臺灣高等法院民事判決

114年度重上更二字第104號

上　訴　人　馮文艷
訴訟代理人　馮正宏
　　陳永來律師
　　王韋鈞律師
被 上訴 人　黃宗聖
訴訟代理人　林清漢律師
　　侯銘欽律師
　　葉育欣律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國110年5月28日臺灣桃園地方法院108年度訴字第2334號第一審判決提起上訴，經最高法院第二次發回更審，本院於115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人下列第二項之訴部分及該部分假執行聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾捌萬零貳拾貳元，及自民國一〇九年十一月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外），由被上訴人負擔百分之十六，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人將其所有坐落桃園市○○區○○0段000地號土地（權利範圍272/1000）及其上門牌號碼為同區○○○路000、000號建物（權利範圍依序為全部、1/21，下稱系爭房屋，與坐落土地合稱系爭房地）規劃為套房出租，嗣因積欠伊貨款出賣系爭房地予伊，兩造於民國107年5月25日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），被上訴人於同年6月19日辦畢所有權移轉登記，兩造嗣於同年7月8日合意讓與

返還請求權之方式以代交付，同年8月27日簽署買賣支付承認書，被上訴人並於該日點交系爭房地予伊。伊已取得系爭房地收益權，雖曾同意由被上訴人收取107年9月至108年9月租金，惟已於108年9月9日以律師函通知被上訴人不得再收取系爭房地租金，然被上訴人竟仍向原判決附表所示裴氏秋妹以次12人擅自收取同年10月至109年11月租金共新臺幣（下同）109萬1,400元，致伊受有損害，構成不當得利，應予返還。被上訴人雖為抵銷抗辯，然所稱修繕費用屬強迫得利，所稱水費、網路及第四台等費用受有利益之人為系爭房地房客，伊不負該等債務，抵銷為無理由。爰依民法第179條規定，求為命被上訴人給付109萬1,400元，及自民事變更聲明暨準備㈣狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。未繫屬本院部分，不另贅述）。並上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及該部分假執行之聲請，均廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人109萬1,400元，及自民事變更聲明暨準備㈣狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：兩造未合意以讓與返還請求權以代交付，伊於113年1月9日執行法院執行遷讓交付系爭房地前，均得就系爭房地為收益。倘否，兩造先後於108年4月23日及26日簽立協議書約明伊有權收取租金，上訴人不得片面解除或終止。伊無不當得利，縱否，上訴人尚有91萬1,378元買賣價金未付，且伊曾為系爭房屋支付門鎖、監視器及其他設備之修繕費用11萬6,000元、水費11萬8,463元、第四台及網路費用21萬1,384元，對上訴人有買賣價金、不當得利或無因管理債權，抵銷後上訴人已無餘額可資請求等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造於107年5月25日簽訂系爭契約，被上訴人於同年6月19日以買賣為原因將系爭房地登記為上訴人所有，兩造並於107年8月27日簽立買賣支付承認書，及被上訴人收取系爭房地

之108年10月1日至109年11月30日租金共109萬1,400元等節，為兩造所不爭（見本院卷第119至120、142至143頁），並有不動產買賣契約書、買賣支付承認書、系爭房地土地及建物登記謄本及異動索引為證（見原審卷一第25至37、171至186、267至279頁），信為可採。

四、上訴人主張兩造約定以讓與返還請求權方式以代交付，被上訴人已於107年8月27日將系爭房地交付予其，未經同意收取108年10月至109年11月租金，應依不當得利規定返還109萬1,400元等語，為被上訴人否認，並以前詞置辯。茲依兩造爭點析述如下：

㈠兩造合意以讓與返還請求權以代交付，被上訴人於107年8月27日交付系爭房地予上訴人。

1.按物之交付，並非以現實之交付為限。依民法第946條第2項準用第761條第3項規定，如其物由第三人占有時，讓與人得以對第三人之返還請求權讓與受讓人，由受讓人直接向第三人請求交付，以代現實之交付。

2.查兩造買賣時，系爭房地尚在出租中，兩造為此約定被上訴人應於點交前換約，並約定上訴人應還清被上訴人欠土地銀行貸款本金及交屋款同時辦理系爭房地點交乙節，有不動產買賣契約書及所附買賣標的現況確認書為證（見原審卷一第173至178頁）。可見上訴人買受系爭房地，願承受被上訴人與承租人所訂立之租賃契約，並以換訂租約方式為之，被上訴人則應於點交前辦理換約事宜。再者，被上訴人曾提供出租人為上訴人，承租人為劉仕康、徐建鉅、謝佩樺、簡志達、賴柏叡、林正展，並記載107年7月8日之房屋租賃契約書予上訴人乙節，為兩造不爭（見本院卷第120、142頁），復有房屋租賃契約書為證（見原審卷一第249至260頁）；上訴人及劉仕康、徐建鉅、謝佩樺、簡志達、賴柏叡並於107年7月12日出具承諾書，向土地銀行南崁分行承諾該行實行抵押權處分押品時，租賃關係或其續訂之契約無條件終止，承租人願自行遷出，並拋棄有關承租人得主張之一切權利等

語，有該承諾書可查（見原審卷一第66、69、71、73、74頁）。可認被上訴人出賣系爭房地後，上訴人與系爭房屋部分承租人於107年7月8日另行簽署租賃契約書，上訴人主張兩造於107年7月8日合意以換約方式讓與返還請求權以代交付等語，堪屬有據。被上訴人雖抗辯兩造誤認移轉登記需先塗銷抵押權，塗銷後需以上訴人名義借款，及上訴人年事較高，需有固定金流，始由被上訴人將租賃契約之出租人修改為上訴人後，傳送予上訴人，以利上訴人向土地銀行辦理貸款，兩造未合意以換約方式讓與返還請求權以代交付等語。然被上訴人於107年6月19日移轉系爭房地所有權予上訴人，土地銀行於同年7月23日塗銷被上訴人為供擔保所設定之抵押權，有桃園市地籍異動索引可稽（見原審卷一第275頁），被上訴人稱兩造誤認移轉登記前需先塗銷抵押權等語，已非可採。且被上訴人負換約義務，並應於系爭房地點交完成，乃兩造所約定，107年7月8日房屋租賃契約書出租人欄目視並無被上訴人修改為上訴人之痕跡，日期欄均記載「換約」二字（見原審卷一第249至260頁），各該出租人並與上訴人共同出具承諾書予土地銀行等節，均可見上訴人確有與出租人另訂租約，被上訴人抗辯其未辦理上開換約，僅將租賃契約出租人修改為上訴人等語，不足為取。況約定以換約方式讓與返還請求權以代交付乙事，與持租賃契約作為貸款時資力證明乙事，並無衝突，單憑向銀行提供租賃契約並無從推論兩造間尚乏指示交付之合意。故被上訴人上開所辯，難認可採。從而，上訴人主張兩造於107年7月8日合意以換約方式讓與返還請求權以代交付等語，堪信有據。

3.次查，兩造約定上訴人應還清被上訴人欠土地銀行貸款本金及交屋款，同時辦理系爭房地點交，土地銀行於107年7月23日塗銷被上訴人為供擔保所設定之抵押權，前經認定；上訴人已還清被上訴人欠土地銀行貸款，亦為兩造不爭（見重上更一卷一第207頁、本院卷第382頁）；且兩造於107年8月27日簽訂買賣支付承認書，載明買賣價金尾款320萬元以現金

支付等語，亦有該承認書可稽（見原審卷一第37頁）。足見上訴人於107年8月27日已還清被上訴人欠土地銀行貸款本金及交屋款，被上訴人依約應於該日辦理點交。兩造於合意以換約方式讓與返還請求權以代交付，前既經認定，則上訴人主張被上訴人於107年8月27日依約定交付系爭房地等語，堪認有據，此由108年4月23日、4月26日手寫字條分別記載「黃收房租」、「○○房租由黃宗聖收取使用」等語（見原審卷第408至411頁），彰顯被上訴人於交付系爭房地後，需徵得上訴人同意始得收取租金乙節，亦可得證。從而，上訴人主張系爭房地經以指示交付方式移轉占有，其於107年8月27日受交付得享有系爭房地之利益等語，堪可採信。

4.被上訴人雖抗辯兩造因其未點交系爭房地而以108年4月23日及26日手寫字條協議，其得收取系爭房地租金等語。然買賣標的物未交付前，買受人仍無收益權（民法第373條參照），如被上訴人所陳其未點交系爭房地予上訴人一事屬實，系爭房地利益應歸被上訴人所有，其應無須與上訴人協議由其收取系爭房地租金，其既經上訴人同意始能收取，適可證明上訴人業已取得收益權，即被上訴人業已交付系爭房地。是以，上開抗辯，不足為取。

5.被上訴人又以兩造不爭執訴外人即上訴人之子馮正宏於108年9月2日在系爭房屋張貼告示，要求承租人盡速聯絡換約（見本院卷第142頁），及上訴人於108年9月9日以律師函向承租人表示應與其重新簽立租約（見原審卷一第227至228頁）等節，抗辯上訴人如已受系爭房地之交付，其僅需依約催告承租人給付租金，行使出租人權利即可，無須要求重新簽立租賃契約，故上訴人應於107年8月27日未受系爭房地之交付等語。上訴人則主張該等行為意在向承租人表明日後租金應交付予上訴人，並重申換約之意旨等語。查上訴人於臺灣桃園地方檢察署108年度他字第9125號偵查中供稱：我是屋主，被上訴人傳給我的資料並不正確，所以我直接去找房客核對等語，有108年12月24日訊問筆錄可查（見重上卷二

第466頁），已可見上訴人係以其業已取得系爭房地為據而由其子張貼告示，本難憑馮正宏張貼告示之舉推論上訴人未受系爭房地之交付。且被上訴人於108年8月31日提供出租人為上訴人，承租人為羅婉嘉、陳啟任、楊宣翎、林正展、賴柏堯、謝東侃、徐念祖、林俊賢、劉仕康、游佳瑋、陳永齊、裴氏，記載「黃宗聖代」等字樣之房屋租賃契約書予上訴人，為兩造不爭（見本院卷第120、142頁），並有房屋租賃契約書可查（見原審卷一第77至89頁）；被上訴人則自承其另與各該承租人簽署房屋租賃契約等語（見原審卷二第10頁），亦有房屋租賃契約可稽（見原審卷一第91至98頁），足徵上訴人係在租賃契約所載出租人不同之情形下，由其子馮正宏張貼公告要求承租人儘速聯絡換約。再者，被上訴人於108年9月2日在系爭房屋張貼公告，以未買賣系爭房地為據，要求承租人勿與上訴人簽訂租約，有該公告可查（見原審卷二第303頁），並可見上訴人係在被上訴人爭議兩造無買賣契約之情形下，委託律師向承租人發函表明其為所有權人，應交付租金予上訴人與其換約之意旨。上訴人既係因兩造爭議而於108年以所有權人身分向承租人為換約，此即與被上訴人於107年8月27日有無點交系爭房地予上訴人無關，被上訴人以前述108年9月間情事否認未於107年8月27日辦理點交等語，即難憑採。

6.被上訴人再以其於108年9月2日委由律師發函否認買賣，於翌日對上訴人及馮正宏提起毀損、詐欺及違反個人資料保護法告訴等節，否認其已將系爭房地交付予上訴人等語。然上開情詞均屬被上訴人單方陳述，無從證明系爭房地未經交付；且兩造確有成立買賣契約，被上訴人所提刑事告訴業經臺灣桃園地方檢察署檢察官以109年度偵字第9116號、109年度偵續字第178號為不起訴處分，臺灣高等檢察署以109年度上聲議字第7609號駁回再議，有不起訴處分書、處分書可參（見原審卷四第452至457頁、重上卷二第488至491、497至501頁），亦可見被上訴人所陳非為可採。是故，被上訴人以

上開情詞否認業已交付系爭房地，為無足取。

7.被上訴人復據證人赫宇雯證稱系爭房屋於111年間漏水，係由被上訴人開門供其所聘請之師傅打牆施作等語，抗辯系爭房地修繕及管理均由其為之，其於109年1月3日仍居住在系爭房地，於112年12月12日始陳報同意點交，故其未於107年7月8日交付系爭房地等語。上訴人則主張被上訴人所陳具屬其交付系爭房地後之無權占有作為，與系爭房地是否點交無涉等語。查證人赫宇雯證述：桃園市○○區○區○路000○0號房屋於111年間因系爭房屋漏水，我跟被上訴人聯絡，被上訴人開門讓師傅處理，修繕費用2萬6,000元，被上訴人先給我1萬元，我跟他要尾款時，他說官司輸了，叫我跟上訴人要，我打給馮正宏，馮正宏說當初誰答應我的就去跟誰要，我沒有跟馮正宏說漏水的原因等語（見本院卷第223至225頁）。又上訴人於108年10月31日起訴主張系爭房屋房客無權占有並請求遷出（見原審卷一第3頁），於113年1月9日強制執行完畢，被上訴人並於112年12月31日自行遷出等節，乃被上訴人所承（見本院卷第347頁），並經本院調取臺灣桃園地方法院112年度司執字第111898號卷核閱屬實。可見證人赫宇雯證述至多僅能證明被上訴人在系爭房屋處理漏水事宜，及馮正宏在不清楚漏水原因之情形下，向證人赫宇雯表示應向答應其修繕之人請求乙節，尚無法證明被上訴人對系爭房地得為合法管理、收益。是以，本件要難以證人赫宇雯之證述，逕認被上訴人未於107年8月27日點交系爭房地。

8.被上訴人另謂上訴人於109年1月7日當庭陳稱：沒有約定利息、清償日、買賣契約沒有明文約定承租等語，109年12月28日陳稱無實際點交之需要等語，抗辯兩造未有以換約方式讓與返還請求權以代交付之合意等語。然上訴人於原審109年1月7日言詞辯論期日係稱被上訴人向其借款，兩造未約定利息、清償日，並表明買賣時請被上訴人換約等語（見原審卷二第6、8頁），即以表示系爭房地之點交以指示交付方式

辦理；且上訴人於原審109年12月28日言詞辯論期日陳稱：上訴人非以自住目的而購買，故無實際點交之需要，只要租客繼續付租金即可等語（見原審四第357頁），僅在表明系爭房地非經現實交付等語。被上訴人擷取上訴人所陳隻字片語或與點交無關之言詞而為上開抗辯，自不足採。

9.基上，上訴人主張兩造合意以讓與返還請求權之方式以代交付，被上訴人於107年8月27日交付系爭房地予上訴人等語，堪信可採。

㈡上訴人得依民法第179條規定，請求被上訴人給付其所收取之108年10月1日至109年11月30日租金109萬1,400元，經被上訴人以價金債權91萬1,378元為抵銷後，尚得請求18萬0,022元。

1.上訴人得依民法第179條規定，請求被上訴人給付其所收取之系爭房地108年10月1日至109年11月30日間租金109萬1,400元。

⑴按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。民法第373條定有明文。故買賣契約成立後，收益權之歸屬，應以標的物已否交付為斷，標的物交付後，買受人即有收益權。

⑵查被上訴人於107年8月27日交付系爭房地予上訴人，前經認定，依上說明，上訴人主張其已取得收益權等語，核屬有據。又被上訴人雖抗辯上訴人於108年4月23日、26日同意其收取租金，不得請求返還其所收取之108年10月1日至109年11月30日租金等語。然上訴人於108年9月9日委任律師發函予被上訴人，表示被上訴人不得收取系爭房地租金乙節，有仲誠法律事務所函為證（見原審卷三第168至169頁），被上訴人並已收受該律師函（見原審卷四第358頁）。則上訴人主張其未同意被上訴人收取系爭房地自108年10月起租金等語，堪可採信。被上訴人雖抗辯其未違反108年4月23日及26日協議，上訴人不得單方終止，其有權收取108年10月起租金等語。但108年4月23日字條按行記載「房子＝2580萬、20

0、合作」、「借貸＝200，1300，黃收房租」、「油沈香優先處理」、「天匯」、「貨款處理方案」、「天匯中豐北路」、「如果○○○○路出售損失黃負責」等語，108年4月26日字條記載：「1.沈香精油提鍊優先」、「2.○○房租由黃宗聖收取使用」、「3.○○出售損失黃宗聖負責」、「4.貨款，天匯議價交換」、「5.藝品每週客戶優先處理」等語，有各該字條可查（見原審卷四第408至410頁）。依該等字條之記載，已難認所謂由被上訴人收取系爭房地房租一事，究係約定被上訴人得收取房租或僅在說明上訴人於108年4月23日前曾同意被上訴人收取之事實。且各該字條縱係約定被上訴人得收取108年4月起之系爭房地房租，然此與該等字條所載其餘內容是否存有依存關係，或如被上訴人所陳其如履約，上訴人則應使其得以繼續收取租金，不得單方終止之情，尚有未明。被上訴人既未能證明上開各節，其抗辯上訴人不得單方終止協議請求返還租金等語，即無所據。是以，上訴人主張被上訴人無取得系爭房地108年10月1日至109年11月30日租金之法律上原因等語，信屬有據。又兩造均不爭執該段期間租金為109萬1,400元（見本院卷第120、142頁），被上訴人自應依不當得利規定如數返還。

2.被上訴人抗辯其依系爭契約約定對上訴人有91萬1,378元價金差額債權，為有理由。

經查，兩造以系爭契約約定買賣價金2,800萬元，備證款及完稅款1,500萬元由被上訴人欠上訴人貨款扣抵，尾款680萬元由上訴人代被上訴人清償貸款，前述備證款及完稅款經扣抵後尚有餘額69萬2,478元、尾款經上訴人代清償貸款後尚有餘額21萬8,900元，合計91萬1,378元乙節，為兩造不爭（見本院卷第370頁），並有不動產買賣契約書可稽（見原審卷一第171至181頁），信為可採。上訴人雖主張貨款與備證款及完稅款金額未盡一致，兩造以買賣支付承認書同意抵銷不再互為請求等語。然此為被上訴人否認，且107年8月27日簽署之買賣支付承認書僅記載備證款及完稅款如數繳清等

語（見原審卷一第37頁），未記載上開備證款及完稅款差額以何方式繳清，是否以其他貨款抵銷，亦有未明；況上訴人於112年12月6日以民事更一審上訴理由四狀表示其對上訴人仍有696萬1,000元貨款債權可供抵銷等語（見重上更一卷第207頁），顯見上訴人係於訴訟中始主張抵銷，是上訴人主張兩造簽署買賣支付承認書時已就備證款及完稅款差額再為抵銷等語，難認有據。再者，上訴人雖以其對被上訴人另有696萬1,000元貨款債權對前述被上訴人之價金債權為抵銷，並以茂盛木工坊估價單為據（見原審卷三第110頁）。惟上訴人前以該估價單主張兩造成立買賣契約，起訴請求被上訴人給付696萬1,000元貨款，業經敗訴確定，有本院109年度重上字第371號判決、最高法院112年度台上字第331號裁定可查（見重上卷第三第335至351頁、重上更一卷第57至59頁）。是故，上訴人對被上訴人並無696萬1,000萬元債權可資抵銷，其並對前述價金差額為抵銷，為不可取。依上，被上訴人抗辯其依系爭契約約定，對上訴人有91萬1,378元價金差額債權等語，核屬有據。

3.被上訴人依不當得利或無因管理規定，請求上訴人給付系爭房屋門鎖等修繕費用11萬6,000元、107年至112年12月30日間水費11萬8,463元、第四台及網路費21萬1,384元，為無所據。

⑴按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。如其管理係為本人盡公益上之義務，或為其履行法定扶養義務，或本人之意思違反公共秩序善良風俗者，管理人管理事務，雖違反本人之意思，仍有前項之請求權。為民法第176條所定。且按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還；但依其利益之性質或其他情形不

能返還者，應償還其價額；不當得利之受領人，不知無法律上之原因，而其所受之利益已不存在者，免負返還或償還價額之責任。民法第179條前段、第181條、第182條第1項固有明文。然如係受損人以自己之行為，使受益人雖在客觀上受有利益，惟該利益實與受領人主觀之意願或計畫不符，即屬「強迫得利」，倘責令受益人返還該強加之利益依客觀計算之價額，殊非合理，亦與不當得利乃矯正不當財貨變動之衡平本旨有違。是在「強迫得利」之情形，關於利益之存在或價額，應予主觀化認定，即依其經濟上計畫認定其整體財產是否因此獲利及應償還之價額為何，倘受益人主觀上並無此增加此利益之計劃存在，且對於其整體財產並無增益，即應認其應償還之價額為零，無需負償還之責。

⑵被上訴人抗辯其對上訴人有修繕費用11萬6,000元之無因管理或不當得利債權等語，為無可取。

①被上訴人抗辯其為系爭房地於108年9月10日支出監視器及門鎖費用2萬元、110年11月支出漏水工程費2萬5,000元、112年9月7日支出馬桶漏水修復費用4,500元、10月20日支出監視器材費用1萬3,500元、112年10月30日支出白鐵大門費用5萬元及於112年11月15日之出自來水表更新費用3,000元，合計11萬6,000元，其對上訴人有不當得利或無因管理債權等語，上訴人則主張被上訴人違背其意願，並基於不法管理自行決定支出修繕費用，不得強迫得利等語。

②查被上訴人自承：其因上訴人、馮正宏分別於108年9月3日、112年10月17日破壞系爭房地監視器、拆除電子鎖、搬走大門之故，於108年9月10日支出監視器及門鎖費用2萬元、於112年10月20日支出監視器材費用1萬3,500元、於112年10月30日支出白鐵大門5萬元等語（見重上更一卷一第432頁），已可見被上訴人所為違反上訴人意思。再者，被上訴人所提工程估價單僅能證明龍霖有限公司就系爭房地漏水工程、馬桶修復、自來水管更新等事報價2萬5,000元、4,500元、3,000元乙節（見重上更一卷一第226、227、230頁）。

且上訴人於108年已主張房客無權占有並起訴請求遷讓，縱被上訴人確有於110年至112年間支出此等修繕費用，亦難認與上訴人意思無違而屬有利於上訴人之行為。從而，上訴人主張被上訴人違反其意願而支出11萬6,000元，不得依無因管理或不當得利規定請求該等費用等語，堪屬有據。

⑶被上訴人抗辯其對上訴人有水費11萬8,463元、第四台及網路費21萬1,384元之無因管理或不當得利債權等語，不足為採。

①被上訴人抗辯其為使系爭房地合於租賃，於107年至112年11月間支出水費11萬8,463元、第四台及網路費21萬1,384元，上訴人依不當得利或無因管理規定對其負有該等債務等語，上訴人則主張其無支付該等費用之義務，未因被上訴人支出水費、第四台及網路費受有利益，受有該等利益之人為承租人，被上訴人不得請求前述費用等語。

②查被上訴人與謝東侃、游佳瑋、林俊賢、徐念祖、羅婉嘉間租賃契約第3條約定租金不含水費、電費、瓦斯費及管理費，與裴氏秋妹間租賃契約第3條約定租金不含電燈費及自來水費等語，有各該租賃契約書可查（見重上更一卷一第267至269、295至296、329至335、345至347、355至357、493至495頁）；證人羅婉嘉證稱：「（問：租房屋除了支付租金及電費外，其他水費或第四台網路費是否都含在租金內？）我有另外支付水費，第四台跟網路費沒有付」等語（見重上更一卷二第92頁）」；被上訴人則以112年12月14日民事上訴理由狀㈦陳稱水費未含於租金等語（見重上更一卷一第217頁）。堪認被上訴人與承租人約定之租金不含水費，水費係由承租人另外支付，非由被上訴人支付；且租賃契約未言明租金包含第四台及網路費，惟被上訴人並未向羅婉嘉收取第四台及網路費。

③被上訴人雖提出裴氏秋妹、游佳瑋、徐念祖、林俊賢、謝東侃、羅婉嘉出具之證明書（見重上更一卷一第443至453頁），佐證租金包含水費、第四台及網路費等語。然該等證

明書關於租金含水費之記載與租賃契約、被上訴人陳述及羅婉嘉證述不符，已難認為記載均為屬實。且該等證明書係制式文件，僅房號、租期空白提供書寫，證人游佳瑋證述：是房東叫我簽的，說是證明這段時間我有住在這個房間，然後其上所記載的時間搬走，日期跟房號都是我所寫的，簽名也是我自己簽的。簽署的時候我人在外面，手邊沒有資料，我有問被上訴人我結束承租的日期，是他告訴我的，而且好像有把契約拍照給我，我是按照契約的日期所寫的等語（見重上更一卷二第81頁）。證人徐念祖證稱：上訴人聲請強制執行要求給付112年的租金，但我當時早就搬離了。被上訴人律師跟我說要提出證明我已經搬離了，我是在113年3月13日簽署給被上訴人；被上訴人有傳我當時的租約給我，上面有記載開始到109年8月27日的日期，我自己的租約因為我搬走的時候留在房間內，沒有帶走，所以租約就留在房東那邊等語（見重上更一卷二第84頁）。證人林俊賢證述：我有收到查封通知被強制執行，被上訴人要我寫一份證明書，說明我從110年6月30日搬遷之後就沒有住在裡面；我沒有看任何資料，我記得日期等語（見重上更一卷二第87頁）。證人謝東侃證稱：我是簽給被上訴人，是被上訴人請我簽署，是要訴訟用，上面的資料是我填載的；是我自己記得租約期間跟租金，我沒有看租約比對等語（見重上更一卷二第89頁）。證人羅婉嘉並證述：這是被上訴人給我看的，我自己簽名，日期是我跟被上訴人確認的等語（見重上更一卷二第91頁）。足認游佳瑋、徐念祖、林俊賢、謝東侃、羅婉嘉因被上訴人請其等填具證明書上空白欄位即房號、租期，其等乃根據記憶或被上訴人提供資料填寫，未更動制式文字等情。則依游佳瑋等人證述填具證明書情節及證明書所載制式內容與租賃契約不甚一致之情形觀之，本件尚無法排除游佳瑋等人因未能核對租賃契約確認證明書所載「租金包含水費、第四台及網路費」等節，即出具證明書之情，裴氏秋妹雖未到庭證述，但所填具之證明書與游佳瑋等人所填具者相同，其上制

式內容亦存在與其租賃契約不符之情形，是裴氏秋妹、游佳瑋、徐念祖、林俊賢、謝東侃、羅婉嘉出具之證明書應未能證明被上訴人收取之租金包含水費、第四台及網路費。

④依上，被上訴人未能證明租金包含水費、第四台及網路費，則縱被上訴人支付該等費用，至多亦僅得認因被上訴人所為而受有利益之人為承租人，而非上訴人。是被上訴人抗辯其依無因管理或不當得利規定，對上訴人有水費11萬8,463元、第四台及網路費21萬1,384元之債權等語，為無可取。

4.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。民法第334條第1項定有明文。查上訴人依民法第179條規定，得請求被上訴人給付其所收取之系爭房地108年10月1日至109年11月30日租金109萬1,400元，被上訴人對上訴人有91萬1,378元價金債權，前經認定，其給付種類相同，並均屆清償期，揆諸前開說明，被上訴人所為抵銷，應為適法，則經抵銷，上訴人應得請求被上訴人給付18萬0,022元。

五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付18萬0,022元，及自民事變更聲明暨準備㈣狀繕本送達翌日即109年11月20日（見本院卷第114頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部分，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二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　4　　日

民事第八庭

審判長法　官　邱育佩

法　官　陳雯珊

法　官　趙雪瑛

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　4　　日

書記官　楊璧華