

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第519號

原 告

即反訴被告 台灣卡多摩嬰童館股份有限公司

法定代理人 黃瑞桐

訴訟代理人 林光彥律師

黃靖軒律師

被 告

即反訴原告 沐慕家居企業社

被告兼上一人

法定代理人 楊嘉豪

上 二 人

訴訟代理人 張榮成律師

被 告 余銘芳

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年5月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、台灣卡多摩嬰童館股份有限公司之訴駁回。
- 二、台灣卡多摩嬰童館股份有限公司應給付沐慕家居企業社新臺幣陸萬肆仟壹佰伍拾元，及自民國一一三年五月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、沐慕家居企業社其餘反訴駁回。
- 四、本訴訴訟費用由台灣卡多摩嬰童館股份有限公司負擔。反訴訴訟費用由台灣卡多摩嬰童館股份有限公司負擔百分之八十，餘由沐慕家居企業社負擔。
- 五、本判決第二項得假執行。台灣卡多摩嬰童館股份有限公司如以新臺幣陸萬肆仟壹佰伍拾元為沐慕家居企業社預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第262條第1項分別定有明文。原告即反訴被告台灣卡多摩嬰童館股份有限公司（下稱卡多摩公司）於起訴時原請求(一)被告即反訴原告沐慕家居企業社（下稱沐慕企業社）、被告楊嘉豪、余銘芳應將如起訴狀附表一所示不動產如附圖一所示範圍騰空返還予卡多摩公司。(二)沐慕企業社、楊嘉豪、余銘芳（下稱沐慕企業社等3人）應連帶給付卡多摩公司新臺幣（下同）49萬7,846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。並自民國112年10月1日起至113年9月30日止，按月連帶給付卡多摩公司21萬9,191元，及自各翌月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣因沐慕企業社於113年5月14日自聲明第1項所示不動產遷出，卡多摩公司乃於113年12月17日以民事準備狀撤回聲明第1項請求遷讓房屋之訴，並於114年2月12日變更聲明如下述貳、一、(一)卡多摩公司本訴主張聲明欄所示。其中撤回部分因斯時余銘芳尚未為言詞辯論，無庸得其同意，而沐慕企業社、楊嘉豪均於113年12月19日前收到民事準備狀（本院卷第351頁）且無異議，是已生合法撤回之效力，此部分不在本院審理範圍。另卡多摩公司變更金錢給付聲明部分係基於同一房屋租賃契約所生之爭議，依前揭規定，應予准許。

二、余銘芳經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依卡多摩公司之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、卡多摩公司本訴主張及反訴答辯如下：

01 (一)本訴主張：1.卡多摩公司於110年12月21日與訴外人黃楷章
02 簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買門牌號碼桃園
03 市○○區○○路000號之建物（未辦理保存登記，下稱系爭
04 建物）及建物所坐落之桃園市○○區○○段0000地號土地
05 （下稱系爭土地），而為系爭建物及土地之所有權人。於卡
06 多摩公司購買系爭建物及土地前，黃楷章曾於110年5月15日
07 與沐慕企業社及楊嘉豪就系爭建物簽有租賃契約（下稱系爭
08 租約），租金每月4萬元，租期為3年，並由余銘芳擔任連帶
09 保證人。卡多摩公司取得系爭建物後，於112年5月26日依系
10 爭租約第18條第3項約定，以樹林大同郵局第66號存證信函
11 （下稱系爭存證信函）通知沐慕企業社及楊嘉豪於112年6月30
12 日終止系爭租約，然沐慕企業社及楊嘉豪遲至113年5月14日
13 始將系爭建物返還卡多摩公司，沐慕企業社等3人應依不當
14 得利、系爭租約第13條之法律關係，連帶給付卡多摩公司自
15 112年7月1日起至同年9月30日止相當於租金之不當得利10萬
16 4,723元，及自112年10月1日起至113年5月14日止，按月連
17 帶給付相當於租金之不當得利3萬4,623元，另應依系爭租約
18 第6條約定，連帶給付自112年7月1日起至112年9月30日止按
19 租金5倍計算之違約金60萬元，及自112年10月1日起至113年
20 5月14日止，按月連帶給付違約金20萬元。再自112年7月起
21 13年5月14日止，系爭建物如附表編號1至5所示之電費及編
22 號6至15所示之水費，均係由卡多摩公司繳納，沐慕企業社
23 等3人應依不當得利、連帶保證之規定，連帶返還1萬9,974
24 元。2.沐慕企業社於112年7月1日、7月11日、8月1日、112
25 年10月3日各匯款4萬元至卡多摩公司帳戶，聲稱欲支付系爭
26 建物之租金，惟系爭租約業於112年6月30日終止，卡多摩公
27 司自無收取該等款項之法律上原因，而應返還沐慕企業社16
28 萬元，經以卡多摩公司對沐慕企業社等3人於112年9月30日
29 前已發生之相當於租金之不當得利、違約金及附表所示之代
30 墊水、電費債權為抵銷後，沐慕企業社等3人尚應連帶給付
31 卡多摩公司56萬4,697元（計算式：104,723+600,000+19,

01 974-160,000=564,697)，並應自112年10月1日起至113年5
02 月14日止，按月連帶給付原告相當於租金之不當得利及違約
03 金共計23萬4,623元等語。3.聲明：沐慕企業社等3人應連帶
04 給付卡多摩公司56萬4,697元，暨其中40萬5,135元自起訴狀
05 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；其
06 中15萬9,562元自準備書（一）狀送達翌日起至清償日止，
07 按週年利率5%計算之利息。並自112年10月1日起至113年5月
08 14日止，按月於每月末日連帶給付原告23萬4,623元，及自
09 各翌月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

10 (二)反訴答辯：黃楷章並未將系爭租約之押租金8萬元轉交予卡
11 多摩公司，卡多摩公司自無返還押租金之義務等語。並聲
12 明：沐慕企業社之反訴駁回。

13 二、沐慕企業社等3人本訴答辯（余銘芳未於言詞辯論期日到
14 場，惟以書狀表示答辯內容援引沐慕企業社所述）及沐慕企
15 業社反訴主張：

16 1.沐慕企業社等3人本訴答辯：系爭買賣契約並未包含系爭建
17 物，卡多摩公司既未取得系爭建物之事實上處分權，當無權
18 依民法第425條繼受系爭租約，進而主張終止契約。縱認卡
19 多摩公司有取得系爭建物之事實上處分權，系爭租約第18條
20 第3項亦應限於「可歸責」抑或「合意終止」情況始得適
21 用，卡多摩公司提前片面終止租約不合法，沐慕企業社、楊
22 嘉豪仍得依系爭租約繼續使用系爭建物，卡多摩公司請求沐
23 慕企業社等3人連帶給付自112年7月1日起至113年5月14日止
24 之相當於租金之不當得利及違約金，均無理由。另卡多摩公
25 司請求之水、電費，均係由沐慕企業社繳納，卡多摩公司既
26 無損害，自無從請求沐慕企業社等3人為給付等語。並聲
27 明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，
28 願供擔保，請准宣告免為假執行。

29 2.沐慕企業社反訴主張：沐慕企業社、楊嘉豪與黃楷章簽訂系
30 爭租約時，曾交付押租金8萬元（下稱系爭押租金）予黃楷
31 章，嗣後黃楷章亦將系爭押租金交付予卡多摩公司，現沐慕

01 企業社已於113年5月14日將系爭建物返還予卡多摩公司，卡
02 多摩公司自依系爭租約第5條規定，將系爭押租金返還予沐
03 慕企業社、楊嘉豪，因楊嘉豪業於114年4月14日將對卡多摩
04 公司之押租金返還請求權讓與沐慕企業社，並於114年4月16
05 日將債權讓與一事通知卡多摩公司，故沐慕企業社依系爭租
06 約第5條規定及不當得利之法律關係，反訴請求卡多摩公司
07 返還系爭押租金等語。並聲明：(一)卡多摩公司應給付沐慕企
08 業社8萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
09 按週年利率5%計算之利息。(二)請依職權宣告假執行。

10 三、兩造不爭執之事實：

11 (一)黃楷章及沐慕企業社等3人於110年5月15日簽訂系爭租約，
12 由黃楷章將未辦理保存登記之系爭建物出租予沐慕企業社、
13 楊嘉豪，余銘芳為承租人之連帶保證人，租賃期間自110年5
14 月15日起至113年5月14日止，租金每月4萬元。

15 (二)卡多摩公司於110年12月21日與黃楷章、黃思穎簽訂系爭買
16 賣契約，購買門牌號碼桃園市○○區○○路0○○號、1之2號
17 建物及該建物坐落之桃園市○○區○○段0000○○0000地號土
18 地。

19 (三)卡多摩公司於112年5月26日寄發系爭存證信函予沐慕企業
20 社、楊嘉豪，內容略以：「本公司為租賃標的之所有權人，
21 故在此通知沐慕家居企業社楊嘉豪終止租約，並於文到三十
22 日內清空遷出。」，系爭存證信函於112年5月29日送達沐慕
23 企業社、楊嘉豪。

24 (四)沐慕企業社於112年7月1日、同年月11日、同年8月1日、同
25 年10月3日各匯款4萬元予卡多摩公司。

26 (五)沐慕企業社、楊嘉豪於113年5月14日自系爭建物遷出，並騰
27 空返還予卡多摩公司。

28 四、本院之判斷：

29 (一)系爭租約是否依民法第425條規定由卡多摩公司繼受？

30 (1)查系爭買賣契約特別約定事項記載：「一、本案標的現有租
31 約，由賣方負責管理租約。租金每月貳拾陸萬元整，押金貳

01 個月，賣方得回租壹年（自實際交屋日起算，得提前退租不
02 扣押金），並應於退租前壹個月通知買方。二、現有租約如
03 下：1F租期110年5月15日至113年5月14日，租金每月40,00
04 0，押金2個月……」，其中1F租約即為系爭租約乙情，為沐
05 慕企業社等3人所不爭執，並據證人黃楷章到庭證稱：系爭
06 買賣契約之買賣標的物有包含系爭建物，買賣契約書亦有就
07 系爭租約為記載，即特別約定事項之1F租約等語明確（本院
08 卷第42、298、345、346頁），堪認系爭建物確於110年12月
09 21日經黃楷章出售予卡多摩公司，並由卡多摩公司取得事實
10 上處分權。

11 (2)民法第425條第1項規定「出租人於租賃物交付後，承租人占
12 有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人
13 仍繼續存在。」，雖以「所有權讓與」為明文，然未辦登記
14 建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓
15 與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，
16 實屬無異，依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓與」，解
17 釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上
18 處分權之情形，始符合法意。查系爭租約之出租人黃楷章既將
19 系爭房屋之事實上處分權讓與卡多摩公司，則卡多摩公司當
20 然與承租人即沐慕企業社、楊嘉豪發生租賃關係，而由卡多
21 摩公司繼受出租人行使或負擔租賃契約所生之權利義務。

22 (二)卡多摩公司依系爭租約第18條第3項規定終止租約，是否合
23 法？

24 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定
25 期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣
26 者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。又定有
27 期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終
28 止契約者，其終止契約，應依民法第450條第3項規定，先期
29 通知，民法第450條第1至3項、第453條分別定有明文。查系
30 爭租約之租賃期間為110年5月15日起至113年5月14日止，屬
31 有定期限之租賃；雖系爭租約第18條約定有「特約應受強制

01 執行之事項：1.租賃期間內乙方（即沐慕企業社、楊嘉豪）
02 若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方（即黃楷章）一個月
03 租金，乙方決無異議。2.租賃期間內乙方如有違背本契約各
04 條項時，任憑甲方處理，乙方絕不異議。3.如租約內甲方要
05 乙方遷出，甲方要賠償乙方一個月租金，並提前一個月告
06 知。」之提前終止條款，惟證人即出租人黃楷章到庭結證
07 稱：當時沐慕企業社剛創業不久，承租後有就地板施作保護
08 漆並裝修一部分結構，還有在外圍施作南方松地板，只賠付
09 一個月租金是不夠付所受損害，當時有講好如果要提前終止
10 租約是要經過雙方同意，不能單獨由一方以賠付一個月租金
11 方式任意終止，系爭租約第18條第1、3項提前終止租約均係
12 以雙方同意終止租約為前提等語明確（本院卷第346、347
13 頁），核與沐慕企業社等3人所辯系爭租約第18條第3項於租
14 賃雙方合意終止時始有適用乙情大致相符；再沐慕企業社、
15 楊嘉豪承租系爭建物係作為販售商品之店面使用，且由系爭
16 建物外觀以觀，其室外鋪設有木質地板，內部天花板亦裝有
17 許多軌道燈，應有相當之裝潢成本支出，有系爭建物照片可
18 佐（本院卷第173至177頁），依此，倘出租人得任意提前終
19 止租約，將使沐慕企業社、楊嘉豪支出之裝潢成本化為烏
20 有，且影響其銷售事業之經營甚鉅，是系爭租約第18條第3
21 項出租人得提前終止租約之約定，應係如系爭租約立契約人
22 即黃楷章、沐慕企業社等3人所述，以租賃雙方合意終止為
23 前提，較符合契約當事人之真意。卡多摩公司固聲請傳訊證
24 人即系爭買賣契約之仲介王淑貞，欲證明黃楷章於卡多摩公
25 司購買系爭房地時，曾表示系爭租約得隨時終止乙情，惟王
26 淑貞於黃楷章與沐慕企業社等3人簽訂系爭租約並未在場見
27 聞，自無從知悉租賃雙方間就系爭租約之提前終止究為如何
28 之約定，縱黃楷章於出售房地時曾為如上之表示，亦僅涉及
29 黃楷章與卡多摩公司間債權債務關係，而與系爭租約之解
30 釋、認定無關，是無調查之必要。

31 2.系爭租約既為定有期限之租賃契約，且系爭租約第18條第3

01 項約定僅於合意終止時始有適用，則出租人自不得於期限屆
02 滿前任意終止租約，卡多摩公司繼受系爭租約應同受此限
03 制。沐慕企業社、楊嘉豪既均表示不同意終止租約，則卡多
04 摩公司片面於112年5月29日以系爭存證信函終止系爭租約，
05 難認已生終止租約之效力。

06 (三)卡多摩公司依不當得利、系爭租約第6條，請求沐慕企業社
07 等3人連帶給付相當於租金之不當得利及違約金，有無理
08 由？

09 卡多摩公司以系爭存證信函對沐慕企業社、楊嘉豪為終止租
10 約之意思表示，不生合法終止之效力，已如前述，其等間之
11 租賃關係仍繼續有效存在，而系爭租約之租賃期間至113年5
12 月14日，沐慕企業社自得依系爭租約占有、使用系爭建物，
13 無不當得利、違反租約之可言。從而，卡多摩公司依民法第
14 179條、系爭租約第6條規定，請求沐慕企業社等3人給付自1
15 12年7月1日起至112年9月30日止相當於租金之不當得利10萬
16 4,723元、懲罰性違約金60萬元，及自112年10月1日起至113
17 年5月14日止，按月給付相當於租金之不當得利3萬4,623
18 元、懲罰性違約金20萬元，均屬無據。

19 (四)卡多摩公司依不當得利之法律關係，請求沐慕企業社、楊嘉
20 豪給付其代墊之電費、水費，有無理由？

21 1.卡多摩公司主張系爭建物如附表所示之電費、水費係由其繳
22 納，沐慕企業社、楊嘉豪應依不當得利之法律關係給付該等
23 費用等語，並提出臺灣電力公司函、繳費憑證、帳單明細、
24 統一超商股份有限公司代收款專用繳款證明及臺灣自來水公
25 司水費通知單、繳款憑證、全家便利商店股份有限公司代收
26 款繳款證明等件為證（本院卷第317、318、385至399頁）為
27 證。惟沐慕企業社等3人辯稱系爭建物之水電費均係由沐慕
28 企業社繳納，並提出卡多摩公司職員與楊嘉豪間通訊軟體LI
29 NE對話紀錄、統一超商股份有限公司代收款專用繳款證明
30 （下稱112年11月12日繳款證明）為憑（本院卷第207、209
31 頁）。觀諸沐慕企業社等3人提出之上開對話紀錄，楊嘉豪

01 於112年11月9日表示「剛剛有收到台電的電話，說貴公司獅
02 一路的電費都沒有繳納，目前積欠10月4124元、11月3451
03 元」，由此可見系爭建物之電費係由卡多摩公司先行向臺灣
04 電力股份有限公司繳納，嗣楊嘉豪於同年月13日稱「昨天已
05 經先把電費繳納」，並傳送代收款專用繳款證明照片予卡多
06 摩公司職員，其中台電補單繳款金額7,578元乃包含112年10
07 月份電費4,124元、112年11月份電費3,453元（繳款證明第2
08 張記載「台灣電力公司，112年11月份電費\$3454，載具無
09 法補印請妥善保存」），對照卡多摩公司提出之帳單明細，
10 附表編號2電費即為上述112年10月份電費4,124元（基本資
11 料欄記載帳單月份「112年10月」），卡多摩公司雖稱此筆
12 電費係其繳納，惟並未提出蓋有收費章或代收款專用繳款證
13 明等足資證明款項確係由繳付之證據，自難認附表編號2之
14 電費係卡多摩公司所繳納，卡多摩公司此部分之主張，洵非
15 可信。至附表編號1、3至15之電費、水費，卡多摩公司已提
16 出蓋有收費章之繳費憑證、水費通知單、統一超商股份有限
17 公司代收款專用繳款證明、全家便利商店股份有限公司代收
18 款繳款證明等以資佐證，沐慕企業社等3人復未提出任何證
19 據證明該等款項係由其等繳納，則此部分電費、水費合計1
20 萬5,850元，堪認係由卡多摩公司繳納無訛。

21 2.系爭租約第15條約定「印花稅各自負責，房（店）屋之捐稅
22 由甲方負擔，乙方水電費及營業上必須繳納之捐稅自行負
23 擔。」（本院卷第55頁），是系爭建物之水電費依約應由沐
24 慕企業社、楊嘉豪負擔，惟附表編號1、3至15之水電費嗣均
25 由卡多摩公司繳納，則卡多摩公司依不當得利之規定，請求
26 沐慕企業社、楊嘉豪給付前開水、電費合計1萬5,850元，應
27 屬有據。

28 (五)沐慕企業社反訴請求卡多摩公司返還押租金8萬元，應否准
29 許？

30 1.按民法第425條所謂對於受讓人繼續存在之租賃契約，係指
31 民法第421條第1項所定意義之契約而言，若因擔保承租人之

01 債務而接受押租金，則為別一契約，並不包括在內，此項押
02 租金契約為要物契約，以金錢之交付為其成立要件，押租金
03 債權之移轉，自亦須交付金錢，始生效力，出租人未將押租
04 金交付受讓人時，受讓人既未受押租金債權之移轉，對於承
05 租人自不負返還押租金之義務（最高法院65年台上字第156
06 號民事判決參照）。反面言之，倘出租人已將押租金交付受
07 讓人時，受讓人受有押租金債權之移轉，則在租賃關係消滅
08 後，承租人且無租賃債務不履行之情事，其請求受讓人返還
09 押租金，自為法之所許。

10 2.系爭租約第5條約定：「乙方應於訂約時，交於甲方新臺幣
11 捌萬元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方
12 遷空、交還房（店）屋後無息退還押租保證金。」（見本院
13 卷第53、54頁），足見沐慕企業社、楊嘉豪於系爭租約簽訂
14 時，確有交付押租金8萬元予黃楷章。另卡多摩公司於113年
15 12月17日民事準備書狀中自承「被告承租建物時，曾給付8
16 萬元之押租金予原告之前手，原告之前手並於出售系爭建物
17 及土地時將押租金交付予原告，故系爭租約既於112年6月30
18 日終止，原告應依系爭租約第5條約定無息償還押租金予被
19 告」等語（本院卷第307、312、313頁），應認已生自認收
20 受押租金事實之效力。又當事人主張之事實，經他造於準備
21 書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無
22 庸舉證；自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事
23 實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1
24 項、第3項定有明文。故自認人撤銷其自認者，除應向法院
25 為撤銷自認之表示外，尚須舉證證明其自認與事實不符。卡
26 多摩公司雖於114年2月12日更異前詞，否認黃楷章有交付押
27 租金予其，惟其並未為撤銷自認之表示，亦未主張並舉證證
28 明其前所為之自認與事實不符，則依上開說明，本院自無從
29 悖於上開卡多摩公司自認之事實，而為沐慕企業社、楊嘉豪
30 不利之判斷，故應認黃楷章確有將系爭租約之押租金8萬元
31 交付予卡多摩公司。

01 3.次按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務
02 之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不
03 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵
04 充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年度
05 台上字第2108號、87年度台上字第1631號判決意旨參照）。
06 查系爭租約業已屆期，沐慕企業社、楊嘉豪並於113年5月14
07 日將系爭建物交還卡多摩公司，嗣楊嘉豪於114年4月16日將
08 其對卡多摩公司之押租金返還請求權讓與沐慕企業社，並依
09 法通知卡多摩公司（本院卷第443、450頁），則卡多摩公司
10 依系爭租約第5條約定，應對沐慕企業社負退還押租金之責
11 任，然沐慕企業社、楊嘉豪尚積欠卡多摩公司水、電費合計
12 1萬5,850元，自應先以系爭押租金為抵充，抵充後，卡多摩
13 公司對沐慕企業社、楊嘉豪已無不當得利債權可資行使，亦
14 無由對連帶保證人余銘芳請求連帶給付，至沐慕企業社得請
15 求卡多摩公司之返還押租金金額則僅餘6萬4,150元（計算
16 式： $80,000 - 15,850 = 64,150$ ）。

17 六、綜上所述，卡多摩公司依不當得利、系爭契約第6條、第13
18 條規定，請求沐慕企業社等3人連帶給付56萬4,697元，並自
19 112年10月1日起至113年5月14日止，按月於每月末日連帶給
20 付原告23萬4,623元，均無理由，應予駁回。另沐慕企業社
21 依系爭契約第5條規定，反訴請求卡多摩公司給付6萬4,150
22 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即113年5月23日（本院卷
23 第235頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬
24 正當，應予准許，逾此範圍之請求，則非有據，應予駁回。

25 七、本件判決所命卡多摩公司給付之金額未逾50萬元，應依民事
26 訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，並
27 依同法第392條第2項依職權為卡多摩公司預供擔保，得免為
28 假執行之宣告。

29 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
30 本院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不逐一論駁，附此
31 敘明。

01 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。
02 中 華 民 國 114 年 6 月 16 日
03 民事第一庭 法 官 劉佩宜

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 6 月 16 日
08 書記官 黃忠文

09 附表：

10

編號	費用種類	計費用電、用水期間	金 額	證據出處	備 註
1	電費	112年8月1日至112年8月31日	4,299元	本院卷第385頁	
2	電費	112年9月1日至112年10月1日	4,124元	本院卷第386頁	此筆電費應係由沐慕企業社、楊嘉豪繳納，非卡多摩公司代墊
3	電費	113年3月6日至113年4月2日	3,411元	本院卷第387頁	
4	電費	113年4月3日至113年5月7日	4,088元	本院卷第388頁	
5	電費	113年5月8日至113年5月14日（計7日）	1,138元	本院卷第389頁	系爭建物113年5月8日至113年6月4日（共28日）之電費為4,551元，以7/28計算為1,138元（元以下四捨五入）
6	水費	112年7月21日至112年8月21日	282元	本院卷第391頁	
7	水費	112年8月22日至112年9月19日	173元	本院卷第392頁	
8	水費	112年9月20日至112年10月23日	213元	本院卷第393頁	
9	水費	112年10月24日至112年11月22日	193元	本院卷第394頁	
10	水費	112年11月23日至112年12月20日	252元	本院卷第395頁	
11	水費	112年12月21日至113年1月17日	232元	本院卷第396頁	
12	水費	113年1月18日至113年2月21日	158元	本院卷第396頁	
13	水費	113年2月22日至113年3月20日	144元	本院卷第397頁	
14	水費	113年3月21日至113年4月19日	149元	本院卷第398頁	
15	水費	113年4月20日至113年5月	1,108元	本院卷第399頁	系爭建物113年4月20日至

(續上頁)

01

		14日 (計25日)			113年5月21日 (共32日) 之水費為1,431元, 以25/ 32計算為1,118元
共計			19,974元		