

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第1673號

原告 湯銘輝
被告 陳翔崧
林奇勳

共同

訴訟代理人 林宜慶律師

複代理人 范成瑞律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國107年12月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應連帶給付原告新臺幣壹佰肆拾伍萬捌仟陸佰貳拾元，
及被告陳翔崧自民國一〇七年五月十四日起，被告林奇勳自
民國一〇七年五月一日起，均至清償日止，按年息百分之五
計算之利息。
- 二、被告陳翔崧應給付原告新臺幣叁拾肆萬叁仟元，及自民國一
〇七年五月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告陳翔崧負擔百分之七十七；被告林奇勳應與
被告陳翔崧，就被告陳翔崧前開應負擔部分其中百分之八十
連帶負擔；餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項，於原告以新臺幣肆拾捌萬陸仟元為被告陳翔
崧、林奇勳供擔保後，得假執行。但被告陳翔崧、林奇勳如
以新臺幣壹佰肆拾伍萬捌仟陸佰貳拾元為原告預供擔保，得
免為假執行。
- 六、本判決第二項，於原告以新臺幣伍拾玖萬元為被告陳翔崧供
擔保後，得假執行。但被告陳翔崧如以新臺幣叁拾肆萬叁仟
元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但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3款定有明文。原告起訴時原請求聲明為：「被告應連帶給付原告新臺幣（下同）234萬8506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」等語（見本院107年度中司調字第1663號卷〈下稱調字卷〉第1頁）；嗣於民國107年10月23日當庭以民事變更聲明暨準備狀，追加委任律師之費用4萬5000元，並將上開請求金額變更為239萬3506元（見本院卷第102頁正反面）；再於107年12月18日言詞辯論期日，當庭捨棄律師費用部分，減縮請求金額為234萬8506元（見本院卷第130頁反面），核上揭聲明之變更並未變更訴訟標的，僅屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，依前揭規定，應予准許。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

一、原告為門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號B一樓之1（下稱系爭房屋）之所有權人，被告2人為知名舞團「Zero Four」之成員。被告陳翔崧於101年間，向原告承租系爭房屋作為舞蹈教室及刺青工作室使用，由被告林奇勳擔任連帶保證人，兩造簽訂租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定租賃期間為101年3月28日至106年3月28日，其中101年3月28日至103年3月28日之租金為每月2萬8000元，103年3月29日至106年3月28日之租金為每月3萬元，租金按月繳納，被告陳翔崧給付訂金2萬元。惟被告陳翔崧自102年11月起即未按時給付租金，僅於103年4月7日、9日分別給付2萬元、8萬元金租，至租約期滿止，尚積欠租金共112萬元【計算式：2萬8000元×5月+3萬元×36月-10萬元=112萬元】。

二、依系爭租賃契約第7條約定：「交付房屋日起，房屋之水電、瓦斯、電話、管理、清潔等費用由乙方（即指被告陳翔崧）負擔」，然被告陳翔崧從未繳納管理費及水費，自交屋日

01 101 年 3 月 28 日起至被告陳翔崧返還系爭房屋 107 年 3 月 13
02 日止，原告代為繳納管理費每月為 1,220 元，共 8 萬 7148 元
03 【計算式：1,220 元 $\times$ (71 + 13/30) = 87,148 元】，水費
04 共 8,488 元，合計 9 萬 5635 元，依民法第 176 條、第 179 條
05 規定，請求被告陳翔崧返還上開代墊費用。

06 三、依系爭租賃契約第 19 條約定：「本件租屋之房屋稅、綜合所
07 得稅等，若較出租前之稅額增加時，其增加部分，應由乙方
08 負責補貼，乙方決不異議。」，系爭房屋原為非住家非營業
09 用建物，房屋稅率為按現值 2 %，因出租被告陳翔崧作為跳
10 舞教室及刺青工作室使用，並為其所經營之律羅佛企業社登
11 記地址，經地方稅務局認定為營業用建物，房屋稅率為按現
12 值 3 %，所增加 1 % 房屋稅應由被告陳翔崧負擔，而租賃期
13 間增加房屋稅共 4 萬 6371 元【計算式：房屋現值 (79 萬 6800
14 元 + 78 萬 7300 元 + 77 萬 7600 元 + 76 萬 8100 元 + 75 萬 8400 元 +
15 74 萬 8900 元) $\times$ 1 % = 4 萬 6371 元】，由原告代墊繳納，原
16 告得依民法第 176 條、第 179 條規定，請求被告陳翔崧返還
17 上開代墊費用。

18 四、系爭租賃契約於 106 年 3 月 28 日到期，雙方租賃關係因而消
19 滅，惟被告陳翔崧未與原告辦理交屋及交還鑰匙，繼續占用
20 系爭房屋，直至 107 年 3 月 13 日調解程序中，才告知已經搬
21 走、系爭房屋後門沒鎖請原告自行進入等語，並於當日在管
22 理室簽名點交返還系爭房屋（鑰匙仍未返還），則原告於 10
23 6 年 3 月 29 日至 107 年 3 月 13 日（共計 11 個月 13 天）占有系
24 爭房屋無合法權源，因而受有相當租金之不當利益為 34 萬 3
25 000 元【計算式：3 萬元 $\times$ (11 + 13/30) = 34 萬 3000 元】
26 ，原告得依民法第 179 條規定，請求被告陳翔崧返還上開利
27 益。

28 五、依系爭租賃契約第 8 條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲
29 方（按即原告）同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何
30 權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按
31 照租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人

丙方（按即被告林奇勳），決無異議。」，被告陳翔崧於租約到期後繼續占用系爭房屋，至107年3月13日始將系爭房屋交還予原告，原告得請求被告陳翔崧給付106年3月29日至107年3月13日之違約金68萬6000元【計算式：3萬元×（11+13/30）×2=68萬6000元】。

六、系爭房屋原為空屋，被告陳翔崧承租後，為做為舞蹈教室及刺青工作室使用，故裝設塑膠地板、玻璃隔間門等，於租約到期後，本應將系爭房屋回復原狀，然被告陳翔崧不但未將系爭房屋回復原狀，甚至留下滿屋垃圾，經工程公司估價房屋回復原狀費用為5萬7500元，依民法第431條第2項規定，原告請求被告陳翔崧給付上開費用。

七、以上合計234萬8506元。而被告林奇勳為連帶保證人，依系爭租賃契約第16條約定，應與被告陳翔崧就上開全部債務負連帶清償責任等語。

八、並聲明：

（一）被告應連帶給付原告234萬8506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。

（二）訴訟費用由被告連帶負擔。

（三）願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告方面：

一、被告均如期繳納租金，若被告確實自102年11月起至租約期滿均未繳納租金，該期間長達4年之久，原告未曾向被告催繳，顯有違常情，故原告應就被告積欠租金112萬元之事實，負舉證責任。倘認原告之主張屬實，尚應扣抵被告陳翔崧曾給付之押金5萬6000元及訂金2萬元。

二、兩造於簽訂系爭租賃契約時，已約定租金包含管理費在內，無須另行繳交，倘若管理費須由被告另行繳交而未繳納，而原告向被告收取房租，或與管理委員會就積欠管理費一事達成調解時，卻從未對被告催繳管理費，實在有違常情，況且原告自100年7月起就不曾繳納管理費，明顯係將繳納管理費之責推諉予被告；原證5所示收費憑證合計僅8萬2800元

，原告不得請求8萬7147元。水費部分被告皆有派員繳交，有102年7月、9月之自來水公司繳費收據為證，其餘單據因搬家而遺失，又由被告陳翔崧所匯租金之原證15最後1筆金額為3萬7175元，可見被告繳交租金同時繳交水、電費，否則不會有畸零之數存在；另管理費及水費均屬其他一年或不及一年之定期給付債權，適用5年之短期時效，故以起訴時間107年4月回溯5年之102年4月前管理費及水費請求權已罹於時效，不得再為請求。

三、依系爭租賃契約第19條約定就稅額增加部分，由被告陳翔崧負責，而以原證8與原證11相比較，系爭房屋出租前房屋稅為1萬6130元，出租後因營業使用增加之房屋稅額合計3萬7021元，而被告自101年3月28日始承租系爭房屋，此前之稅賦不應由被告負擔，被告僅須負擔3萬6611元【計算式：3萬7021元－（2,462元×2/12）＝3萬6611元】。

四、被告於租期屆滿後即搬離系爭房屋，並早已通知原告，否認無權占用系爭房屋，自無受有不當得利，亦無須負擔違約金，原告對於被告陳翔崧於租期屆滿後繼續占用系爭房屋之事實，應負舉證責任。倘認被告有無權占用而應給付違約金，惟被告占用時間甚短，並未造成原告重大損害，則原告請求金額過高，請求酌減。

五、原告未提出證據以證明系爭房屋原為空屋，且其提出之照片及工程報價單皆未顯示日期時間，不足以證明照片及工程報價單上之內容物與被告有關；又被告之裝潢增加原本不堪使用之系爭房屋實質上使用性更具價值，且依工程報價單所示牆面批土粉刷顯非回復原狀之項目，及工程報價單無法證明原告確已支出該筆花費，故原告請求回復原狀費用5萬7500元，並無理由。

六、答辯聲明：

(一)原告之訴駁回。

(二)訴訟費用由原告負擔。

(三)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 參、本件經本院與兩造整理不爭執及爭執事項，結果如下（見本
02 院卷第130頁反面至第131頁）：

03 一、不爭執事項：

04 (一)兩造間之租約期間自101年3月28日至106年3月28日（原
05 證2，調字卷第8至9頁反面頁），被告林奇勳為系爭租賃
06 契約之連帶保證人。

07 (二)原告於101年10月24日有出具承諾書（內容詳如被證5，本
08 院卷第28頁）。

09 (三)系爭房屋之101年至106年房屋稅由原告繳交（原證11，調
10 字卷第23至28頁）。

11 (四)原告自100年7月起至104年4月份止，繳交管理費用共計
12 10萬9845元（原證5，調字卷第5頁）。

13 (五)管理費繳交通知書（原證4，調字卷第12頁）。

14 (六)原告存摺、交易明細表（原證21，本院卷第45至54頁）。

15 (七)自來水繳費收據（原證25，本院卷第109至127頁）。

16 二、爭執事項：

17 (一)被告有無積欠原告所請求之租金款項？

18 (二)原告主張被告應繳納管理費之部分有無理由？及原告主張被
19 告等人未繳交水費有無理由？

20 (三)原告主張被告應返還原告代墊因營業使用增加之房屋稅46,3
21 71元之部分有無理由？

22 (四)原告主張被告應給付原告106年3月29日至107年3月13日
23 相當於租金之不當得利34萬3000元，有無理由？

24 (五)原告主張被告應給付違約金，有無理由？

25 (六)原告主張被告應給付房屋回復原狀費用5萬7500元，有無理
26 由？

27 (七)被告林奇勳就原告上開請求金額有無負連帶責任？

28 肆、得心證之理由：

29 一、爭點事項第(一)項：被告陳翔崧有無積欠原告所請求之租金款
30 項？

31 (一)關於被告陳翔崧自102年11月起至租約期滿止，除於103年

01 4月7日、9日分別給付2萬元、8萬元外，皆未按時給付
02 租金等節，業據原告提出聯邦銀行興中分行活期儲蓄存款存
03 摺為證（見本院卷第46至54頁），惟被告陳翔崧否認欠租之
04 事實，並辯稱：租金繳交方式除匯款外，另委由訴外人劉文
05 凱轉交現金予原告云云；惟依據證人劉文凱於本院言詞辯論
06 期日具結證稱：伊為被告之朋友及團員。伊曾有1次在櫃台
07 看到被告陳翔崧繳納房租，時間已不記得，也聽過大概3、
08 4次被告陳翔崧繳納房租，約於1、2年前，某次房東出現在
09 教室向被告陳翔崧說房租要處理一下，房東主要目的應該
10 是帶2個專員來，順便提一下收租金，但當日伊沒看到被告
11 陳翔崧拿房租給房東。伊不曾代被告陳翔崧轉交租金、水電
12 費等予原告，且自106年4、5月開始忙於經營咖啡店後，
13 就很少出現在系爭房屋等語（見本院卷第89至90頁），足見
14 證人劉文凱對於被告陳翔崧繳納租金之情形細節並不清楚，
15 亦不曾代被告陳翔崧轉交租金予原告，核與被告上開所辯租
16 金給付方式有所矛盾，是以其證述難為有利於被告陳翔崧之
17 認定；且被告陳翔崧亦未提出租金收據或其他事證以佐，是
18 被告陳翔崧為上開辯解，要難採信。

19 (二)次按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益
20 ，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金，
21 民法第421條第1項、第439條前段分別定有明文。次按押
22 租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係
23 消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之
24 押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始
25 生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決
26 意旨參照）。

27 (三)查，兩造間之租約期間為101年3月28日至106年3月28日
28 ，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)），依系爭租賃契約第
29 3條約定：「租金每個月新臺幣前2年為貳萬捌仟元，後3
30 年為參萬元正。…」，有系爭租賃契約書在卷可佐（見調字
31 卷第8頁），即101年3月28日至103年3月28日之租金為

01 每月2萬元，103年4月28日至106年3月28日之租金為每
02 月3萬元，而被告陳翔崧自102年11月起至租約期滿止未按
03 時給付租金乙節，已如前述，以此計算上開期間積欠租金數
04 額應為122萬元【計算式：2萬8000元×5月+3萬元×36
05 月=122萬元】，經被告陳翔崧辯以應扣抵曾給付之押金5
06 萬6000元及訂金2萬元等語，原告亦當庭表示：押金5萬6
07 000元及訂金2萬元應係要抵扣102年11月起未繳交的租金
08 等語（見本院卷第130頁反面），則上開積欠租金數額經與
09 被告陳翔崧先前繳交之押金5萬6000元及訂金2萬元為抵充
10 後，原告得請求被告陳翔崧給付此段期間之租金共112萬元
11 【計算式：122萬元－5萬6000元－2萬元=112萬元），
12 於法有據，應予准許。

13 二、爭點事項第(二)項：原告主張被告陳翔崧應繳納管理費之部分
14 有無理由？及原告主張被告陳翔崧未繳交水費有無理由？

15 (一)原告主張：交屋後之管理費及水費由被告陳翔崧負擔，然被
16 告陳翔崧均未繳交，而由其代墊，其得請求被告陳翔崧返還
17 代墊費用等語，並提出管理費繳費通知單、收費憑證自來水
18 繳費收據為證（見調字卷第4、14至15頁反面、本院卷第10
19 9至127頁），被告則否認代墊費用之事實，並辯稱：兩造
20 有約定租金包含管理費在內，其無須另行繳交，至於水費皆
21 有派員繳等語。經查：

22 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
23 民事訴訟法第277條前段定有明文。又原告對於自己主張之
24 事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出
25 反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，
26 此為舉證責任分擔之原則（最高法院18年上字第2855號判例
27 意旨參照）。解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不
28 能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無
29 須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院
30 17年上字第1118號判例意旨參照）。

31 2.依系爭租賃契約第7條約定：「交付房屋日起，房屋之水電

01 、瓦斯、電話、管理、清潔等費用由乙方（按即被告陳翔崧
02 ）負擔。」（見調字卷第8頁反面），依此足見，兩造約定
03 自原告交付系爭房屋予被告陳翔崧起，因使用房屋所生管理
04 費、水電費等費用，皆由被告陳翔崧自行負擔，但未見有何
05 關於租金內含管理費之約定。被告陳翔崧辯以租金包含管理
06 費在內，自應就此負舉證責任，惟被告陳翔崧自承：僅口頭
07 約定，沒有書面證據等語（見本院卷第88頁反面），既未能
08 提出相關證據以實其說，僅空言爭執，並未提出事證以實其
09 說，應認定其抗辯事實非屬真正，不足憑採。

10 3.再參以證人陳子駿於本院言詞辯論期日具結證稱：伊曾幫被
11 告繳過1次水電費，當時被告陳翔崧給伊錢，委請伊至相關
12 單位繳納，伊分別至臺中一中附近之水利機關繳交水費，逢
13 甲大學附近繳交電費。伊曾聽說被告有再委請教室的學生幫
14 忙繳納水費，但對次數沒有印象等語（見本院卷第90頁反面
15 至第91頁），僅能證明被告陳翔崧曾有1次繳納水費之事實
16 ，核與被告陳翔崧提出之1張台灣自來水公司各項費款收據
17 （見本院卷第23頁）相吻合，至多僅能證明被告陳翔崧僅有
18 繳交此次之水費，至於其他水費繳款情形，則無法證明，自
19 難認被告陳翔崧有按期繳納水費之事實。是被告陳翔崧此部
20 分辯解，亦不可採。

21 4.基上，原告請求被告陳翔崧給付代繳之水費，於法有據，應
22 予准許。

23 (二)次按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應
24 依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；
25 管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思
26 者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或
27 受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或
28 清償其所負擔之債務，或賠償其損害；無法律上之原因而受
29 利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第172條、第
30 176條第1項、第179條前段分別定有明文。又按利息、紅
31 利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給

付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅，同法第126條亦有明文。

(二)經查：

- 1.原告主張代墊管理費、水費等費用之期間，自交屋日即101年3月28日起，至被告陳翔崧返還系爭房屋即107年3月13日止（按：此部分見後述四、(一)乙節，既經被告陳翔崧為時效抗辯，而管理費及水費均係基於一定之法律關係而生，且每次以1個月期間之經過順次而發生，依前開說明，管理費及水費請求權自屬民法第126條所謂1年或不及1年之定期給付債權，而有5年時效期間之適用。本件原告所主張代墊被告積欠管理費、水費之期間為101年3月28日至107年3月13日，惟原告遲至107年4月18日始提起本件訴訟，請求被告返還管理費及水費之代墊費用，以本訴繫屬日回溯5年以前，即原告主張102年4月18日以前之請求，已逾5年之時效而消滅，被告得拒絕給付。
- 2.管理費部分：原告自100年7月起至104年4月止繳交管理費用共計10萬9,845元乙節，為兩造所不爭執（見不爭執事項(四)），而管理費每期為1,220元，亦有管理費繳費通知單可佐（見調字卷第12頁），以此計算，自102年4月19日起至104年4月止，原告墊付之管理費為3萬53元【計算式：1,220元×(24+19/30)=30,052.6，元以下四捨五入，下同】。另原告主張104年5月至107年3月13日期間代繳管理費部分，亦據其提出管理費繳費通知書及收據憑證（見調字卷第12頁，本院卷第137頁）在卷可佐證，是原告代墊此段期間之管理費為3萬9569元【計算式：1,220元×(32+13/30)=3萬9568.67元】；基此，原告請求代墊之管理費共計6萬9622元【計算式：3萬53元+3萬9569元=6萬9622元】，逾此範圍之主張，於法無據。
- 3.水費部分：經核原告提出之103年1月至107年3月之自來水繳費收據（見本院卷第109至127頁），103年1月至107年1月水費共5,449元，107年3月13日水費為40元【計

算式：187 元 $\times$ 13/61 日 = 39.8 元】，合計 5,489 元，逾此範圍之主張，未據原告提出相關證明，亦無可採。

4. 從而，被告陳翔崧負有繳納管理費、水費等費用之義務，原告未受委任，並無義務，而代被告陳翔崧繳納管理費 6 萬 9622 元、水費 5,489 元，合計 7 萬 5111 元【計算式：6 萬 9622 元 + 5,489 元 = 7 萬 5111 元】，屬於原告為被告陳翔崧管理事務，管理行為復有利於被告陳翔崧，且不違反其明示或可得推知之意思，而支付之管理費、水費亦為必要或有益之費用，原告自得依無因管理之法律關係，請求被告陳翔崧償還上開代墊費用，即屬有據。

三、爭點事項第(二)項：原告主張被告應返還原告代墊因營業使用增加之房屋稅 46,371 元之部分有無理由？

- (一) 原告主張系爭房屋原為非住家非營業用建物，房屋稅率為按現值 2%，出租被告陳翔崧後經認定為營業用建物，房屋稅率為按現值 3%，房屋稅率增加 1% 部分計算房屋稅差額共 4 萬 6,371 元，應由被告陳翔崧負擔等語，為被告所否認，並辯稱：稅額增加部分，應以原證 11 與出租前房屋稅額如原證 8 所示 1 萬 6,130 元相比較，增加稅額共 3 萬 6,611 元等語。經查，依系爭租賃契約第 19 條約定：「本件租屋之房屋稅、綜合所得稅等，若較出租前之稅額增加時，其增加部分，應由乙方負責補貼，乙方決不異議。」（見調字卷第 9 頁），探其當時立約之真意，兩造租賃之始已知悉系爭房屋將作為跳舞教室及刺青工作室使用，預見房屋使用情形可能有變更，其房屋稅之課稅稅率將隨之調整，乃約定增加之稅額由被告陳翔崧負擔，且衡以房屋稅課稅現值為逐年遞減，此為周知之事，如以系爭房屋出租後各年課徵稅額與出租前之課徵稅額相比較，將為較不利於出租人之計算，而與兩造特別約定增加稅額之負擔方式之立意有違，是推求當事人之意思，應以原告之主張為可採，始不致因拘泥契約文字而失真意。

- (二) 又系爭房屋於出租前之房屋使用情形為「非自住非營業用」

，於101年3月3日起全部面積供律羅佛企業社營業使用，自101年3月起按「營業用」稅率課徵房屋稅等情，有臺中市政府地方稅務局99至106年全期房屋稅納稅證明書、律羅佛企業社稅籍登記資料、臺中市政府地方稅務局文心分局101年4月19日中市稅文分字第1045004321號函在卷可稽（見調字卷第19至28頁）。而「非自住非營業用」項目之房屋稅法定課稅稅率，於103年06月04日房屋稅法修正前，依房屋稅法第5條第2款後段規定，其為私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，最低不得少於其房屋現值1.5%，最高不得超過2.5%稅率課徵；修正後，依同法第5條第1項第2款後段規定，供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值1.5%，最高不得超過2.5%課徵，復依臺中市現行房屋稅稅率表（見調字卷第18頁），「非住家非營業用」項目按現值2%計算房屋稅，此並與臺中市政府地方稅務局就系爭房屋99至100年之房屋使用情形認定及課稅稅率相符，可徵系爭房屋於出租前之房屋稅課稅稅率確為2%。惟自101年3月3日起，系爭房屋之使用情形變更為「營業用」，依修正前房屋稅法第5條第2款前段規定，或修正後同法第5條第1項第2款前段規定，房屋稅課稅稅率最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；復依臺中市現行房屋稅稅率表，「營業用」項目按現值3%計算房屋稅，亦與臺中市政府地方稅務局就系爭房屋101年至106年之房屋使用情形認定及課稅稅率相符，足見系爭房屋出租被告陳翔崧使用後，因使用情形變更，房屋稅課稅稅率調高為3%。則依系爭租賃契約第19條之約定，因上開課稅稅率增加1%所增加之房屋稅額，應由被告陳翔崧負擔。

(三)以此計算，租賃期間之102至106年間增加之房屋稅差額應為3萬8403元【計算式：（78萬7300元＋77萬7600元＋76萬8100元＋75萬8400元＋74萬8900元）×1%＝3萬8403元】，至於101年部分，依上開全期房屋稅繳納證明書所示，營

業項目課徵之本稅金額為7,968元，核算課徵稅率3%之課稅月數為4個月，則該年增加之房屋稅差額應為2,656元【計算式：79萬6800元×1%÷12月×4月=2,656元】，合計4萬1059元【計算式：3萬8403元+2,656元=4萬1059元】，原告之請求於此範圍內，即屬有據，超過部分，則不准許。

四、爭點事項第(四)項：原告主張被告陳翔崧應給付106年3月29日至107年3月13日相當於租金之不當得利34萬3000元，有無理由？

(一)原告主張被告於租期屆滿後未辦理交屋及交還鑰匙，繼續占用系爭房屋，至107年3月13日調解程序中始告知已遷出，同日在管理室簽名點交返還系爭房屋予伊等語，為被告所否認，並辯稱：其於租期屆滿即已通知原告並搬離系爭房屋等語。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。本件兩造間之租約期間為101年3月28日至106年3月28日，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)），則於租期屆滿後，被告陳翔崧負有返還系爭房屋予原告之義務。而被告林奇勳在訪客登記簿上填寫「3/13」、「桌交B1-1房東未到」、「B1-1桌交」、「2：35未、3：10離開」，原告在訪客登記簿上填寫「3/13」、「相約見面看房子裏面B1-1」、「3：35離開」等情，有蓋特大樓管理委員會管理室之訪客登記簿附卷可稽（見本院卷第62至63頁），足見兩造於107年3月13日始相約辦理點交房屋手續，非如被告所辯於租期屆滿時即通知原告為點交，且被告並未就其答辯舉證以實其說，其所辯自不足採。是被告陳翔崧於租期屆滿後繼續占用系爭房屋至107年3月13日止，應堪認定。

(二)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，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。故其得請求之範圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號判例意旨

參照)。

(二)被告陳翔崧於租期屆滿後，自106年3月29日起至107年3月13日止，繼續占用系爭房屋並無合法權源，並受有使用系爭房屋之利益，致原告受有損害，則原告主張被告陳翔崧應返還占有系爭房屋所受相當於租金之不當得利，即屬有據。故原告請求被告陳翔崧給付上開期間相當於租金之不當得利為34萬3000元【計算式：3萬元×(11+13/30)=34萬3000元】，自為可採。

五、爭點事項第(五)項：原告主張被告應給付違約金，有無理由？

(一)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第252條分別定有明文。又約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制；此項核減，法院得以職權為之（最高法院79年台上字第1612號判例意旨參照）。

(二)依系爭租賃契約第8條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方（按即原告）同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方（按即被告林奇勳），決無異議。」（見調字卷第8頁背面），兩造約定於租約期滿後，就被告繼續占用系爭房屋受有損害部分，原告得請求違約金，而原告尚有請求不當得利之救濟方法，是上開違約金之約定應屬懲罰性違約金無訛。本件被告於租期屆滿後，未經原告同意，繼續占用系爭房屋至107年3月13日止等情，業經本院認定如前，則原告請求被告陳翔崧給付違約金，於法有據。又依上開契約內容，

雖約定占用之每月按租金2倍計算違約金，惟本院衡酌原告已請求前項之不當得利，其實際上所受之損害已獲得填補，如再請求給付2倍違約金數額，認應屬過高，宜酌減為以半個月之月租金數額計算違約金為適當，故原告得請求被告陳翔崧繼續占用系爭房屋期間，即106年3月29日至107年3月13日之違約金為17萬1500元【計算式：3萬元×1/2×(11+13/30)=17萬1500元】，原告請求逾此部分，尚屬無據。

六、爭點事項第(六)項：原告主張被告陳翔崧應給付房屋回復原狀費用5萬7,500元，有無理由？

(一)按承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀，民法第431條第2項定有明文。又承租人於租賃關係消滅時，除契約有特別約定外，應返還租賃物之原狀，而非僅以現狀返還，且承租人對租賃物增設工作物者，除依情形得請求出租人償還有益費用（民法第431條第1項規定參照）而不予取回外，於取回該工作物時，依民法第431條第2項規定，自應回復租賃物之原狀。又承租人使用收益租賃物，乃租賃之目的，而此勢必使租賃物發生折損，且租賃物如由出租人自己使用，衡情亦會因時間經過致生自然耗損，若謂此類自然耗損概須由承租人承擔，難謂事理之平，是承租人於租賃關係消滅時所應回復之租賃物原狀，除契約別有明文約定外，當不包括自然耗損部分。

(二)原告主張被告陳翔崧承租系爭房屋後加以裝設，以供舞蹈教室及刺青工作室使用，然於租期屆滿後未回復原狀，並留下滿屋垃圾，預估回復原狀費用為5萬7,500元等語，並提出照片、工程報價單為證（見調字卷第30至34頁、本院卷第43至44），為被告所否認，並辯稱：照片與工程報價單上既無日期，所示內容物與其無關等語。經查：

1.系爭租賃契約第11條約定：「房屋有改裝設施之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回復原狀。」（見調字卷第8頁反

面），足見兩造約定被告所負回復原狀之義務範圍，係就被
告改裝設施部分，並不包含自然耗損部分。

2. 參以證人即樂建工程有限公司經理廖偉傑於本院言詞辯論期
日證稱：原證20（按即本院卷第43至44頁）所示照片是伊於
107年3月13日拍攝，工程報價單是伊於107年4月間，依
照現場狀況及上開照片，與原告討論後，所開立系爭房屋回
復原狀之必要項目及費用，其中廢棄物清運2車，所載運之
廢棄物包含回復房屋之前狀況所清理出之裝潢、玻璃等材料
，清理時屋內尚留有房客之衣物、桌椅、櫃子及盥洗用具等
語（見本院卷第92至93頁），足見被告交還系爭房屋予原告
當日，系爭房屋仍留有改裝設施及個人物品，且非屬保存或
增益系爭房屋之必要設施，被告自應予回復原狀，則被告對
於工程報價單項次1至3及5所示工程內容，並未爭執其必
要性，此屬系爭房屋回復原狀之必要費用，堪以認定。惟被
告辯稱：項次4所示部分牆面批土粉刷，並非回復原狀之項
目等語，衡諸一般經驗法則，系爭房屋供人居住或營業使用
後，室內牆面難免有折舊現象，除被告有惡意破壞或超出常
情之使用情形外，原告收回房屋後予以牆面批土覆蓋微小細
洞或粉刷，係就自然耗損部分進行整理，所支出之費用既未
經兩造於契約特別約定由被告負擔，自應由原告負擔。至於
證人廖偉傑證稱項次4亦屬回復原狀之必要項目，應係指客
觀上回復房屋使用前之狀態所需項目，而未區分自然耗損與
否，尚應由本院予以判斷。是以，工程報價單所示總金額5
萬7,500元經扣除項次4之金額6,050元後，被告所應負擔
之費用為5萬950元【計算式：5萬7000元－6,050元＝5
萬950元】，原告逾此範圍之請求，應屬無據。

七、綜上所述，原告得請求被告陳翔崧給付租金為112萬元、管
理費及水費7萬5111元、房屋稅增額4萬1059元、不當得利
34萬3000元、違約金17萬1500元、回復原狀費用5萬950元
，合計180萬1620元【計算式：112萬元＋7萬111元＋4
萬1059元＋34萬3000元＋17萬1500元＋5萬950元＝180萬

1620元】。

八、爭點事項第(七)項：被告林奇勳就原告上開請求金額有無負連帶責任？

(一)按保證者謂當事人約定一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約；數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務；連帶債務之債權人得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付，民法第739條、第272條第1項、第273條第1項分別定有明文。

(二)依系爭租賃契約第8條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方（按即原告）同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議。」、第16條約定：「乙方如有違背本契約各條項或損害租賃房屋等情事時丙方應連帶賠償損害責任並願拋棄先訴抗辯權。」（見調字卷第8至9頁），足見兩造約定連帶保證人即被告林奇勳在契約範圍內，就契約所生之租金、費用、違約金及損害賠償等，與被告陳翔崧連帶負賠償責任。是以，原告依系爭租賃契約及連帶保證之法律關係，請求被告林奇勳連帶給付租金112萬元、管理費及水費7萬5111元、房屋稅增額4萬1059元、違約金17萬1500元、回復原狀費用5萬950元，合計145萬8620元【計算式：112萬元＋7萬5111元＋4萬1059元＋17萬1500元＋5萬950元＝145萬8620元】，於法自屬有據。至於原告基於被告陳翔崧占用系爭房屋所主張不當得利34萬3,000元，並非基於系爭租賃契約有所請求，其請求被告林奇勳負連帶給付義務，則屬無據，不應准許。

九、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

01 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項
02 、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，
03 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
04 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
05 亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1
06 項、第203條亦有明文。本件原告對被告2人之債權，核屬
07 無確定期限之給付，既經原告提起本件訴訟並將起訴狀繕本
08 送達被告，而分別於107年5月3日寄存送達被告陳翔崧、
09 於107年4月30日送達被告林奇勳（見調字卷第40至41頁之
10 送達證書），被告均迄未給付，當應負遲延責任。是原告請
11 求自起訴狀繕本送達被告之翌日，即被告陳翔崧自107年5
12 月14日起、被告林奇勳自107年5月1日起，至清償日止，
13 按年息5%計算之法定遲延利息，核無不合。

14 伍、綜上所述，原告依系爭租賃契約、無因管理、不當得利及連
15 帶保證之法律關係，請求被告2人連帶給付145萬8620元，
16 及被告陳翔崧自107年5月14日起、被告林奇勳自107年5
17 月1日起，均自清償日止，按年息5%計算之利息，暨請求
18 被告陳翔崧給付34萬3000元，及自107年5月14日起至清償
19 日止，按年息5%計算之利息，均有理由，應予准許；逾上
20 開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

21 陸、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，依法
22 有據，爰就原告勝訴部分，分別酌定相當之擔保金額，予以
23 准許。而就原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併予
24 駁回。

25 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後核與
26 判決結果不生影響，爰不逐一論述。

27 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1、2
28 項。

29 中 華 民 國 108 年 1 月 10 日
30 民 事 第 三 庭 法 官 吳 昀 儒

31 一、上為正本係照原本作成。

01 二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀
02 （須按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴者
03 ，應一併繳納上訴審裁判費。

04 三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，
05 及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由（民事訴訟法第44
06 1條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

07 中 華 民 國 108 年 1 月 10 日

08 書記官 許國慶