

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1541號

原告 王瑞成
訴訟代理人 謝宏明律師
陳展穎律師
被告 台灣之美藝術有限公司
法定代理人 方雯
被告 方榮誠
共同

訴訟代理人 成介之律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年2月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告方榮誠應給付原告新臺幣叁拾陸萬玖仟叁佰玖拾貳元，及自
民國一〇八年十一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計
算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告方榮誠負擔百分之三十八，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告方榮誠如以新臺幣叁拾陸萬玖仟
叁佰玖拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。
查，原告起訴時，係基於其與方榮誠（下就被告2人合稱為
被告，如單指其一則逕稱姓名）間於民國104年7月3日簽
訂之房屋租賃契約書（即後述之系爭租約）第4條、第8條
約定、與台灣之美藝術有限公司（下稱台灣之美公司）同日
簽訂之房屋租賃契約書（即後述之公證租約）第3條、第7
條第4項約定，及民法第231條第1項、第179條、第184

條第1項前段等規定，請求被告給付積欠款項及賠償損害，並負不真正連帶責任，聲明求為：(一)台灣之美公司應給付原告新臺幣（下同）107萬7,009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。(二)方榮誠應給付原告107萬7,009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)前2項被告中之任一被告為清償，其他被告於清償之範圍內同免責任。(四)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第8頁）。嗣於本院審理中，就請求租賃物破壞之損害賠償部分，追加系爭租約第11條、民法第432條為其請求權基礎（見本院卷第194頁），並變更請求金額為98萬1,261元（見本院卷第337頁）。核其所為訴之追加前、後，均係本於兩造租賃關係所生之損害賠償責任之同一基礎事實；變更請求金額則為減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，均應許之。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)、伊為便於出租及個人使用，早於十餘年前即將伊所有之門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○弄○號房屋，區隔出大、小兩塊空間，設立各自之獨立出入口，並將其中較大之空間（下稱系爭租賃物）供出租使用，較小之空間（下稱系爭小隔間）供伊個人使用。104年6月間，伊於租屋網站張貼系爭租賃物之出租資訊及現場照片，經方榮誠親至現場勘查後，決定承租系爭租賃物。伊於104年7月3日與方榮誠簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自104年7月15日起至107年7月14日止，每月租金5萬5,000元，方榮誠應於每月15日前支付租金，並負擔伊所得稅扣繳及補充健保費等費用。同日，伊與方榮誠將對系爭租約進行公證之際，方榮誠以欲減輕稅金負擔為由，要求改以其女兒擔任負責人之台灣之美公司為承租人，並於該租約上記載每月租金為4萬元，惟承諾仍會按月實際支付租金5萬5,000元。伊同意後，同日乃與台灣之美公司另簽訂房屋租賃契

約書1份（下稱公證租約），並經本院所屬民間公證人陳志浩予以公證，作成公證書在案。

(二)、詎被告自107年4月起，即拒絕依約給付租金，伊於107年5月17日發函催告其3日內給付欠租，惟未獲置理。是系爭租約、公證租約應於107年5月21日終止，伊得依系爭租約第4條約定，請求被告給付積欠之租金至107年5月21日止，共計6萬7,419元；退步言之，若前揭租約未經合法終止，亦已於107年7月14日屆期而終止，伊則得請求被告給付積欠之租金至107年7月14日止。

(三)、被告於租賃關係終止後，仍拒絕遷出系爭租賃物，直至107年7月21日仍持續進出系爭租賃物，並拒絕返還鑰匙及鐵捲門遙控器。伊只得以前述公證書為執行名義，向本院民事執行處聲請強制執行命其遷出，至107年10月8日始經執行處書記官聘請鎖匠開鎖後進入系爭租賃物。然系爭租賃物因遭被告破壞而無法正常使用及收益，為回復系爭租賃物原狀，伊自行雇工修復，至107年11月1日始修繕完畢。伊自得請求被告給付自前揭租約終止後至107年11月1日止，相當於租金之不當得利共29萬4,575元。

(四)、兩造依系爭租約第8條、公證租約第3條約定，應由被告負擔相當於租金10%之租賃所得稅及相當於租金1.91%之補充健保費，然被告自107年起即未再支付此揭費用，致原告嗣後須自行給付上開費用而受有損害，伊請求被告賠償此揭遲延給付而生之損害共4萬5,854元。

(五)、被告拒絕返還系爭租賃物之鑰匙及鐵捲門遙控器，未繳納電費，且破壞系爭租賃物，致系爭租賃物遭台灣電力公司（下稱台電公司）斷電，伊亦需雇工修復遭破壞之部分，因而支出如附表所示之費用共6萬9,541元，應由被告如數賠償。

(六)、兩造租賃關係於107年5月21日終止後，被告仍拒絕返還系爭租賃物，依公證租約第7條第4項，伊亦得向被告請求自107年5月22日起至同年10月8日止，按租金2倍計算之違約金共50萬3,872元。

01 (七)、為此，爰依系爭租約第4條、第8條、第11條、公證租約第
02 3條、第7條第4項等約定，及民法第179條、第231條第
03 1項、第184條第1項前段及第432條等規定，請求被告給
04 付前述款項及法定遲延利息，且負不真正連帶責任。並聲明
05 ：(一)台灣之美公司應給付原告98萬1,261元，及自起訴狀繕
06 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)方
07 榮誠應給付原告98萬1,261元，及自起訴狀繕本送達翌日起
08 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)前2項被告中之
09 任一被告為清償，其他被告於清償之範圍內同免責任。(四)願
10 供擔保，請准宣告假執行。

11 二、台灣之美公司則以：方榮誠與原告訂立系爭租約後，係原告
12 要求另製作公證租約，然台灣之美公司與原告就公證租約並
13 無履行合意，屬通謀虛偽意思表示，兩造間租賃關係應係存
14 在於原告與方榮誠間，並以系爭租約為準，原告向台灣之美
15 公司為本件請求，自無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原
16 告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
17 請准宣告免為假執行。

18 三、方榮誠則以：依系爭租約，原告應交付63坪（系爭租約誤載
19 為平方公尺）之租賃物，然原告僅交付系爭租賃物，未同時
20 交付系爭小隔間，面積有所短少，伊得向原告請求以短少坪
21 數對應租金計算之損害賠償。伊自104年7月15日至107年
22 4月14日止，共33個月，均按月繳交租金5萬5,000元，就
23 逾繳部分自得向原告主張抵銷，且經扣抵押租金11萬元後，
24 已無欠繳租金，原告主張系爭租約於107年5月21日終止，
25 自不合法。再伊於107年7月14日租期屆至時，即已騰空系
26 爭租賃物，並以存證信函通知原告，而將系爭租賃物返還予
27 原告，原告自無從向伊請求相當於租金之不當得利。又系爭
28 租約並無約定補充健保費應由何人支付，第8條則僅約定「
29 稅金由承租人負擔」，而未特定為何項稅金，且依所得稅法
30 規定，租賃物所得稅本應由原告負擔，不得轉嫁由承租人負
31 擔，是原告請求所得稅扣繳及補充健保費等費用，均乏所據

。又伊並無拒絕返還系爭租賃物，係原告自行決定更換大門鐵捲門遙控主機，其請求如附表編號1、2所示費用，與伊無涉；另伊亦無破壞系爭租賃物，現場狀況均為原告交屋時之狀態，原告復未提出實際支付如附表編號3至8所示費用之單據，此部分請求亦無理由。末系爭租約並無違約金之約定，原告請求給付違約金，難謂有據，並與前述主張未付租金及相當於租金之不當得利有所重複等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、原告主張其所有，門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○弄○號之房屋，業經區隔為大、小兩塊空間。104年6月間，原告於租屋網站張貼招租資訊及房屋照片，經方榮誠親至現場勘查後，決定承租，其乃於104年7月3日與方榮誠先簽訂系爭租約，約定租賃期間自104年7月15日起至107年7月14日止，每月租金5萬5,000元，應於每月15日前繳納；同日又與台灣之美公司簽訂公證租約，約定租期同前，每月租金為4萬元，並經公證在案等情，業據提出系爭租約、公證書暨公證租約、招租廣告及系爭租賃物外觀照片等件為證（見本院卷第24頁至第32頁、第33頁至第37頁、第132頁至第138頁、第21頁），且為被告所不爭執（見本院卷第108頁反面、第189頁），應屬有據。

五、原告請求被告應依不真正連帶之法律關係，給付其98萬1,261元，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)、租賃關係應存在於原告及方榮誠間，並以系爭租約為據。

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。又按租賃契約，僅須一方以物租與他方使用、收益之意思表示，與他方支付租金之意思表示合致，即為成立（最高法院82年台上字第213號判決意旨參照）。查，原告業於104年7月3日就其將系爭租賃物租與方榮誠使用、收益，租賃期間自104年7月15日起至107年7月14日止，方榮誠應於每月15日前按月給

01 付租金5萬5,000元等各節，與方榮誠達成意思表示合致，
02 其等並簽訂系爭租約（見本院卷第24頁至第32頁），此為原
03 告、方榮誠所不爭，是原告、方榮誠已就系爭租賃物成立租
04 賃契約，至為明確。

05 2.次按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示
06 無效，但不得以其無效對抗善意第三人，民法第87條第1項
07 定有明文。查，原告與方榮誠簽立系爭租約後，固又另與台
08 灣之美公司簽立公證租約。惟按「每月租金新臺幣肆萬元整
09 （不含10%所得扣繳及2%補充保費），每月15日前繳納。（
10 出租人同意租支票之受款人為林霞）」、「保證金新臺幣捌
11 萬元整」，公證租約第3條、第4條前段分別定有明文。然
12 原告出租系爭租賃物，實際收取之對價為每月5萬5,000元
13 ，被告交付之押租金係11萬元，而非8萬元等情，為兩造所
14 陳述一致（見本院卷第288頁、第337頁反面），並互指係
15 對方基於稅賦或其他費用考量，始約定改以台灣之美公司名
16 義簽立租金虛偽記載為4萬元之公證租約（見本院卷第10頁
17 、第287頁反面至第288頁），足見兩造自始係依系爭租約
18 所定租賃條件而為履行，原告、台灣之美公司皆無欲依公證
19 租約發生租賃關係之意思，其等簽訂公證租約而故意為非真
20 意之表示，屬通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項規定
21 ，公證租約應屬無效，原告主張公證租約有效，洵屬無據。

22 (二)、系爭租約應於107年7月14日終止。

23 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
24 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
25 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
26 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
27 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。
28 出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。除擔保金抵償外
29 ，達2個月以上時，不得收回房屋，民法第440條第1項、
30 第2項、土地法第100條第3款分別定有明文。該關於擔保
31 抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在定有

期限之租賃實具有同一之法律理由，應予類推適用（最高法院44年台上字第516號判例意旨參照）。

2.原告前以被告遲付107年4、5月租金，於107年5月17日以存證信函催告被告於3日內清償欠租，逾期即以該函為終止契約之意思表示，然被告並未依期給付，據此主張系爭租約已於107年5月21日終止云云，業經提出存證信函影本及回執各1紙為據（見本院卷第40頁、第304頁）。惟系爭租賃物之租賃關係，應係存在於原告及方榮誠間，已如前述，原告前寄發存證信函之對象，係「方雯」而非方榮誠，是原告是否已依民法第440條第1項規定對承租人定相對期限催告支付租金，非無疑義。況原告前於簽立系爭租約時，已收受方榮誠依系爭租約第5條交付之押租金11萬元，為兩造所不爭執（見本院卷第337頁反面），則方榮誠雖自107年4月15日起未再繳付租金，惟經以押租金抵償後，於107年5月17日、21日積欠租金尚未達2個月以上之租額，揆諸前揭規定及說明，原告以上開存證信函作為終止系爭租約之意思表示，於法亦不生終止租約之效力，原告主張系爭租約已於107年5月21日終止乙節，自無理由。

3.次按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第450條第1項已有明定。而按「租賃期間自民國104年7月15日起至民國107年7月14日止」，系爭租約第3條約定明確。本件原告以被告107年4月至5月欠租金額達2個月以上為由終止租約，不生終止之效力，既如前述，是方榮誠主張系爭租約於107年7月14日因租賃期限屆至而終止，應屬有據。

(三)、原告請求給付之各項金額，是否有據，分述如下：

1.積欠租金部分：

按「每月應繳月租金新臺幣伍萬伍仟元整，並於每月15日前支付，承租人不得藉任何理由拖延或拒絕，出租人亦不得任意要求調整租金」，系爭租約第4條定有明文。方榮誠於系爭租約存續期間，自107年4月15日起即未依期繳納房租，

是原告依系爭租約約定，請求方榮誠給付自107年4月15日起至同年7月14日止之欠租共16萬5,000元（計算式：55,000×3=165,000），自應准許；逾此部分則無理由，應予駁回。而台灣之美公司並非系爭租約之當事人，原告請求台灣之美公司就此欠租部分應與方榮誠負不真正連帶責任云云，自屬無據。

2. 相當於租金之不當得利部分：

(1) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，為民法第179條所明定。又按承租人於租賃關係終止後繼續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租金之利益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返還其所得利益，故於租賃關係終止後，承租人未依約返還租賃物者，出租人得依不當得利之規定請求承租人返還所得利益（最高法院95年度台上字第2244號判決意旨參照）。又按對於物有事實上管領之力者，為占有人；占有之移轉，因占有物之交付，而生效力。前項移轉，準用第761條之規定；有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，得拋棄其占有。前項拋棄，應預先通知債權人，民法第940條、第946條、第241條定有明文。又所謂返還租賃之不動產，當係指依債務本旨，向出租人移轉租賃不動產之占有而言。依民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力。如果僅由債務人一方拋棄其占有，則惟有民法第241條所定之情形，始得免其給付之義務（最高法院73年度台上字第4363號判決參照）。

(2) 方榮誠於系爭租約終止後，何時返還系爭租賃物？

① 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。另依系爭租約第14條第1項約定：「租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利」（見本院卷第27頁），足認方榮誠於系爭租約終止後，有遷讓返還系爭租賃物之義務甚明。

② 方榮誠雖辯稱其已於107年7月14日將系爭租賃物騰空返還

予原告，並以存證信函通知原告云云，業經提出107年7月19日存證信函影本1紙及回執為據（見本院卷第112頁、第341頁）。然方榮誠於系爭租約終止後，並未點交系爭租賃物予原告，亦未交還系爭租賃物之鑰匙或鐵捲門遙控器等物，此為方榮誠所是認（見本院卷第119頁反面、第189頁反面、第315頁反面），且方榮誠尚於系爭租約終止後之107年7月21日進出並使用系爭租賃物，亦有監視錄影畫面截圖11張、監視錄影光碟1片在卷可稽（見本院卷第139頁至第145頁），方榮誠亦不否認監視器畫面中之人確為其本人無訛（見本院卷第188頁反面），益徵方榮誠於系爭租約終止後，仍能自由進出系爭租賃物，自難謂其已拋棄系爭租賃物之占有而將系爭租賃物返還予原告。而占有之有無在於事實上管領力之存否，方榮誠既未將系爭租賃物之鑰匙或鐵捲門遙控器等物返還予原告，原告自無從任意進出，此與方榮誠是否已寄發存證信函通知原告無關，方榮誠雖辯稱原告亦持有鑰匙及鐵捲門遙控器云云（見本院卷第119頁反面），然其並未舉證以實其說，是上開所辯，自無足取。

- ③原告後以公證書為執行名義，向本院民事執行處聲請為強制執行，經書記官於107年10月8日聘請鎖匠開鎖、換鎖後，將系爭租賃物點交予原告等情，業據原告提出本院執行命令2份為證（見本院卷第146頁至第147頁、第148頁至第149頁），並經本院調取107年度司執字第44936號返還房屋強制執行事件卷宗確認無訛，此部分事實應堪認定，可見原告於107年10月8日起已實際管領系爭租賃物，至為明確。
- (3)原告雖主張系爭租賃物因遭被告破壞而無法正常使用、收益，其自行雇工修繕至107年11月1日始完成修復，亦得請求相當於租金之不當得利至修繕完成之日止云云。然按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。查，系爭租賃物

之占有既已於107年10月8日移轉予原告，業如前述，方榮誠自該日起已無繼續占有使用系爭租賃物而受有利益，就系爭租賃物自無成立不當得利之餘地，原告請求其給付自107年10月8日起至107年11月1日止之相當於租金之不當得利，於法不合，應予駁回。

- (4) 準此以觀，方榮誠既未於系爭租約終止後返還系爭租賃物予原告，而對系爭租賃物仍有完全之支配力，迄107年10月8日始因本院執行處書記官為強制執行而對系爭租賃物喪失事實上管領力，原告主張方榮誠於107年7月15日起至同年10月7日止無權占有系爭租賃物，自屬有據。是其得請求方榮誠給付之相當於租金之不當得利金額為15萬2,851元（ $55,000 \times 17/31 + 55,000 + 55,000 + 55,000 \times 7/31 \div 152,581$ ，小數點以下四捨五入），逾此部分即屬無據，應予駁回。至台灣之美公司與原告並無租賃關係，是原告依不當得利之規定請求台灣之美公司返還所得利益，並與方榮誠負不真正連帶責任云云，並無理由。

3. 原告請求給付所得稅及補充健保費部分：

- (1) 按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第231條第1項定有明文。由是而論，成立給付遲延之損害賠償責任，須給付遲延、債務人受有損害、給付遲延與損害間有相當因果關係及可歸責於債務人，缺一不可。又債權人所得請求賠償之損害包括積極損害及消極損害，其尚未發生，但將來可能發生之損害則不得預先請求賠償（最高法院95年台上字第1856號判決意旨參照）。
- (2) 次按納稅義務人有下列各類所得者，應由扣繳義務人於給付時，依規定之扣繳率或扣繳辦法，扣取稅款，並依第92條規定繳納之：機關、團體、學校、事業、破產財團或執行業務者所給付之薪資、利息、租金、佣金、權利金、競技、競賽或機會中獎之獎金或給與、退休金、資遣費、退職金、離職金、終身俸、非屬保險給付之養老金、告發或檢舉獎金、結構型商品交易之所得、執行業務者之報酬，及給付在中華民

01 國境內無固定營業場所或營業代理人之國外營利事業之所得
02 。前條各類所得稅款，其扣繳義務人及納稅義務人如下：薪
03 資、利息、租金、佣金、權利金、執行業務報酬、競技、競
04 賽或機會中獎獎金或給與、退休金、資遣費、退職金、離職
05 金、終身俸、非屬保險給付之養老金、告發或檢舉獎金、結
06 構型商品交易之所得，及給付在中華民國境內無固定營業場
07 所或營業代理人之國外營利事業之所得，其扣繳義務人為機
08 關、團體、學校之責應扣繳單位主管、事業負責人、破產財
09 團之破產管理人及執行業務者；納稅義務人為取得所得者，
10 所得稅法第88條第1項第2款、第89條第2款分別定有明文
11 。本件原告固依系爭租約第8條約定：「稅金由承租人負擔
12 」（見本院卷第26頁），主張自107年起方榮誠未為原告扣
13 繳租賃所得稅3萬8,500元，致原告嗣後須自行給付上開費
14 用而受有損害，請求賠償云云。惟原告107年度並未申報租
15 賃所得及扣繳稅額，有財政部北區國稅局110年2月5日財
16 北國稅內湖綜所二字第1100951242號函在卷可查（見本院卷
17 第321頁至第322頁），堪認原告迄今並無實際繳納或遭稅
18 捐機關追繳前述稅款之情形，其依民法第229條第1項、第
19 231條等規定，請求方榮誠賠償3萬8,500元，自屬無據，
20 應予駁回。

21 (3)再按第一類至第四類及第六類保險對象有下列各類所得，應
22 依規定之補充保險費率計收補充保險費，由扣費義務人於給
23 付時扣取，並於給付日之次月底前向保險人繳納；又所謂扣
24 費義務人，指所得稅法所定之扣繳義務人，全民健康保險法
25 第31條第1項第6款、第2項第3款分別定有明文。而系爭
26 租約並無全民健康保險補充健保費應由何人負擔之約定，是
27 原告依系爭租約，主張方榮誠應負擔補充全民健康保險補充
28 健保費7,354元乙節，顯無理由。

29 (4)至公證租約第3條、第9條第5項固約定所得扣繳及補充保
30 費均由承租人台灣之美公司負擔（見本院卷第37頁），然公
31 證租約係原告及台灣之美公司基於通謀虛偽之意思表示而為

，依民法第87條第1項規定無效，已如前述，是原告依公證租約前揭約定請求台灣之美公司負擔此揭費用，並與方榮誠負不真正連帶責任，亦無理由，應予駁回。

4. 損害賠償部分：

(1) 按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法第432條第1項、第2項前段各有明文。系爭租約第11條亦約定：「承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任」。次按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項定有明文。再損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院92年度台上字第1480號判決意旨參照）。又出租人主張租賃物因承租人未以善良管理人之注意保管租賃物，致租賃物毀損、滅失者，應負舉證之責。準此，原告依民法侵權行為規定請求被告賠償所受損害，既為被告所否認，原告自應就主張有利於己之事實即「有損害之發生及有責任原因之事實，並二者間有相當因果關係」負舉證責任，倘原告已盡其舉證責任，則被告就其抗辯事實亦應舉證以實其說，若被告無法舉證或舉證不足，法院即無從為有利於被告之認定。

(2) 原告主張方榮誠未返還系爭租賃物之鑰匙、鐵捲門遙控器，且破壞系爭租賃物，致其受有如附表所示各該費用之損害，為方榮誠所否認。查：

① 如附表編號1、2所示開鎖費、鐵捲門遙控器主機費部分：原告主張因方榮誠未返還系爭租賃物之鑰匙及鐵捲門遙控器，致其無從進入系爭租賃物，因而委請他人開鎖並更換鐵捲

門遙控器主機，支出如附表編號1、2所示之費用等情，業據提出收據2張在卷可查（見本院卷第150頁至第151頁），堪信屬實。方榮誠雖否認原告之主張，辯稱：原告本來就有鑰匙及鐵捲門遙控器，係原告自行決定更換門鎖及遙控器主機，此部分費用與其無關云云。惟方榮誠迄今仍未返還系爭租賃物之鑰匙及鐵捲門遙控器等物，為其所是認（見本院卷第189頁反面），而其對於原告自行留有備份鑰匙及鐵捲門遙控器乙節，始終未能舉證以實其說，是此部分所辯，尚難採信。而衡諸常情，原告於方榮誠未交還鑰匙、遙控器並配合原告進入系爭租賃物之情形下，委請鎖匠開鎖並更換鐵捲門遙控器主機，實屬必要，是其請求方榮誠給付如附表編號1、2所示之開鎖、更換遙控器主機費用共5,400元（計算式：2,400+3,000=5,400），自屬有據。

②如附表編號3所示小便斗通管費用部分：

原告主張方榮誠未盡善良管理人義務，致系爭租賃物內之小便斗阻塞無法使用，其因而支出如附表編號3所示通管費用2,000元乙情，核與證人即原告之母林霞於本院審理時證述情節相符（見本院卷第217頁反面），並經提出照片1張、收據1紙為據（見本院卷第156頁、第165頁），堪信原告已盡其舉證責任。方榮誠雖空言否認小便斗有阻塞情形，然並未提出任何事證以實其說，自無從為有利於其之認定。

③如附表編號4所示恢復電表安裝費用部分：

原告主張因方榮誠未繳納電費，系爭租賃物遭台電公司斷電，其為復電而支出如附表編號4所示接電費400元、設備維持費76元，共計476元等情，業據提出台電公司繳費憑證2紙為證（見本院卷第152頁）。細繹上開繳費憑證之收費日為107年10月9日，而原告係自同年月8日始取得系爭租賃物之占有，是其主張方榮誠占有使用系爭租賃物期間，未按时繳納電費致遭台電公司斷電之情，自堪採信。方榮誠雖否認上情，辯稱有繳納電費云云，然其迄本院言詞辯論終結之日止，均未能提出相關繳費單據以實其說，其前揭所辯，自

01 無足採。準此，原告請求方榮誠賠償如附表編號4所示恢復
02 電表安裝費用476元，自屬有據。

03 ④如附表編號5所示照明燈座、修復電線、消防線路部分：

04 原告主張方榮誠破壞系爭租賃物，致其雇工安裝7具照明燈
05 座、修復電線及消防線路，因而支出如附表編號5所示費用
06 共1萬8,000元乙節，雖據提出現場照片5張及收據1紙為
07 證（見本院卷第153頁至第155頁、第164頁）。然細觀上
08 開收據，其上品名僅泛載「水電材料一式」，致本院無從判
09 斷或區分其維修之具體項目、單價、數量及金額。原告固於
10 書狀中以附表說明上開收據之項目明細（見本院卷第171頁
11 ），然此為原告自身之陳述，別無其他證據可佐，原告既未
12 再舉證證明該等支出係因前述損害所致之必要支出，則其此
13 部分請求則難認為有理由，不應准許。

14 ⑤如附表編號6所示拆除私建隔間牆部分：

15 原告主張方榮誠於系爭租賃物私建隔間牆，且於系爭租約終
16 止後未回復原狀，致其支出如附表編號6所示拆除及修復之
17 費用共2萬2,365元等情，業據提出現場照片3張及收據1
18 紙為證（見本院卷第162頁至第163頁、第168頁）。方榮
19 誠亦坦認此部分隔間牆係其自行搭建（見本院卷第315頁）
20 ，而其返還系爭租賃物時，既未將之回復原狀，原告請求其
21 支付如附表編號6所示拆除及修復費用2萬2,365元，自屬
22 有據。

23 ⑥如附表編號7所示牆壁粉刷部分：

24 原告主張系爭租賃物牆面留有大片污漬，其因而支出如附表
25 編號7所示重新粉刷牆壁之費用1萬5,000元乙情，業據提
26 出現場照片2張、收據1張為據（見本院卷第161頁、第17
27 8頁、第167頁），堪信為真。方榮誠雖辯稱牆壁均為原始
28 狀態云云，然其亦坦認原告交付系爭租賃物予其時，屋況係
29 如原告刊登之招租網頁照片所示（見本院卷第132頁至第13
30 8頁）。經比對前揭現場照片，牆面之污損程度確實明顯有
31 異，方榮誠就其所辯，亦未提出任何事證以資佐證，堪認其

01 所辯應無可採。是原告請求方榮誠支付如附表編號7所示牆
02 壁粉刷費用1萬5,000元，當屬有據。

03 ⑦如附表編號8所示清潔費用部分：

04 原告主張系爭租賃物茶水間、廁所、地磚等處均髒亂不堪，
05 大門玻璃上台灣之美公司之廣告玻璃貼並未撕去清除，致其
06 雇工清潔，支出如附表編號8所示清潔費用6,300元等情，
07 業據提出現場照片8張及收據1紙為證（見本院卷第156頁
08 至第159頁），應屬信實。方榮誠固辯稱此揭部分均為原始
09 狀態云云，然方榮誠既否認原告交付系爭租賃物時之屋況
10 ，如同前述招租網頁照片所示，而經比對前揭現場照片，茶
11 水間、廁所、地磚等處顯然有明顯污損痕跡，系爭租賃物大
12 門上所留之台灣之美公司廣告玻璃貼，亦無可能係原告交屋
13 時之原始狀況，方榮誠前揭所辯，自無足採。是原告請求方
14 榮誠支付如附表編號8所示清潔費用6,300元，自有理由。

15 (3)綜此上情，原告得請求方榮誠賠償如附表編號1、2所示開
16 鎖及更換遙控器主機費用共5,400元、編號3所示小便斗通
17 管費用2,000元、編號4所示電表安裝費用476元、編號6
18 所示拆除及修復隔間牆費用2萬2,365元、編號7所示粉刷
19 牆壁費用1萬5,000元及編號8所示清潔費用6,300元，共
20 計5萬1,541元，逾此部分之請求，即乏所據，應予駁回。

21 (4)至台灣之美公司並非系爭租賃物之承租人，亦非系爭租約之
22 當事人，原告依民法第432條規定及系爭租約第11條約定請
23 求台灣之美公司負損害賠償責任，顯屬無據。原告復未證明
24 台灣之美公司有故意或過失不法侵害其權利之侵權行為事實
25 ，則其本於侵權行為之法律關係請求台灣之美公司賠償損害
26 ，同屬無據，應予以駁回。

27 5.違約金部分：

28 原告雖另依公證租約第7條第4項約定，主張被告如不即時
29 交還系爭租賃物，原告得請求自終止租約或租賃期滿之翌日
30 起至遷讓完竣之日止，按房租2倍計算之違約金共50萬3,87
31 2元云云。惟原告及台灣之美公司簽訂公證租約係故意為非

01 真意之表示，屬通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項規
02 定無效，是原告依公證租約前述約定請求被告給付違約金，
03 難謂有據，應予駁回。

- 04 6. 綜上所述，原告得請求方榮誠給付積欠租金16萬5,000元、
05 相當於租金之不當得利15萬2,851元、損害賠償共5萬1,54
06 1元，共計36萬9,392元。逾此部分之請求，均屬無據，應
07 予駁回。

08 (四)、方榮誠主張抵銷部分：

- 09 1. 方榮誠雖辯稱依系爭租約，原告應交付63坪之租賃物，惟原
10 告僅交付系爭租賃物，未同時交付系爭小隔間，所交付之租
11 賃物面積與系爭租約記載不符，伊先前所繳之租金有溢繳情
12 形，主張抵銷云云。惟查，系爭租約上記載租賃標的物之面
13 積為63「平方公尺」，並非63「坪」，此有系爭租約第1條
14 約定在卷可查（見本院卷第25頁），方榮誠雖辯稱此部分係
15 誤載云云，然並未提出事證以實其說，自無從執系爭租約為
16 對其有利之認定。
- 17 2. 系爭租賃物旁，確有面積約為3.975坪之系爭小隔間，為兩
18 造所不爭（見本院卷第337頁反面）。然系爭租賃物、系爭
19 小隔間分別有獨立之出入門戶及電路管線，管理費亦係各自
20 計算乙節，業據證人林霞於本院審理時證稱：系爭小隔間是
21 建商蓋好房子，要交屋時，建商幫伊隔好的，系爭小隔間和
22 系爭租賃物以左右兩邊的鐵捲門隔開，管線、電路都是各走
23 各的，管理費也是分開的等語明確（見本院卷第217頁正反
24 面），核與方榮誠於本院審理時自陳：系爭小隔間有獨立的
25 鑰匙，還有獨立的進出門，不用經過系爭租賃物的大門；系
26 爭租賃物前門、後門都無法通到系爭小隔間；伊的總開關可
27 以把所有的燈關掉，包含系爭小隔間的燈，但是伊無法個別
28 控制系爭小隔間裡面的燈等語相符（見本院卷第189頁），
29 並有原告提出之建築外觀照片1張、系爭租賃物內部照片3
30 張在卷可參（見本院卷第21頁至第23頁），堪認原告主張系
31 爭租賃物與系爭小隔間自始即為各自獨立使用之單位，並非

01 無據。

02 3.再酌以方榮誠係於網路上瀏覽原告刊登之招租廣告後，始前
03 往現場與林霞會同看屋，為方榮誠所是認（見本院卷第315
04 頁），而上開招租廣告，檢附之照片僅及於系爭租賃物內部
05 ，不含系爭小隔間（見本院卷第132頁至第138頁），亦為
06 方榮誠所是認（見本院卷第189頁），並見原告自始並無將
07 系爭小隔間出租之意。再由證人林霞證稱：方榮誠承租系爭
08 租賃物，有來看過2、3次，伊沒有帶他去看系爭小隔間，
09 那是伊自己在使用的，沒有要出租；方榮誠沒有說系爭小隔
10 間要給他們用，也沒有跟伊說租金要減少等語（見本院卷第
11 216頁反面至第217頁），及方榮誠於本院審理時自陳：伊
12 去看屋時，伊沒有問，原告也沒有跟伊說可以用系爭小隔間
13 等語（見本院卷第189頁），佐以證人即方榮誠配偶陳慧玲
14 證稱：伊第一次去看時，就覺得坪數怪怪的，林霞說有63多
15 坪；伊第二次去看時，有用腳去量，伊問林霞室內坪數幾坪
16 ，看起來很小，她說扣除公設，約有40幾坪；等伊簽約，裝
17 潢師傅跟伊說室內坪數絕對不超過38坪，那時候伊找林霞確
18 認，她說就是這樣，此時，她還沒有跟伊說隔壁有隔一間。
19 伊們搬進去兩個月，雇用保全，保全跟伊說天花板是空的，
20 跟隔壁相通，伊才知道有隔壁那間等語（見本院卷第215頁
21 反面），堪認方榮誠於簽訂系爭租約前，曾與陳慧玲親自至
22 現場實際檢視承租範圍之現況、環境、使用面積大小及空間
23 格局等各節至少2次，期間原告之代理人林霞並未帶同方榮
24 誠等人前往檢視系爭小隔間，亦從未表示系爭小隔間同屬出
25 租範圍，方榮誠等人縱曾對承租範圍之面積大小有所質疑，
26 然仍基於自由意志，理性衡量租賃標的實際使用面積等客觀
27 條件與租金尚稱相當後，始與原告簽訂系爭租約，是方榮誠
28 、原告既合意以系爭租賃物為系爭租約之租賃標的物範圍，
29 原告並已將合於所約定使用收益之系爭租賃物交付予方榮誠
30 ，自無不完全給付之債務不履行情形。方榮誠縱於系爭租約
31 簽訂後之裝潢期間始發覺系爭小隔間之存在，然其仍繼續使

01 用系爭租賃物至系爭租約租期期滿，事後再以原告未一併交
02 付系爭小隔間為由，主張租賃物面積不足，依民法第227條
03 第1項、第226條第1項等規定，以其前付之租金有溢繳情
04 形並主張抵銷云云，自無理由。

05 (五)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
07 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
08 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
09 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
10 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
11 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第
12 203條分別定有明文。原告就前揭得請求方榮誠給付之金額
13 ，一併請求自起訴狀繕本送達翌日即108年11月1日起（見
14 本院卷第101頁），按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

15 五、綜上所述，原告依系爭租約第4條、第11條等約定及民法
16 第179條、第432條等規定，請求方榮誠給付積欠租金16萬
17 5,000元、相當於租金之不當得利15萬2,851元、如附表編
18 號1至4、6至8所示損害賠償共5萬1,541元，共計36萬
19 9,392元，及自108年11月1日起至清償日止，按週年利率
20 5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，均
21 屬無據，應予駁回。

22 六、本判決主文第1項命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事
23 訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，方
24 榮誠陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，經核於法並無不合
25 ，爰酌定相當擔保金額，准其預供擔保免為假執行。至原告
26 敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 本院審酌後，認為判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁
29 贅述，附此敘明。

30 八、據上論結，原告之訴一部為有理由，一部為無理由，爰判決
31 如主文。

中華民國 110 年 3 月 31 日
民事第三庭 法官 林靖淳

以上正本係照原本作成。

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。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 110 年 3 月 31 日
書記官 洪忠改

附表：

編號	支出項目	金額 (新臺幣)
1	鎖匠費用	2,400 元
2	鐵捲門遙控器主機	3,000 元
3	小便斗通管	2,000 元
4	電表安裝	476 元
5	照明燈座、修復電線及消防線路	18,000 元
6	拆除被告私建隔間牆	22,365 元
7	牆壁粉刷	15,000 元
8	地磚清洗、大門玻璃修復及廁所清潔	6,300 元

01 (續上頁)

02

03

04

合計：

69,541 元