

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第912號

上訴人 鳳凰灣育樂有限公司

法定代理人 童梓皓

訴訟代理人 詹蕎安

李宜諄律師

被上訴人 運博國際股份有限公司

法定代理人 林駿宏

訴訟代理人 黃韻宇律師

彭國書律師

複代理人 李琳華律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國113年3月5日臺灣基隆地方法院112年度訴字第378號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮，本院於115年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除減縮部分外）關於命上訴人給付逾附表一、二、三「抵銷後利息起算日」起算之法定遲延利息，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，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除減縮部分外），本訴部分由被上訴人負擔十分之一，餘由上訴人負擔；反訴部分由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、上訴人於原審反訴主張依兩造簽訂之場地租借契約書（下稱場地租約）第1條、民法第227條第1項、第231條第1項、第423條、第179條，請求被上訴人給付新臺幣（下同）100萬元，並依民法第264條第1項為同時履行抗辯（見原審卷二第

178、199至205頁）。嗣於本院表明不再主張民法第179條以外部分（見本院卷一第256至257頁，同卷三第297頁），核屬訴之一部撤回，被上訴人未於10日內異議，視為同意撤回（未繫屬本院部分，不贅）。又被上訴人原請求上訴人給付房屋租賃契約書（下稱房屋租約）積欠之各期租金9萬7,000元及各自附表一「原利息起算日」起至清償日止之法定遲延利息，於本院審理中將利息起算日減縮為「減縮後利息起算日」（見本院卷二第429、430頁，同卷三第296頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定，應予准許（減縮部分非本院審理範圍，不贅）。

二、上訴人於本院抗辯：伊向被上訴人承租泳池，因疫情、變電設備爆炸及水質不佳等情事而無法使用泳池期間，依民法第226條第1項、第266條第2項規定應減少租金等語。被上訴人雖不同意上訴人提出前揭攻防方法，惟此屬上訴人對其在第一審已提出之攻防方法所為補充，依民事訴訟法第447條第1項第3款規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：

(一)本訴部分：

1.上訴人於民國111年8月4日與伊簽訂場地租約，向伊承租位於臺北市○○區○○路000號○○公園（下稱○○公園）之獨立池、室外五米池、不規則池、室外50米標準池、室內50米標準池等游泳池（下合稱系爭泳池），作為進行水中教學及術科考試之用，租期自111年1月1日起至115年12月31日止，租金為每年200萬元，支付期限為：111年7月31日及111年8月31日前各支付100萬元，111年12月31日支付押金100萬元，於112年至114年間，每年6月至9月之月底前各支付50萬元，115年6月至9月之月底前各支付25萬元，上開100萬元押金抵租金。嗣上訴人另於111年8月19日與伊簽訂房屋租約，承租上開獨立池內範圍之多功能教室兼辦公室之1房間、獨

立池池體以外之周邊空間及室外25公尺游泳池（下合稱系爭獨立池內範圍，與系爭泳池合稱系爭租賃標的），作為對外招生、室內學科課程之用，租期自111年8月15日起至113年1月30日止。租金為每月1萬元，應於每月5日前繳納。

2. 詎上訴人僅於111年8月31日給付100萬元（下稱111年款項）作為系爭泳池111年上半年租金，其後未再為任何給付，經伊先後於112年5月5日、9日發函限期催告給付房屋租約、場地租約（下合稱系爭租約）租金，未獲置理，伊乃先後於同年6月5日、6日再發函通知上訴人終止系爭租約，並請求上訴人於同月10日前將系爭租賃標的回復原狀並返還伊，各於同月6日、7日到達上訴人而生終止契約之效力。迄系爭租約終止時，上訴人尚積欠附表二所示場地租約之租金（下稱場地租金）共計186萬5,753元、附表一所示房屋租約之租金（下稱房屋租金）共計9萬7,000元，伊自得依民法第439條規定、房屋租約第3條、場地租約第2條之約定，請求上訴人給付前開積欠之租金。又上訴人於契約終止後仍繼續占有使用系爭租賃標的，直至113年1月19日始返還，伊自得依民法第179條規定及房屋租約第11條後段約定，請求系爭泳池自112年6月10日起至113年1月19日止之相當租金不當得利各122萬7,397元（計算式： $2000000 \div 365 \times 224 = 1227397$ ），並得就系爭獨立池內範圍請求自112年6月7日起至113年1月19日止之租金1倍計算之違約金7萬5,667元（計算式： $10000 \div 30 \times 227 = 75667$ ）。爰依民法第439條、第179條規定、系爭租約之法律關係，求為判令上訴人給付326萬5,817元（計算式： $1865753 + 97000 + 1227397 + 75667 = 3265817$ ），及其中9萬7,000元各自附表一所示「減縮後利息起算日」起，其中186萬5,753元各自附表二所示「原利息起算日」起，其餘130萬3,064元均自附表三所示「原利息起算日」即民事擴張暨減縮訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算利息之判決等語（被上訴人請求逾上開範圍經原判決駁回部分，未聲明不服已確定，不贅）。

01 (二)就上訴人反訴則以：上訴人於110年4月20日匯款100萬元予
02 伊（下稱110年款項，與111年款項合稱系爭款項），係用以
03 給付上訴人於110年7月1日至12月31日向伊承租泳池之租
04 金，111年款項則係系爭泳池之租金，故上訴人並無溢付租
05 金情事，上訴人請求伊返還前開款項並主張抵銷，顯無理由
06 等語，資為抗辯。

07 二、上訴人則以：

08 (一)本訴部分：兩造雖於111年8月4日簽訂場地租約，然因被上
09 訴人實際上僅授權伊使用獨立池池體，兩造遂於同月19日簽
10 立房屋租約以取代場地租約，約定使用範圍為系爭獨立池內
11 範圍，並於同日進行公證，是兩造間租賃關係自應以房屋租
12 約為準，伊僅須支付已到期之房屋租金27萬5,000元及保證
13 金2萬元。至110年款項係於兩造議約期間，約定作為將來新
14 一期租約之租金預付款，直至111年8月4日兩造簽訂場地租
15 約，即約定以之抵充場地租金。又伊於112年6月6日後即未
16 再繼續使用系爭泳池，被上訴人請求該期日後之不當得利，
17 亦屬無據。再伊因疫情、變電設備爆炸及水質不佳等情事而
18 無法使用泳池期間，伊得依給付不能規定請求賠償，或請求
19 減少租金，爰依民法第226條第1項、第266條第2項、第179
20 條規定，擇一請求被上訴人給付100萬元並為抵銷等語，資
21 為抗辯。

22 (二)反訴部分：場地租約既已因契約更新而消滅，伊用以支付場
23 地租金之系爭款項即屬溢付之租金，構成不當得利，伊得請
24 求被上訴人返還200萬元，與伊應給付之房屋租金27萬5,000
25 元及保證金2萬元抵銷後，尚有餘額170萬5,000元。爰依民
26 法第179條規定，求為判命被上訴人給付170萬5,000元及自
27 民事答辯二暨反訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息
28 5%計算利息之判決等語。

29 三、原審就本、反訴為被上訴人勝訴判決，上訴人聲明不服提起
30 上訴。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)（本
31 訴部分）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之

01 聲請均駁回。(三)(反訴部分)被上訴人應給付上訴人170萬
02 5,000元,及自112年5月11日起至清償日止按年息5%計算之
03 利息。願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明:上
04 訴駁回(被上訴人贅為聲明追加之訴駁回)。

05 四、兩造不爭執事項(見本院卷三第177至180頁):

06 (一)上訴人於111年8月4日與被上訴人簽訂場地租約,承租系爭
07 泳池,作為進行水中教學及術科考試之用,租期自111年1月
08 1日起至115年12月31日止。租金為每年200萬元,支付期限
09 為:111年7月31日及111年8月31日前各支付100萬元,111年
10 12月31日支付押金100萬元,於112年至114年間,每年6月至
11 9月之月底前各支付50萬元,115年6月至9月之月底前各支付
12 25萬元,上開100萬元押金抵租金。

13 (二)上訴人於111年8月19日與被上訴人簽訂房屋租約,承租系爭
14 獨立池內範圍,作為對外招生、室內學科課程之用,租期自
15 111年8月15日起至113年11月30日止。租金每月1萬元,應於
16 每月5日前繳納,租約並經公證。

17 (三)上訴人先後於110年4月20日、111年8月31日將系爭款項匯予
18 被上訴人。此外上訴人就系爭租約並無支付被上訴人其他款
19 項。

20 (四)被上訴人先後於112年5月5日、9日發函限期催告上訴人給付
21 系爭租約之租金,再於6月5日、6日再發函通知上訴人終止
22 房屋租約、場地租約,並請求上訴人於同月10日前將系爭租
23 賃標的回復原狀並返還被上訴人,該等信函各於同月6日、7
24 日到達上訴人。

25 (五)上訴人於113年1月19日將系爭獨立池內範圍返還被上訴人。

26 (六)若兩造未合意以房屋租約取代場地租約,且系爭租約於112
27 年6月6日、7日合法終止:

28 1.於契約終止時,上訴人就場地租金尚積欠如附表二所示186
29 萬5,753元,房屋租金尚積欠如附表一所示9萬7,000元。

30 2.若上訴人113年1月19日始返還系爭租賃標的,則被上訴人就
31 系爭泳池得請求自112年6月10日起至113年1月19日止之相當

01 租金不當得利122萬7,397元，並得就系爭獨立池內範圍，依
02 房屋租約第11條後段約定請求自112年6月7日起至113年1月1
03 9日止按租金1倍計算之違約金7萬5,667元。

04 五、本件爭點經兩造協議簡化如下（見本院卷三第179至180
05 頁）：

06 (一)兩造有無合意以房屋租約取代場地租約？

07 (二)兩造有無約定以110年款項抵充場地租金？

08 (三)上訴人是否於112年6月6日後仍繼續占有使用系爭泳池，直
09 至113年1月19日始返還被上訴人？

10 (四)被上訴人請求上訴人給付房屋租金9萬7,000元、場地租金18
11 6萬5,753元、違約金7萬5,667元、相當租金不當得利122萬
12 7,397元，有無理由？

13 (五)上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付170萬5,000
14 元，有無理由？

15 (六)上訴人依民法第226條第1項、第266條第2項、第179條主張
16 抵銷100萬元，有無理由？

17 六、本院之判斷：

18 (一)兩造並未合意以房屋租約取代場地租約：

19 1.觀諸系爭租約之內容，場地租約第1條約定使用範圍為包含
20 獨立池在內之系爭泳池（見北簡卷第13頁），房屋租約第1
21 條則約定房屋使用範圍為「○○公園泳泳池之獨立池內範
22 圍」（見原審卷一第43頁），契約附件照片內容則為獨立池
23 範圍內之教室房間、游泳池畔（同卷一第189頁），結合契
24 約名稱分別標明租賃標的為「場地」及「房屋」，前者租金
25 為每年200萬元，後者租金為每月1萬元，差距極大，顯見兩
26 者租賃標的範圍不同，難認有何互相取代之關係。對照○○
27 公園泳池歷次租約，108年、109年間系爭泳池加計系爭獨立
28 池內範圍之租金各為195萬元、205萬元，與場地租金加計房
29 屋租金之年租金總額212萬元相當，此有被上訴人提出之租
30 賃情形表可參（見本院卷三第164至165頁），上訴人復不爭
31 執其內容（同卷三第235頁），益徵系爭契約係併存而非取

代關係，自難以房屋租約經公證乙情，逕認兩造有以之取代場地租約之合意。

2.復參以系爭租約簽訂日期僅相距15日，證人即被上訴人執行長傅榮洲證述：被上訴人經理曾偉銘跟伊說上訴人想要租獨立池旁邊的房間當倉庫等語（見本院卷三第12、17至18頁），足見上訴人係以房屋租約補充場地租約租賃範圍之不足，以完備上訴人進行潛水教學營業之目的。再徵諸被上訴人於111年8月19日房屋租約簽訂後，仍持續帶領潛水學員及教練使用系爭泳池，此有責任免除暨風險承擔協議書、潛水團體進場預約表彙總、Google表單可證（見原審卷一第115至187頁，本院卷一第345至354頁），並經證人即○○公園泳池救生員組長邱金龍證述屬實（見本院卷二第112至115頁），上訴人復自承確有於上開期間填表預約使用系爭泳池（見本院卷二第334頁）。倘若場地租約已為房屋租約取代，上訴人何以仍持續使用場地租約租賃標的之系爭泳池？益見上訴人抗辯：兩造合意以房屋租約取代場地租約云云，顯非實在。

(二)兩造並無約定以110年款項抵充場地租金：

上訴人固辯稱：於兩造於簽訂場地租約時，被上訴人同意110年款項抵充租金100萬元云云。惟證人傅榮洲及被上訴人營運長王真怡一致證稱：110年款項係用以支付○○公園泳池110年7月至12月之租金，於111年8月4日簽訂場地租約時，上訴人並未表示將110年款項轉作111年之場地租金；上訴人依約本應於111年7月31日、8月31日各付100萬元，被上訴人同意其延到8月31日一次付200萬元，但後來只有付100萬元等語（見本院卷三第7、15至16、21、25頁）。證人鄭弘文即上訴人實際負責人詹蕎安配偶亦證稱：伊於簽訂場地租約時有在場，伊不清楚當場是否有人表示將110年款項轉作場地租金等語（見本院卷三第40、41頁），依其所述無從為上訴人有利之認定。上訴人復未就110年款項經兩造合意抵充租金之事實，舉證以實其說，所辯自難採信。

01 (三)上訴人於112年6月6日後仍繼續占有使用系爭泳池，直至113
02 年1月19日始返還被上訴人：

03 經查，證人傅榮洲證稱：上訴人有獨立池的鑰匙，他們關起
04 門來不讓被上訴人進去，一直到強制執行點交才返還泳池等
05 語（見本院卷三第14頁）。又臺灣臺北地方法院民事執行處
06 係於113年1月19日前往獨立池執行遷讓點交，此有該院執行
07 命令可稽（見本院卷三第329至330頁），而系爭泳池之範圍
08 包含獨立池，足見上訴人確係於113年1月19日始將系爭泳池
09 整體返還被上訴人。至於上訴人於原審稱：伊於112年4月25
10 日後，無法使用系爭泳池除獨立池以外之部分（見原審卷二
11 第178頁），惟於本院改稱：伊自111年1月1日起即未使用系
12 爭泳池等語（見本院卷一第260頁），嗣又稱：伊僅使用系
13 爭泳池至110年10月12日，此後未再使用等語（見本院卷三
14 第156頁），均與上開事證不符，不足採信。

15 (四)被上訴人請求上訴人給付房屋租金9萬7,000元、場地租金18
16 6萬5,753元、相當租金不當得利122萬7,397元、違約金7萬
17 5,667元本息，均有理由：

18 兩造既未合意以房屋租約取代場地租約，亦未約定以110年
19 款項抵充場地租金，上訴人自應依約支付系爭租金，惟上訴
20 人僅以111年款項支付於111年7月31日應付之場地租金100萬
21 元，尚積欠111年8月31日應付之場地租金100萬元及各期房
22 屋租金，經被上訴人各於112年5月5日、9日催告限期給付仍
23 未為給付，遲付租金已逾2個月之租額，被上訴人自得依民
24 法第440條第1、2項規定終止系爭租約，並各於112年6月6
25 日、7日通知終止契約函到達上訴人時發生終止效力。斯時
26 上訴人尚積欠附表一所示房屋租金共計9萬7,000元、附表二
27 所示場地租金共計186萬5,753元。又上訴人於113年1月19日
28 始返還系爭租賃標的，業經認定如上，被上訴人自得請求相
29 當租金不當得利122萬7,397元及違約金7萬5,667元，共計13
30 0萬3,064元（參不爭執事項六），是被上訴人依房屋租約第
31 3條、第11條後段、民法第439條、第179條規定，請求上訴

01 人給付9萬7,000元及各自附表一「減縮後利息起算日」起算
02 之法定遲延利息、186萬5,753元及各自附表二「原利息起算
03 日」起算之法定遲延利息、130萬3,064元及自附表三「原利
04 息起算日」即民事擴張暨減縮訴之聲明狀繕本送達翌日（見
05 本院卷二第331頁）起算之法定遲延利息，均屬有據。

06 (五)承上，兩造約定場地租金每年200萬元，房屋租金每月1萬
07 元，上訴人自應依約支付租金，而110年款項係為支付110年
08 泳池租約之租金，兩造並無約定以之抵充場地租金，是上訴
09 人給付之系爭款項並非溢付之租金，其依民法第179條規
10 定，反訴請求被上訴人返還170萬5,000元，顯難憑採。

11 (六)上訴人依民法第266條第2項、第179條規定請求被上訴人給
12 付35萬9,058元並據以抵銷為有理由，逾此部分則無理由：

13 1.按因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能
14 者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按其比
15 例減少對待給付。前項情形，已為全部或一部之對待給付
16 者，得依關於不當得利之規定，請求返還，民法第266條定
17 有明文。而租賃物因不可歸責於雙方當事人之事由而毀損，
18 致全部不能為約定之使用收益者，當事人間之法律關係，因
19 其租賃物是否尚能修繕而異。其租賃物尚能修繕者，依民法
20 第225條第1項、第266條第1項之規定，在修繕完畢以前，出
21 租人免其以該物租與承租人使用收益之義務，承租人亦免其
22 支付租金之義務（最高法院30年渝上字第345號判決先例意
23 旨參照）。

24 2.經查，上訴人於109、110年間向被上訴人承租○○公園泳池
25 及克強、前港泳池，自110年5月15日起至8月9日止因疫情無
26 法使用，為兩造所不爭（見本院卷三第164、176、264
27 頁），核屬因不可歸責於兩造之事由所致之給付不能，依上
28 說明，自應按不能使用期間占整體租賃期間之比例減少租
29 金。至上訴人主張系爭泳池於111年3月19日至5月17日期間
30 水質不佳無法使用乙情，並提出室外池水質發綠、有青苔之
31 照片為證（見原審卷二第113至117頁，本院卷二第25至63

頁），惟證人傅榮洲證述：於3月到5月期間室外池本不開放，被上訴人是提供室內溫水池予上訴人使用，照片中水質不佳是因為泳池沒有開放等語（見本院卷三第38頁），證人邱金龍亦證稱：照片中的情形是因為泳池整修期間沒有循環過濾，供正常使用時不會這樣等語（見本院卷二第124至125頁），核與兩造108、109年契約明定每年5至9月間始可使用室外大池、室外不規則池乙節相符（見原審卷一第473、483頁），是上訴人主張因水質不佳而無法使用泳池云云，實難憑採。又系爭泳池於110年10月13日至12月3日期間，因變電設備故障而無法使用乙情，固為兩造所不爭（見本院卷三第176頁），惟被上訴人主張兩造已合意改以克強泳池作為替代給付，上訴人僅須支付1萬5,000元之管銷成本等節，為上訴人所不爭（見本院卷三第176至177、265頁），難認兩造租約於前揭期間有給付不能之情形。至上訴人擇一依民法第226條第1項請求損害賠償部分，因未舉證，無從為其有利之認定，自毋庸審究，併予指明。

- 3.關於應減少租金之金額，上訴人主張因疫情不能使用泳池期間之每日租金計算方式，於110年5月15日至6月30日期間，應以109年7月1日至110年6月30日期間租金110萬元除以總日數365日計算為3,014元（計算式： $1100000 \div 365 = 3014$ ，元以下四捨五入），於110年7月1日至110年8月9日則為5,435元等節，為被上訴人所不爭（見本院卷三第264頁）。故上開不能使用泳池期間租金總額為35萬9,058元（計算式： $47 \times 3014 + 40 \times 5435 = 359058$ ），從而上訴人依民法第266條第2項、第179條規定請求被上訴人給付35萬9,058元，為有理由；逾此範圍則無理由。被上訴人固主張：上訴人主張因疫情無法使用泳池應減少之租金，不應包含克強、前港泳池部分之租金云云。惟依被上訴人提出之租賃情形表，上訴人於109年7月1日至110年6月30日向被上訴人承租之範圍既包含克強、前港泳池（見本院卷三第164頁），且前揭租賃範圍於上開疫情期間確屬不能使用，自應減少包含該部分之租

01 金。是被上訴人前揭主張，難認有據。

02 (七)於上訴人抵銷後，被上訴人請求自附表一、二、三「抵銷後
03 利息起算日」起算之法定遲延利息為有理由，逾此部分則無
04 理由：

05 1.按對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償人
06 所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償時，
07 指定其應抵充之債務。清償人所提出之給付，應先抵充費
08 用，次充利息，次充原本；其依前2條之規定抵充債務者亦
09 同。民法第321條、第323條分別定有明文。依同法第342條
10 規定，前揭規定，於抵銷準用之。故抵銷人對於他方負有數
11 宗債務，而其主張抵銷之主動債權不足抵銷他方全部債權額
12 時，其於抵銷時得指定應抵充之債務（最高法院96年度台上
13 字第2397號判決意旨參照）。又除當事人另有約定外，於債
14 務人負擔數宗債務，所提出之給付不足清償全部債額時，自
15 應先抵充數宗債務之費用與利息後，如有剩餘，再依同法第
16 321條、第322條之順序抵充原本（最高法院114年度台上字
17 第775號判決意旨參照）。

18 2.上訴人主張抵銷，而被上訴人被抵銷之債權為數宗，經上訴
19 人指定抵充順序為：依序抵充附表一編號1至10房屋租金自
20 「減縮後利息起算日」起、附表二編號1、2場地租金自「原
21 利息起算日」起、附表三編號1相當租金不當得利122萬7,39
22 7元、編號2違約金7萬5,667元均自「原利息起算日」起，均
23 至本院言詞辯論終結日即115年3月17日止之法定遲延利息；
24 如有剩餘，再依序抵充房屋租金、場地租金、不當得利、違
25 約金債權之原本（見本院卷三第298至300頁）。依此順序抵
26 充後，上訴人之主動債權35萬9,058元足以抵充上開房屋租
27 金、場地租金債權之全部利息，及相當租金不當得利債權之
28 部分利息（抵充利息金額及計算式詳附表），違約金債權之
29 利息及上開債權之原本則全未抵充。從而，被上訴人請求自
30 附表一、二、三「抵銷後利息起算日」起算之法定遲延利
31 息，為有理由，逾此範圍則屬無據。

01 七、綜上所述，被上訴人依房屋租約第3條、第11條後段、場地
02 租約第2條、民法第439條、第179條規定，請求上訴人給付9
03 萬7,000元、186萬5,753元、130萬3,064元及各自附表一、
04 二、三「抵銷後利息起算日」起至清償日止，按年息5%計算
05 之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理
06 由，不應准許。上訴人依民法第179條規定，反訴請求被上
07 訴人給付170萬5,000元及自民事答辯二暨反訴狀繕本送達之
08 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應
09 准許。原審未及審酌上訴人所為抵銷抗辯，就上開本訴不應
10 准許部分，為被上訴人勝訴之判決及假執行之宣告，尚有未
11 洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
12 理由，爰予廢棄並改判如主文第2項所示。至上開本訴應准
13 許部分，原審為被上訴人勝訴之判決並為准免假執行之宣
14 告，反訴部分駁回上訴人之反訴及假執行之聲請，則無不
15 合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，為無理
16 由，應予駁回。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
18 斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列。

19 九、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
20 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

21 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

22 民事第二十五庭

23 審判長法 官 潘進柳

24 法 官 呂綺珍

25 法 官 林祐宸

26 正本係照原本作成。

27 被上訴人不得上訴。

28 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
29 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
30 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
31 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 115 年 4 月 28 日

書記官 高瑞君

附表一：房屋租金部分（幣別均新臺幣）

編號	租賃期間	金額	原利息起算日	減縮後利息起算日	左列起息日計至115年3月17日之利息金額（元以下四捨五入）	抵銷後利息起算日
1	111年8月15日至9月30日	1萬5,000元	111年9月5日	111年9月6日	2,649元（計算式： $15000 \times 5\% \times (1289/365) = 2649$ ）	115年3月18日
2	111年10月	1萬元	111年10月5日	111年10月6日	1,725元（計算式： $10000 \times 5\% \times (1259/365) = 1725$ ）	115年3月18日
3	111年11月	1萬元	111年11月5日	111年11月6日	1,682元（計算式： $10000 \times 5\% \times (1228/365) = 1682$ ）	115年3月18日
4	111年12月	1萬元	111年12月5日	111年12月6日	1,641元（計算式： $10000 \times 5\% \times (1198/365) = 1641$ ）	115年3月18日
5	112年1月	1萬元	112年1月5日	112年1月6日	1,599元（計算式： $10000 \times 5\% \times (1167/365) = 1599$ ）	115年3月18日
6	112年2月	1萬元	112年2月5日	112年2月6日	1,556元（計算式： $10000 \times 5\% \times (1136/365) = 1556$ ）	115年3月18日
7	112年3月	1萬元	112年3月5日	112年3月6日	1,518元（計算式： $10000 \times 5\% \times (1108/365) = 1518$ ）	115年3月18日
8	112年4月	1萬元	112年4月5日	112年4月6日	1,475元（計算式： $10000 \times 5\% \times (1077/365) = 1475$ ）	115年3月18日
9	112年5月	1萬元	112年5月5日	112年5月6日	1,434元（計算式： $10000 \times 5\% \times (1047/365) = 1434$ ）	115年3月18日
10	112年6月1日至6日	2,000元	112年6月5日	112年6月6日	278元（計算式： $2000 \times 5\% \times (1016/365) = 278$ ）	115年3月18日
合計		9萬7,000元			1萬5,557元	

附表二：場地租金部分（幣別均新臺幣）

01

編號	租賃期間	金額	原利息起算日	左列起息日計至115年3月17日之利息金額（元以下四捨五入）	抵銷後利息起算日
1	111年7月1日至12月31日	100萬元	111年9月1日	17萬7,260元（計算式： $0000000 \times 5\% \times (1294/365) = 177260$ ）	115年3月18日
2	112年1月1日至6月7日	86萬5,753元	112年6月8日	12萬0,257元（計算式： $865753 \times 5\% \times (1014/365) = 120257$ ）	115年3月18日
合計		186萬5,753元		29萬7,517元	

02

附表三：相當租金不當得利及違約金部分（幣別均新臺幣）

03

編號	項目	金額	原利息起算日	左列起息日計至115年3月17日之利息金額（元以下四捨五入）	抵銷後利息起算日
1	相當租金不當得利	122萬7,397元	113年2月16日	12萬7,952元（計算式： $1227397 \times 5\% \times (761/365) = 127952$ ）	113年11月16日 （註：113年11月15日當日利息於抵充後尚餘85元，計算式： $227397 \times 5\% \div 365 - [(359058 - 15557 - 297517) - (1227397 \times 5\% \times 273/365)] = 85$ ，元以下四捨五入）
2	違約金	7萬5,667元	113年2月16日	7,888元（計算式： $75667 \times 5\% \times (761/365) = 7888$ ）	113年2月16日 （註：全未抵充）
合計		130萬3,064元		13萬5,840元	