，因為漏水的範圍是一
12 片，所以伊先拿布以及用自己帶的鐵盤處理滴水，盡量不要
13 讓水滴到一樓，然後再到二樓查看，因為二樓是分租套房，
14 格局與先前的房屋已不相同，漏水的那間伊去察看時沒有人
15 居住，但旁邊間有人住，所以沒有辦法先把給水關起來，第
16 一次去就先簡單處理一樓漏水的部分。後來伊每隔兩三天都
17 過去查看，伊對這間印象很深刻，是因為伊每次去都要幫忙
18 倒水並把布弄乾，後來在第一次去之後大約兩週左右，伊發
19 現沒有漏水，所以伊判斷是排水管的問題，因為如果是給水
20 管漏水，基本上就會一直漏。後來經過伊的測試跟察看，應
21 該是二樓房間公共空間的水槽與浴室排水管交界處發生漏水
22 的情形，伊便請師傅過去修理，之後樓下就不漏了。伊回去
23 有察看過與被上訴人的對話內容，伊應該是109 年12月中過
24 去察看，12月底確定漏水點，110年1月請師傅過去修理。（
25 提示鈞院卷第119 頁）伊在處理系爭房屋漏水時，並沒有看
26 過這份估價單上施作的項目，伊去查看的時候，一樓天花板
27 發霉的情形很嚴重。現場除了一個水桶外，並無其他漏水處
28 理或施作。…在伊處理期間，發現系爭房屋二樓地板有被挖
29 過洞的情形，房間一打開地上就是一個洞，就是水泥被挖開
30 露出水管。找漏水點確實要挖洞，但不是一開始會做的動
31 作，因為不確定漏水在哪裡，所以挖洞沒意義，本件伊是沒

01 有用挖洞的方式發現漏水點，伊是分析現場的管線配置。(

02 提示原審卷第379 頁) 這是伊報的估價單，被上訴人是在11

03 0年3月30日匯款給伊等語(見本院卷第324頁至第327頁)。證

04 人修瑞煜證述於109年12月至系爭B室查看時，系爭B室漏水

05 情形並未修復，且1樓部分僅擺放一個水桶外，並無其他漏

06 水處理或施作，自難認上訴人確有因修復系爭B室漏水而支

07 付1萬2,800元，上訴人辯稱此部分修復費用應予扣除，難認

08 有理。

09 (5)至上訴人辯稱因系爭B室漏水，因而賠償樓下旭麗電腦科技

10 有限公司(下稱旭麗公司)設備1萬9,316元等語。惟其所提出

11 之請款單，匯款時間記載為109年11月10日，其上亦無旭麗

12 公司任何用印、或表示旭麗公司確有收受前開款項之證明

13 (見原審卷第479頁)，且旭麗公司業於105年2月18日解散，

14 亦有公司資料查詢可佐(見本院卷第477頁、第481頁)，難認

15 上訴人確有賠償樓下設備損害之情。另參上訴人於本院審理

16 中所提之國泰世華銀行匯款明細，匯款予證人陳裕施之時間

17 為109年12月14日、匯款金額為2萬7,950元(見本院卷第117

18 頁)，又與前開匯款時間、金額並不相同，則上訴人就系爭B

19 室究係何時漏水、修繕費用為何、實際匯款之金額等情，前

20 後供述不一，且多有矛盾，自難憑上訴人前開矛盾之陳述及

21 證據，即認上訴人所稱系爭B室因漏水而修繕、賠償樓下修

22 繕費用等情為真。至證人鄭明星雖到庭證述：伊在上訴人公

23 司任職八、九年，職稱叫管理員，就是幫上訴人管理套房，

24 …伊記得應該是109年、110年管理系爭房屋，…伊記得109

25 年間曾經發生B室漏水到一樓某醫生的診所，在伊管理期間

26 只發生過這一次。伊記得發生的期間不是冬天或夏天，而是

27 在沒有很冷的時候。伊當時是找長期配合的陳裕施，請陳裕

28 施估價後回報公司，…當時因為漏水剛好漏到一樓辦公桌的

29 電腦，有請人幫一樓住戶修理電腦，當時修的電腦是一套，

30 修理的價格伊不清楚，是公司委外請人修理等語(見本院卷

31 第308頁至第311頁)。此部分鄭明星雖證述有為1樓住戶修理

01 電腦一情，然此部分上訴人所稱修理之對象即旭麗公司早於
02 105年即已解散，業於前述，鄭明星所述，即與前開資料不
03 符，且無法證明賠償系爭B室樓下之時間為何，自難以鄭明
04 星前開陳述，為有利上訴人之認定。

05 (6)至上訴人抗辯應予扣除網路費用7,164元、設備費用1,000元
06 及金頻道費用530元部分，雖舉出中華電信股份有限公司之
07 繳費通知單、櫃檯繳費收據為據，然就網路費用部分，已平
08 攤於每月網路費用920元之中，此觀附表三上訴人所提代管
09 費用一覽表中，109年7月至9月間每月均有記載網路費920元
10 等情自明；至所提設備費用、金頻道費用之單據，其計費時
11 期分別為110年3月至4月間、110年1月至3月間（見原審卷第4
12 81頁至第483頁），系爭契約既已於109年10月16日終止，則
13 上訴人自不能以110年3月至4月間、110年1月至3月間之單
14 據，列為附表三之必要費用予以扣除，上訴人所辯，難認可
15 採。

16 (7)上訴人抗辯有為被上訴人支付系爭房地之清潔費用8,000元
17 等語，雖提出被證16之清潔單據（見原審卷第441頁）為憑。
18 然該清潔費單據發生於000年0月，惟於109年8月之代管費用
19 一覽表（見原審卷第443頁）卻未見該筆費用，則上訴人是否
20 有支出該筆清潔費用，即有可疑。而證人楊柳枝雖到庭證
21 稱：伊受僱於上訴人公司擔任清潔人員，大約8年的時間，現
22 在還是。伊工作是一個禮拜一次，一個月2,000元，一次去
23 清潔的時間不一定多久。（提示被證16，原審卷第441頁）
24 這張收據上面的簽名是伊簽的。伊請款的時間不一定，有時
25 候是一年，有時候伊有去公司就會請款。…伊一個禮拜一
26 次，是在甘州街51號，打掃的範圍是走廊、樓梯間，伊每次
27 去打掃平均每次待的時間大約半個小時，如果比較髒，待一
28 個小時也有。…伊最後一次去打掃是何時忘記了，伊只記得
29 有在甘州街打掃時，是一個禮拜去一次，一個月去四次。…
30 （提示上證3，本鈞院卷第147頁）上面備註109年9月至110
31 年11月，期間長達15個月，金額只有8,000元，是因為伊去

01 的時候，老闆娘跟伊說先給伊8,000元，下次來再補給伊，
02 老闆娘說剛好現金只有8,000元。後來有補給伊，隔多久補
03 給伊忘記了，後來補給伊2萬2,000元，就是15個月的錢，15
04 個月是三萬元等語(見本院卷第260頁至第263頁)。依楊柳枝
05 所述，其每個月去系爭房地打掃4次，然依系爭房地109年度
06 之簽到表可知，楊柳枝每個月至系爭房地打掃約2次，且自1
07 09年11月第1週後便未再至系爭房地打掃(見本院卷第475
08 頁)，與楊柳枝所述每個月去系爭房地打掃4次即有不符，自
09 難以楊柳枝之證述，為有利上訴人之認定，上訴人主張清潔
10 費8,000元應予扣除等語，難認可採。至上訴人主張有電費
11 差額130元部分，此部分未見上訴人提出任何單據以資證
12 明，亦難採憑。

13 (8)綜合上述，被上訴人主張附表四上訴人自109年7月起至11月
14 止，短付之金額，於11萬9,758元之範圍內為有理由(計算
15 式:1,686元+3萬1,822元+6,784元+2萬9,466元+5萬元=11萬
16 9,758元)。故被上訴人主張附表一上訴人短付之租金，於20
17 萬8,398元(計算式:2萬9,920元+1萬6,480元+4萬2,240元+11
18 萬9,758元=20萬8,398元)之範圍內為有理由，逾此部分之請
19 求則無理由，應予駁回。

20 (四)就被上訴人主張上訴人尚應給付押金10萬元一事，上訴人並
21 不爭執(見本院卷第414頁)。至上訴人自108年10月至109年1
22 1月間短少交付系爭房地電費為2萬6,440元部分，被上訴人
23 主張上訴人於出租系爭房地期間向承租人收取之電費，僅有
24 轉交其中部分，自108年10月至109年11月間，共計短少交付
25 系爭房地電費為2萬6,440元(如附表二所示)，有系爭房地10
26 8年度、109年度電費指記/統計表(見原審卷第67頁至第69
27 頁)、上訴人法定代理人配偶賴小羚傳予被上訴人之明細、
28 108年10月份至109年11月代管費用一覽表(見原審卷第49
29 頁、第61頁至65頁、第371頁至第375頁、第443頁)在卷可
30 稽，此部分事實堪信為真。

31 (五)被上訴人主張依民法544條，上訴人應支付修繕地板費用1萬

01 3,000元及換鎖費用2萬790元部分，為無理由：

02 1、按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生
03 之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條規定甚
04 明。民法第544條規定，所稱受任人因處理委任事務有過
05 失，對於委任人應負賠償之責，乃指受任人於處理事務時，
06 有應注意而未注意之情形，致委任人受有損害而言，且此乃
07 受任人對於委任人所應負債務不履行損害賠償責任之規定。
08 最高法院98年度台上字第190號判決及臺灣高等法院106年度
09 上易字第846號、105年度勞上易字第116號判決意旨可參。

10 2、被上訴人主張於109年10月15日發函終止系爭契約，並請求
11 上訴人交付系爭房地之鑰匙，因上訴人拒絕交付其所持有之
12 系爭房地之鑰匙，致被上訴人無法進入系爭房地，被上訴人
13 不得已僅能換鎖，並因此支出換鎖費用2萬790元，以及上訴
14 人於合約終止後，擅自開挖系爭房地玄關地面，且拒絕回復
15 原狀，致被上訴人需自行修繕而支出費用1萬3,000元等語，
16 雖提出有報價單、統一發票、轉帳收據、工程報價單等資料
17 為據，惟前開報價單之日期為109年10月30日、統一發票日
18 期為109年11月18日、工程報價單之日期為109年12月21日、
19 轉帳收據則為110年3月30日（見原審卷第97頁至第98頁、第3
20 79頁），前開期間均係發生在兩造終止系爭契約之後，亦即
21 並非上訴人為被上訴人處理委任事務之期間，自難認係上訴
22 人為被上訴人處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為而
23 生之損害。是被上訴人依民法第544條，請求上訴人應賠償
24 換鎖費用2萬790元及修繕地板費用1萬3,000元等語，為無理
25 由，應予駁回。

26 （六）綜合上述，被上訴人請求上訴人給付33萬4,838元（計算式：
27 附表一短付租金20萬8,398元+押金10萬元+電費2萬6,440元=
28 33萬4,838元），為有理由，逾此部分之請求則無理由，應予
29 駁回。末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
30 求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未

經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229條第2項分別有明文規定。本件被上訴人之請求，核屬無確定期限之給付，自應經被上訴人催告未為給付，上訴人始負遲延責任。準此，被上訴人請求上訴人給付30萬3,810元部分，自起訴狀繕本送達翌日即110年3月3日(見原審卷第103頁)起，另就請求給付3萬1,028元(計算式:33萬4,838元-30萬3,810元=3萬1,028元)部分，自於原審追加時之書狀繕本送達上訴人之翌日即110年11月27日起(見原審卷第359頁、第385頁、第487頁)，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，併予准許。

五、綜上所述，被上訴人依系爭契約、民法第541條第1項、第179條，請求上訴人給付33萬4,838元，及其中30萬3,810元自110年3月3日起至清償日止，及其中3萬1,028元自110年11月27日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許，原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為該部分假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄後，改判如主文第2項所示。另上開上訴人應給付之3萬1,028元部分，被上訴人於原審111年2月15日言詞辯論期日、111年3月7日民事綜合言詞辯論意旨狀變更聲明之利息起算日為110年11月27日(見原審卷487頁、第491頁)，而原判決主文第1項就上開部分之利息判決命上訴人自110年10月27日起至110年11月26日止，按週年利率5%計付，已逾越被上訴人之請求(見本院卷第486頁)，顯屬訴外裁判，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，為有理由，亦應併予廢棄，毋庸改判。其餘上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人

仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 28 日
民事第一庭 審判長法官 賴錦華

法 官 呂俐雯

法 官 賴淑萍

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 6 月 28 日
書記官 李昱萱

附表一：

編號	年度	月份	套房	每月收取租金	上訴人交付之租金	上訴人短交付之租金	卷證出處
1	108	10	B	1萬7,000元	0元	1萬7,000元	原審卷第49頁、第57頁、第67頁至第69頁
2	108	11	B	1萬7,000元	0元	1萬7,000元	
3	108	10	D	2萬4,000元	1萬7,000元	7,000元	
4	108	11	D	2萬4,000元	1萬7,000元	7,000元	原審卷第49頁、第71頁
5	108	12	D	2萬4,000元	1萬7,000元	7,000元	
6	109	1	D	2萬4,000元	1萬7,000元	7,000元	
7	109	2	D	2萬4,000元	0元	2萬4,000元	原審卷第49頁、第59頁、第67頁至第69頁
8	109	3	D	2萬4,000元	0元	2萬4,000元	
9	109	7~11				12萬6,898元	原審卷第83頁至第85頁、第443

(續上頁)

01

							頁、第469頁
合計						23萬6,898元	

02

附表二：（金額幣別均為新臺幣，日期紀元均為民國）									
年 度	月 份	套 房	公告收取電費		代管明細電費收入		電費短少金額		卷證出處
108	10	A	1,678元	1萬2,762元	1,097元	7,010元	581元	5,752元	公告收取電費：原審卷第67頁 代管明細電費收入：原審卷第49頁、第371頁
		B	1,837元		1,438元		399元		
		C	2,409元		1,053元		1,356元		
		D	1,513元		822元		691元		
108	11	A	1,276元		678元		598元		
		B	611元		0元		611元		
		C	2,024元		1,409元		615元		
		D	1,414元		513元		901元		
108	12	A	1,177元	8,048元	1,276元	6,494元	-99元	1,554元	公告收取電費：原審卷第67頁、第69頁 代管明細電費收入：原審卷第49頁、第372頁
		B	1,056元		0元		1,056元		
		C	1,436元		1,524元		-88元		
		D	1,111元		914元		197元		
109	1	A	759元		677元		82元		
		B	897元		556元		341元		
		C	814元		936元		-122元		
		D	798元		611元		187元		
109	2	A	1,683元	1萬644元	559元	收支表未列入加總	1,683元	1萬644元	公告收取電費：原審卷第69頁 代管明細電費收入：原審卷第49頁、第373頁
		B	1,749元		697元		1,749元		
		C	1,854元		614元		1,854元		
		D	1,430元		456元		1,430元		
109	3	A	908元		883元		908元		
		B	1,012元		949元		1,012元		
		C	1,216元		854元		1,216元		
		D	792元		0元		792元		
109	4	A	1,177元	9,386元	677元	6,333元	500元	3,053元	公告收取電費：原審卷第69頁 代管明細電費收入：原審卷第374頁
		B	1,210元		710元		500元		
		C	1,469元		969元		500元		
		D	215元		0元		215元		
109	5	A	1,799元		1,299元		500元		
		B	1,271元		1,071元		200元		
		C	2,107元		1,607元		500元		
		D	138元		0元		138元		
109	6	A	1,910元	1萬7,139元	1,410元	1萬3,749元	500元	3,390元	公告收取電費：原審卷
		B	1,794元		1,294元		500元		

(續上頁)

01

		C	2,025元		1,325元		700元		第69頁 代管明細電 費收入：原 審卷第375 頁、第443頁	
		D	1,690元		0元		1,690元			
109	7	A	2,093元		2,093元		0元			
		B	2,042元		2,042元		0元			
		C	2,036元		2,036元		0元			
		D	3,549元		3,549元		0元			
109	8	A	2,113元	1萬8,522元	2,113元	1萬7,289元	0元	1,233元	公告收取電 費：原審卷 第69頁 代管明細電 費收入：原 審卷第375 頁、第443頁	
		B	1,673元		1,673元		0元			
		C	1,937元		1,937元		0元			
		D	3,059元		3,059元		0元			
109	9	A	2,746元		2,746元		0元			
		B	1,233元		0元		1,233元			
		C	2,284元		2,284元		0元			
		D	3,477元		3,477元		0元			
109	10	A	1,738元	6,320元	1,738元	5,506元	0元	814元		公告收取電 費：原審卷 第69頁 代管明細電 費收入：原 審卷第375 頁、第443頁
		B	814元		0元		814元			
		C	1,716元		1,716元		0元			
		D	2,052元		2,052元		0元			
109	11	A	原告 收取							
		B								
		C								
		D								
總和								2萬6,440元		

02

附表三：（金額幣別均為新臺幣，日期紀元均為民國）					
月份	收入			支出	
	套房	租金	電費	項目	金額
109/7	A	1萬4,000元	2,093元	(1)管理費(12%)	9,576元
				(2)網路	920元
	B	1萬7,000元	2,042元	(3)水費	486元
	C	1萬2,000元	2,036元	(4)電費	1萬7,852元
	D	3萬6,800元	3,549元	(5)仲介費(D套房)	2萬4,000元
	小計	7萬9,800元	9,720元	(1)~(5)小計	5萬2,834元
	備註	表列應匯款金額		3萬6,686元	
		實際匯款時間/金額		109年9月3日/3萬5,000元	
		差額		1,686元	
109/8	收入			支出	

	套房	租金	電費	項目	金額
	A	1萬4,000元	2,113元	(1)管理費(12%)	8,040元
	B	1萬7,000元	1,673元		
	C	1萬2,000元	1,937元	(2)網路	920元
	D	2萬4,000元	3,059元		
	小計	6萬7,000元	8,782元	(1)~(2)小計	8,960元
	備註	表列應匯款金額		6萬6,822元	
		實際匯款時間/金額		109年9月26日/3萬5,000元	
差額		3萬1,822元			
109/9	收入			支出	
	套房	租金	電費	項目	金額
	A	1萬4,000元	2,746元	(1)管理費(12%)	8,040元
				(2)網路	920元
	B	1萬7,000元		(3)水費	537元
				(4)電費	1萬7,506元
	C	1萬2,000元	2,284元	(5)第四台	1,620元
				(6)冰箱修繕(A套房)	2,800元
	D	2萬4,000元	3,477元	(7)水龍頭更換(A套房)	2,300元
	小計	6萬7,000元	8,507元	(1)~(7)小計	3萬3,723元
	備註	表列應匯款金額		4萬1,784元	
		實際匯款時間/金額		109年10月21日/3萬5,000元	
		差額		6,784元	
109/10	收入			支出	
	套房	租金	電費	項目	金額
	A	1萬4,000元	1,738元	(1)管理費(12%)	6,000元
	B	漏水退租			
	C	1萬2,000元	1,716元	(2)第四台	1,620元
	D	2萬4,000元	2,052元		
	小計	5萬元	5,506元	(1)~(2)小計	7,620元
	備註	表列應匯款金額		4萬7,886元	
		實際匯款時間/金額		109年11月20日/3萬5,000元	
		差額		1萬2,886元	
109/11	收入			支出	
	套房	租金	電費	項目	金額

(續上頁)

01

	A	1萬4,000元		(1)管理費(12%)	6,000元
	B	漏水退租			
	C	1萬2,000元		(2)門鎖	1,300元
	D	2萬4,000元			
	小計	5萬元		(1)~(2)小計	7,300元
	備註	表列應匯款金額		4萬2,700元	
		實際匯款時間/金額		0元	
		差額		4萬2,700元	

02

附表四：（金額幣別均為新臺幣，日期紀元均為民國）			
月份	表列應匯款金額	實際匯款金額	差額
109/7	3萬6,686元	3萬5,000元	1,686元
109/8	6萬6,822元	3萬5,000元	3萬1,822元
109/9	4萬1,784元	3萬5,000元	6,784元
109/10	4萬7,886元	3萬5,000元	1萬2,886元
109/11	4萬2,700元	0元	4萬2,700元
109/7~109/10差額小計			9萬5,878元
押金			10萬元
總額			19萬5,878元
未請款項	項目		金額
	(1)B套房漏水維修		1萬2,800元
	(2)樓下賠償		1萬9,316元
	(3)網路費用		7,164元
	(4)設備費用		1,000元
	(5)金頻道		530元
	(6)清潔費		8,000元
	(7)電費差額		130元
	(1)~(7)小計		4萬8,940元

(續上頁)

01

總計	14萬6,938元
----	-----------