

臺灣士林地方法院民事判決

106年度簡上字第164號

上訴人即附
帶被上訴人 陳清樂
訴訟代理人 賴傳智律師
被上訴人即
附帶上訴人 金佩瑩
訴訟代理人 林美倫律師
安玉婷律師
許恬心律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償等事件，上訴人對於中華民國106年5月9日本院士林簡易庭105年度湖簡字第405號第一審判決提起上訴，被上訴人提起一部附帶上訴，本院於民國108年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決不利於上訴人部分，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。被上訴人之附帶上訴及追加之訴均駁回。

經廢棄之第一審訴訟費用、第二審訴訟費用由被上訴人負擔；附帶上訴及追加之訴訴訟費用由附帶上訴人負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序部分

按在簡易程序第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第436條之1第3項、第446條第1項、第255條第1項第2款規定自明。被上訴人即附帶上訴人金佩瑩（下稱金佩瑩）在原審主張上訴人即附帶被上訴人陳清樂（下稱陳清樂）於租賃關係終止後，未返還租賃房屋之事實，依民法第179條、455條規定及系爭契約第6條約定，請求陳清樂給付2個月租金損失新臺幣（下同）6萬元本息，嗣於第二審程序，基於同一基礎事實，追加依民法第231條第1項規定請求陳清樂為

01 同一給付。經核合於首揭規定，應予准許。

02 貳、實體部分

03 一、金佩瑩主張：陳清樂於民國101年10月19日，邀原審共同被
04 告張奕淳為連帶保證人，向伊承租門牌號碼臺北市○○區○
05 ○○路○段○○○巷○○弄○○號5樓房屋（下稱系爭房屋），並簽
06 訂租賃契約（下稱系爭契約），約定租賃期間為1年即自同
07 年11月8日起至102年10月31日止，每月租金2萬8,000元，管
08 理費由陳清樂負擔，押租金為2萬8,000元。嗣租期屆滿後，
09 兩造同意續約，惟租金調漲為3萬元，旋兩造於103年5月10
10 日合意終止雙方租賃關係，陳清樂尚積欠12萬4,380元租金
11 未清償，又陳清樂於同日委託律師辦理系爭房屋點交伊時，
12 並未將屋內多處嚴重污損回復原狀，且伊於出租系爭房屋時
13 一併交付陳清樂價值6萬元柚木餐桌椅乙組（下稱系爭柚木
14 餐桌椅），亦遭經陳清樂同意居住使用系爭房屋之張奕淳擅
15 自丟棄。陳清樂未依債之本旨點交系爭房屋，致使伊延遲出
16 租受有2個月之6萬元租金損失。為此，爰依系爭契約，請求
17 判命陳清樂給付未清償租金12萬4,380元；依民法第179條、
18 第455條、第231條第1項、系爭契約第6條約定，請求擇一判
19 命陳清樂給付2個月租金損失6萬元；及依民法第184條第1項
20 前段、第432條、第433條規定，擇一請求判命陳清樂給付系
21 爭柚木餐桌椅損失6萬元，暨均自起訴狀繕本送達翌日起至
22 清償日止，按年息5%計算之利息（原審駁回金佩瑩請求陳
23 清樂給付積欠租金逾12萬4,380元及系爭房屋修復費用3萬
24 5,000元本息部分，未據聲明不服，不在本院審理範圍）。

25 二、上訴人則以：兩造於租賃關係存續期間，約定每月租金均為
26 2萬8,000元，並未調漲，又除第1個月約定由伊繳納管理費
27 外，雙方已另行約定每月租金包含管理費2,838元在內。張
28 奕淳於租賃系爭房屋初期，發覺屋內洗衣機、熱水器等物品
29 均已不能使用，屋內亦有多處須維修，經告知金佩瑩並得其
30 同意後，自行購置洗衣機花費1萬9,500元、支出熱水器加裝
31 費用1萬3,500元、冷氣保養費用4,000元及系爭房屋修繕費1

萬3,610元，再自租金內扣抵，給付租金餘款予金佩瑩，其後伊即按月給付扣除管理費後之租金2萬5,162元予金佩瑩，並無欠付租金情事（給付情形詳如附表所示）。又於103年5月10日租賃關係終止日，受張奕淳委任之律師已檢具鑰匙等件，會同金佩瑩辦理點交返還系爭房屋，惟經金佩瑩以系爭房屋有需維修之處，及欠缺系爭柚木餐桌椅為由，拒絕點交，查系爭房屋之屋況本即欠佳，金佩瑩所指房屋需維修情形與伊無涉，又系爭柚木餐桌椅係張奕淳得金佩瑩同意後為丟棄，是金佩瑩拒絕點交並請求賠償2個月租金損失6萬元及系爭柚木餐桌椅損失6萬元，均屬無據等語，資為抗辯。

三、原審判命陳清樂應給付金佩瑩租金12萬4,380元，及自105年6月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並依職權宣告假執行，而駁回金佩瑩其餘之訴。陳清樂就於其不利部分不服，提起上訴，金佩瑩提起一部附帶上訴，陳清樂聲明：（一）原判決不利於陳清樂部分廢棄。（二）上開廢棄部分，金佩瑩在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。（三）附帶上訴及追加之訴均駁回。金佩瑩聲明：（一）上訴駁回。（二）原判決關於駁回金佩瑩在第一審12萬元及其法定利息之訴暨該部分假執行聲請之裁判均廢棄。（三）上開廢棄部分，陳清樂應再給付金佩瑩12萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、兩造不爭執事項：

（一）陳清樂於101年10月19日向金佩瑩承租系爭房屋，並簽訂系爭契約，租賃期間自同年11月8日起至102年10月31日止，約定每月租金2萬8,000元，押租金為2萬8,000元。

（二）陳清樂承租系爭房屋後，實際交由張奕淳居住使用系爭房屋。

（三）系爭租賃契約租期屆滿後，兩造同意繼續由陳清樂承租系爭房屋。

（四）陳清樂於103年4月11日向原告表示於103年5月10日終止系爭契約，並約定於上開終止日返還系爭房屋予金佩瑩。

01 (五)張奕淳於103年5月10日交付系爭房屋大門鑰匙予金佩瑩時，
02 遭金佩瑩拒絕受領。

03 (六)兩造間系爭房屋租賃關係存續期間，陳清樂共應給付18個月
04 (原書面契約期間1年、續約6個月)租金，陳清樂已交付押
05 租金2萬8,000元、租金35萬1,620元，

06 (七)陳清樂於系爭房屋租賃關係存續期間支出熱水器加裝費用1
07 萬3,500元及冷氣保養費用4,000元，經金佩瑩同意於租金中
08 扣抵。

09 (八)陳清樂於租賃期間花費1萬9,500元購置洗衣機，放置在系爭
10 房屋內使用，該洗衣機於系爭租賃契約終止後仍留在系爭房
11 屋內。

12 五、本院得心證之理由：

13 (一)陳清樂尚積欠金佩瑩租金8,646元未給付：

14 1.兩造約定自102年11月1日起，每月租金調漲為3萬元：

15 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
16 即為成立，民法第153條第1項定有明文。如依要約受領人之
17 舉動或其他情事足以間接推知其有承諾之意思者，即得認為
18 默示之承諾。查金佩瑩於102年10月31日傳送簡訊予陳清樂
19 表示：「陳先生：因您們狀況特殊，故正式簽約程序就依您
20 所提方便的時間，但請盡量早日完成！*管理費+車位+房租
21 = 30000元每月5日前請完成匯款（扣除管理費2838元後）
22 為27162元金小姐」（見原審卷第182、234至237頁），堪認
23 係就續租及月租3萬元對陳清樂提出要約，而陳清樂於同日
24 即以簡訊回覆：「金小姐對不起今天我生病服藥後睡著了就
25 忘了給你電話，早上剛才看到你的簡訊非常抱歉無論如何我
26 一定會續租的，日期我也會以十月三十一日為準陳清樂謹啟
27 」（見原審卷第183頁），為同意續租之表示，且未就金佩
28 瑩要求之租金額表示異議，復於原租約到期後仍繼續占有使
29 用系爭房屋，足認已就金佩瑩之要約為承諾或默示承諾，顯
30 見兩造業就以月租3萬元續租乙節達成意思表示合致。陳清
31 樂辯稱並未同意金佩瑩片面調漲租約為3萬元云云，並非可

01 採。

02 2.兩造就系爭房屋租賃關係存續期間所約定每月租金，除第1
03 個月以外，均包含管理費2,838元在內：

04 觀之前開金佩瑩續約之要約簡訊內容，已清楚記載房租3萬
05 元即包括管理費2,838元，是續約後租金包含管理費在內，
06 自不待言，又金佩瑩主張此續約月租3萬元相較於原約月租2
07 萬8,000元為「調」漲租金，可徵原租約2萬8,000元亦應包
08 含管理費在內，否則續約之租金將實際調降。復審酌金佩瑩
09 委由律師於103年6月6日發函，自承：陳清樂向其主張扣抵
10 租金之花費為102年1月支出修繕費用2萬4,200元、101年12
11 月購買洗衣機1萬9,500元等情（見本院卷第226頁），而金
12 佩瑩於102年5月7日以簡訊回覆張奕淳，表示：「已見到五
13 月房租匯款了，你上次匯來的一萬元，應該需要扣除餘款返
14 還給你……妳何時回臺？」（見原審卷第94頁），可知陳清
15 樂至斯時未有欠租，而且溢付。對照陳清樂所陳其承租系爭
16 房屋最初6個月給付租金情形如附表編號1至6所示，其於102
17 年5月7日前之最後一筆給付，為同年4月22日給付1萬元，以
18 所繳管理費扣抵後，已屬溢付，核與金佩瑩上開簡訊內容相
19 符，堪認其抗辯伊於第1個月給付2萬8,000元租金後，自第2
20 個月起，即將管理費連同購買洗衣機、加裝熱水器及維修系
21 爭房屋費用予以扣抵租金，給付租金餘額，並無欠租等語，
22 應可採信，且其後陳清樂每月匯款給付租金之數額均為2萬
23 5,162元，有金佩瑩帳戶明細可稽（見原審卷第71至74頁）
24 ，於所匯金額不同額時，張奕淳於102年7月9日以簡訊「金
25 老師房租已存冷氣維修、灌冷煤2部（1部2000）+樓上冷滴
26 水維修1500=實付50001F冷氣我沒維修因為少用+上冷氣年
27 紀大了00000-0000-0000=20162（欠162下次補）…」（
28 見本院卷第95頁）向金佩瑩說明時，亦明確將管理費從租金
29 中扣除，經金佩瑩於102年7月16日簡訊回覆時，亦未見提出
30 異議（見本院卷第96頁），益證原租賃期間除第1個月以外
31 ，兩造已約定月租2萬8,000元係包含管理費2,838元，並由

01 陳清樂代繳後，自租金中扣抵無訛。金佩瑩雖以系爭租賃契
02 約第19條約定「交付房屋日起，房屋之水電費、電話費、瓦
03 斯費、管理費清潔費等由乙方（即陳清樂）負擔」，主張雙
04 方已約定由陳清樂負擔管理費，2萬8,000元月租自然不包含
05 管理費云云，然兩造為上開約定後並非不得再為變更之約定
06 ，自難據以為有利於金佩瑩之認定。

- 07 3. 陳清樂依序於101年10月19日、同年12月19日、102年1月16
08 日、同年2月7日各以現金2萬8,000元、8,500元、1萬4,390
09 元、5,986元給付租金合計5萬6,876元：

10 陳清樂主張其承租系爭房屋最初6個月給付租金情形如附表
11 編號1至6所示等情為可採信，業如前述，是應認陳清樂確依
12 序於101年10月19日、同年12月19日、102年1月16日、同年2
13 月7日各以現金2萬8,000元、8,500元、1萬4,390元、5,986
14 元給付租金無訛。

- 15 4. 張奕淳於租賃期間支出購買洗衣機1萬9,500元、房屋修繕費
16 用1萬3,610元，經金佩瑩同意於租金中扣抵：

17 金佩瑩對陳清樂、張奕淳提出侵占罪等告訴，其於警詢時陳
18 稱：「（問：陳清樂與綽號「淳淳」女子，於承租期間，有
19 無按時繳付租金，迄今有無積欠你租金？）承租初期，我都
20 要按月向綽號「淳淳」女子催討租金，且綽號「淳淳」女子
21 亦自稱自行僱工對房屋修繕，另經我同意購買1台洗衣機，
22 自行由房屋租金扣除，我也多次請綽號「淳淳」女子提供房
23 屋及購買洗衣機明細、估價單、收據、發票，但是綽號「淳
24 淳」女子僅提供房屋估價單給我，目前還積欠我租金（含管
25 理費、停車格費用2838元×16個月）4萬5408元」（見原審
26 卷第242頁），可徵金佩瑩確曾同意張奕淳購買洗衣機及僱
27 工修繕房屋，惟扣抵金額則應以實際支出為據，查張奕淳於
28 101年12月15日購買洗衣機支出1萬9,500元之事實，有保證
29 書可稽（見原審卷第137、138頁），復為金佩瑩所不爭執（
30 見本院卷第88頁、97頁），堪可信實，又張奕淳確有僱工修
31 繕系爭房屋，並於102年1月5日支出修繕費用1萬3,610元等

01 情，亦據修繕人員陳永吉到庭結證明確（見本院卷第149、
02 150頁），是陳清樂主張於租金中扣除洗衣機1萬9,500元、
03 房屋修繕費用1萬3,610元，應屬有據。

04 5. 綜上，陳清樂於租賃關係存續應給付之租金總額應為51萬6,
05 000元（ $28,000 \times 12 + 30,000 \times 6 = 516,000$ ），經扣除17個
06 月管理費4萬8,246元、匯款給付租金35萬1,620元、現金給
07 付租金5萬6,876元、金佩瑩同意抵扣之購買洗衣機1萬9,500
08 元、房屋修繕費用1萬3,610元、加裝熱水器費用1萬3,500元
09 、冷氣保養費用4,000元後，陳清樂尚應給付金佩瑩租金8,6
10 46元。

11 (二) 金佩瑩不得請求陳清樂給付2個月租金6萬元損失：

12 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
13 益，民法第179條定有明文。又承租人於租賃關係終止後，
14 應返還賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返
15 還出租人。民法第455條亦定有明文。復債務人遲延者，債
16 權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第231條第1項定
17 有明文。另系爭契約第6條約定「乙方於租期屆滿時，除經
18 甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空
19 交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交
20 還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至
21 遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議」，有
22 系爭契約可稽（見原甚卷第111頁）。

23 2. 查張奕淳委託律師於103年5月10日與金佩瑩辦理系爭房屋點
24 交時，業將系爭房屋騰空，且交付鑰匙、遙控器等件代為轉
25 交金佩瑩，此經受託律師賴傳智於刑事案件偵查中陳述明確
26 （見臺灣士林地方法院檢察署103年度他字第2268號偵查卷
27 第84頁），可徵系爭房屋已達於可移轉占有予金佩瑩之狀態
28 ，足認陳清樂業已履行其依約遷讓交還系爭房屋之義務。金
29 佩瑩雖以系爭房屋污損，指摘陳清樂未將系爭房屋回復原狀
30 ，並提出照片為據（見原審卷第185至192頁），然查該等照
31 片僅能明瞭陳清樂將系爭房屋騰空後之現況，無法證明該狀

01 況與金佩瑩所交付系爭房屋之狀況不符，且金佩瑩就其所指
02 系爭房屋污損所為修繕，請求陳清樂給付修繕費部分，亦業
03 經原審判決駁回確定，難認系爭房屋於點交時之現況，係不
04 符原狀或應加修繕。至金佩瑩另以系爭房屋欠缺原有系爭柚
05 木餐桌椅為指摘云云，因依其主張系爭柚木餐桌椅業已滅失
06 ，金佩瑩即不得請求返還，僅能請求損害賠償，且亦已於本
07 件請求，自不能再以此拒絕受領系爭房屋。是金佩瑩主張陳
08 清樂未依債之本旨履行遷讓交還房屋之義務，其得拒絕受領
09 云云，不足採信。是陳清樂既依約於租賃關係終止日即103
10 年5月10日點交系爭房屋，並無遲延，且無繼續占有使用系
11 爭房屋之相當於租金不當得利，金佩瑩依前開民法第179條
12 、455條、第231條第1項及系爭契約第6條約定，請求陳清樂
13 給付2個月租金6萬元損失，即屬無據。

14 (二)陳清樂應賠償金佩瑩所受系爭柚木餐桌椅滅失之損失6,940
15 元：

- 16 1. 按因承租人之同居人，或因承租人允許為租賃物之使用收益
17 之第三人，應負責之事由，致租賃物毀損滅失者，承租人負
18 損害賠償責任。民法第433條定有明文。
- 19 2. 查金佩瑩出租予陳清樂之系爭房屋，附有系爭柚木餐桌椅等
20 情，有系爭契約第20條後方記載所附傢俱：「…餐桌椅7件
21 …」可稽（見原審卷第113頁），又系爭柚木餐桌椅於租賃
22 期間遭張奕淳丟棄，陳清樂已無法返還系爭柚木餐桌椅等情
23 ，已為兩造所不爭執（見本院卷第231頁），金佩瑩前聲請
24 證人蔡莉羚到庭證明於兩造租賃期間在他處看到系爭柚木餐
25 桌椅之事實，已無必要。陳清樂雖主張張奕淳丟棄系爭柚木
26 餐桌椅乃經金佩瑩同意，為不可歸責等情，固引證人張成富
27 於金佩瑩告訴張奕淳竊盜系爭柚木餐桌椅之刑事偵查案件中
28 證稱：「伊當時先幫被告張奕淳搬家至上開房屋，看到現場
29 有餐桌椅、床墊，伊說太舊了，要不要詢問房東，請房東拿
30 走；伊發現上開餐桌椅有損壞，餐椅椅腳有兩三支斷裂、桌
31 腳螺絲也鎖不緊、桌面也幾乎都刮傷，床墊很臭、有尿騷味

，所以才會建議被告張奕淳打電話詢問房東，現場被告張奕淳有聯繫房東，行動電話開擴音，有聽到對方說「OK、那個東西處理掉」為據（見臺灣士林地方法院檢察署105年度調偵續字第12號偵查卷第39頁），然張奕淳最初遭偵查時，於警詢中供稱：「101年10月21日我有口頭詢問金佩瑩我不需要柚木餐桌椅一套（7件）及飾椅架1件（分解）這些傢具，金女跟我說沒有地方放叫我自行處理，我就雇用搬家公司人員當垃圾丟棄…」（見臺灣士林地方法院檢察署103年度他字第2268號偵查卷第40頁）；於偵查中供稱：「桌椅部分及床墊，我於簽約時有詢問告訴人，我不需要這些東西，問她要不要拿走，她說她沒有地方放，所以我自行請搬家公司及回收人員，將這些東西處理掉…」（臺灣士林地方法院檢察署103年度他字第2268號偵查卷第83頁），就有第三人張成富在場聽聞金佩瑩同意丟棄系爭柚木餐桌椅之重要證據，竟隻字未提，甚至其後於偵查中又供稱：「我於簽約當天就有向告訴人反應，因為我需要較大空間，不需餐桌、椅子、二個床墊，請告訴人搬走，告訴人說好、你自己去處理，我向告訴人說我去請回收來處理，告訴人說好，所以當時我請搬家工人順便將桌椅、床墊搬走。在說這些處理上開物品的事情時，就只有我與告訴人在場。…」（見臺灣士林地方法院檢察署104年度偵續字第126號偵查卷第51頁），與張成富上開證述內容亦有出入，而張成富之前於偵查中證稱：「（問：當時載運時，委託你的人如何跟你說的？）是一位女子，她跟我說有些壞掉的餐桌椅、床墊想丟掉，問我可否載走，我說可以。她自稱姓張，都用手機與我聯繫」（見臺灣士林地方法院檢察署104年度偵續字第126號偵查卷第37頁）亦不同於其上開證詞，是張成富上開在場聽聞之證詞尚難憑信。此外，陳清樂不能提出其他證據證明係經金佩瑩同意後，始丟棄系爭柚木餐桌椅，其執此抗辯，即屬無據。是金佩瑩因出租系爭房屋，並提供系爭柚木餐桌椅為租賃物，遭張奕淳予以丟棄而滅失，依前開民法第433條規定，請求陳清樂賠

01 償系爭柚木餐桌椅滅失之損失，即屬有據。

- 02 3. 按「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外
03 應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢
04 者，自損害發生時起，加給利息。第1項情形，債權人得請
05 求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。」民法第21
06 3條定有明文。又所謂必要之費用，於以新品換舊品時，應
07 予折舊。查系爭柚木家具業遭丟棄，無法知其實際價值，經
08 檢具其出租時照片，送臺北市家具商業同業公會查估，亦無
09 法詢知其價值，有台北市家具商業同業公會108年5月3日北
10 市家具慶字19第16號函可稽（見本院卷第193頁），是金佩
11 瑩雖受有系爭柚木餐桌椅損害，然其數額尚難證明，本院爰
12 依民事訴訟法第222條第2項，審酌金佩瑩請新麗屋家具出具
13 產品規格／價格表（見原審卷第227頁）所示價格6萬9,40
14 0元，並予計算折舊，資為認定金佩瑩受損害之金額。金佩
15 瑩聲請向經營新麗屋家具之金閣家具有限公司函詢系爭柚木
16 餐桌椅價值事項，已無必要。查系爭柚木餐桌椅經金佩瑩陳
17 明其於94年購入（見本院卷第174頁），茲參酌財政部賦稅
18 署公布之固定資產耐用年數表，系爭柚木餐桌椅宜歸屬於第
19 3類第19項號碼3193之工具、器具（含生財器具）等細目，
20 其耐用年數為5年，依定率遞減法每年折舊千分之536，其
21 最後1年之折舊額，加歷年折舊累積額，總和不得超過該資
22 產成本原額10分之9。是系爭柚木餐桌椅經計算折舊後，應
23 為6,940元，金佩瑩此部分主張，應認於此金額內為有據，
24 超逾部分，不能認為有憑。至其另依同法第184條第1項前
25 段、第432條規定請求擇一為其勝訴判決部分，既經本院擇
26 一為其有利之認定，且其本此得主張之請求金額，與上開認
27 定無異，自無庸再予審酌。

28 (四) 金佩瑩不得就上開租金8,646元及系爭柚木餐桌椅損失6,940
29 元，請求陳清樂給付：

30 押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履
31 行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行

時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。本件陳清樂交付金佩瑩押租金2萬8,000元，為兩造所不爭執，則應以上開押租金當然抵充陳清樂未清償租金8,648元及應賠償系爭柚木餐桌椅損失6,940元，並已足額，陳清樂上開債務業已消滅，金佩瑩自不得再請求陳清樂給付。

六、綜上所述，金佩瑩依系爭契約請求陳清樂給付未償租金12萬4,380元，依民法第184條第1項前段、第432條、第433條規定請求陳清樂給付系爭柚木餐桌椅損失6萬元，依民法第179條、第455條、系爭契約第6條請求陳清樂給付租金損失6萬元，暨均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由，不應准許，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審判命陳清樂給付租金12萬4,380元本息之判決，尚有未洽，陳清樂上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應予准許。至其餘不應准許部分，原審判決駁回金佩瑩該部分之訴，核無違誤，金佩瑩提起附帶上訴，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。又金佩瑩追加依民法第231條第1項規定，請求陳清樂給付租金損失6萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦為無理由，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院逐一斟酌後，認不足以影響本判決之結果，自無詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件陳清樂之上訴為有理由，金佩瑩之附帶上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 109 年 1 月 9 日
民 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 蕭 錫 証
法 官 吳 佩 真
法 官 劉 瓊 雯

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

01 中 華 民 國 109 年 1 月 9 日

02 書記官 劉淑慧

03 附表

編號	承租日期	每月約定金額	各期租金繳納金額及方式
1	101年11月8日	2萬8,000元	簽約時已付押金2萬8,000元及101年11月房租2萬8,000元
2	101年12月8日	2萬8,000元	1.購買LG牌洗衣機1萬9,500元 2.扣除上開金額後，房租餘額8,500元於101年12月19日在內湖愛買星巴克咖啡廳以現金支付
3	102年1月8日	2萬8,000元	1.代支付系爭房屋維修費1萬3,610元 2.扣除上開金額後，房租餘額1萬4,390元於102年1月16日在內湖愛買星巴克咖啡廳以現金支付
4	102年2月8日	2萬8,000元	1.代支付管理費3個月2,838元×3=8,514元 2.代支付加裝熱水器費用1萬3,500元 3.扣除上開金額後，房租餘額5,986元於102年2月7日在愛買星巴克咖啡廳以現金支付
5	102年3月8日	2萬8,000元	1.102年3月12日以現金存入原告富邦銀行帳戶1萬5,000元 2.102年3月29日以現金存入原告富邦銀行帳戶3萬元 3.102年4月22日以現金存入原告富邦銀行帳戶1萬元 4.代支付管理費2個月2,838元×2=5,676元 5.綜上，該二個月房租被告有溢繳4,676元（計算式：15,000+30,000+10,000+5,676-2個月房租56,000=4,676）
6	102年4月8日	2萬8,000元	
7	102年5月8日	2萬8,000元	1.代支付該月管理費2,838元 2.扣除上開金額後，房租餘額2萬5,162元於102年5月3日以現金存入原告富邦銀行帳戶
8	102年6月8日	2萬8,000元	1.代支付該月管理費2,838元 2.扣除上開金額後，房租餘額2萬5,162元於102年6月4日以現金存入原告富邦銀行帳戶
9	102年7月8日	2萬8,000元	1.代支付該月管理費2,838元 2.代支付冷氣機保養維修費4,000元 3.扣除上開金額及上述溢繳租金中之1,162元後，房租餘額2萬元於102年7月8日以現金存入原告富邦銀行帳戶
10	102年8月8日	2萬8,000元	1.代支付該月管理費2,838元 2.扣除上開金額及上述溢繳租金中之162元後，房租餘額2萬5,000元於102年8月5日以現金存入原告富邦銀行帳戶

(續上頁)

11	102年9月8日	2萬8,000元	1.代支付該月管理費2,838元 2.扣除上開金額後，房租餘額2萬5,162元於102年9月5日以現金存入原告富邦銀行帳戶
12	102年10月8日	2萬8,000元	1.代支付該月管理費2,838元 2.扣除上開金額後，房租餘額2萬5,162元分於： (1) 102年10月7日以現金2萬元存入原告富邦銀行帳戶 (2) 102年10月9日以現金5,162元存入原告富邦銀行帳戶
13	102年11月8日	2萬8,000元	1.代支付該月管理費2,838元 2.扣除上開金額後，房租餘額2萬5,162元於102年11月11日以現金存入原告富邦銀行帳戶
14	102年12月8日	2萬8,000元	1.代支付該月管理費2,838元 2.扣除上開金額後，房租餘額2萬5,162元於102年12月9日以現金存入原告富邦銀行帳戶
15	103年1月8日	2萬8,000元	1.代支付該月管理費2,838元 2.扣除上開金額後，房租餘額2萬5,162元於103年1月9日以現金存入原告富邦銀行帳戶
16	103年2月8日	2萬8,000元	1.代支付該月管理費2,838元 2.扣除上開金額後，房租餘額2萬5,162元於103年2月6日以現金存入原告富邦銀行帳戶
17	103年3月8日	2萬8,000元	1.代支付該月管理費2,838元 2.扣除上開金額後，房租餘額2萬5,162元於103年3月6日以現金存入原告富邦銀行帳戶
18	103年4月8日	2萬8,000元	1.代支付該月管理費2,838元 2.扣除上開金額後，房租餘額2萬5,162元於103年4月7日以現金存入原告富邦銀行帳戶
19	103年5月8日		查被告陳清樂於103年4月11日即已委託律師發函予原告嗣後不再續租，故被告自無給付該月租金之義務