

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度簡上字第46號

上訴人 私立艾可米文理語文短期補習班

法定代理人 林梅玉

訴訟代理人 黃任顯律師

被上訴人 久田貿易有限公司

法定代理人 董延年

訴訟代理人 張藝騰律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國106年12月29日本院桃園簡易庭104年度桃簡字第1161號第一審判決提起上訴，本院於107年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴意旨略以：

被上訴人起訴主張：上訴人向被上訴人承租門牌號碼桃園市○○區○○街○○○號2至4樓、總坪數約為190坪之房屋（下稱系爭房屋）及位於系爭房屋旁約50坪大小之空地（下稱系爭土地），作為經營補習班使用，雙方就系爭房屋及系爭土地分別簽有租賃契約書（下就上訴人承租系爭房屋之租約稱為A租約、上訴人承租系爭土地之租約則稱為B租約，兩租約合稱系爭房地租約），而兩造約定系爭房地租約之租賃期間自民國99年6月1日起至105年7月31日止，且上訴人應按月於每月10日前繳付租金，兩造就A租約商定上訴人各月繳交之租金數額計算方式如下：自99年6月1日起至101年5月31日止，依承租系爭房屋之面積190坪、以每坪租金新臺幣（下同）400元計付，而自101年6月1日起至105年7月31日止，則依承租系爭房屋之面積190坪、以每坪500元計付，另兩造約定上訴人就B租約每月應繳交租金數為1萬5千元，綜合上開約定，加計上訴人每月之租金應含5%被上訴人替上訴人代繳之營業稅，可知自99年6月1日起

至101年5月31日止，上訴人每月應繳之租金總數為9萬5,550元【計算式： $\{190\text{坪} \times 400\text{元} + 1\text{萬}5,000\text{元}\} \times 1.05$ （營業稅部分）=9萬5,550元】；另自101年6月1日起至105年7月31日止，上訴人每月應繳之租金總數為11萬5,550元【計算式： $\{190\text{坪} \times 500\text{元} + 1\text{萬}5,000\text{元}\} \times 1.05$ （營業稅部分）=11萬5,550元】。又兩造另以口頭約定系爭房屋於租賃期間，如有水、電、天然氣等費用支出，均應由上訴人負擔，而被上訴人於締結A租約、B租約時，已向上訴人收取之押租金共18萬2,000元【計算式： $15\text{萬}2,000\text{元}$ （A租約之押租金部分）+3萬元（B租約之押租金部分）=18萬2,000元】，上開押租金自可扣抵上訴人欠繳之租金、水費、電費及天然氣等費用。詎上訴人自104年5月起，即有如附表一所示未依約繳納租金之情形，如以締約時向上訴人收取之押租金扣抵上訴人未給付之租金，可知上訴人自105年5月至104年12月尚積欠被上訴人40萬6,500元【計算式： $58\text{萬}8,500\text{元}$ （上訴人自104年5月至12月欠繳租金總數，計算式詳見附表一）-18萬2,000元（被上訴人未返還之押租金）=40萬6,500元】，顯見上訴人遲付租金之總額已達2個月之租額，故被上訴人於106年12月23日即以存證信函，催告上訴人應於收受信函後7日內，給付被上訴人欠繳租金40萬6,500元，如上訴人逾期未付，被上訴人即以該信函終止A、B租約，而上訴人已於104年12月28日收受該信函，經7日（即至105年1月4日）仍未給付積欠租金，堪認A、B租約即於105年1月5日終止。是上訴人就A、B租約於租賃期間，既有如附表一所示欠付租金58萬8,500元之情形，而被上訴人又已替上訴人代墊租賃期間，上訴人應負如附表二所示之水費、電費、天然氣費共7萬5,613元，堪認上訴人應給付被上訴人48萬2,113元【計算式： $58\text{萬}8,500\text{元}$ （上訴人自104年5月至12月欠繳租金總數，計算式詳見附表一）+7萬5,613元（被上訴人替上訴人代墊租賃期間之水費、電費及天然氣費總數，項目內容詳見

附表二) - 18萬2,000元(被上訴人未返還之押租金) = 48萬2,113元】。為此，爰依民法第439條前段、A租約、B租約及不當得利等法律關係，提起本件訴訟等語，並於原審聲明(見本院104年度桃簡字第1161號卷【下稱原審卷】卷二第155頁，106年12月18日言詞辯論當庭變更後訴之聲明為)：1.被上訴人應給付上訴人48萬2,113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；2.願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人上訴主張及於原審答辯略為：

(一)上訴人向被上訴人承租系爭房屋及系爭土地作為經營補習班之用，依A租約所載之承租範圍係「2至4樓」，考量系爭房屋自4樓樓梯間通往4樓樓頂外面屋頂避難平台之出入門即安全門，乃為維護系爭房屋各樓層使用者居住安全所設置，應屬上訴人租賃系爭房屋時，亦得合法使用之租賃附屬設備構造；又被上訴人依建築法第77條第1項，既有維護建築物合法使用與其構造與設備安全之法定義務，而安全門於104年8月即已鏽蝕損壞、無法正常啟閉使用，故上訴人依系爭房地租約第20條之約定，於104年8月25日以存證信函(下稱甲信函)通知被上訴人應於函到7日內更換安全門，否則上訴人將依法終止系爭房地租約，詎被上訴人於104年8月28日收受甲信函後仍未更換安全門，故上訴人另於104年9月7日，再以存證信函(下稱乙信函)向被上訴人為終止系爭房地租約之意思表示，且被上訴人於原審106年7月13日之言詞辯論期日時亦自承有收受上開甲、乙兩信函，堪認系爭房地租約已於104年9月8日被上訴人收受乙信函時已合法終止；故上訴人再於104年9月21日以存證信函(下稱丙信函)，告知被上訴人應於104年10月1日至租賃標的物現場進行點交及押租金結算。是上訴人因被上訴人設於頂樓平台之安全門鏽蝕致無法閉合喪失效用，且請求修繕未果，上訴人遂依系爭房地租約後附注意事項第10條及民法第430條規定，終止與被上訴人之租約，應屬有據。

(二)又依據A、B租約第4條，顯見兩造約定自99年6月1日起至101年5月31日止，上訴人每月應繳之租金總數為9萬1,000元【計算式： $\{190\text{坪} \times 400\text{元} + 1\text{萬}5,000\text{元}\} = 9\text{萬}1,000\text{元}$ 】；另自101年6月1日起至105年7月31日止每月應繳之租金總數則為11萬元【計算式： $\{190\text{坪} \times 500\text{元} + 1\text{萬}5,000\text{元}\} = 11\text{萬元}$ 】，是依上開租金計算方式，上訴人自104年5月至9月之應繳租金總數當為55萬元【計算式： $11\text{萬元} \times 5\text{（月份）} = 55\text{萬元}$ 】。考量A、B租約於104年9月就已合法終止，上訴人已於104年6月至8月分別繳納11萬5,500元、11萬元、11萬元予被上訴人，被上訴人迄今亦未返還押租金給上訴人，堪認上訴人就A、B租約之租金欠繳總額應為3萬2,500元【計算式： $55\text{萬元} \text{（上訴人主張104年5月至9月之欠繳總額）} - 11\text{萬}5,500\text{元} \text{（上訴人104年6月繳納部分）} - 11\text{萬元} \text{（上訴人104年7月繳納部分）} - 11\text{萬元} \text{（上訴人104年9月繳納部分）} - 18\text{萬}2,000\text{元} \text{（被上訴人尚未返還之押租金）} = 3\text{萬}2,500\text{元}$ 】。

(三)又被上訴人於原審主張上訴人有如附表二欠繳水費、電費及天然氣費共7萬5,613元之情形，然考量A、B租約於104年9月就已合法終止，故上訴人就上開水費、電費及天然費之繳納義務，亦應僅至104年9月底為止，被上訴人自不得向上訴人請求給付104年10月後系爭房屋所生之水費、電費、天然氣費，故上訴人就附表二之欠付總額自當僅為7萬0,818元。另依財政部國稅局桃園分局104年12月10日北區國稅桃園銷字第1041132196號函（下稱系爭函文，見原審卷一第106頁至第107頁），函文說明：營業稅之納稅義務人為銷售貨物或勞務之營業人，故應稅貨物或勞務之定價應內含營業稅，是被上訴人收取租金應依法開立統一發票並申報及繳納營業稅，而被上訴人向上訴人收取之租金總額，亦應內含營業稅等語，是依系爭函文，被上訴人所收取之租金總額本應包含營業稅，然被上訴人自租約生效以來，除向上訴人

收取依 A、B 租約第 4 條約定之租金數額外，竟另行向上訴人收取按租金數額加計 0.05% 營業稅計算之租金共 29 萬 3,550 元（計算內容如附表三「稅額即被上訴人具不當得利金額」欄所示），堪認被上訴人就上開金額有不當得利情事，自應返還上開金額予上訴人。綜上，將兩造互負各屆清償期之債務加以抵銷後，顯見被上訴人尚應返還上訴人 19 萬 0,332 元【計算式：29 萬 3,550 元（上訴人主張其對被上訴人所具之不當得利債權）－ 3 萬 2,500 元（上訴人主張之欠繳租金總數）－ 7 萬 0,818 元（上訴人主張欠繳之水費、電費、天然氣費總數）＝ 19 萬 0,232 元】，是依抵銷結果，被上訴人自未能向上訴人再有所請求，是上訴人主張均無理由。

(四) 至上訴人就系爭房屋之保全及電梯保養費用共 24 萬 3,252 元主張與被上訴人請求之租金互為抵銷等情，業經被上訴人於原審 106 年 5 月 17 日言詞辯論期日程序中自認，堪認有實體攻防，故原審判決未就此部分主張加以審酌，而逕為上訴人敗訴之判決，自有不當等語置辯。爰聲明：1. 原判決廢棄。2. 被上訴人於第一審之訴及假執行均駁回。

三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，並判命上訴人應給付被上訴人 48 萬 2,113 元，及自 105 年 1 月 8 日起至清償日止按週年利率 5 % 之利息；並分別為假執行及免為假執行之宣告。上訴人就其敗訴部分聲明不服提起上訴，並聲明：(一) 原判決廢棄。(二) 被上訴人於第一審之訴及假執行均駁回。被上訴人答辯聲明則為：上訴駁回。

四、本院得心證之理由：

(一) 被上訴人於原審主張其向被上訴人承租系爭房屋及系爭土地，作為經營補習班使用，兩造就系爭房屋及系爭土地分別簽有租賃契約書，約定系爭房地租約之租賃期間自 99 年 6 月 1 日起至 105 年 7 月 31 日止，上訴人應按月於每月 10 日前繳付租金，兩造就 A 租約商定上訴人各月繳交之租金數額計算方式如下：自 99 年 6 月 1 日起至 101 年 5 月 31 日止，依承租系爭房屋之面積 190 坪、以每坪租金 400 元計付，而自 101 年

01 6月1日起至105年7月31日止，則依承租系爭房屋之面積
02 190坪、以每坪500元計付，另兩造約定上訴人就B租約每
03 月應繳交租金數為1萬5千元，被上訴人就A、B租約共向
04 上訴人收取押租金18萬2,000元，迄今尚未返還前述押租金
05 ；又被上訴人曾於104年8月28日，收受上訴人所寄送甲信
06 函，被上訴人另有收受上訴人所寄之乙信函、丙信函；以及
07 上訴人就附表一積欠之租金數額於3萬2,500元、就附表二
08 積欠之水費、電費、天然氣費於7萬0,818元等範圍內均不
09 爭執等情，以上均為兩造所不爭執，並經兩造於原審審理時
10 以書狀或於言詞辯論期日當庭確認（見原審卷二第56頁至第
11 58頁、第114頁反面至第115頁、第153頁反面），且有系
12 爭房地之房屋租賃契約書影本2份、甲、乙、丙信函影本存
13 卷可查（見本院104年度司促字第19222號卷【以下稱司促
14 卷】第12頁至第21頁、第22頁至第27頁、原審卷一第81頁至
15 第82頁反面、第102頁至第105頁），是此部分均堪認定為
16 真實，自均可為本件判決之基礎。

17 (二)則本件兩造間之爭點為：1.兩造間A、B租約之合法終止事
18 由與終止時點為何？2.被上訴人請求上訴人給付之各個項目
19 有無理由？3.如上訴人須負第2.項所示之給付，則上訴人所
20 為之抵銷抗辯有無理由？以下分別論述之：

21 1.兩造A、B租約之合法終止事由與終止時點為何？

22 ①稱租賃者，謂當事人約定，一方以「物」租與他方使用收益
23 ；他方支付租金之契約，民法第421條定有明文；至本件租
24 賃之範圍是否包含通往頂樓之安全門，則為兩造所爭議，經
25 查，兩造於系爭房屋租賃契約明文約定租賃範圍為「桃園市
26 ○○區○○街○○○號2至4樓」（見司促卷第13頁），對照
27 系爭房屋之使用執照、公務用謄本及稅籍資料，可知系爭房
28 屋是屬「地上四層」之建物（見原審卷一第158頁、卷二第
29 14頁至第15頁、第22頁至第24頁），另詳閱系爭房屋之使用
30 執照樓層附表，可知系爭房屋「地上01層、面積205.66平方
31 公尺、高度4.2公尺」部分，是用作「停車空間、店鋪、小

型製造加工廠房」使用，「夾層01層、面積66.83平方公尺、高度3.5公尺」部分，是用作「辦公室」使用，「地上02層」至「地上04層」，各層面積均為202.26平方公尺、高度均為3.5公尺，且均是用作「補習（訓練）班」使用，「地上03層、面積202.26平方公尺、高度3.5公尺」部分，此外，系爭房屋尚有突出物，故「突出物01層、面積21.61平方公尺、高度3公尺」部分，是用作「梯間」使用，「突出物02層、面積21.61平方公尺、高度3公尺」部分，是用作「機械房」使用，「突出物03層、面積21.61平方公尺、高度3公尺」部分，則是用作「水箱」使用。依上開使用執照樓層附表說明，比對系爭房屋照片（見原審卷一第48頁）及兩造法定代理人之說明（見原審卷二第70頁反面、第73頁），可知兩造當時A租約所稱之「2樓至4樓」，應屬系爭房屋使用執照附表所載「地上02層至地上04層」部分（即原審卷一第48頁照片中黃色、紅色、綠色標籤處）；至系爭房屋「地上04層」以上，則另有面積21.61平方公尺之突出物，有系爭房屋相片、使用執照樓層附表及稅籍資料可證（見原審卷一第48頁、第159頁、卷二第22頁至23頁反面可證）；細看上開系爭房屋之照片，該房屋之4樓樓頂除銜接有該突出物外，其餘均屬系爭房屋之屋頂（見原審卷一第48頁）。至前述屋頂之用途及其與系爭房屋之連接方式，上訴人之法定代理人董延年亦於原審具結陳稱：鈞院卷一第48頁橘色標籤處以下為一樓，二樓為黃色標籤處，三樓為紅色標籤處，四樓是綠色標籤處。綠色標籤旁之突出之空間為機房，四樓為頂層，當時頂層沒有特定用途，但因為系爭房屋要作為補習班使用，故聲請房屋建照時，有要求在5樓要設置具編號、外推之防火門（即安全門），因頂樓屬公共空間，頂樓與下樓層間之距離需要經過兩段樓梯，大概約4米之高度，才能夠到防火門（即安全門）等語甚詳（見原審卷二第70頁反面）；另上訴人之法定代理人林梅玉亦於原審具結陳稱：系爭房屋1樓之範圍到橘色標籤處，2樓是黃色標籤處，3樓為

紅色標籤處，4樓是綠色標籤處，頂樓是照片最上面之部分，頂樓是空著的，伊有時候會上去帶小朋友做活動，但是使用之情形很少，在伊經營補習班時，頂樓屬於逃生範圍，設有安全門，伊等每年有由消防局的人來作消防安檢，因此伊等在規劃逃生路線時，有把頂樓規劃在內，因為火災發生時，必須往上逃跑，而頂樓與4樓的教室有樓梯，但伊不知道是一段還是兩段，頂樓有設置安全門。鈞院原審卷一第139頁至第142頁應該是4樓教室到頂樓之樓梯等語明確（見原審卷二第70頁至第73頁反面）；綜合上開陳述，另比對兩造所呈系爭房屋4樓通往頂層安全門之樓梯及安全門四周之照片（見原審卷一第72頁、第87頁至第88頁、第138至第142頁），顯見如有人欲自系爭房屋4樓前往至安全門，尚須使用系爭房屋內之銜接樓梯，向上爬升一定高度後，始能到達安全門所在位置，堪屬明確。可認依據A租約之文義，兩造租賃系爭房屋範圍僅限於地上2層至地上4層之部分，復依上開證人董延年及林梅玉之證述亦可推知上訴人於租賃期間內，因系爭房屋之安全門及其所銜接之屋頂平臺，具有一定避難防災之功能，故於租賃期間如具緊急情況，上訴人方可使用安全門及其所銜接之屋頂平臺，當屬明確。

②又按承租人於房屋損害而有修繕之必要時，其應由出租人負責修繕者，經承租人定相當期間催告，仍未修繕完畢者；房屋有危及承租人或其同居人安全或健康之瑕疵者，承租人得終止租約，A、B租約第20條第1項、第3項分別定有明文（見司促卷第16頁、第26頁），前述A、B租約第20條第1項約款，應係參酌民法第430條所訂立，然仍應限於前述損害屬「出租人應負責修繕之損害」、具「修繕必要性」、且承租人已定「相當期間催告出租人仍未修繕完畢者」，承租人始能取得此期前終止權；又前述A、B租約第20條第3項之約定，則應係參酌民法第424條所訂立，惟亦應限於房屋有瑕疵，且其瑕疵確實已危及上訴人或其同居人之安全或健康時，上訴人始得依其一方之意思表示終止A、B租約，堪

屬明確。經查，上訴人於甲信函中雖稱安全門已腐朽不堪使用，嚴重影響學生之安全，並損害上訴人補習班之權益云云（見原審卷一第81頁至第83頁），然觀上訴人所附安全門之損壞照片，其似僅有門片最下方有所鏽蝕，以致安全門似均呈開啟狀態（見原審卷一第83頁至第84頁），考量被上訴人原初設置此安全門之材質為防火門，以及上訴人以系爭房屋作為經營補習班使用時，均將屋頂平臺規劃為消防逃生範圍（見原審卷二第73頁），堪認就上訴人而言，該安全門最主要之使用目的之一，應係於火災發生時，得引介系爭房屋之使用者至屋頂平臺加以避難，是於安全門下方鏽蝕，縱讓安全門未能完全關閉，然因安全門仍能開啟之情況下，並未影響上訴人猶可於火災時，藉由通過安全門至屋頂平臺加以避難之使用目的，故上訴人主張上開安全門「損害」致上訴人之安全門使用目的未達，尚非可採。上訴人承租系爭房屋之主要目的係為經營補習班使用，則上訴人實際使用作為補習班教室之範圍，均係位於系爭房屋2樓至4樓之處，上訴人本身又甚少使用安全門及屋頂平臺，則單純僅有安全門未能完全正常開關之情形下，並未對上訴人就使用約定租賃範圍之2樓至4樓發生影響，又依照上訴人於原審主張安全門之損壞情況，並未具體陳明其嚴重程度已達到讓上訴人無法依約定之使用收益系爭房屋2樓至4樓之情形，堪認安全門之耗損、故障、瑕疵，應不妨礙上訴人之使用收益，難認安全門之修繕具有必要性。上訴人復未能舉證證明系爭房屋安全門未能正常開關之損毀情事，已屬「危及承租人或其同居人安全或健康」之瑕疵，依據上訴人所提之安全門鏽蝕照片，可認安全門鏽蝕情形已有相當之時日，然該時期內，上訴人均仍能繼續使用系爭房屋經營補習班，則前述瑕疵究竟已如何危及上訴人或其同居人之安全或健康？危及之程度如何？均未見上訴人舉證以實其說，本院自難對其為有利之認定，併與敘明。綜上，上訴人主張之安全門鏽蝕損害，既非屬A、B租約範圍內之具有修繕必要性之損害，且亦非危及承租

01 人或其同居人安全或健康之瑕疵，上訴人自未能依 A、B 租
02 約第 20 條取得承租人之前終止權，則上訴人以甲信函、乙
03 信函終止 A、B 租約自非合法。

04 ③按出租人於承租人遲付租金之總額達二個月之租額，並經出
05 租人定相當期間催告，承租人仍不為給付者，出租人得終止
06 租約，A、B 租約第 19 條第 1 項定有明文（見司促卷第 15 頁
07 、第 25 頁）；又承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當
08 期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付
09 ，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，
10 非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金
11 約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始
12 得終止契約，民法第 440 條第 1 項、第 2 項前段分別定有明
13 文。顯見如承租人遲付租金之總額，經押租金抵扣後，已達
14 二個月之租額者，承租人應可獲得期前終止權，為法所許。
15 經查，本件上訴人自 104 年 5 月起至 104 年 12 月止，未依約
16 繳納租金，經被上訴人以押租金扣抵後，上訴人遲付之租金
17 數額已逾 2 個月之租額（計算式見被上訴人於原審起訴主張
18 欄），是被上訴人前以存證信函催告上訴人應於收受後 7 日
19 內繳付積欠之租金，否則該契約即為終止，而上訴人於 104
20 年 12 月 28 日（回執見原審卷一第 127 頁）收受上開存證信函
21 ，經 7 日仍未繳付前述欠繳項目，系爭租約應於 105 年 1 月
22 5 日合法終止。

23 2. 被上訴人請求上訴人給付之各個項目有無理由？

24 ①積欠租金部分：

25 按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無
26 約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付
27 者，於每期屆滿時支付之，民法第 439 條定有明文。上訴人
28 截至 104 年 12 月止，尚積欠被上訴人租金 58 萬 8,500 元（計
29 算式見附表一備註），是被上訴人於原審請求上訴人給付此
30 部分積欠之租金 58 萬 8,500 元，即屬有據。

31 ②積欠水費、電費、瓦斯費部分：

另依兩造於訂約時之口頭約定，上訴人尚應負擔系爭房屋於租賃期間所生之水費、電費及天然氣費，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，民法第179條前段亦有明定。本件上訴人自105年8月起即未依約繳納水費、電費及天然氣費用，迄至系爭租約終止日即105年1月5日止，上訴人尚積欠由被上訴人代墊其未繳付之水費、電費、天然氣費用共7萬5,613元（詳細內容與相關證據如附表二），則依上開說明，被上訴人於原審請求上訴人給付其先行代墊之7萬5,613元，亦屬有據。

③綜合上情，被上訴人於原審請求上訴人給付48萬2,113元【計算式：58萬8,500元（上訴人自104年5月至12月欠繳租金總數，計算式詳見附表一）+7萬5,613元（被上訴人替上訴人代墊租賃期間之水費、電費及天然氣費總數，項目內容詳見附表二）-18萬2,000元（被上訴人未返還之押租金）=48萬2,113元】，均為有據。

3. 如上訴人須負第2.項所示之給付，則上訴人所為之抵銷抗辯有無理由？

①就系爭房地租金中所含之營業稅，是否為被上訴人之不當得利，可否與被上訴人系爭房地之租金債權為抵銷？

(1)按就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔，民法第427條定有明文，惟按民法第427條所謂就租賃物應納之稅捐由出租人負擔並非強制規定，當事人不妨為相反之約定（最高法院65年台上字第1119號判例意旨參照）；再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條亦有明文。

(2)本件兩造締結A、B租約時，就A租約之每月租金約定數額為7萬6,000元、B租約約定之每月租金數額為1萬5,000元（見司促卷第13頁、第23頁），觀兩造約定於101年6月1日調漲A租約之租金備註（見司促卷第21頁），均未見兩造於「締結A、B租約」時，約定上訴人尚應繳納A、B租約總數加計5%計算之營業稅。

01 (3) 惟被上訴人法定代理人董延年開庭時證稱：當初與徐孝存個
02 人談的時候是說每坪500元，並沒有說要開立發票，到9月
03 份上訴人公司成立，徐孝存才拿合約書來跟我換約，叫伊開
04 發票給他，因為徐孝存後來用上訴人名義跟伊簽約，因此伊
05 等就相處不睦，又如果是租賃給個人可以開二聯式含稅之發
06 票，但因為上訴人是有營業編號之營利事業，故要開立三聯
07 式稅金外加式之發票給上訴人，而徐孝存或上訴人收受三聯
08 式發票後，並沒有任何表示，這5年來都是照著發票之金額
09 給付租金，直到上訴人自己在三民路蓋好房子可以經營補習
10 班，才說要抵銷外加稅金之部分（見原審卷二第71頁至第72
11 頁），而依據上訴人自行整理如附件三所示之支出憑證，顯
12 見於99年10月起，上訴人繳納之租金數額均已加計5%之稅
13 額（見原審卷一第108頁至第109頁），而上訴人亦自承，
14 於其繳納租金後，被上訴人均有開立如原審卷一第143頁分
15 列銷售額、營業稅之三聯式發票供上訴人收執（見原審卷二
16 第154頁反面），併觀被上訴人所提之存簿影本，可見被上
17 訴人於103年1月至104年4月之每月繳付租金數均為11萬
18 5,500元（見司促卷第9頁至第11頁），是依上情，顯見於
19 上訴人承租以來，其至遲於99年繳付9月房租時，就得於收
20 受之發票知悉A、B租約之租金總數，已經加計5%營業稅
21 ，故自99年6月1日起至101年5月31日止，上訴人每月需
22 繳納之租金為9萬5,550元之租金、自101年6月1日起至
23 105年7月31日止，上訴人每月應繳納之租金則為11萬5,55
24 0元，上訴人就該等租金數額之繳付，均按月繳納此等「含
25 稅」之租金，是依上訴人此等收受三聯式發票、又依發票之
26 銷售金額足額繳納外加5%營業稅租金之舉動，堪認上訴人
27 已同意A、B租約自99年6月1日起至101年5月31日止，
28 系爭房地每月之租金數額為9萬5,550元，自101年6月1
29 日起至105年7月31日止，系爭房地每月應繳之租金數額則
30 為11萬5,550元，可為本院認定為真實。

31 (4) 末依系爭函文表示：「久田貿易有限公司收取租金應依法開

立統一發票並申報及繳納營業稅，其向貴補習班收取之租金總額，應內含營業稅」（見原審卷一第106頁），是依被上訴人所開立之統一發票總數額為「11萬5,550元」，確實亦已包含銷售額「11萬元」及營業稅「5,500元」，顯見被上訴人向上訴人收受之租金總額中，確實已內含營業稅，難認兩造約定之收取租金數額與系爭函文有何違背；退步言之，縱認被上訴人依法應負擔就租賃物應納之一切稅捐，然該等規定僅係出租人應向稅捐機關繳納稅捐之行政上規定，並非強行規定，租約當事人就租金之內涵和數額，依契約自由亦可為相反之約定，是上訴人自99年9月起繳納之租金，已含括「營業稅」之部分，得認上訴人同意負擔此等「營業稅」，堪屬明確。

- (5) 綜上，上訴人陳稱所有於99年以來繳納附表三「稅額即被上訴人具不當得利金額欄」之金額均屬被上訴人之不當得利，均不可採，上訴人此部分所為抵銷抗辯，自非有據。

② 上訴人就系爭房屋所支出之保全、電梯保養費用總計24萬3,252元可否與被上訴人之租金債權為抵銷？

- (1) 查，兩造系爭房地租約，未見就保全費用、電梯保養費用有何書面約定，然據被上訴人法定代理人董延年於原審具結證稱：保全部分伊公司本來就有保全，伊有詢問徐孝存2至4樓是否需要使用保全？如果不需要伊就要把保全拆掉，徐存孝說要使用，故伊有開發票給上訴人，當時伊等是就系爭房屋整棟之部分，各分擔一半之保全費用；電梯部分伊當初是叫徐孝存自行跟電梯保養廠商接洽，自行簽約，伊沒有負責，故不會額外說到電梯保養費用等語詳確（見原審卷二第71頁反面），輔以系爭房地租約自99年9月1日簽訂至105年1月5日終止租約為止，上訴人均依照被上訴人開立之發票，支付整棟大樓保全費用之一半（見原審卷一第161頁，上訴人所提保全費用支出表），並未就此部分金額向被上訴人拒絕支付，亦未曾向被上訴人主張電梯保養費用係代被上訴人墊付，而向被上訴人請求給付其代墊之款項（見同上卷第

161 頁，上訴人所提電梯保養費支出表），應可推知兩造於簽定系爭房地租約時，雖未就保全及電梯保養費用之分擔為書面之協議，係於簽約後上訴人表明就保全設施有使用之必要，兩造方就保全費用約定為負擔各半，由被上訴人依花費金額開立發票予上訴人；而電梯費用部分，係口頭約定如上訴人有使用需求，即自行與負責保修之廠商即永大電機公司簽訂保養維修合約，並自行負擔費用。是被上訴人於107年12月25日言詞辯論期中稱：在本案訴訟前，上訴人從未以任何的意思表示請求被上訴人支付電梯保養費，而且雙方亦有協議由實際使用之上訴人自行與電梯公司接洽自行負擔保養費，被上訴人並無向上訴人收取使用電梯之費用，或介入電梯公司之保養契約等語，衡諸上訴人按月自行給付電梯保養費數年卻從未向被上訴人請款之情，堪採信為真實。上訴人辯稱被上訴人要求上訴人自行接洽電梯保養商，但上訴人並沒有同意自行負擔電梯保養費用，只是因為被上訴人不願意支付電梯保養費，方由上訴人先行墊付云云，無足採信。

(2) 由上述觀之，上訴人僅依自行製作且未有電梯保養或保全公司用印之電梯保養及保全費用支出表，主張就其所支出之電梯保養費用共計154,000元、保全費用共計89,252元與被上訴人之租金債權互為抵銷之抗辯，尚屬無據，應不足採。

(三) 末按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之，民法第439條定有明文。又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第233條第1項、第203條分別定有明文。經查，上訴人至A、B租約終止之日止，扣除押租金後，尚積欠被上訴人共48萬2,113元，業經認定如前；且依A、B租約第4條，上訴人應於每月5日前

繳納租金，故被上訴人本得請求上訴人給付各筆租金繳納期限之翌日起算之遲延利息，然被上訴人於原審僅請求上訴人給付自原審卷一第30頁民事追加訴之聲明暨陳報狀送之翌日（於105年1月7日為送達，故送達翌日為105年1月8日，見原審卷一第73頁）起至清償日止之法定遲延利息，當屬其處分權行使，是被上訴人所為前開利息請求，與上開規定並無不合，亦應准許。

五、綜上所述，被上訴人依系爭房地租約，請求上訴人給付租金48萬2,113元，及自起訴狀繕本送達翌日即105年1月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審判命上訴人如數給付，並依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執行；另依同法第436條第2項適用同法第392條第2項規定，依職權宣告上訴人為被上訴人預供擔保得免為假執行，均於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，其上訴應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 1 月 17 日

民事第一庭 審判長法官 林曉芳

法官 郭俊德

法官 張詠惠

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 108 年 1 月 18 日

書記官 蔡佳芳

【附表一、被上訴人主張上訴人積欠租金部分】

編號	請求內容	金額（新臺幣）
1	上訴人104年5月尚未給付之租金	11萬5,500元
2	上訴人104年7月尚未給付之租金	5,500 元
3	上訴人104年8月尚未給付之租金	5,500 元
4	上訴人104 年9 月至12月尚未給付之租金	46萬2,000 元
合計		58萬8,500元
備註	上訴人所積欠附表一編號1 至編號4 之租金，如扣除被業已支付之押租金18萬2,000 元，所欠總金額為40萬6,500 元【計算式：58萬8,500 元（附表一加總部分）－18萬2,000 元（押租金部分）＝40萬6,500 元】。	

【附表二、被上訴人主張上訴人積欠水費、電費、天然氣費部分】

編號	請求內容	金額（新臺幣）	相關卷證
1	104 年8 月租賃系爭房屋2 樓水費	275元	原審卷一第49頁
2	104年8月租賃系爭房屋3樓水費	823元	原審卷一第50頁
3	104年8月租賃系爭房屋4樓水費	326元	原審卷一第51頁
4	104年8月租賃系爭房屋公設電費	525元	原審卷一第52頁
5	104年8月租賃系爭房屋2樓電費	1萬6,193元	原審卷一第53頁
6	104年8月租賃系爭房屋3樓電費	1萬6,805 元	原審卷一第54頁
7	104年8月租賃系爭房屋4樓電費	9,614元	原審卷一第55頁
8	104年10月租賃系爭房屋2樓水費	304元	原審卷一第56頁
9	104年10月租賃系爭房屋3樓水費	1,109元	原審卷一第57頁

(續上頁)

10	104年10月租賃系爭房屋4樓水費	374元	原審卷一第58頁
11	104年10月租賃系爭房屋公設電費	486元	原審卷一第59頁
12	104年10月租賃系爭房屋2樓電費	1 萬0,373 元	原審卷一第60頁
13	104年10月租賃系爭房屋3樓電費	9,986元	原審卷一第61頁
14	104年10月租賃系爭房屋4樓電費	5,412元	原審卷一第62頁
15	104 年8 月至10月租賃系爭房屋天然氣費	1,864元	原審卷一第63頁
16	104年12月租賃系爭房屋2樓水費	224元	原審卷一第64頁
17	104年12月租賃系爭房屋3樓水費	632元	原審卷一第65頁
18	104年12月租賃系爭房屋4樓水費	288元	原審卷一第66頁
共計		7萬5,613元	

【附表三、上訴人主張被上訴人有不當得利之情事】

編號	發票品名	發票日期(民國)	發票號碼	發票金額 (新臺幣)	銷售金額(新臺 幣)	稅額即被上訴人具不當得利金 (新臺幣)
1	09月房租	99年10月12日	PU00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
2	10月房租	99年10月13日	PU00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
3	11月房租	99年11月05日	QU00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
4	12月房租	99年12月05日	QU00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
5	01 月房租	100 年01月05日	RU00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
6	02月房租	100 年02月05日	RU00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
7	03月房租	100年03月05日	SY00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
8	04月房租	100 年04月05日	SY00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
9	05月房租	100 年05月05日	UC00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
10	06月房租	100年06月05日	UC00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
11	07月房租	100 年07月05日	VG00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
12	08月房租	100 年08月05日	VG00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
13	09月房租	100 年09月05日	WL00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元

(續上頁)

14	10月房租	100年10月05日	WL00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
15	11月房租	100 年11月05日	XQ00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
16	12月房租	100 年12月05日	XQ00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
17	01月房租	101年01月05日	YU00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
18	02月房租	101年02月05日	YU00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
19	03月房租	101年03月05日	AH00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
20	04月房租	101年04月05日	AH00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
21	05月房租	101年05月05日	BW00000000	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
22	06月房租	101 年06月05日	未載	9萬5,550元	9萬1,000元	4,550元
23	06月房租	101年06月06日	BW00000000	1 萬9,950元	1 萬9,000 元	950元
24	07月房租	101年07月05日	DK00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
25	08月房租	101年08月05日	DK00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
26	09月房租	101年09月05日	未載	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
27	10月房租	101年10月05日	EY00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
28	11月房租	101年11月05日	GM00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
29	12月房租	101年12月05日	GM00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
30	01月房租	102年01月05日	KN00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
31	02月房租	102 年02月05日	KN00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
32	03月房租	102年03月05日	LL00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
33	04月房租	102年04月05日	LL00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
34	05 月房租	102年05月05日	MJ00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
35	06月房租	102年06月05日	MJ00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
36	07月房租	102 年07月05日	NG00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
37	08月房租	102年08月05日	NG00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
38	09月房租	102年09月05日	PE00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
39	10月房租	102年10月05日	PE00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
40	11月房租	102年11月05日	QC00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
41	12月房租	102 年12月05日	QC00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元

(續上頁)

42	01月房租	103年01月05日	ZA00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
43	02月房租	103年02月05日	ZA00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
44	03月房租	103年03月06日	ZV00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
45	04月房租	103年04月05日	ZV00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
46	05月房租	103年05月05日	AQ00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
47	06月房租	103年06月05日	AQ00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
48	07月房租	103年07月05日	BK00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
49	08月房租	103年08月05日	BK00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
50	09月房租	103年11月05日	CZ00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
51	10月房租	103年11月10日	CZ00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
52	11月房租	103年11月15日	CZ00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
53	12月房租	103年12月10日	CZ00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
54	01月房租	104 年03月04日	PG00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
55	02月房租	104年03月05日	PG00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
56	03月房租	104年03月05日	PG00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
57	04月房租	104年04月05日	PG00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
58	06月房租	104年07月22日	QU00000000	11萬5,500 元	11萬元	5,500元
備註	一、附表三製作參照上訴人提出之附表九（見原審卷一第108頁至第109頁）。 二、上訴人主張附表三編號1至編號58被上訴人之不當得利額數共為29萬3,550元。 【計算式：{4,550 元（編號1 至編號22主張不當得利之數額）× 22（編號1 至編號22總期數）} + {950 元（編號23主張不當得利之數額）× 1（編號23總期數）} + {5,500 元（編號24至編號58主張不當得利之數額）× 35（編號24至編號58總期數）} = 10萬0,100 元 + 950 元 + 19萬2,500 元 = 29萬3,550 元】					