

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第85號

上訴人 立馬行銷股份有限公司

法定代理人 楊佩樺

被上訴人 陳淑華

訴訟代理人 蕭元亮律師

複代理人 楊莉時

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國110年10月22日本院臺北簡易庭110年度北簡字第12712號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國111年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人主張：

（一）上訴人於民國109年1月13日向伊承租臺北市大同區市○○道0段000號17樓之8之房屋（下稱系爭房屋），租期自109年2月1日起至110年1月31日止，租金為每月新臺幣（下同）5萬2219元，並約定由上訴人代伊繳納相當於租金10%之所得稅及二代健保費，伊實得4萬6000元，上訴人另應自行繳納每月2619元之管理費（下稱109年租約），惟上訴人於承租期間並未依約代繳租金所得稅及二代健保費，亦未繳付每月管理費，伊屢次催請上訴人繳付，上訴人均置之不理，截至109年租約到期，上訴人尚欠管理費3萬1428元（計算式：2619×12＝3萬1428）與租金所得稅及二

代健保費7萬4628元【計算式： $(5萬2219 - 4萬6000) \times 12 = 7萬4628$ 】。

(二) 兩造後於110年1月續約1年，租賃期間自110年2月1日起至111年1月31日，上訴人承諾補足上開款項，兩造並約定租金為每月5萬4338元，由上訴人代伊繳納相當於租金10%之所得稅及二代健保費，伊每月租金含管理費實拿為4萬8000元（下稱110年租約，與109年租約合稱為系爭租約），惟上訴人僅於110年2月5日給付伊6萬元，作為110年2月租金含管理費4萬8000元、償還所積欠伊代繳之管理費1萬2000元，且未代伊繳納所得稅及二代健保費。上訴人復於110年3月5日拒付租金，並表示欲終止租約，伊遂函知上訴人因其臨時終止租約，租金將計算至110年4月3日，並依110年租約第8條第2點約定賠償伊1個月租金，上訴人仍欲終止租約，兩造遂約定於110年3月28日下午1時點交系爭房屋、租金算至110年3月31日止，依約上訴人須繳交110年3月之租金（包含所得稅及二代健保費）、賠償1個月租金之違約金。

(三) 經伊檢視系爭房屋，發現系爭房屋牆壁遭上訴人釘釘子並有多處髒污、浴室蓮蓬頭不見，伊僅能僱人重新補土油漆、購買蓮蓬頭、僱人清潔，共計花費2萬1550元；另上訴人尚有水、電、瓦斯費未結清，經伊繳付共計2932元。

(四) 是以，伊共計為上訴人代墊109年2月至110年1月管理費3萬1428元、109年2月至110年1月所得稅及二代健保費7萬4628元、110年2月所得稅及二代健保費6338元，上訴人另應給付110年3月租金5萬4338元、違約金5萬4338元、修繕費2萬1550元、水電瓦斯費2932元，扣除上訴人於110年2月5日償還之1萬2000元、簽約時交付之押租金9萬2000元，依租賃及不當得利之法律關係，請求上訴人給付11萬7064元（原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服提起上訴），聲明：上訴駁回。

三、上訴人未於言詞辯論期日到場，據其於書狀及原審所為之聲

明及陳述，略以：伊自108年起向被上訴人承租系爭房屋，被上訴人每年均預先自行修改租賃契約之內容，伊簽訂109年租約時未查，以為每月僅須給付租金4萬6000元，並僅繳納該金額之租金，被上訴人均未表示異議；又因伊向上訴人表明該租金不會申報公司費用，兩造遂於110年租約中加註「合議，租金4萬8000元整（含管理費）」字樣，故租金10%所得稅及二代健保補充保費均非兩造所約定之租金，況被上訴人歷年申報之租金所得均為4萬6000元，益徵兩造約定之租金應為4萬6000元；況109年租約、110年租約均約定租賃系爭房屋係作為住家之使用，伊亦承諾不以公司名義申報，且均由伊個人名義給付租金予被上訴人，被上訴人自不得向伊請求二代健保補充保費7萬4628元。又伊早於110年2月即向被上訴人主張終止租約並請求點交系爭房屋，被上訴人拖延至3月，兩造並合意租金計算至110年4月5日替代1個月租金之違約金，故被上訴人不得請求違約金。另伊已於110年2月繳清109年2月至110年1月之管理費，且系爭房屋內之損壞為自然耗損，非伊所導致等語置辯，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

四、經查：上訴人於109年1月13日向上訴人承租系爭房屋，租期自109年2月1日起至110年1月31日止，兩造並簽訂109年租約。又兩造復於110年1月簽訂110年租約，租期自110年2月1日起至111年1月31日止。上訴人於110年3月5日表示欲終止110年租約，被上訴人已於110年3月28日點交系爭房屋等情，為兩造所不爭執，並有系爭租約在卷可稽（見原審卷第19-25、51-55頁），堪信為真。

五、被上訴人主張上訴人向其承租系爭房屋，積欠109年2月至110年1月管理費3萬1428元、109年2月至110年1月所得稅及二代健保費7萬4628元、110年2月所得稅及二代健保費6338元、110年3月租金5萬4338元（含該月所得稅及二代健保費）、違約金5萬4338元、修繕費2萬1550元、水電瓦斯費2932元，扣除上訴人於110年2月5日償還之1萬2000元、簽約

01 時交付之押租金9萬2000元，依租賃及不當得利之法律關
02 係，請求上訴人給付11萬7064元及利息，為上訴人所否認，
03 並以前揭情詞置辯，經查：

04 (一) 109年租約第2條、第3條第1項分別約定：「…租賃期間
05 之…管理費等…由乙方（即上訴人）支付…」、「…每月
06 租金為新台幣52,219元整（含10%租金扣繳及1.91%二代健
07 保，由承租方代扣繳）每月實付給甲方（即被上訴人）新
08 台幣4,6000元整，乙方必須代替甲方繳交10%租賃所得稅
09 及1.91%二代健保保費…」（見原審卷第19頁），又110年
10 租約第3條則約定：「…房屋租金每月新台幣伍萬貳仟參
11 佰參拾捌元整（NT\$52,338）。每壹個月壹期，乙方（即
12 上訴人）應代扣租賃所得稅10%及二代健保補充保費
13 2.11%，並應於每個月五日以前繳納每次應繳新台幣肆萬
14 陸仟元整（NT\$46000）…」，該條下方則以手寫註明「合
15 議租金48000元整（含管理費）」等語（見原審卷第52
16 頁），另110年租約第4條、第5條第1項、第7條第1項、第
17 8條第2項則分別約定：、「…乙方於交屋時交付甲方新台
18 幣玖萬貳仟元整（NT\$92000），作為保證金…乙方遷出房
19 屋時，若有毀損房屋及附屬設備或未繳納水電等費用時，
20 甲方得於保證金中扣除後，再將餘額與收據歸還乙
21 方…」、「…水、電、瓦斯、網路、有線電視之收視費，
22 或其他相關等費用由乙方負擔繳納…」、「…乙方應以善
23 良管理人之注意使用房屋與房屋附屬設備，因乙方之故
24 意、過失或非正常使用致有損毀、滅失時，甲方有權請求
25 賠償…」、「…契約於期間中途解約，乙方倘欲提前終止
26 契約時，應於30天前通知甲方，如於第1年內解約另應賠
27 償甲方壹個月租金為違約金…」（見原審卷第52-53
28 頁）。

29 (二) 被上訴人主張兩造系爭租約均約定由上訴人代被上訴人扣
30 繳系爭租約10%之所得稅及二代健保補充保費，又依109年
31 租約約定上訴人應自行繳納109年租約期間之管理費，且

01 依110年租約且上訴人應自行繳納系爭房屋之水、電、瓦
02 斯等費用，被上訴人並據此主張其代上訴人繳納109年租
03 約期間之管理費3萬1428元、租金所得稅及二代健保補充
04 保費7萬4628元、110年2月之租金所得稅及二代健保補充
05 保費6332元、水、電、瓦斯等費用2932元，依不當得利之
06 規定請求上訴人返還所受利益，查：

07 1、被上訴人就其上開主張，已據其提出系爭租約、管理費收
08 據12張、水、電瓦斯費收據4張、原告109年度綜合所得稅
09 電子結算申報節本、更正109年度綜合所得稅申請書為證
10 （見原審卷第19-55頁、第109-115頁、第183-189頁），
11 參以系爭租約均約定承租方即上訴人依約需代被上訴人扣
12 繳相當於租金10%之所得稅及二代健保補充保費，109年租
13 約並已約明上訴人應自行繳交管理費、110年租約約定由
14 上訴人自行繳納系爭房屋水、電、瓦斯費等情，且上訴人
15 對於其未繳納上揭費用乙情並不爭執，由上，足認被上訴
16 人確實代上訴人繳交前揭費用，是被上訴人主張其代上訴
17 人繳付上開費用，上訴人屬無法律上原因受有利益，致其
18 受有損害，依不當得利之法律關係請求上訴人給付此部分
19 費用，自屬有據。

20 2、上訴人雖抗辯109年租約之租金已內含管理費，且其已於
21 110年2月繳清109年租約期間積欠之管理費，又其歷來僅
22 繳納4萬6000元之租金，未見被上訴人有反對之意思，可
23 知兩造約定之租金僅為4萬6000元，況兩造約明系爭房屋
24 供住宅使用，其不以公司名義申報租金支出，被上訴人即
25 無所得稅與二代健保補充保費之支出云云，並提出LINE對
26 話紀錄為證（見原審卷第153-155頁），然被上訴人否認
27 該對話紀錄之真正，且該對話並非兩造間之對話，上訴人
28 亦無舉證證明該對話之對象與本件有何關聯，該對話紀錄
29 即不能為有利於上訴人之認定。又上訴人前揭抗辯，與
30 109年租約約定由上訴人繳交管理費、系爭租約約定上訴
31 人代為扣繳所得稅、二代健保補充保費之約定不符，上訴

01 人亦無舉證證明兩造於系爭租約外有其他合意之內容、其
02 已繳納109年租約期間之管理費，則上訴人此部分之抗
03 辯，即均非可採。

04 3、上訴人另抗辯兩造每年續約時均由被上訴人預先擬好條
05 款，其簽訂109年租約時未查被上訴人羅織其他名目、費
06 用，誤以為每月僅須給付租金4萬6000元云云，然上訴人
07 已分別於系爭租約上簽名，自不能事後以一時未察脫免其
08 契約上應負擔之義務，其此部分所辯亦難認可採。

09 (三) 被上訴人另主張兩造110年租約含代為扣繳所得稅、二代
10 健保補充保費之金額為5萬4338元，上訴人雖提前終止租
11 約，然未繳納110年3月之租金，且上訴人提前終止租約，
12 應依約給付一個月租金金額之違約金5萬4338元，上訴人
13 則抗辯其已於110年3月5日即通知被上訴人終止租約並催
14 促被上訴人點交系爭房屋，被上訴人卻遲至110年3月28日
15 始點交系爭房屋，被上訴人不得請求違約金，查：

16 1、依據110年租約第3條，固約定每月之租金為5萬2338元、
17 上訴人每月應自行繳納管理費2619元，然該條文下方已手
18 寫備註合意兩造租金內含管理費實付金額為4萬8000元，
19 是被上訴人主張加計由上訴人代扣繳之所得稅款及二代健
20 保補充保費，每月租金為5萬4338元【計算式：（5萬2338
21 元－4萬6000元，此即為被上訴人應代為扣繳所得稅、補
22 充保費之金額）＋4萬8000（兩造另行合意含管理費之租
23 金）＝5萬4338元），應屬可採。而上訴人對於其未繳納
24 110年3月之租金並不爭執，且110年租約第8條第2項已約
25 明上訴人提前終止租約應另給付1個月租金金額之違約
26 金，則被上訴人依兩造間租賃關係請求上訴人給付此部分
27 之費用，自屬有據。

28 2、上訴人雖抗辯其於110年3月5日即通知被上訴人終止110年
29 租約並請求被上訴人點交房屋云云，並提出對話紀錄為證
30 （見原審卷第163頁），被上訴人雖不爭執上訴人曾於110
31 年3月通知終止110年租約，然110年租約第8條第2項已約

明上訴人倘欲提前終止110年租約時，應於30天前通知被上訴人，上訴人復無其他證據足資證明被上訴人同意提前終止110年租約，則依此規定，上訴人通知後僅能於1個月後之110年4月5日生終止租約之效力，因此被上訴人請求上訴人給付110年3月之租金及違約金各5萬4338元，自為可採，上訴人此部分抗辯，並無理由。

3、上訴人另抗辯被上訴人同意租金計算至110年4月5日以代替違約金云云，未見其舉證以實其說，復為被上訴人所否認，其此部分抗辯自難以憑採。

（四）被上訴人主張系爭房屋牆壁遭上訴人釘釘子並有多處髒污、浴室蓮蓬頭不見，其僅能僱人重新補土油漆、購買蓮蓬頭、僱人清潔，共計花費2萬1550元，並提出點交系爭房屋時拍攝之照片為證（見原審卷第61至101頁），堪信屬實，其主張依110年租約第7條第1項約定請求上訴人賠償此部分金額，自屬有據。上訴人雖抗辯部分牆面裂痕或髒污非其所造成，並提出108年間租屋時即有牆壁裂紋或髒污之照片為證（見原審卷第167至173頁），然依被上訴人提出前述點交當日屋內照片（見本院卷第61至77頁、第81至101頁）觀之，除上訴人爭執之部分裂痕或污損部分，系爭房屋另有其他牆面黏貼、鑽孔洞、釘釘子，或天花板及地面、縫隙及出水口等處之髒污等情，衡諸常情，牆面油漆費用或清潔費，多為整體屋況之評估而為估價，即便刪除上訴人抗辯之部分，亦難認對前述油漆及清潔等估價會有顯著影響而改變價格，因此上訴人此部分抗辯，亦不可採。

（五）另被上訴人主張上訴人於110年2月匯款6萬元，其中4萬8000元為110年2月之租金（含管理費）等情，上訴人未予爭執，堪以認定。準此，被上訴人依據系爭租約、不當得利之關係得請求上訴人給付之費用共計為24萬5552元（計算式為：109租約之管理費3萬1428+109租約上訴人未代扣之租金所得稅與二代健保補充保費7萬4628元+110年2

月之租金所得稅與二代健保補充保費6338元＋水、電、瓦斯等費用2932元＋110年3月之租金含所得稅與二代健保補充保費5萬4338元＋違約金5萬4338元＋清潔修繕費用2萬1550元＝24萬5552元），扣除被上訴人不爭執上訴人已給付之1萬2000元（計算式為：6萬元－110年2月租金含管理費4萬8000元＝1萬2000元），應為23萬3552元，依110年租約第4條約定，被上訴人自得扣除上訴人繳交之押租保證金9萬2000元，扣除後，被上訴人得請求給付之金額為14萬1552元（計算式為：23萬3552元－9萬2000元＝14萬1552元），被上訴人僅請求上訴人給付11萬7064元，自應准許。

（六）被上訴人本件得請求上訴人給付之金額，屬無確定之給付期限，則被上訴人請求加計自起訴狀繕本送達上訴人之翌日（即110年5月15日，見原審卷第123頁）起算之法定遲延利息，核與民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定，應屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依系爭租約、不當得利之法律關係，請求上訴人給付11萬7064元，自及110年5月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並依職權酌定相當擔保金，分別為假執行、免為假執行之諭知，核無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，均附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文所示。

中 華 民 國 111 年 5 月 13 日

民事第五庭 審判長法官 匡 偉

法官 楊承翰

法官 陳乃翊

以上正本係照原本作成。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 111 年 5 月 13 日

03 書記官 詹雅筠