

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第591號

上訴人即附

帶被上訴人 方榮誠

訴訟代理人 成介之律師

複代理人 潘建儒律師

被上訴人即

附帶上訴人 王瑞成

訴訟代理人 謝宏明律師

陳展穎律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年3月31日臺灣士林地方法院108年度訴字第1541號第一審判決提起上訴，被上訴人並為附帶上訴，本院於112年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命方榮誠給付逾新臺幣壹拾參萬零柒佰柒拾捌元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，王瑞成在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

方榮誠其餘上訴駁回。

王瑞成之附帶上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，關於上訴部分，由方榮誠負擔百分之三十五，餘由王瑞成負擔；關於附帶上訴部分，由王瑞成負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00弄0號房屋（下稱系爭房屋）為伊所有，前經裝修分隔為二（下稱A、B屋），各有獨立出入口，面積較大之A屋出租收益，B屋

(面積13.1421平方公尺)則由伊自行使用。伊於民國104年7月3日與上訴人簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約),將A屋出租予上訴人,租期自104年7月15日起至107年7月14日止,租金每月新臺幣(下同)55,000元。上訴人為節稅,要求以訴外人即其女方雯設立之台灣之美藝術有限公司(下稱台灣之美公司)名義,與伊就A屋租賃事宜,於同日另行簽署公證租約(下稱公證租約),伊已配合辦理。詎上訴人自107年4月起拒付租金,經伊於107年5月17日函催文到3日內給付未果,故系爭租約已於107年5月21日經伊合法終止,且伊遲至107年11月1日始排除上訴人對A屋之占有。爰依系爭租約第4條約定,請求上訴人給付107年4月15日至同年5月21日期間之租金67,419元,及依民法第179條規定,請求上訴人給付107年5月22日至同年11月1日期間相當於租金之不當得利294,575元。倘認伊未合法終止系爭租約,則伊得請求107年4月15日至同年7月14日之租金165,000元,及同年7月15日至同年11月1日期間相當於租金之不當得利196,994元。

(二)兩造約定上訴人應為伊按月扣繳所得稅及繳納全民健保補充保費(下稱補充保費),然上訴人於系爭租約終止前,共有7個月未依約扣繳10%之所得稅及繳納補充保費,其得依系爭租約第8條、公證租約第3條、民法第231條第1項規定,請求上訴人給付租賃所得稅38,500元及補充保費7,354元,合計45,854元。

(三)上訴人未依約返還A屋之遙控器、鑰匙,且未善盡保管該屋之責,致其支出如附表所示各項費用受有損害,伊得依民法第184條第1項前段、第432條第2項、系爭租約第11條等規定,請求上訴人賠償69,541元。

(四)上訴人於系爭租約終止後未返還A屋,伊得依公證租約第7條第4項約定,請求上訴人給付107年5月22日至107年10月8日期間,按租金2倍計算之違約金503,872元。【原審判決上訴人應給付369,122元(原判決主文誤載為369,392元,業經原審裁定更正)本息,而駁回被上訴人其餘之訴。兩造各就

其敗訴部分聲明不服，提起上訴、附帶上訴（本院卷第29、65、352、353頁）。至被上訴人請求原審共同被告台灣之美公司給付部分，未據其聲明不服，非本院審理範圍】。並於本院聲明：(一)答辯聲明：上訴駁回。(二)附帶上訴聲明：1. 原判決關於駁回被上訴人後開第2項之訴部分廢棄。2. 上開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人612,139元（被上訴人附帶上訴請求金額因原審裁定更正主文，應調整為612,139元），及自108年11月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、上訴人則以：被上訴人依約應交付系爭房屋全部予伊使用，惟僅交付A屋，每月租金應減縮為49,762元，並依此計算其欠付之租金。再者，伊於107年7月14日租期屆至時即已騰空A屋，並以存證信函通知被上訴人而返還之，被上訴人無從請求伊給付相當於租金之不當得利。又系爭租約並未約定由伊支付補充保費，且系爭租約第8條亦未特定伊應支付之稅金種類，且依所得稅法規定，租賃物所得稅本應由被上訴人負擔，被上訴人無權請求伊給付所得稅及補充保費。且伊並未拒絕返還A屋，被上訴人自行決定更換該屋大門鐵捲門遙控主機，因而支出之費用與伊無關。且伊未破壞A屋，被上訴人請求伊賠償附表編號3至8所示費用，亦無理由。又系爭租約並無違約金之約定，被上訴人無從請求伊給付違約金。被上訴人尚未返還伊所交付之押租金11萬元，其得以押租金抵充未繳之房租；且伊於104年7月15日至107年4月14日期間，溢付租金計172,854元，因而對被上訴人有不當得利或債務不履行之損害賠償債權，並得以之主張抵銷等語，資為抗辯。並於本院聲明：(一)上訴聲明：1. 原判決不利於上訴人部分廢棄。2. 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。(二)附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：（本院卷第126、127頁）

(一)被上訴人於104年7月間委請房仲刊登房屋出租廣告，上訴人瀏覽廣告並至現場實際檢視、察看後同意承租，兩造於104

01 年7月3日簽訂系爭租約，約定租賃期間自104年7月15日起至
02 107年7月14日止，每月租金55,000元；另於同日以台灣之美
03 公司名義，與被上訴人簽訂公證租約（原審卷第24至32、33
04 至37頁）。

05 (二)被上訴人於兩造締約後，僅交付A屋予上訴人占有使用。上
06 訴人自107年4月15日起未給付租金，且迄未返還A屋遙控器
07 及鑰匙。被上訴人於107年10月8日經強制執行程序收回A
08 屋，取回時屋況如原審卷第69至74、153至163頁照片所示
09 （原審卷第41至44、69至74、153至163頁、本院卷第195
10 頁）。

11 四、被上訴人請求上訴人給付107年4月15日至107年11月1日期間
12 之租金，或相當於租金之不當得利計361,994元，為上訴人
13 所否認，並以前詞置辯。經查：

14 (一)系爭租約於107年7月14日因租期屆滿而終止：

15 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
16 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
17 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
18 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
19 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
20 民法第440條第1項、第2項定有明文。又系爭租約第4條前段
21 約定：「每月應繳月租金新台幣伍萬伍仟元整，並於每月15
22 日前支付」（原審卷第25頁）。

23 2.查兩造均同認上訴人自107年4月15日起未給付租金，惟依系
24 爭租約第4條約定，租金係於每月15日即每期開始前支付，
25 是上訴人於107年5月17日時，固已遲付租金達2月，然被上
26 訴人於107年5月17日乃函催非屬系爭租約承租人之方雯付
27 租，並表明逾期即終止系爭租約（原審卷第40頁催告函），
28 對上訴人不生催告或終止系爭租約之效力甚明。被上訴人據
29 此主張系爭租約經其於107年5月21日合法終止，至屬無稽，
30 應認系爭租約係於107年7月14日租期屆滿時終止。

31 (二)被上訴人自107年10月8日起占有A屋：

01 1.被上訴人於系爭租約屆期後，乃以公證書為執行名義，透過
02 強制執行程序於107年10月8日收回A屋等情，為上訴人所是
03 認，並有執行筆錄可參（本院卷第195頁），堪認被上訴人
04 係於斯日取得A屋之占有。上訴人抗辯其已於107年7月14日
05 將A屋騰空返還予被上訴人云云，僅提出寄送予被上訴人之
06 存證信函為證（原審卷第112、341頁）。然該存證信函記
07 載：「台灣之美藝術有限公司已依合約結止（按：應為「截
08 止」之誤載）日107年7月14日，搬離台北市○○區○○○路
09 0段000巷00弄0號房屋，並遷讓於出租人」等語，核屬台灣
10 之美公司片面陳述，無足作為上訴人業已遷讓返還A屋予被
11 上訴人之證明。況上訴人自認其尚未交還被上訴人出租時所
12 交付之遙控器及鑰匙（原審卷第119頁背面、第189頁背面、
13 第315頁背面），且上訴人於系爭租約終止後之107年7月21
14 日仍得自由進出A屋，亦有監視畫面截圖可稽（原審卷第13
15 9至144頁），足認A屋於107年7月15日以後仍為上訴人占
16 有，此與被上訴人是否留存A屋之備用鑰匙無涉，是上訴人
17 抗辯已於107年7月14日返還A屋，難認屬實。又前開存證信
18 函並未表明上訴人準備點交A屋、交還遙控器及鑰匙等情，
19 亦難認上訴人已提出返還A屋之給付，是其抗辯被上訴人受
20 領遲延，仍非可取。

21 2.至被上訴人雖稱經強制執行後，上訴人於A屋仍留有雜物、
22 廣告貼紙，且A屋因上訴人施作之隔間而無法正常使用、收
23 益，經其自行僱工修繕、清除，直至107年11月1日始占有A
24 屋云云。然執行法院於107年10月8日就A屋為遷讓房屋之強
25 制執行，由鎖匠開鎖而入，其內部為空屋，留有中華電信之
26 強波器交由被上訴人處理，當場換鎖交由被上訴人保管，並
27 將A屋點交予被上訴人，此觀執行筆錄即明（本院卷第195
28 頁），顯見被上訴人斯時已取得A屋之事實上管領力，而為
29 A屋之占有人無疑。其無視前開事實，徒以上訴人仍於A屋
30 內留有部分物品及隔間，作為上訴人自該日後仍繼續占有A
31 屋之論據，顯然曲解占有之涵意，誠無足取。

01 (三)綜合上述，爰說明被上訴人得請求上訴人給付之租金、相當
02 於租金之不當得利數額如下：

03 1.上訴人於107年4月15日起至107年7月14日租期屆滿之日止，
04 未依約給付租金，被上訴人自得依系爭租約第4條約定，請
05 求上訴人給付租金165,000元（ $55,000 \times 3 = 165,000$ ），惟被
06 上訴人並不爭執其迄未返還上訴人押租金11萬元，上訴人主
07 張以押租金抵充短付之租金，即無不合（最高法院104年度
08 台上字第1569號判決要旨參照）。經抵充後，被上訴人尚得
09 請求上訴人給付租金55,000元。

10 2.上訴人於系爭租約終止後之107年7月15日至107年10月7日期
11 間，仍繼續占有A屋，欠缺法律上原因，致其受利益，且使
12 被上訴人受損害，被上訴人自得依民法第179條規定，請求
13 上訴人給付該段期間相當於租金之不當得利。被上訴人固主
14 張相當於租金之不當得利亦應以兩造約定之每月租金55,000
15 計算，然本院基於下列事證，認被上訴人前開主張非有理
16 由：

17 ①兩造對系爭租約之租賃標的物範圍存有爭執，本院認系爭
18 租約之租賃標的物為系爭房屋，說明如下：

19 (1)系爭房屋不含停車位之登記面積為212.7699平方公尺【19
20 $1.35 + (770.5 \times 278 / 10000) = 212.7699$ 】，有建物登記第
21 二類謄本可稽（本院卷第169頁），是系爭房屋面積約合6
22 4.36坪（ $212.7699 \times 0.3025 = 64.36$ ）。而兩造均同認系爭
23 房屋經裝修後隔成A、B二屋（原審卷第21頁照片），使
24 用相同門牌，且B屋之面積約3.975坪（13.1421平方公
25 尺）等事實（本院卷第180頁），可推知A屋之面積約60.
26 385坪。

27 (2)被上訴人於招租廣告即載明出租標的物為位於1樓之店
28 面，坪數為62坪（原審卷第132至138頁），與系爭房屋登
29 記之面積相近，上訴人據此主張招租之範圍應為系爭房屋
30 全部，已非無憑。

31 (3)再者，證人即被上訴人之母林霞證稱：系爭房屋建商蓋好

01 的時候，要交屋時，即幫伊隔成A、B二屋，上訴人與被
02 上訴人締結租約前，上訴人夫妻有來現場看房2、3次，伊
03 只有帶他們看A屋，沒有看B屋，因為B屋是伊自己要用的，
04 沒有要出租等語（原審卷第216頁背面至217頁），足
05 證林霞明知系爭房屋實際上包括A、B二屋，卻未於帶同
06 上訴人夫妻看屋時揭露此事。而上訴人之妻陳慧玲證稱：
07 伊第一次去看屋時就覺得坪數怪怪的，林霞說63坪多，伊
08 第二次去看時有用腳去量，伊問林霞說室內的坪數是幾
09 坪，林霞說扣除公設約有40幾坪，伊說看起來沒有這麼
10 大，林霞卻說有，等伊簽約，伊的裝潢師傅說室內坪數絕
11 對不超過38坪，那時伊找林霞確認，此時林霞尚未跟伊說
12 隔壁有隔B屋，等伊搬進去兩個月僱用保全，保全說天花
13 板是空的，跟隔壁相通，伊才知道有隔壁那間（即B
14 屋），伊又找了林霞，她那時就改口，說不喜歡就搬走等
15 語（原審卷第215頁背面），顯見林霞在帶上訴人夫妻看
16 屋時，已表明出租之標的物為面積約63坪之房屋，而前開
17 面積實與系爭房屋登記之面積相近，與A屋之面積尚有差
18 距；再佐以上訴人於締約時，並不知悉系爭房屋實際上包
19 括A、B屋之事實，則其主張係向被上訴人承租系爭房屋
20 全部，堪信屬實。更有甚者，系爭租約第1條已明載租賃
21 範圍為門牌號碼台北市○○區○○○路0段000巷00弄0號1
22 樓房屋全部（原審卷第25頁），益證兩造合意之租賃標的
23 物確為系爭房屋，而非僅有A屋。至系爭租約第1條雖記
24 載出租房屋之面積為63「平方公尺」，而非「坪」，應係
25 兩造疏未更正制式租約上面積之單位所致，未能因此更易
26 本院對出租標的物範圍之認定，併予指明。

- 27 ②系爭租約之租賃標的物為系爭房屋全部，業經本院認定如
28 前，是兩造約定之每月租金55,000元，顯係針對系爭房屋
29 全部而為。又A屋之面積約占系爭房屋面積94%（ $60.385 \div$
30 $64.36 = 0.9382$ ），則上訴人在107年7月15日至107年10月
31 7日期間，因無權占有使用A屋所受之不當得利，亦應以

此比例計算，計為143,037元【 $55,000 \times 0.94 \times (2 + 23/30) = 143,037$ 】。

3.上訴人於107年10月8日後並未占有A屋，業如前述，是被上訴人請求上訴人給付107年10月8日至107年11月1日期間相當於租金之不當得利，非有理由。

4.準此，被上訴人得請求上訴人給付之租金、相當於租金之不當得利數額計為198,037元（ $55,000 + 143,037 = 198,037$ ）。

五、被上訴人另依系爭租約第8條、公證租約第3條及民法第231條第1項規定，請求上訴人給付107年度租賃所得稅38,500元（ $55,000 \times 10\% \times 7 = 38,500$ ）及補充保費7,354元（ $55,000 \times 1.91\% \times 7 = 7,354$ ）。本院認其此部分之請求無理，說明如下：

(一)按系爭租約第8條第1款約定：系爭租約有關房屋稅、地價稅由出租人負擔，稅金由承租人負擔（原審卷第26頁）。又各類所得扣繳率標準第2條第1項第5款規定：納稅義務人如為中華民國境內居住之個人，其租金按給付額扣取10%扣繳。查被上訴人於104、105年度因出租系爭房屋而分別申報20萬元、48萬元之租賃所得，104至106年度並由台灣之美公司各為被上訴人扣繳2萬元、48,000元、48,000元之所得稅，有被上訴人上開年度之所得稅申報收執聯、財政部臺北國稅局覆函足憑（原審卷第305至309、321頁），由台灣之美公司按公證租約所約定每月租金4萬元之10%扣繳被上訴人之租賃所得稅以觀，兩造間確有上訴人為被上訴人繳納租賃所得稅之約定，上訴人對此空言否認，尚非可採。被上訴人雖請求上訴人負擔107年度7個月之租賃所得稅385,000元，惟前揭財政部國稅局覆函明載：「…本局內湖稽徵所爰依所得稅法第88條、第92條…予以核算台灣之美公司應申報王君（即被上訴人）案關年度租賃所得給付總額及扣繳稅款如下：…107年度應申報給付總額187,308元，扣繳稅額18,729元，應補繳稅款18,729元及滯納金2,809元」等語（原審卷第321頁背面），足證稅捐機關業已認定被上訴人出租系爭房屋之租賃

01 所得稅應由台灣之美公司負擔，並核算出台灣之美公司就系
02 爭房屋107年度出租應負擔之租賃所得稅稅額，上訴人自無
03 就該等稅金重複給付予被上訴人之義務，是被上訴人此部分
04 之請求，顯屬無理。

05 (二)公證租約第3條固約定：「每月租金新臺幣肆萬元整（不含1
06 0%所得稅扣繳及2%補充保費），每月15日前繳納」，惟上開
07 契約內容並無補充保費由承租人負擔之意，況公證租約所載
08 之承租人乃台灣之美公司，上訴人僅為台灣之美公司之代理
09 人，而非公證租約之契約當事人，被上訴人自不得依前開約
10 款對上訴人為請求。再觀諸系爭租約第8條亦未就補充保費
11 由何人負擔設有規範（原審卷第26頁），被上訴人復未提出
12 上訴人曾為其繳納補充保費之證據，自難認兩造間業已約定
13 上訴人應為被上訴人繳納出租系爭房屋所生之補充保費，從
14 而，被上訴人請求上訴人給付補充保費7,354元，即乏依
15 據。

16 (三)被上訴人既無權請求上訴人給付租賃所得稅38,500元及補充
17 保費7,354元，自難認上訴人就此應負給付遲延之責，是以
18 被上訴人依民法第231條規定為前開請求，亦非有理。

19 六、按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
20 產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃
21 物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物
22 之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在
23 此限，為民法第432條第2項所明定。又系爭租約第11條承租
24 人之責任約定：承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如
25 違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任
26 （原審卷第26、27頁）。被上訴人主張上訴人未依約返還遙
27 控器、鑰匙及保管A屋，致其支出如附表所示費用受有損
28 害，其得依民法第184條第1項前段、第432條第2項、系爭租
29 約第11條等規定，請求上訴人賠償69,541元，是否有理，說
30 明如下：

31 (一)編號1、2部分：

01 被上訴人主張因上訴人未返還A屋之鑰匙及大門遙控器，致
02 其無法進入A屋，而請他人開鎖並更換鐵捲門遙控器主機，
03 支出編號1、2所示費用等情，業據提出收據為證（原審卷第
04 150至151頁）。而上訴人並未將A屋之遙控器及鑰匙交還被
05 上訴人，業如前述，且上訴人未能舉證證明被上訴人於系爭
06 租約終止時持有備用遙控器及鑰匙，堪認被上訴人實有於強
07 制執行時委請鎖匠開鎖並更換遙控器及鑰匙之必要，上訴人
08 顯有未盡善良管理人義務保管A屋之情，被上訴人自得依系
09 爭租約第11條約定，請求上訴人賠償前開費用共5,400元
10 （2,400+3,000=5,400）。

11 (二)編號3部分：

12 被上訴人主張上訴人未盡善良管理人義務，致A屋內之小便
13 斗阻塞無法使用，其因而支出通管費用2,000元乙節，業經
14 證人林霞於原審證述明確（原審卷第217頁背面），並有照
15 片、收據可考（原審卷第156、165頁），堪信為真，上訴人
16 對此空言否認，難認可採。被上訴人依系爭租約第11條約定
17 請求上訴人賠償前開費用，即無不合。

18 (三)編號4部分：

19 被上訴人主張因上訴人未繳納電費，致A屋遭斷電，其為復
20 電而支出接電費400元、設備維持費76元等情，業據提出繳
21 費憑證為憑（原審卷第152頁）。查執行法院於107年10月8
22 日為遷讓房屋之強制執行時，A屋為空屋且處於斷電狀態，
23 有執行筆錄可稽（本院卷第195頁），被上訴人於翌日即107
24 年10月9日繳納接電費、設備維持費，亦為上開繳費憑證所
25 載明，足證上訴人占有A屋期間，因未按時繳納電費致該屋
26 遭斷電，顯有未盡保管義務之情事，被上訴人自得依系爭租
27 約第11條約定，請求上訴人賠償前開費用。

28 (四)編號5部分：

29 被上訴人主張上訴人破壞A屋，其僱工安裝7具照明燈座、
30 修復電線及消防線路，因而支出編號5所示費用共18,000元
31 等情，雖提出現場照片及統一發票為證（原審卷第153至15

5、164頁）。然被上訴人所提統一發票之品名、數量欄僅記載「水電材料」、「一式」，而未具體記載維修之項目、數量、單價，自無從認定修繕項目與A屋內之照明燈座、電線及消防線路有關，難認被上訴人因此受有損害。則其依民法第184條第1項前段、第432條第2項、系爭租約第11條等規定請求上訴人就此負賠償之責，非有理由。

(五)編號6部分：

被上訴人主張上訴人於A屋私建隔間牆，且於系爭租約終止後未回復原狀，致其支出拆除及修復費用共22,365元，業據提出現場照片及統一發票為證（原審卷第162至163、168頁）。查系爭租約第10條約定：房屋有改裝設施之必要，需經出租人之同意，承租人始得依法自行裝設，且於承租人返還房屋時，應負回復原狀之責（原審卷第26頁）。上訴人自認前述隔間牆係其所建（原審卷第315頁），自應依約於返還A屋時回復原狀。又被上訴人拆除此隔間牆支出工資、垃圾清運、輕鋼架修補、大理石砂膠等費用合計22,365元，有統一發票可佐（原審卷第168頁），考其支出之項目均與拆除隔間、回復修繕有關，尚無不合理之情，上訴人空言抗辯拆除費用過高，為本院所不採。是被上訴人依系爭租約第11條約定請求上訴人賠償拆除及修復費用22,365元，自屬有據。

(六)編號7部分：

被上訴人主張A屋牆面留有大片污漬，其因而支出重新粉刷牆壁之費用15,000元，有現場照片、統一發票可參（原審卷第161、167、178頁）。上訴人固辯稱被上訴人於交付A屋時牆面已為污損狀態云云。然觀諸被上訴人出租A屋前刊登於591租屋網之廣告照片，其牆面並無污漬（原審卷第132至138頁），且被上訴人於交付A屋時，屋況即如廣告照片所示，亦為上訴人所是認（原審卷第315頁），足證上訴人所辯不實。又被上訴人收回A屋時之現場照片顯示牆面有污漬、膠痕（原審卷第161、178頁），與上開廣告照片已有顯

01 著差異，堪認上訴人於占有A屋期間確有污損牆面之情，被
02 上訴人自有權依系爭租約第11條約定請求上訴人賠償牆壁粉
03 刷費用15,000元。

04 (七)編號8部分：

05 被上訴人主張A屋之茶水間、廁所、地磚等處髒亂不堪，大
06 門玻璃上台灣之美公司之廣告玻璃貼並未撕去清除，其為此
07 僱工清潔，支出清潔費用6,300元等情，有現場照片及收據
08 可佐（原審卷第156至159、166頁）。上訴人固辯稱前開屋
09 況均為原始狀態云云，惟被上訴人交付A屋時，其屋況與前
10 揭廣告照片相同，已如前述。而觀諸A屋於強制執行點交時
11 之照片（原審卷第156至159、本院卷第207、209、211、221
12 頁），可知斯時該屋確有茶水間、廁所及地面髒汙，及玻璃
13 門上仍貼有台灣之美公司之貼紙之狀況，益徵上訴人所辯與
14 事實不符。被上訴人依系爭租約第11條約定請求上訴人賠償
15 清潔費用6,300元，核屬正當。

16 (八)從而，被上訴人依系爭租約第11條約定，得請求上訴人賠償
17 之費用計為51,541元（2,400+3,000+2,000+476+22,365
18 +15,000+6,300=51,541）；逾此範圍之請求，即不應准
19 許。

20 七、被上訴人主張上訴人於系爭租約107年5月21日終止後未返還
21 A屋，其得依公證租約第7條第4項約定，請求上訴人給付10
22 7年5月22日至107年10月8日期間，按租金2倍計算之違約金5
23 03,872元云云。惟上訴人並非公證租約之當事人，已如前
24 述。被上訴人雖稱兩造已就公證租約之內容意思表示合致，
25 上訴人亦屬公證租約之承租人云云，為上訴人所否認，被上
26 訴人就此並未舉證以實其說，且與公證租約之書面內容顯然
27 相悖，要難憑採。是以被上訴人依公證租約前揭約定請求上
28 訴人給付違約金，洵屬無據。

29 八、按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
30 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
31 前段定有明文。上訴人對被上訴人負有給付249,578元（19

8,037+51,541=249,578)之金錢債務，前已詳論。上訴人則抗辯被上訴人依約交付之租賃標的物有面積短少情事，每月租金應減縮為49,762元，其於租約存續期間溢付租金172,854元，自得依民法第179條、不完全給付、給付不能等規定，請求被上訴人返還或賠償前開金額，並以此債權主張抵銷等語。查系爭租約之租賃標的物為系爭房屋全部，業經本院認定如前。而被上訴人自認其於系爭租約存續期間，均只有交付A屋予上訴人占有使用之事實，應認被上訴人並未交付合於所約定使用收益之租賃物，業已違反民法第423條「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態」規定，上訴人主張被上訴人有不完全給付之情，應負債務不履行損害賠償之責，堪可採取。又A屋之面積約占系爭房屋94%，上訴人於租約存續期間支付全額租金，與其實際使用之租賃標的物面積並不相當，應認其每月受有相當於溢付租金3,300元之損害（ $55,000 \times 6\% = 3,300$ ），合計上訴人得請求被上訴人賠償之金額為118,800元（ $3,300 \times 36 = 118,800$ ），上訴人以此債權主張抵銷，合於前引規定，經抵銷後，被上訴人尚得請求上訴人給付130,778元（ $249,578 - 118,800 = 130,778$ ）。

九、綜上所述，被上訴人依系爭租約第4條、第11條、民法第179條等規定，請求上訴人給付130,778元，及自108年11月1日（即起訴狀繕本送達翌日，原審卷第101頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨就此指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。而上開應予准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意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。至原審駁回被上訴人612,139元本息之請求部分，並無違誤，被上訴人就此提起

附帶上訴，求予廢棄改判，並無理由，應駁回其附帶上訴。

十、上訴人固聲請訊問證人即系爭租約之仲介高新榮，欲證明被上訴人於締約時留存A屋之備用遙控器及鑰匙，自得於租期屆滿時回復對A屋之占有。然上訴人於租期屆滿時負有返還租賃標的物之義務，已如前述，不因被上訴人是否留存A屋備用遙控器及鑰匙而異，自無調查之必要。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

十一、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，附帶上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 26 日

民事第十二庭

審判長法 官 陳婷玉

法 官 曾明玉

法 官 毛彥程

附表：

編號	被上訴人支出費用內容	金額
1	鎖匠費用	2,400元
2	鐵捲門遙控器主機	3,000元
3	小便斗通管	2,000元
4	電表安裝	476元
5.	照明燈座、修復電線及消防線路	18,000元
6	拆除被告私建隔間牆	22,365元
7	牆壁粉刷	15,000元
8	地磚清洗、大門玻璃修復及廁所清潔	6,300元
	合計	69,541元

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 112 年 4 月 26 日

