

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度北訴字第70號

原告

即反訴被告 劉秀香

訴訟代理人 陳逸華律師

被告

即反訴原告 金山停車場股份有限公司

法定代理人 盧建男

訴訟代理人 林冠佑律師

王好安律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國114年10月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣97,826元及自民國113年1月6日
起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔二分之一，餘由反訴原告負擔。

本判決第三項得假執行。但反訴被告如以新臺幣97,826元為反訴
原告預供擔保後，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件被告之法定代理人原為盧詹夏，於訴訟進行中變更為盧
建男，經其以書狀聲明承受訴訟（卷二第135頁），依民事
訴訟法第175條第1項、第176條規定，核無不合，應予准
許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但

書第2、3款定有明文。本件原告起訴時，訴之聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）207,918元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（卷一第9頁）。嗣於民國113年2月2日以書狀變更聲明為被告應給付原告2,614,661元，及其中207,918元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；另2,406,743元自民事訴之追加暨反訴答辯狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（卷一第131頁），所追加關於不當得利部分，與原請求之返還押金，均係基於同一租賃關係之基礎事實，核與上開規定相符。

三、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。民事訴訟法第259條及第260條第1項分別定有明文。本件原告依租賃契約與不當得利之法律關係請求被告給付2,614,661元本息，反訴原告則依租賃契約之法律關係反訴請求反訴被告給付193,160元本息（卷二第223頁），經核反訴與本訴係基於兩造間就系爭租賃契約所生之爭執，且與兩造於本訴所為攻擊防禦相牽連，反訴請求亦非專屬其他法院管轄，核諸前揭規定，被告提起反訴，於法並無不合。

貳、實體方面：

一、本訴部分

（一）原告起訴主張略以：

1、原告於100年6月1日向被告承租位於臺北市○○區○○○路0段00號3樓之房屋（下稱系爭房屋），租期自100年7月5日起至105年7月4日止，原告用以作為「日月瑜珈工作室」之用，原告並已依約交付被告225,000元之押租保證金。兩造就系爭房屋於前述租約屆期後，先後於105年7月5日、110年7月5日、111年4月18日及112年1月5日續約，租期至112年9月4日止，原告已於112年9月4日返還點交系爭房屋於被告，

01 故原告於扣除112年8月份之電費17,082元後，自得向被告請
02 求返還207,918元押租金。

03 2、又系爭房屋設有編號為000000000獨立之電表，原告每月均
04 以「日月瑜珈工作室」之名義，向台灣電力股份有限公司
05 （下稱台電公司）繳付電費。被告嗣於103年01月間，告知
06 原告另應負擔電表編號為000000000之電費，並自103年1月起
07 至112年9月1日止，每月1日或月初由被告開立發票予原告，
08 被告自行於發票之備註欄手寫上電表度數，並由原告依被告
09 所開立之發票金額，每月支付款項予被告，故原告自103年1
10 月起至112年9月1日止，共支付2,578,653元電費予被告。豈
11 料，經原告向台電公司查詢，赫然發現電表編號為0000000
12 0，同為220V以及380V之電表，用戶為被告，電表位置設於
13 臺北市○○區○○○路0段00號地下3樓，且為臺北市○○區
14 ○○○路0段00號整棟住戶使用，並無區隔分戶電表。換言
15 之，原告自103年1月起至112年9月1日止，為被告繳付臺北
16 市○○區○○○路0段00號整棟關於電表編號為000000000之
17 電費。而依臺北市政府工務局使用執照所示，臺北市○○區
18 ○○○路0段00號為地上12層，地下3層之建物，亦即共15
19 層，原告自103年1月起至112年9月1日期間，共支付被告關
20 於電表編號為000000000之費用共計2,578,653元，衡以系爭
21 房屋所在大樓共15層，故原告所承租之系爭房屋僅實際使用
22 一層，亦即原告僅需負擔1/15之費用即171,910元，故被告
23 就其中15分之14之電費即2,406,743元（計算式：2,578,653
24 元 $\times$ 14/15=2,406,742.8元），為不當得利，應予返還。

25 3、爰依租賃契約與不當得利之法律關係請求等語，並聲明：被
26 告應給付原告2,614,661元，及其中207,918元自起訴狀繕本
27 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；另2,40
28 6,743元自民事訴之追加暨反訴答辯狀繕本送達翌日起至清
29 償日止，按週年利率5%計算之利息。

30 （二）被告則以：

31 1、兩造間系爭契約於112年9月4日業已終止，是兩造間之租賃

關係已然消滅。但原告目前仍未繳納112年7月份之電費19,819元、112年8月份之電費17,082元。此外，原告為施作日月瑜珈工作室的淋浴間，未經被告同意即擅自拆除花崗岩地板，致系爭房屋毀損，違反善良管理人之保管義務。而原告亦未於交還系爭房屋時，將花崗岩地板回復原狀，亦已違反系爭契約第9條約定，原告自應依民法第432條、第184條第1項前段規定負回復花崗岩地板原狀之費用為155,925元。又原告為設置淋浴間，未經被告同意即擅自加裝間隔、拆除花崗岩地板、拉水管；為設置瑜珈室，加裝間隔、安裝全景玻璃；另又設置矮櫃、櫃台。然兩造之租約終止後，原告卻未依租約第6條、第9條約定回復原狀。此部分回復原狀之拆除費用共計140,000元。以上回復原狀之必要費用共計295,925元（計算式：155,925元+140,000元=295,925元）。再者，依通常情形，被告本於原告終止租約後，應可將系爭房屋出租予他人而有預期之租金利益，然因原告未於歸還系爭房屋時依約回復原狀，被告僅能委請廠商進行修繕，需要16天之修繕期間，換言之，被告有16天無法將系爭房屋出租予他人而受有損失。而系爭房屋之每月租金為160,000元，是原告自應賠償被告無法出租系爭房屋之租金損失為85,334元（計算式：160,000元×16/30=85,333.33元，小數點以下無條件進位）。故原告請求被告返還之押租金207,918元，經以原告應給付被告112年7月份之電費19,819元、回復原狀必要費用295,925元、無法出租系爭房屋之租金損失85,334元抵銷後，原告已無任何可請求之金額，原告自應無權再向被告請求返還押租金。

2、被告向台電公司申請「契約容量用電」，即用電戶估算實際用電需求後，和台電公司訂定契約容量，而台電公司每月以用電戶申請之容量向其收取約定基本電費，若用電戶用電量超過約定之契約容量，則台電公司再另外加收流動電費。因此制度之目的即為降低用電成本、提高經濟效率，故電費較為低廉。本件原告於100年7月5日承租系爭房屋，並在系爭

01 房屋開設日月瑜珈工作室（下稱系爭瑜珈室），因原告開設
02 系爭瑜珈室需長時間使用冷氣、電燈等高耗電之電器用品，
03 電費十分可觀，故原告知悉被告係使用契約容量用電，其電
04 費較為低廉後，原告為節省用電成本，故口頭向被告表示要
05 借電，經被告同意，並為計算原告每月借電之度數，被告於
06 系爭大樓地下3樓裝設編號00000000之獨立電表，並每月按
07 此獨立電表紀錄，以每度電3.6元或4.35元之標準計算原告
08 借電之電費後，開立發票向原告請款，是被告向原告收取借
09 電之費用並非無法律上之原因而應無欠缺給付目的甚明。本
10 件兩造就借電乙事意思表示一致後，被告即與原告確認獨立
11 電錶之裝設位置、起始用電度數，並於每月發票記載用電數
12 量供原告確認，原告亦可隨時自行查看獨立電錶，此情已如
13 前所述。然原告於承租系爭3樓起至終止租約止，此10餘年
14 間均從未向被告反應、爭執用電數量，也從未提起訴訟或透
15 過任何途徑向被告追討不當得利，然原告於10餘年後始遽然
16 爭執用電數量，就其已可行使之權利，在相當期間內一再不
17 為行使，並因其行為引起被告之正當信任，足以令被告陷入
18 窘境，有違事件之公平及個案之正義，已違反民法第148條
19 第2項之規定，悖於誠信原則，應認原告所行使之權利不能
20 發生應有之效果，其主張應已違反民法第148條第2項之規
21 定，而應均無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
22 回。

23 二、反訴部分：

24 （一）反訴原告反訴主張略以：反訴被告返還系爭房屋時，依約應
25 將系爭房屋回復原狀，若有造成損壞，並應負修復或損害賠
26 償之責。惟本件反訴被告返還房屋，經反訴原告入屋檢查
27 後，發現花崗岩地板遭損壞，且反訴被告有未經同意擅自安
28 裝間隔、矮櫃、櫃台等情形，已如前述，經反訴被告告知後
29 反訴被告仍置之不理。故反訴被告應給付112年7月份之電
30 費、回復原狀必要費用295,925元、無法出租系爭房屋之租
31 金損失85,334元，與反訴被告於本訴請求之押租金抵充後，

01 反訴被告尚應給付反訴原告193,160元（計算式：19,819元+
02 295,925元+85,334元-207,918元=193,160元），爰依系爭契
03 約第6條、第9條、第19條、第21條、民法第432條、第184條
04 第1項前段規定請求等語，並聲明：反訴被告應給付反訴原
05 告193,160元，及其中185,735元自民事答辯暨反訴起訴狀繕
06 本送達翌日起，其餘7,425元自民事答辯(三)狀繕本送達翌日
07 起，均至清償日止按週年利率5%計算之利息。

08 (二)反訴被告則以：反訴原告請求之112年7月份電費，如前所述
09 實為向反訴被告溢收電費之不當得利，且反訴被告已於112
10 年8月10日支付反訴原告185,040元，扣除租金160,000元，
11 其餘25,040元已包含該筆款項。反訴被告於100年6月1日承
12 租系爭房屋時，系爭房屋之內部仍留有大量被告之前手承租
13 人之隔間牆、天花板、辦公設備、廢棄物及固定裝潢，系爭
14 房屋內部並非為無任何裝潢之空屋狀態，自難認原告有回復
15 系爭房屋至空屋狀態之契約責任。故反訴被告請求回復原狀
16 費用與16日無法出租之損失，委無理由等語，資為抗辯，並
17 聲明：反訴原告之訴駁回。

18 三、查原告自100年6月1日起向被告承租系爭房屋，作為經營
19 「日月瑜珈工作室」使用，租期自100年7月5日起至105年7
20 月4日止，由原告交付被告225,000元之押租保證金，於前開
21 租期屆滿後，兩造陸續於105年7月5日、110年7月5日、112
22 年1月5日就系爭房屋簽訂租賃契約，並就租金協議調降至每
23 月160,000元，租期至112年9月4日止，並以上開225,000元
24 續為押租保證金，原告已於112年9月4日租約屆滿日返還系
25 爭房屋予被告等情，有上開日期之房屋租賃契約書4份、協
26 議書、日月瑜珈工作室商業登記基本資料表等件（卷一第19
27 -40頁）在卷可稽，並為兩造所不爭，堪信為真。

28 四、得心證之理由：

29 (一)押租保證金部分：

30 原告主張就225,000元之押租保證金（下稱系爭押金），於
31 扣除112年8月份（112年9月1日發票，卷一第231頁）之電費

17,082元後，被告尚有207,918元押金未返還。被告對於原告有積欠上開電費，以系爭押金抵償，及其尚未返還剩餘押金207,918元予原告一節不爭執，堪認原告此部分之主張為真正。

(二)原告請求被告返還溢收之電費2,406,743元部分：

原告主張被告溢收電表編號為000000000、自103年1月起至112年9月1日止之電費2,406,743元，應返還原告，固提出計算金額表及發票為據（卷一第145-231頁），然為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

- 1、經本院函詢台灣電力股份有限公司台北市區營業處（下稱台電公司）關於電表號碼000000000之用電資料等情，可知該電表為220/380V供電，其用電地址為台北市○○○路0段00號5樓至12樓B2B3停車場，用電戶名為被告（電號：00000000000），為營業用電計費，每月抄錶收費，而系爭房屋之用電（電號：000000000000）是雙月抄表，二者係不同電表供電，並提供兩電表於上開期間之用電度數及金額。另關於電號00-00-0000-00-0之用電，其戶名為被告，供電方式為3 ϕ 4w（220/380V），電表裝位置非設於金山南路2段33號地下3樓，申請供電範圍為「金山南路2段33號公設」等情，有台電公司函及用電資料表可查（卷一第259-264、293-297頁、卷二第205-207頁）。復經本院囑託台電公司會同至系爭房屋所在之大樓為履勘，檢查供電線路及停送電測試，確認原系爭房屋（3樓）之用電，除00-0000-00（D表110/220V）供電外，另由設於該大樓地下3樓之00-0000-00（即000000000000電號，L表220/380V）配電分盤引接3 ϕ 4w 220/380V分路，並設置一私設分表至3樓冷氣空調用，線路配置借道4樓配電盤再到3樓配電盤，中途並無分歧他接另外回路乙節，有勘驗筆錄、照片、公務電話紀錄、台電公司傳真函可佐（本院卷二第313-339頁），足見系爭房屋之冷氣空調用電，確實由被告所申請之設於該大樓地下3樓之000000000000電號配電分路，並設置一私設分表而來。

01 2、再者，與原告簽約之被告現任法定代理人盧建男具結陳稱：
02 伊記得100年間有和原告簽定系爭租約，卷一第153-231頁原
03 證17之發票，記載品名為電費之發票是被告公司另外借電給
04 原告的電費，不是3樓電表的電費。借電當初有協議電費，
05 好像沒有書面，是從被告公司停車場的用電借電，被告有設
06 獨立電表在地下3樓，非台電裝的。每月現場人員會去抄
07 錶，會計會依每月度數結算，開發票給原告請款，發票裏面
08 會有用電度數的記載。因為3樓原來電表的電壓不足以支撐
09 他們空調的用電量，所以跟被告借電，被告公司是契約容量
10 用電，電費比一般電表的累積電費便宜，主要是空調用電。
11 3樓系爭房屋的空調，冷氣的部分是被告公司本來裝的，冷
12 氣是水冷式的，有冷卻水塔，有一台大台的室內機，後續原
13 告有改過冷氣設備，如何改的我不清楚，原告有加裝暖氣，
14 因為原告有熱瑜珈，所以暖氣用電量也很大，原告離開時也
15 沒有拆掉，目前還在天花板裡頭，但沒有在使用等語明確
16 （本院卷二第10、14-19頁），與原告起訴狀記載尚積欠112
17 年8月份之電費17,082元，及原告本人到庭陳稱其爭執的是
18 沒有用這麼多的電（本院卷二第19頁），與前開本院履勘筆
19 錄、台電公司回函及原告提出之發票等項，互核觀之，堪認
20 被告辯稱兩造有借電之協議，由被告將其電號000000000000
21 之營業用電供應原告之系爭房屋空調使用，並以私設之分表
22 紀錄用電度數，再由被告於每月1日開立發票記錄前一個月
23 之用電度數向原告請款一情，應值採信。復參酌原告承租之
24 系爭房屋（電號：000000000000）之用電資料表，於原告承
25 租期間，每2個月之電費僅數千元不等（本院卷一第295-297
26 頁），而系爭房屋面積共378.83平方公尺，約114.5坪，且
27 供原告經營瑜珈教室之營業使用，衡情，其使用空調之用電
28 金額當非如此，而原告自100年間承租後至112年返還系爭房
29 屋日止，每月給付租金均含當月租金160,000元、管理費6,0
30 00元及前一個月發票請款之電費（參卷二第83-94頁之112年
31 1月至8月原告租金匯入被告帳戶明細，與原告提出之卷一第

223-229頁111年12月1日至112年7月1日之發票金額互核相符），從未對被告提出關於電費度數、收取之金額有問題之情形，而係於租約期滿遷離後方質疑用電之收費，實悖於常情。又原告主張應返還之電費，亦非屬自公共設施用電之電表分接而來，其率以樓層數而認定僅應分擔15分之1云云，難認有據。

3、基上，被告於原告承租系爭房屋期間向原告收取電費，係基於兩造間之借電協議，自非無法律上原因，且原告亦未舉證證明被告有溢收、超收電費之情事，是原告主張依不當得利之法律關係請求被告返還溢收之電費2,406,743元，自非可採。

(三)被告之抵銷抗辯及反訴請求部分：

被告對於207,918元押金，以其得向原告請求之112年7月電費19,819元、系爭房屋回復原狀之費用295,925元、無法出租系爭房屋之租金損失85,334元為抵銷之抗辯，並就抵銷不足額部分提起反訴，茲就此部分爭執事項，分述如下：。

1、關於112年7月電費19,819元部分，業經被告開立112年8月1日發票請款（本院卷一第229頁），且互核原告提出之111年12月1日至112年7月1日之發票金額（卷一第223-229頁），與被告提出之112年1月至8月租金入帳明細（卷二第83-93頁），堪認原告於112年8月10日給付之185,040元，應係租金160,000元、管理費6,000元、112年7月1日發票請款之同年6月電費19,040元，原告主張該185,040元係含112年8月1日發票請款之同年7月電費19,819元，金額不符，應屬有誤，而原告迄今未提出其已給付19,819元電費給被告之證明，是被告抗辯因原告尚積欠19,819元電費，而與應返還原告之系爭押金為抵銷，堪值採認。

2、次查系爭契約第5、6、9條約定：乙方(即原告)應於訂約時交於甲方(即被告)225,000元為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還房屋後無息退還。乙方於租期屆滿時…將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方…。房屋

有改裝設施之必要時，乙方取得甲方同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回復原狀。被告主張原告未經其同意擅自拆除系爭房屋之部分花崗岩地板，施作日月瑜珈工作室的淋浴間，致系爭房屋毀損，並於系爭房屋加裝間隔、安裝全景玻璃、設置矮櫃、櫃台等物，未回復原狀遷空，致其雇人拆除上開加裝之設施，支出拆除費用計140,000元，並將地板回復為花崗岩地板，支出費用155,925元等情，業據其提出照片、平面圖（本院卷一第115-129頁）、估價單、施工照片、發票、付款資料（本院卷二第95-129頁）等件為證，並有盧建男陳稱：原告承租系爭房屋後，有變更隔間，隔間及淋浴室都是原告自己做的，包含淋浴室的地板有變更。原告有作隔間的變更、淋浴室的增加及淋浴室地板變更前，沒有通知被告並徵詢意見。卷一第115-127頁被證2之照片中的全景玻璃、L型拉門、間隔牆、女廁淋浴間、男廁淋浴間、男女廁前的整裝台、櫃台、拉水管等項，除第127頁的櫃台不是原告裝的，其他都是等語（本院卷二第10-14頁）可佐，參諸訴外人數字科技股份有限公司提供之系爭房屋經松信不動產有限公司刊登之租屋廣告、光碟照片（本院卷一第299-303頁、第343頁），系爭房屋出租予原告前屬空屋狀況，地面為花崗岩，僅有3處有高、低木櫃（見數字科技公司113年5月31日提供之光碟照片），與原告交屋時之房屋現況照片相較，堪認被告抗辯原告有施作全景玻璃、L型拉門、間隔牆、女廁淋浴間、男廁淋浴間、男女廁前的整裝台、拉水管等項，並拆除部分花崗岩地板，增加淋浴室一情，應屬真正，是依前揭系爭租約之約定，原告於交還房屋時應回復原狀，其未回復原狀，則被告請求依系爭租約約定及民法第432條、第184條第1項前段規定請求回復原狀之費用，自屬可採。

3、就拆除費用部分，由原告提出之估價單（本院卷一第61頁），及被告提出之付款資料（本院卷二第129頁），比對上開房屋出租前後之照片，及盧建男所稱卷一第127頁的櫃

01 台不是原告裝的等情，本院認就估價單項目5、6、7之後輕
02 隔間、淋浴間隔間牆、淋浴間地板拆除、打除、清運之費用
03 共130,000元，屬原告依約應負回復原狀之義務，此部分費
04 用應由原告負擔之。另就花崗岩地板之回復原狀費用155,92
05 5元，被告已提出估價單、付款資料及施工照片為證，堪值
06 採信，原告空言否認，難認有據。

07 4、至被告主張租金損失部分，經查，在系爭租約租期屆滿前，
08 被告與訴外人中興保全科技股份有限公司（下稱中興保全公
09 司）於112年5月9日簽訂租約，由被告將系爭房屋出租予中
10 興保全公司，約定租期自112年9月15日起至117年9月14日
11 止，並由被告給予中興保全公司免租金裝潢期自112年9月15
12 日起至同年10月31日止，有中興保全公司函及房屋租賃契約
13 可稽（本院卷二第185-193頁），足見被告並無因16天修繕
14 期間而無法將系爭房屋出租之情事，況被告與中興保全公司
15 間之契約本即約定免租金裝潢期，此期間無租金收入，亦與
16 原告無關，是被告請求租金損失，尚屬無據。

17 5、按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
18 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
19 前段定有明文。本件被告抗辯以其得向原告請求之112年7月
20 電費19,819元、系爭房屋回復原狀之費用285,925元（計
21 算： $130,000 + 155,925 = 285,925$ ），與原告主張被告應返
22 還之押金207,918元為抵銷，應屬有據。而抵銷後，尚有97,
23 826元（計算式： $19,819 + 285,925 - 207,918 = 97,826$ ），
24 被告反訴請求原告給付，亦屬有據。

25 五、綜上所述，本訴部分，原告依系爭租約及不當得利之法律關
26 係請求被告給付2,614,661元及法定遲延利息部分，為無理
27 由，應予駁回。反訴部分，反訴原告依系爭租約及侵權行為
28 之法律關係請求反訴被告給付97,826元，及自反訴起訴狀繕
29 本送達翌日即113年1月6日起至清償日止，按週年利率5%計
30 算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則
31 屬無據，應予駁回。

01 六、本判決反訴原告勝訴部分，係依民事訴訟法第389條第1項第
02 5款規定所為反訴被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。
03 並依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣
04 告反訴被告如預供擔保，得免為假執行。至原告假執行之聲
05 請，及反訴原告其餘假執行之聲請，均失所附麗，應併予駁
06 回之。

07 七、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
08 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
09 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
10 併此敘明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78、79條。

12 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日
13 民事庭 法 官 蔡玉雪

14 以上為正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按
16 他造當事人之人數附繕本；如委任律師提起上訴者，應一併繳納
17 上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 11 月 4 日
19 書記官 黃馨慧