

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第443號

上訴人 庚霖電子企業有限公司

法定代理人 洪鋼政

訴訟代理人 羅明通律師

鄒易池律師

上訴人 祥興樓餐廳有限公司

法定代理人 吳宛瑾

被上訴人 彙典科技有限公司

法定代理人 黃綺筓

上二人共同

訴訟代理人 李永然律師

盧孟蔚律師

朱政勳律師

被上訴人 泰瑋電子有限公司

法定代理人 陳秀蘭

訴訟代理人 陳坤源

朱政勳律師

上列當事人間返還不當得利等事件，上訴人庚霖電子企業有限公司、祥興樓餐廳有限公司對於中華民國107年11月8日臺灣新北地方法院106年度訴字第559號第一審判決各自提起上訴，庚霖電子企業有限公司並為訴之追加，本院於109年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命祥興樓餐廳有限公司給付部分，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，庚霖電子企業有限公司在第一審之訴及假執行之

01 聲請均駁回。

02 庚霖電子企業有限公司之上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁
03 回。

04 第一審、第二審（含追加之訴）訴訟費用由庚霖電子企業有限公
05 司負擔。

06 事實及理由

07 壹、程序部分

08 一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
09 但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明
10 者，不在此限，民事訴訟法第446 條第1項、第255 條第1
11 項第2 款、第3款定有明文。本件上訴人庚霖電子企業有限
12 公司（下稱庚霖公司）於原審請求對造上訴人祥興樓餐廳有
13 限公司（下稱祥興樓公司）給付電費差價新臺幣（下同）17
14 2萬9,860元本息，嗣於本院主張祥興樓公司應給付之電費差
15 價為237萬0,060元本息（本院卷三第126頁），並據以追加
16 請求祥興樓公司給付電費差價64萬0,200元（本院卷三第270
17 頁），核其追加前後之聲明，均係基於其主張祥興樓公司應
18 給付電費差價之同一基礎事實，而擴張應受判決事項之聲
19 明，祥興樓公司雖表示不同意追加，惟依上開規定，仍應予
20 以准許。

21 二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
22 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條亦有明定。
23 本件庚霖公司依不完全給付之法律關係請求祥興樓公司、被
24 上訴人彙典科技有限公司（下稱彙典公司）、泰瑋電子有限
25 公司（下稱泰瑋公司，與祥興樓公司、彙典公司合稱祥興樓
26 等3間公司）返還溢付租金部分，於本院表明係依民法第227
27 條第1項、第231條規定為主張，不再依民法第227條第1項、
28 第226條規定為主張（本院卷二第116頁、卷三第270頁）；
29 及庚霖公司請求祥興樓公司給付電費差價部分，於本院表明
30 其計算方式為：按每月3萬9,501元，計算自民國95年9月至
31 100年8月（共60月）之電費差價共計237萬0,060元，不再依

01 原審卷一第38頁所示之附表二為計算（本院卷三第126頁、
02 卷二第118頁），核均屬不變更訴訟標的，而更正其法律上
03 或事實上之陳述，非為訴之變更或追加，併予敘明。

04 貳、實體部分

05 一、庚霖公司主張：

06 (一)庚霖公司於95年5月18日起至105年5月17日止，向祥興樓公
07 司、彙典公司依序承租新北市○○區○○路0段000巷0號5
08 樓房屋（下稱4號5樓房屋）、同巷6號5樓房屋（下稱6號5
09 樓房屋），於95年7月18日起至96年7月17日止向泰瑋公司承
10 租同巷8號5樓房屋（下稱8號5樓房屋，與4號5樓房屋、6號5
11 樓房屋合稱系爭租賃房屋）。約定4號5樓、6號5樓房屋之出
12 租面積均為172.6坪，95年5月18日至100年5月17日期間、
13 100年5月18日至103年5月17日期間、103年5月18日至105年5
14 月17日期間之租金依序均為每月9萬9,500 元、10萬9,500
15 元、11萬9,500 元；約定8號5樓房屋之出租面積為166坪，
16 租金為每月8萬7,150元，庚霖公司於承租期間均按期給付租
17 金。惟4號5 樓、6號5 樓房屋實際坪數僅各為140.6591坪，
18 亦即祥興樓公司、彙典公司實際出租面積較租賃契約之約定
19 各短少31.9409 坪；8號5樓房屋之實際坪數僅為138.053
20 坪，亦即泰瑋公司實際出租面積較租賃契約之約定短少
21 27.947坪。祥興樓等3間公司顯均因系爭租賃房屋之面積不
22 足而有溢收租金情事，庚霖公司爰擇一依民法第179 條不當
23 得利之法律關係，及民法第227條、第231條不完全給付之法
24 律關係，請求祥興樓公司、彙典公司、泰瑋公司依序返還溢
25 收租金190萬9,032元、190萬9,032元、13萬4,066 元。

26 (二)於庚霖公司承租4號5樓、6號5樓房屋期間，祥興樓公司於同
27 巷2號4樓房屋（下稱2 號4 樓房屋）經營水漾會館餐廳，其
28 用電係使用4號5樓、6號5號房屋之電表（電號：00-00-
29 0000-00-0號，下稱系爭電表），電費均由庚霖公司繳納，
30 祥興樓公司因此每月應為庚霖公司分攤3萬9,501元之電費，
31 惟祥興樓公司自95年9月起至100年8月止（共計60個月）均

01 未將其應分攤之電費款項交付予庚霖公司，庚霖公司爰依民
02 法第179 條不當得利之法律關係，請求祥興樓公司給付上開
03 期間應分攤之電費237萬0,060元。

04 (三)庚霖公司依上開規定，求為命：1.祥興樓公司應給付庚霖公
05 司427萬9,092 元，及其中363萬8,892元自起訴狀繕本送達
06 翌日起，其餘64萬0,200元自109年3月17日起，均至清償日
07 止，按年息5%計算之利息。2.彙典公司應給付庚霖公司190
08 萬9,032 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
09 息5%計算之利息。3.泰瑋公司應給付庚霖公司13萬4,066
10 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
11 利息之判決。並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、祥興樓等3間公司辯稱：

13 (一)庚霖公司請求祥興樓等3間公司返還溢收租金部分：庚霖公
14 司法定代理人洪鋼政實地看過系爭租賃房屋現場狀況，認為
15 其空間大小合於庚霖公司使用，祥興樓等3間公司要求之租
16 金亦合理，即決定承租，並非按每坪租金單價若干、乘以坪
17 數若干而決定租金總額。兩造間就系爭租賃房屋簽訂之租賃
18 契約（以下合稱系爭租賃契約）約定之租金金額與兩造締約
19 真意相符，祥興樓等3間公司依約向庚霖公司收取租金，並
20 非無法律上原因，自無溢收租金之不當得利，亦無不完全給
21 付之情形。

22 (二)庚霖公司請求祥興樓公司分攤電費部分：設立於2號4樓房屋
23 之水漾會館餐廳，於庚霖公司95年6月間承租4號5 樓、6 號
24 5 樓房屋之前即已開始營業，惟系爭電表於94年11月至95年
25 5月均無任何用電度數或用電度數甚低，可見2號4樓房屋並
26 未使用系爭電表之用電。且祥興樓公司於95年6月間委託訴
27 外人陳信榮辦理系爭租賃房屋用電與祥興樓公司用電之分戶
28 工程，業於95年6月28日完成用電分戶，並經陳信榮計算95
29 年5月26日至同年6月30日用電分戶施工過渡期間，祥興樓公
30 司應為庚霖公司分攤之電費為3萬9,501元，祥興樓公司已於
31 95年8月3日給付該筆分攤電費予庚霖公司，甚至遭庚霖公司

01 蒙騙而在95年7、8、9月各重複給付庚霖公司3萬9,501元。2
02 號4樓房屋於100年9月間發生跳電事件，緊急修復後，因2
03 號4樓房屋電力負荷不足，祥興樓公司乃向庚霖公司借電，
04 並自100年9月起依實際使用庚霖公司電力狀況，按月為庚霖
05 公司分攤電費，並均如期給付分攤電費費用予庚霖公司，庚
06 霖公司自95年9月起迄105年7月間系爭租約終止時止，均未
07 請求祥興樓公司分攤95年9月至100年8月之電費，可見祥興
08 樓公司於該段期間並未使用系爭電表之電力，無庸分攤該段
09 期間電費等語。

10 三、原審為庚霖公司一部勝訴，一部敗訴之判決，即判命祥興樓
11 公司應給付庚霖公司分攤電費172萬9,860元本息，並諭知供
12 擔保後准、免假執行，而駁回庚霖公司其餘之訴及假執行之
13 聲請。庚霖公司、祥興樓公司就其等敗訴部分不服，各自提
14 起上訴，庚霖公司並為訴之追加。庚霖公司上訴及追加聲
15 明：(一)原判決關於駁回庚霖公司後開(二)至(四)項請求部分廢
16 棄。(二)祥興樓公司應再給付庚霖公司190萬9,032元，及自
17 105年12月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)彙
18 典公司應給付庚霖公司190萬9,032元，及自105年12月31日
19 起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)泰瑋公司應給付庚
20 霖公司13萬4,066元，及自105年12月31日起至清償日止，按
21 年息5%計算之利息。(五)祥興樓公司應再給付庚霖公司64萬
22 0,200元，及自109年3月17日起至清償日止，按年息5%計算
23 之利息。(六)庚霖公司願供擔保，請准宣告假執行。祥興樓等
24 3間公司答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回；如受不利判
25 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。祥興樓公司上訴聲
26 明：原判決不利於祥興樓公司部分廢棄；上開廢棄部分，庚
27 霖公司第一審之訴及假執行之聲請均駁回。庚霖公司答辯聲
28 明：上訴駁回。

29 四、庚霖公司請求祥興樓等3間公司返還溢收租金部分：

30 (一)庚霖公司主張：伊於95年5月18日起至105年5月17日止，向
31 祥興樓公司、彙典公司依序承租4號5樓房屋、6號5樓房屋，

於95年7月18日起至96年7月17日止向泰瑋公司承租8號5樓房屋。系爭租賃契約關於承租面積／租賃標的之記載，4號5樓房屋載為：「承租面積172.6坪，含車位（B1/11，1平面車位），機車位共13個」；6號5樓房屋載為：「承租面積172.6坪，含車位（B1/12，1平面車位），機車位共13個」；8號5樓房屋載為：「承租面積166坪，含1個車位（B1/NO. 20），機車位10位，現況交屋」。4號5樓、6號5樓房屋於95年5月18日至100年5月17日期間、100年5月18日至103年5月17日期間、103年5月18日至105年5月17日期間之租金，依序均為每月各9萬9,500元、10萬9,500元、11萬9,500元，8號5樓房屋之租金為每月8萬7,150元，庚霖公司於承租期間均按期給付租金等節，有系爭租賃契約附卷可證（原審卷一第42頁至第61頁、第81頁至第99頁、第101頁至第104頁），且為祥興樓等3間公司所不爭執（本院卷三第3頁、第15頁），堪信為真實。

(二)庚霖公司雖主張：系爭租賃契約已明確記載租金總額及出租面積，而得據此核算每坪之租金單價，祥興樓等3間公司實際交付之租賃物面積未達契約記載之面積，就不足部分之面積係構成遲延給付，庚霖公司得依民法第227條第1項、第231條規定，請求按不足部分之面積乘以每坪租金單價計算之損害賠償。且祥興樓等3間公司收取不足部分面積之租金，即屬溢收租金而構成不當得利，庚霖公司亦得依民法第179條之規定請求返還云云。惟查：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。是以，依不當得利之法則請求返還不當得利，須以無法律上之原因而受利益，致他人受損害為其成立要件。本件庚霖公司並不爭執兩造間有系爭租賃契約之存在且契約為有效之情（本院卷二第117頁），則祥興樓等3間公司於租賃期間依系爭租賃契約約定之租金金額收取租金，自非無法律上之原因而受有利益，並致庚

霖公司受損害，從而，庚霖公司依不當得利之法律關係，請求祥興樓公司、彙典公司、泰瑋公司依序返還溢收租金190 萬9,032 元、190 萬9,032 元、13萬4,066云云，已有未合。

2. 庚霖公司雖以祥興樓等3間公司交付之租賃物面積不足為由，主張祥興樓等3間公司有不完全給付、溢收租金情事云云。惟查：

(1) 庚霖公司承租系爭租賃房屋前，經仲介人員引領至房屋現場及地下室停車位帶看乙節，兩造並未爭執（本院卷三第3頁、第15頁），庚霖公司法定代理人洪鋼政並於原審自陳：伊看過場地後覺得夠用，就願意承租，當初在租的時候雙方沒有在說一坪多少錢等語（原審卷一第169頁）；且洪鋼政曾以祥興樓等3間公司交付之系爭租賃房屋坪數不足為由，向祥興樓等3間公司之法定代理人吳宛瑾、黃崎筈、陳秀蘭提起詐欺告訴（新北地檢署105年度偵字第32466 號，下稱偵查另案），於該案自承：伊簽約前有看過房屋，承租時沒談到坪數，只是覺得廠房大小夠使用，也未想到1 坪多少錢，只想到一間廠房多少錢，並沒有把坪數作為承租依據，是目視覺得廠房夠用，租金與廠房使用相符，所以就承租，對於契約上記載之坪數大小並不在意，也不是以坪數為基礎計算租金等語，有偵查另案不起訴處分書在卷可憑（原審卷一第181 頁至第183 頁），並經本院調閱偵查另案全卷及電子卷證查明屬實（偵查另案卷第182頁反面至第183頁、第215頁正反面，本院卷一第403頁至第408頁）。參以吳宛瑾於偵查另案陳稱：洪鋼政看了房屋現況覺得滿意，伊當時（就4號5樓、6號5 樓房屋）開價一間（月租金）10萬5,000元，洪鋼政殺價9萬9,500元承租等語（偵查另案卷第183頁）；證人杜秉諭（系爭租賃契約承租方仲介人員）證稱：伊有帶庚霖公司的經理（姓名及職稱均不記得）去看4號5樓房屋，當時4號5

樓房屋全部都是空的，該名經理覺得物件符合其需求，伊還去庚霖公司的新店地址去簽約付幹旋金，祥興樓公司是提供整間出租之租金價格，庚霖公司就接受了，確定租金金額前雙方都有討價還價，承租方有問面積大小，伊會調閱謄本比對，並依出租人填載的物件調查表（須與建物登記謄本之記載相符）答覆，契約上承租面積的記載應該是照謄本寫的，是含全部公設的總面積，出租人委租的金額與最後成交的租金差很多等語（本院卷一第227頁至第230頁）；證人廖翠華（系爭租賃契約出租方仲介人員）證稱：伊受祥興樓公司、彙典公司之委託出租4號5樓、6號5樓房屋，庚霖公司承租前看了約3、4次，其中伊至少帶看1次，伊帶看那1次並非庚霖公司第1次看房，當時庚霖公司似乎已經有意願承租，承租人詢問租金時，伊會以每個月總價多少錢來說明，並且說明有無包括停車位，因為4號5樓、6號5樓房屋屋齡很久，車位沒有獨立的產權，是包括在整個屋子的產權面積，就是俗稱的公設車位，租金總價中就會包含車位，公設包括樓梯、電梯、地下室蓄水池，也要付租金，否則無從使用公共設施，謄本會寫主建物的面積通常就是室內面積，這件也有特別講到172.6坪的面積是包括室內面積及公設面積，當初還少算了5坪，因為房子有含汽車位及機車位，所以有帶客人下去看車位的位置等語（本院卷二第69頁至第73頁）。可見洪鋼政為庚霖公司訂定系爭租賃契約，係考量現場帶看時之房屋空間可使用現況、出租人要求之租金總額後，認為合適，即同意訂定系爭租賃契約，亦即租金金額之決定方式，係依現場可使用空間現況之價值整體考量後，協商決定租金總額，並非討論每坪租金單價後，再按承租坪數計算出租金總額。且如係以「每坪單價乘以坪數」之方式計算租金總額，承租人對於坪數之確認當更為審慎，惟洪鋼政於偵查另案明確表示：本件承租時沒談到坪數、

01 未想到1 坪多少錢、並沒有把坪數作為承租依據等語，
02 已如上述，顯然非以「每坪租金單價乘以坪數」之方式
03 計算租金總額甚明，洪鋼政嗣後改稱：兩造當時約定1
04 坪租金600多元，但伊不知租賃契約上之面積如何計算
05 云云（原審卷一第169頁），除與其於偵查另案所述簽
06 訂系爭租賃契約時之考量不符外，亦顯與租賃交易之常
07 情有間，非可採信。又證人江鳳英（洪鋼政之配偶）證
08 稱：有聽洪鋼政轉述廠房面積夠庚霖公司工廠使用，伊
09 考量祥興樓公司要求的租金與過去廠房的租金每坪單價
10 差不多，並有將伊考量不斷告訴洪鋼政等語，惟亦自
11 承：伊於承租前並未去看過房子，並未參與承租過程，
12 且未將伊上述關於租金之考量告訴祥興樓公司或杜秉
13 諭，亦未參與議價。簽約是杜秉諭送契約到庚霖公司，
14 洪鋼政剛好不在國內故授權伊簽約，伊就自行簽約用
15 印，之後請杜秉諭來拿回去，並沒有與出租人一起簽
16 約，杜秉諭拿來的契約已經寫好租金金額等語（本院卷
17 二第75頁至第76頁），則江鳳英顯然並未參與看屋、議
18 價之過程，亦難以其證詞，遽為有利於庚霖公司之認
19 定。庚霖公司復主張：祥興樓公司委託老闆廠辦房屋仲
20 介有限公司（下稱老闆仲介公司）出租之不動產委託出
21 租契約書，記載委託條件為租金每坪620元（原審卷一
22 第184頁），可見系爭租賃契約係合意以「每坪租金單
23 價乘以坪數」之方式計算總租金云云，惟上開委託出租
24 契約書所載內容，係祥興樓公司與老闆仲介公司間委託
25 契約之條件，與庚霖公司最後與祥興樓等3間公司所達
26 成租金計算方式及租賃條件之意思表示合致，為不同法
27 律關係，而屬二事；且觀諸庚霖公司出具，委託老闆仲
28 介公司與祥興樓公司議價之租賃議價委託書，其內容記
29 載庚霖公司預定承租4號5樓、6號5樓房屋之租金金額為
30 「（每月共計）18萬9,700元（未稅）」，並無任何租
31 金單價之記載，有租賃議價委託書在卷可稽（原審卷一

第261頁），且經杜秉諭證述無訛（本院卷一第229頁至第230頁），益證庚霖公司承租系爭房屋，係以可使用之空間現況，與祥興樓等3間公司磋商整體租金總額，非按「每坪租金單價乘以坪數」之方式計算甚明。

(2)庚霖公司雖主張系爭租賃契約承租面積之記載與祥興樓等3間公司實際交付之租賃物面積不符云云，惟查：證人杜秉諭證稱：契約上承租面積的記載應該是照謄本寫的，是含全部公設的總面積等語（本院卷一第229頁），證人廖翠華亦證稱：建物登記謄本會寫主建物的面積通常就是室內面積，本件有特別講到172.6坪的面積是包括室內面積及公設面積等語（本院卷二第70頁），可知系爭租賃契約關於承租面積之記載，係依照建物登記謄本之記載計算得出，亦即「承租面積」欄所記載之面積坪數，係對於系爭租賃房屋不動產登記公示內容之敘述，即令與實際交付予庚霖公司使用之面積不符，亦難因此逕認祥興樓等3間公司有何虛報坪數、溢收租金、遲延交付部分承租面積之情事。庚霖公司復主張系爭租賃契約所記載之承租面積係包括地下室停車場、防空避難室，惟地下室停車場除部分分配予區分所有權人外，於庚霖公司承租前即已對外經營收費停車場之用，且此為祥興樓等3間公司所明知，故祥興樓等3間公司為給付遲延云云，惟觀諸系爭租賃契約關於承租標的物之說明，4號5樓房屋記載：「承租面積172.6 坪，含車位（B1/11，1平面車位），機車位共13個」；6號5樓房屋記載：「承租面積172.6 坪，含車位（B1/12，1平面車位），機車位共13個」；8號5樓房屋記載：「承租面積166 坪，含一車位（B1/N0.20），機車位10位，現況交屋」（原審卷一第42頁、第81頁、第101頁），可徵租賃標的物並未包括地下停車場、防空避難室全部，而僅及於系爭租賃契約特別記載可供庚霖公司使用之汽車、機車停車位，尚難認祥興樓等3間公司有何交付系

01 爭租賃房屋面積不足之情。從而，庚霖公司以祥興樓等
02 3間公司交付之租賃物面積不足為由，依民法第179條不
03 當得利之法律關係，同法第227條、第231條不完全給付
04 之法律關係，請求祥興樓公司、彙典公司、泰瑋公司依
05 序返還溢收租金190 萬9,032 元、190 萬9,032 元、13
06 萬4,066 元，均屬無據。

07 (3)庚霖公司與祥興樓等3間公司間約定之租賃標的並未包
08 含地下室全部，業如上(2)所述，則庚霖公司聲請本院現
09 場勘驗系爭房屋地下室空間，並丈量地下室空間汽車、
10 機車停車位之坪數部分（本院卷三第227頁至第228
11 頁），即不影響本件之判斷，尚無調查之必要。

12 五、庚霖公司請求祥興樓公司分攤電費部分：

13 (一)庚霖公司於95年5月11日就系爭電表向台灣電力股份有限公
14 司台北南區營業處（下稱台電公司）辦理電表過戶，將用戶
15 名稱由「光寶科技股份有限公司」（下稱光寶公司）更名為
16 庚霖公司，並於95年9月4日分出表燈用電一戶，用電地址配
17 合更改，由「新北市○○區○○路○段000巷0○○○○號4
18 樓及4、6、8號5樓」改為「新北市○○區○○路○段000巷0
19 號4樓及4、6號5樓」，有台電公司106年5月17日北南字第
20 1061506073號函可稽（原審卷一第194頁、第201頁、第206
21 頁至第208頁）。庚霖公司於95年5月11日、95年9月4日申請
22 系爭電表更名、分戶時，2號4樓房屋固仍列為系爭電表之用
23 電地址。惟查：

24 1.訴外人陳信榮於95年5、6月間受祥興樓公司及庚霖公司之
25 委託，辦理電力分戶等水電工程，陳信榮以世博企業有限
26 公司之名義於95年6月28日開立統一發票予庚霖公司，所
27 記載之品名為「水電工程」，費用為40萬元，陳信榮於95
28 年5、6月間，為祥興樓公司及庚霖公司製作「祥興樓分攤
29 電費6月份」之試算表（下稱系爭電費試算表），試算該
30 月祥興樓公司應分攤之用電費為3萬9,501元等情，有系爭
31 電費試算表、統一發票可稽（原審卷一第236頁、卷二第

47頁），且為兩造所不爭執（本院卷三第4頁至第5頁、第15頁），堪信為真實。陳信榮並於本院到庭證稱：庚霖公司的廠房是向祥興樓公司承租，之前是空屋，在庚霖公司承租前，該空屋與其他同工業區另外幾戶空屋的水電綁在一起，庚霖公司承租以後由伊幫庚霖公司辦理電力分戶，辦理電力分戶後，庚霖公司的用電系統就與其他戶分開，不會用到別人的電，別人（包括2號4樓房屋）也不會用到庚霖公司的電，系爭電費試算表是庚霖公司的小姐要伊幫忙算電力分戶施工過渡期間（即95年5月26日到6月30日）祥興樓公司應分攤的電費，該段期間電力還沒有分戶完全，伊係引用台電公司的計費方式計算出祥興樓該段期間應該分攤的電費，伊通常會在工程全部完成以後才請款，電力分戶工程的發票是95年6月28日所開立，可見伊在該日前就已經全部完工等語（本院卷一第231頁至第237頁），可見於庚霖公司承租4號5樓、6號5樓房屋後，庚霖公司、祥興樓公司確為解決先前用電未分戶之問題，而委請陳信榮辦理4號5樓、6號5樓房屋與其他戶別之用電分戶工程，且該工程於95年6月28日即已完工。而祥興樓公司業於95年8月3日依系爭試算表所載金額，給付其於用電分戶施工期間應分攤之電費3萬9,501元予庚霖公司乙節，亦經證人吳宛瑾證述無訛（本院卷一第325頁），並有庚霖公司蓋章確認之付款簽收簿可證（本院卷一第333頁），則祥興樓公司抗辯其自95年7月起即未再使用系爭電表之用電等語，洵無不合。

2. 系爭電表於95年9月4日分出表燈用電一戶，用電地址配合更改，由「新北市○○區○○路○段000巷0○○○○號4樓及4、6、8號5樓」改為「新北市○○區○○路○段000巷0號4樓及4、6號5樓」，有上開台電公司函可佐（原審卷一第201頁），對照祥興樓公司另以發票日依序為95年8月30日、95年9月18日、95年10月18日，票號依序為CH0000000、CH0000000、CH0000000，票面金額均為3萬

9,501元之支票3紙交付予庚霖公司（原審卷一第235頁，本院卷一第328頁至第329頁）之情，可知即令用電分戶工程施作完成後，向台電公司申請分戶之時程因故延誤至95年9月間，然祥興樓公司亦已按每月3萬9,501元給付延誤期間即95年7、8、9月共三個月之分攤電費。參以陳信榮證稱其辦理分戶完成後，庚霖公司及其員工均未曾向其表示過系爭電表有費用異常之情形（本院卷一第237頁），庚霖公司亦不爭執其並未向陳信榮或台電公司反應過系爭電表費用異常（本院卷三第5頁、第15頁），益徵系爭電表於95年9月4日向台電公司申請分戶後，雖仍記載用電地址包括2號4樓房屋，然兩造均確知2號4樓房屋已未使用系爭電表之用電（祥興樓公司自100年9月起，經庚霖公司同意使用系爭電表之電力並按實際使用狀況給付電費予庚霖公司，另詳下3.所述），且依台電公司106年10月17日北南字第1061514823號函意旨，可知用電地址之記載固係依用戶申請之用電範圍，惟實際用電範圍是否分戶、合戶，係由用戶依其需求委由合格電器承裝業將其屋內配線分隔後為申請（原審卷一第329頁），可徵系爭電表實際供電之戶別，仍應依陳信榮施作用電分戶工程之結果而定，洵未能以系爭電表向台電公司陳報之用電地址而定。遑論系爭電表自95年9月至100年8月（即庚霖公司主張祥興樓公司應分攤電費而未分攤之期間）之用電度數，最低為98年2月的1萬1,940度，最高為95年9月的6萬5,460度（原審卷一第197頁至第200頁），波動甚大，庚霖公司亦自承無法知悉系爭電表之電量究係何戶使用若干度數（本院卷二第118頁），更難證明祥興樓公司有使用系爭電表用電之情。從而，庚霖公司主張祥興樓公司自95年9月起迄100年8月間仍持續使用庚霖公司管理、付費之系爭電表，每月應分攤電費3萬9,501元云云，洵非有據。

3.再者，2號4樓房屋於100年9月間發生跳電事件，祥興樓公司自100年9月至105年5月止，按月依實際用電狀況計算祥

興樓公司應分攤之電費，祥興樓公司給付如原審卷一第38
頁附表二所示之電費分攤金額予庚霖公司等節，為兩造所
不爭執（本院卷三第4頁至第5頁、第15頁）；證人邱沛
彤證稱：祥興樓公司於100年農曆7月間委託伊開設之仟邑
空間設計工作室辦理2號2樓、4樓房屋電路之鋪設及改
裝，伊的鋪設、改裝只是從總開關箱去做迴路的重新分
配，完工驗收後沒久，2樓、4樓同時有宴客及使用燈光
秀，而發生跳電，檢查原因時發現4樓的電源是從2樓的電
表分接出來的，跳電後祥興樓公司有租戶外發電機供2、4
樓使用，還有跟5樓借電，借用5樓的電就是從（2號）4樓
接電線到5樓的電表即可（原審卷一第345頁至第347
頁）；證人翁茂安（祥興樓公司之執行總監）證稱：
（100年9月間）祥興樓公司跟庚霖公司的老闆娘講好，由
庚霖公司以其名義向台電公司申請增加80碼的電力，乃依
台電公司之線路補助費通知單，出具轉帳傳票，支付向台
電公司申請增容所需費用，因100年間（2號）2樓、4樓同
時裝潢增加燈光秀，裝潢好之後的第一場婚宴就發生跳
電，當時經過設計師及水電的建議，透過庚霖公司的名義
就庚霖公司名下的電表申請容量增設，在增設完成前，因
為電已經不夠用，祥興樓公司是先接電線到庚霖公司的總
開關借電，然後再補貼庚霖公司電費，增設完成後，祥興
樓公司的會計會去看電表並計算祥興樓公司用電量，再付
錢給庚霖公司，從2號4樓拉電線到庚霖公司的電表是經庚
霖公司的老闆娘同意，祥興樓公司另須支付10至20萬元的
費用給施工的水電師傅等語（原審卷一第417頁），並有
台電公司線路補助費通知單、京漾會館轉帳傳票可證（原
審卷一第340頁、第341頁）；證人王勝弘證稱：伊於100
年9月間至祥興樓公司進行2樓、4樓燈光線路的改修，伊
施作後2樓、4樓發生跳電，跳電後伊有將4樓接到地下室
受電室裡面的一個受電箱，但接在哪個電表伊不清楚，其
他工程伊未參與等語（原審卷二第8頁至第10頁）。對照

01 系爭電表於100年9月30日向台電公司申請增設容量，將原
02 契約容量160KW改為240KW之情（原審卷一第201頁），可
03 知祥興樓公司自100年9月起，因其於2號4樓房屋經營之餐
04 廳引進燈光秀而有增加用電之需求，始徵得庚霖公司之同
05 意，另行牽線至系爭電表，並由庚霖公司向台電公司申請
06 增設系爭電表之容量，將系爭電表之電力出借予祥興樓公
07 司使用，並由祥興樓公司按其使用之實際電量計算、支付
08 電費予庚霖公司，迄105年5月為止，並非於100年9月前2
09 號4樓房屋即有使用系爭電表電力之情形。又即令2號4樓
10 房屋於100年9月前曾有自他戶電表分接電力之情形，依證
11 人邱沛彤之證詞，亦係分接自「2樓」之電表（原審卷一
12 第346頁），顯與庚霖公司承租之4號5樓、6號5樓房屋無
13 涉。且如祥興樓公司先前於95年9月起至100年8月間果有
14 使用系爭電表之電力，受有應支付分攤電費予庚霖公司而
15 未支付之利益，並致庚霖公司受有同額損害之情形，庚霖
16 公司當無可能不向祥興樓公司請求給付或結算95年9月起
17 至100年8月應分攤之電費，而僅因祥興樓公司向其表示用
18 電需求增加，即同意申請增設系爭電表之容量供祥興樓公
19 司使用。證人江鳳英雖證稱：伊於95年至100年間多次口
20 頭向吳宛瑾反映電費異常問題，伊還有提供台電公司的繳
21 費單，將不是庚霖公司門牌號碼的部分劃起來，講了8至
22 10次後吳宛瑾就不開心，也未作任何處理，伊也沒有辦
23 法，當時庚霖公司營運狀況不佳，伊不敢輕易不承租等語
24 （本院卷二第77頁），惟依庚霖公司之主張，祥興樓公司
25 於95年9月至100年8月間每月使用而應分攤之電費高達近4
26 萬元，庚霖公司當得以向台電公司查詢改善、書面催告祥
27 興樓公司給付，或以應繳租金抵銷等方式處理該爭議，況
28 如庚霖公司當時營運狀況非佳，則每月數萬元之電費差價
29 損失，對其營運、收益之負面影響當更嚴峻，衡情當無可
30 能任憑吳宛瑾推諉不處理，庚霖公司亦無可能僅因吳宛瑾
31 不予處理即不再追究，甚至於系爭電表100年9月增設電

容、祥興樓公司亦同意每月按實際使用狀況支付電費後，仍不要求結算95年9月至100年8月間祥興樓公司應分攤電費之理，江鳳英之證詞顯與社會交易常情有悖，自難據以認定祥興樓公司於該段期間有何應分攤電費之情。

(二)綜上，依庚霖公司所提證據資料，尚無法證明祥興樓公司自95年9月至100年8月間有使用系爭電表之情事，則庚霖公司依民法第179條不當得利之法律關係，請求祥興樓公司給付自95年9月起至100年8月止（共計60個月，按每月3萬9,501元計算）應分攤之電費237萬0,060元，為無理由，不應准許。

六、綜上所述，庚霖公司依民法第179條不當得利之法律關係、民法第227條、第231條不完全給付之法律關係，請求祥興樓公司、彙典公司、泰瑋公司依序返還溢收租金190萬9,032元、190萬9,032元、13萬4,066元本息，及依民法第179條不當得利之法律關係，請求祥興樓公司給付分攤電費172萬9,860元本息，及假執行之聲請，均無理由，應予駁回。原審判令祥興樓公司給付庚霖公司分攤電費172萬9,860元本息，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，自有未洽，祥興樓公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至原審駁回庚霖公司其餘請求及假執行聲請部分，於法並無違誤，庚霖公司上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另庚霖公司於本院依民法第179條規定，追加請求祥興樓公司給付分攤電費64萬0,200元本息部分，亦無理由，該部分假執行之聲請亦失所依附，均併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

八、據上論結，祥興樓公司之上訴為有理由，庚霖公司之上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1

項、第78條，判決如主文。

中華民國 109 年 7 月 29 日

民事第二庭

審判長法官 陳容正

法官 劉素如

法官 王怡雯

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 109 年 7 月 29 日

書記官 陳禹任

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。