

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第125號

上訴人 正本行建設股份有限公司

法定代理人 洪明勝

訴訟代理人 李宜光律師

被上訴人 祐安健康事業股份有限公司

法定代理人 陳慧萍

被上訴人 梁兆東

上列當事人間請求返還租賃物等事件，上訴人對於中華民國111年11月9日臺灣臺北地方法院111年度訴字第1600號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮聲明，本院於112年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及該部分訴訟費用裁判均廢棄。

被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣肆佰肆拾柒萬伍仟柒佰參拾元，及祐安健康事業股份有限公司自民國一百一十年八月十四日起、梁兆東自民國一百一十年八月二十九日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外）均由被上訴人連帶負擔。本判決所命給付，於上訴人以新臺幣壹佰伍拾萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣肆佰肆拾柒萬伍仟柒佰參拾元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、被上訴人祐安健康事業股份有限公司（下稱祐安公司）經臺北市府於民國111年7月13日以府產業商字第11151242000號函解散登記在案，即應行清算，祐安公司股東會並選任原董事長陳慧萍為清算人（見本院卷第363至369頁），故依公

01 司法第24條、第322條第1項但書規定，仍以陳慧萍為祐安公
02 司之法定代理人，先予敘明。

03 二、祐安公司、被上訴人梁兆東（與祐安公司合稱為被上訴人）
04 均經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第38
05 6條各款所列情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判
06 決。

07 三、於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但
08 請求之基礎事實同一、減縮應受判決事項之聲明者，不在此
09 限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、
10 第3款規定自明。上訴人之上訴聲明原請求被上訴人連帶給
11 付新臺幣（下同）514萬2300元本息（見本院卷第15頁），
12 嗣於本院審理中減縮聲明為請求447萬5730元本息（見本院
13 卷第349頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。
14 上訴人在原審一部撤回起訴後，僅請求被上訴人連帶給付積
15 欠租金、管理費及押租金，屬民事訴訟法第427條第2項第1
16 款所規定，因建築物定期租賃所生之爭執涉訟，依「同一地
17 方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法」第4條第1項規
18 定，應裁定改分簡易事件，適用簡易訴訟程序繼續審理，原
19 審未改分簡易事件，以普通事件程序為裁判，訴訟程序雖有
20 瑕疵，然本院依民事訴訟法第451條之1規定，不得廢棄原判
21 決，本件應適用簡易事件第二審程序審理，又依同法第436
22 條之1第2項規定，簡易程序之上訴程序為訴之追加致應適用
23 通常訴訟程序者，不得為之。故上訴人在本院追加請求祐安
24 公司於兩造租約終止後無權占用門牌臺北市○○區○○路
25 0段000巷0○0號1樓、同巷0號1至4樓房屋及地下2層9個機械
26 停車位（下合稱系爭租賃物）相當於租金之不當得利、管理
27 費共計499萬0624元本息（見本院卷192、269、349頁），因
28 追加不合法，嗣當庭撤回追加部分之訴（見本院卷第375
29 頁），故此部分非本院審理範圍，併予敘明。

30 貳、實體事項

31 一、上訴人主張：祐安公司於108年8月1日邀同梁兆東為連帶保

證人與伊簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），承租系爭租賃物，租期自同日至113年7月31日，月租64萬8054元（含稅）、每月房屋管理費4萬8842元、車位管理費9000元、押租金為123萬4388元，租金自第2年起每年調漲4%。詎祐安公司自109年1月起即未足額支付租金，109年1月至111年1月之租金計1666萬7946元、109年1月至110年4月之房屋管理費為78萬1472元、109年8月至110年4月之車位管理費共8萬1000元、未繳足部分押租金11萬4388元，扣除109年1月22日至111年1月28日已付租金1193萬4688元、伊於111年12月20日收回系爭租賃物後應交還上訴人之押租金123萬4388元，尚餘447萬5730元未付。爰依民法第439條前段規定、系爭租約第3、12、13條約定，請求被上訴人如數連帶給付，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：(一)、原判決廢棄。(二)、被上訴人應連帶給付上訴人447萬5730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。(三)、願供擔保，請准宣告假執行。（其餘未繫屬本院部分，不另贅述）

二、被上訴人未於言詞辯論期日到場，惟據其前在準備程序及所提出書狀則抗辯略以：祐安公司自110年1月起，多次以現金給付租金，上訴人亦開立發票及簽具支出證明單，故於109年1月22日至111年1月28日已付租金1564萬6046元，且足額支付押租金123萬4388元。另系爭租約未約定房屋管理費、車位管理費由祐安公司負擔，此等費用應含括於每月租金等語。答辯聲明：(一)、上訴駁回，(二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第107、181頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

(一)、祐安公司於108年8月1日邀同梁兆東為連帶保證人，與上訴人簽訂系爭租約，承租系爭租賃物，租期自同日至113年7月31日，約定月租64萬8054元（不含5%營業稅為61萬7194

元）、押租金123萬4388元，租金並自第2年起每年調漲4%。

(二)、系爭租賃物月租於109年1至7月為64萬8054元，於同年8月調漲為67萬3976元（均含稅）。

(三)、上訴人於110年4月14日向祐安公司寄發存證信函，以欠租為由終止系爭租約，並請求祐安公司將系爭租賃物回復原狀歸還上訴人，祐安公司於翌（15）日收受存證信函。

四、上訴人主張被上訴人應就積欠租金、管理費、車位管理費等費用負連帶清償責任，然為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲就本院之判斷，分述如下：

(一)、附表一積欠租金473萬3258元部分：

1.依照系爭租約第3條「租金每個月新臺幣陸拾壹萬柒仟壹佰玖拾肆元正…乙方（祐安公司）不得藉任何理由拖延或拒納（電燈費及自來水費另外）（不含稅）管理費每月新臺幣肆萬捌仟捌佰肆拾貳元正」、第5條「乙方應於訂約時，交於甲方新臺幣壹佰貳拾參萬肆仟參佰捌拾元作為押租保證金，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押租保證金。」、第13條「乙方如有違背本契約各條項等情事時，丙方（梁兆東）應連帶負損害賠償責任並願拋棄先訴抗辯權」等內容，可知祐安公司有按時給付約定第1年租金64萬8054元（含稅）及第2年後調漲4%租金、管理費4萬8842元，及於訂約時如數給付約定押租保證金等義務，而梁兆東應就祐安公司違反系爭租約情形，負連帶損害賠償責任。

2.系爭租賃物於109年1月至111年1月份間之租金，共計1666萬7946元，祐安公司已經給付1193萬4688元部分租金，為雙方所不爭執（見本院卷第353頁，給付金額及對應租金月份詳附表一所示），並有支出證明單、匯款申請書在卷可查（見原審卷第153、98至108、122至130、134頁），堪予認定，故祐安公司仍應就剩餘租金473萬3258元部分（計算式：1666萬7946-1193萬4688=473萬3258），舉證已如數給付上

01 訴人租金乙節事實。祐安公司抗辯伊於前開期間給付租金共
02 計1564萬6046元，已經足額清償，雖提出109年1月5日、2月
03 5日、10月30日、12月31日之4紙發票、經上訴人法定代理人
04 洪明勝簽收之支出證明單、匯與洪明勝之子帳戶之匯款申請
05 書、祐安公司內帳明細表、祐安公司名下玉山銀行、臺灣銀
06 行之提領款項明細表及存摺等文件輔證（見原審卷第89、92
07 至108、174、194至210頁），然上訴人除坦認有受領洪明勝
08 簽收之支出證明單、匯與洪明勝之子帳戶之匯款申請書部分
09 租金（即附表一編號12之110年1月4日受領2萬4000元，下至
10 附表一編號25部分租金等部分，見本院卷第353頁），否認
11 有受領前開109年1月5日、2月5日、10月30日、12月31日4紙
12 發票之款項（分別為64萬8054元、64萬8054元、194萬4162
13 元、466萬1988元，見原審卷第118至121頁）。本院審以祐
14 安公司除前開上訴人開立之統一發票外，無法提出其他確實
15 有如數匯款之匯款單據、存摺明細，或經上訴人簽收之支付
16 證明單，佐證其確實有給付租金與上訴人之金流等節事實，
17 至祐安公司提出之內帳明細表（見原審卷第174頁），僅屬
18 其祐安公司內部單方製作文書，而祐安公司名下玉山銀行、
19 臺灣銀行於109年間提領款項明細表（見原審卷第192至211
20 頁），雖可見祐安公司在該等期間在玉山銀行、臺灣銀行有
21 數筆提領支出，然無法得知該等款項之現金支出用途，並不
22 能證明業已交付上訴人，各該款項金額又與前開發票4紙之
23 日期及金額總計無法勾稽對應（見原審卷第118至121、192
24 至211頁），自難逕圖逕論祐安公司之現金提領支出，即有
25 如數對應給付租金等節事實，況現今商業交易中，提供服務
26 或出賣商品之交易方先行開立統一發票、確立向買受人請款
27 金額，俾向買受服務商品之對方請求付款之情形，所在多
28 有，故縱論出租人有先行開立租金發票與承租人乙節事實，
29 亦難直接論定承租人已經如數支付租金，祐安公司既無法證
30 明已經清償剩餘租金473萬3258元事實，上訴人請求祐安公
31 司如數給付，自有理由。

01 (二)、附表二積欠管理費78萬1472元、車位管理費8萬1000元部
02 分：

03 祐安公司雖抗辯每月管理費4萬8842元、車位管理費每月
04 9000元，均應含括於每月租金64萬8054元內，無庸另給付管
05 理費、車位管理費云云。然審以系爭租約第3條「租金每個
06 月新臺幣陸拾壹萬柒仟壹佰玖拾肆元正…乙方（祐安公司）
07 不得藉任何理由拖延或拒納（電燈費及自來水費另外）（不
08 含稅）管理費每月新臺幣肆萬捌仟捌佰肆拾貳元正」等約定
09 內容，可知其等係就租金、管理費項目分別列載，分述租
10 金、管理費之數額，堪論締約兩造係就該兩項目分立計算，
11 依社會一般房屋租賃之使用者付費原則及其真意，自無將管
12 理費包含於每月租金內之意思，承租人就該等項目均有給付
13 義務，又審以上訴人先前開立110年4月5日暫收款證明單上
14 列載「繳付：正本行雅築管理負責人之1F-4F清潔管理費。
15 （暫收款）月份：109年4月～110年4月（ $48842 \times 13 =$
16 634946 ）」、「繳付：正本行雅築管理負責人之B2清潔管理
17 費。（暫收款）月份：109年8月～110年4月（ $9000 \times 9 =$
18 81000 ）」，祐安公司在該等文書右下角均確認簽收正本無
19 誤，並蓋用公司印（見原審卷第144、146頁），更徵祐安公
20 司負有給付管理費、車位管理費義務等節確實存在，祐安公
21 司臨訟否認其身為承租人此部分管理費給付義務，或抗辯車
22 位管理費應已包含在每月租金內云云，應無可取。而祐安公
23 司在受領前開暫收款證明單及簽認明細表後（見原審卷第
24 142頁），並未付款，已為祐安公司所不爭，上訴人本於系
25 爭租約第3、12、13條約定請求被上訴人如數連帶賠償，應
26 有理由。

27 (三)、上訴人主張祐安公司就約定押租金123萬4388元部分，尚有
28 11萬4388元未給付，並提出兩造所不爭先前於109年11月7日
29 結算時，雙方已以明細表註記「105.106.107三年補押金
30 114388」等字句為憑（見原審卷第142頁），審以此等金額
31 列入祐安公司應給付款項之部分，並經祐安公司蓋用公司大

章，確認此部分應補足押租金義務，祐安公司雖抗辯其早已補足繳納該不足押租金11萬4388元差額云云，未據其舉證證明，另空言辯稱上訴人前已自認祐安公司業已補足云云，均不足採，上訴人就此部分請求，應認有理。

(四)、綜上，上訴人請求被上訴人連帶給付未付租金473萬3258元、管理費78萬1472元、車位管理費8萬1000元、補足押租金11萬4388元，扣除祐安公司2個月押租金123萬4388元後之447萬5730元（計算式：473萬3258+78萬1472+8萬1000+11萬4388-123萬4388=447萬5730），為有理由，應予准許。

五、從而，上訴人依系爭租約第3、12、13條約定，請求被上訴人給付447萬5730元，及祐安公司、梁兆東依序分別自起訴狀繕本送達翌日即110年8月14日、110年8月29日（見原審北司補卷第21、23頁，起訴狀繕本分別於110年8月13日送達予祐安公司、110年8月18日寄存送達予梁兆東，依民事訴訟法第138條第2項規定，於110年8月28日對梁兆東發生送達效力）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬正當，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論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2項所示。又兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第2項、第463條、第385條第1項前段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 17 日

民事第十六庭

審判長法 官 朱耀平

法 官 王唯怡

法 官 湯千慧

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 113 年 4 月 18 日

書記官 陳奕仔

附表一：租金

編號	結算月份	租金	兩造不爭執已給付部分 支出證明單、匯款申請書（見原 審卷第153、98至108、122至13 0、134頁）		祐安公司抗辯已給付部分		
			給付日期	已付金額	給付日期	給付金額	證據出處
1	109年1月	64萬8054元	109年1月22日	13萬5000元	109年1月5日	64萬8054元	統一發票、 祐安公司內 帳明細表 （見原審卷 第97、11 8、174頁）
			109年2月14日	10萬元			
2	109年2月	64萬8054元	109年2月17日	30萬元	109年2月5日	64萬8054元	統一發票、 祐安公司內 帳明細表 （見原審卷 第96、11 9、174頁）
			109年3月13日	30萬元			
3	109年3月	64萬8054元	109年3月24日	10萬元			
			109年4月6日	21萬0900元			
4	109年4月	64萬8054元	109年4月10日	10萬元			
			109年5月7日	20萬元			
			109年5月20日	12萬元			
			109年5月26日	5萬4000元			
5	109年5月	64萬8054元	109年5月28日	4萬6000元			

(續上頁)

01

			109年6月5日	20萬元			
6	109年6月	64萬8054元	109年7月6日	20萬元			
			109年7月7日	10萬元			
7	109年7月	64萬8054元	109年7月20日	20萬元			
			109年8月6日	20萬元			
8	109年8月	67萬3976元	109年8月17日	20萬元			
			109年9月7日	20萬元			
9	109年9月	67萬3976元	109年9月18日	10萬元			
			109年10月6日	20萬元			
10	109年10月	67萬3976元	109年10月28日	20萬元	109年10月30日	194萬4162元	統一發票、祐安公司內帳明細表(見原審卷第95、120、174頁)
11	109年11月	67萬3976元	109年11月7日	20萬元			
			109年12月11日	20萬元			
12	109年12月	67萬3976元	109年12月24日	17萬6000元	109年12月31日	466萬5988元	統一發票、祐安公司內帳明細表(見原審卷第94、121、174頁)
			110年1月4日	2萬4000元	110年1月4日	2萬4000元	與上訴人之主張相同
			110年1月5日	20萬元	110年1月5日	20萬元	
13	110年1月	67萬3976元	110年1月13日	20萬元	110年1月13日	20萬元	
			110年2月1日	20萬元	110年2月1日	20萬元	
			110年2月5日	20萬元	110年2月5日	20萬元	
14	110年2月	67萬3976元	110年2月26日	15萬元	110年2月26日	15萬元	
			110年3月11日	20萬元	110年3月11日	20萬元	
15	110年3月	67萬3976元	110年3月30日	20萬元	110年3月30日	20萬元	
			110年4月7日	20萬元	110年4月7日	20萬元	
16	110年4月	67萬3976元	110年4月12日	10萬元	110年4月12日	10萬元	
17	110年5月	67萬3976元	110年5月10日	67萬3980元	110年5月10日	67萬3980元	

(續上頁)

01

18	110年6月	67萬3976元	110年6月22日	67萬3976元	110年6月22日	67萬3976元	
19	110年7月	67萬3976元	110年7月5日	67萬3976元	110年7月5日	67萬3976元	
20	110年8月	67萬3976元	110年8月6日	67萬3976元	110年8月6日	67萬3976元	
21	110年9月	67萬3976元	110年9月6日	67萬3976元	110年9月6日	67萬3976元	
22	110年10月	67萬3976元	110年10月18日	67萬3976元	110年10月18日	67萬3976元	
23	110年11月	67萬3976元	110年11月8日	67萬3976元	110年11月8日	67萬3976元	
24	110年12月	67萬3976元	111年1月5日	67萬3976元	111年1月5日	67萬3976元	
25	111年1月	67萬3976元	111年1月28日	67萬3976元	111年1月28日	67萬3976元	
合計		1666萬7946元	—	1193萬4688元	—	1564萬6046元	—

02

附表二：房屋管理費及車位管理費

03

編號	結算月份	房屋管理費 暫收款證明單（見原審卷第15 7、144頁）	車位管理費 暫收款證明單（見原審卷146 頁）
1	109年1月	4萬8842元	優待
2	109年2月	4萬8842元	優待
3	109年3月	4萬8842元	優待
4	109年4月	4萬8842元	優待
5	109年5月	4萬8842元	優待
6	109年6月	4萬8842元	優待
7	109年7月	4萬8842元	優待
8	109年8月	4萬8842元	9000元
9	109年9月	4萬8842元	9000元
10	109年10月	4萬8842元	9000元
11	109年11月	4萬8842元	9000元
12	109年12月	4萬8842元	9000元
13	110年1月	4萬8842元	9000元
14	110年2月	4萬8842元	9000元
15	110年3月	4萬8842元	9000元

(續上頁)

01

16	110年4月	4萬8842元	9000元
合計		78萬1472元	8萬1000元