

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第4933號

原告 帕拉帝諾資本有限公司

法定代理人 鄧竟智

訴訟代理人 呂柔慧律師

被告 聖庭開發有限公司

法定代理人 胡聖芬

訴訟代理人 董家豪律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國108年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾玖萬叁仟壹佰玖拾壹元，及自民國一零七年九月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾玖萬叁仟壹佰玖拾壹元，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

一、原告起訴主張：原告之法定代理人鄧竟智及董事王錦達均為馬來西亞人，因原告欲在臺發展事業，遂透過被告之法定代理人胡聖芬尋得位於臺北市○○區○○路0段00巷0號5樓之房屋（下稱系爭房屋）作為王錦達於臺灣之居所，並為避免外國人租屋恐衍生法律爭議，兩造乃以口頭方式協議由被告名義向房屋所有人即訴外人翁如宜承租系爭房屋，約定租賃期限為107年6月5日至110年6月4日，每月租金為新臺幣（下同）22萬元，並應支付保證金（即押租金）44萬元，再由被告以相同租賃條件另行轉租原告（下稱系爭租約）。107年6月5日被告完成簽租手續後，原告即於當日同時交付如附表一編號1至7所示之費用，共計1,038,202元，

原告並於同年6月7日、6月8日花費127,000元委由新宸設計顧問有限公司（下稱新宸公司）修繕及裝潢系爭房屋（如附表一編號8所示）。詎於同年6月9日，被告竟無故片面指稱原告為詐騙集團，要求被告應於同年6月15日前搬離該屋，又提出與原租約條件相差甚大，顯非合理之新租約，使原告無法接受，被迫於同年6月15日搬空屋內物品後將房屋鑰匙交還予被告委任之律師。而雙方間之系爭租約未定有期限，被告卻未於1個月以上之相當期間預行通知，其於107年6月9日所為終止自尚不生合法終止之效力，應以被告表示終止時經過曆定1個月之末日即同年7月31日始生終止系爭租約之效力，兩造間系爭租約其後已不存在，被告所受領之押租金44萬元，屬無法律上之原因而受有利益，應予返還（即如附表一編號1「原告請求金額」欄所示）；又系爭租約於同年7月31日合法終止前，被告仍有提供合於約定使用收益之租賃物予原告之義務，但其除令原告應提前搬離該屋外，復旋自行與原屋主解除租賃契約，足認被告已預示拒絕履行其出租人之給付義務，致原告受有相當於無法使用系爭房屋之損害，包含租金22萬元、代支之房東綜合所得稅、二代健保費、系爭房屋管理費、裝潢及搬遷費用，共計395,202元（即如附表一編號2至8「原告請求金額」欄所示之金額），亦應負給付不能或給付遲延之債務不履行賠償責任。縱認系爭租約並未於107年7月31日終止，然被告既與原屋主解除租賃契約，事實上顯已無法交付系爭房屋予原告使用，屬可歸責於被告之給付不能，原告即得依108年4月15日民事準備(二)狀向被告為解除系爭租約之意思表示，該書狀於同年4月16日送達被告，該租約即生合法解除之效力，被告應負回復原狀之義務，返還如附表一編號1至8各項金額予原告（原告僅於835,202元之範圍內為請求，詳如附表一編號1至8「原告請求金額」欄所示）。再退言之，若認系爭租約未於同年7月31日合法終止且上情尚不構成給付不能，則被告迄未交付系爭房屋予原告使用，亦屬給付遲延，原

01 告乃以民事準備(二)狀催告被告應於20天內履行，並於期限屆
02 滿之翌日即108年5月7日為解除系爭租約之意思表示，該
03 租約既經解除，被告當應返還如附表一編號1至8各項金額
04 予原告（原告僅於835,202元之範圍內為請求，詳如附表一
05 編號1至8「原告請求金額」欄所示）。為此，爰依民法第
06 179條請求被告返還押租金，並依民法第226條第1項、第
07 231條第1項規定擇一請求被告賠償損害；如認系爭租約前
08 未經合法終止，則依民法第256條或第254條規定解除系爭
09 租約，並依民法第259條規定請求被告回復原狀等語。並聲
10 明：(一)被告應給付原告835,202元，及自起訴狀繕本送達翌
11 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)願供擔保
12 請准宣告假執行。

13 二、被告答辯則以：雙方於107年6月5日以口頭成立系爭租約
14 後，被告除未能支付購買床墊之刷卡金額外，亦未提出其在
15 臺承租辦公處所、系爭房屋之保證契約予被告，致被告擔心
16 原告為詐騙公司，將來恐未能依約支付租金，而使被告須負
17 擔保責任之情形，被告法定代理人胡聖芬一時盛怒之下方要
18 求原告搬離系爭房屋，尚不具實質終止系爭租約之意思；且
19 系爭租約屬不定期房屋租約之性質，應優先適用土地法第10
20 0條之特別規定，然本件並無該條所定出租人得收回房屋之
21 各種情形，被告自不得任意終止租約收回系爭房屋，縱其所
22 言有終止契約之意，仍不生合法終止系爭租約之效力，故系
23 爭租約仍為有效，原告自不得依不當得利及債務不履行規定
24 請求被告返還押租金及負損害賠償責任。又於系爭租約成立
25 時，被告即已交付系爭房屋予原告使用收益，並無拒絕給付
26 或給付不能之情，反係原告自行於107年6月15日將系爭房
27 屋鑰匙返還予被告，拋棄系爭房屋使用收益之權限，當應依
28 約照付系爭房屋之租金及相關費用，且自系爭租賃關係成立
29 起至原告於108年4月15日以民事準備(二)狀請求被告履行出
30 租人義務止，期間已長達10個月，原告始以被告未交付系爭
31 房屋占有為由主張解除契約，亦有違誠信原則，而原告前所

01 支付之1個月租金及2個月押租金復早已於此期間內扣除完
02 畢，則原告請求被告返還或賠償如附表一各該項目所示金額
03 ，均屬無憑。縱認被告須負返還或賠償責任，惟原告委託被
04 告處理承租系爭房屋及增添設備等相關事宜時，被告曾因此
05 支出23,320元之費用（詳如附表二編號1至8所示），此部
06 分應由原告自行負擔。此外，被告亦曾受原告委任提供信義
07 區土地投資訊息予原告，並約定每件投資服務報酬為20萬元
08 ，被告迄今已提供8件房地產投資資訊，然原告就此服務報
09 酬共計160萬元亦尚未給付，故應於本件抵銷1,623,320元
10 （詳如附表二「金額」欄所示）等語。並聲明：(一)原告之訴
11 駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

12 三、兩造不爭執之事實（見本院卷第348至349頁）：

13 (一)臺北市○○區○○路○段00巷0號5樓之房屋（即系爭房屋
14 ），為訴外人翁如宜所有，由被告於107年6月5日出面承
15 租，約定租賃期限為107年6月5日至110年6月4日，每
16 月租金為22萬元（不含稅、管理費），並應支付保證金44萬
17 元。而兩造復以口頭方式達成協議，由被告依上開條件將系
18 爭房屋轉租予原告（即系爭租約），被告並於107年6月5日
19 將系爭房屋之使用收益權限交付予原告。

20 (二)原告以107年6月5日支付被告承租系爭房屋之保證金（押
21 金）44萬元、第1個月租金22萬元、房東綜合所得稅22,000
22 元、房東二代健保費4,202元、系爭房屋管理費22,000元、
23 被告之仲介費22萬元及被告代收仲介費11萬元，共計1,038,
24 202元之款項，並由被告及其法定代理人胡聖芬簽收。

25 (三)被告法定代理人胡聖芬於107年6月9日傳訊要求原告搬離
26 系爭房屋。

27 (四)被告之委任律師董家豪律師於107年6月13日以電子郵件要
28 求原告應於107年6月15日前支付第1年租金等全額，其後
29 第2、3年租金亦分別應於107年12月5日、108年12月5
30 日提前給付。

31 (五)原告於107年6月15日交還系爭房屋之鑰匙，並由被告之代

理人董家豪律師代為收執。

(六)被告已與系爭房屋屋主翁如宜終止被告向其承租該屋之租賃契約。

四、本院之判斷：

原告主張被告片面終止系爭租約，應返還系爭房屋之保證金，並賠償其因被告債務不履行所生之損害等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。故本院應審究者為：(一)系爭租約是否因被告法定代理人於107年6月9日單方向原告為終止契約之意思表示，而生合法終止之效力？如是，則原告依民法第179條、第226條第1項、第231條第1項規定，請求被告負返還或賠償責任，有無理由？數額應為若干？(二)如認系爭租約並未終止，則原告以108年4月15日民事準備(二)狀為解除系爭租約之意思表示，是否合法？如是，則原告依民法第259條、第226條第1項、第231條第1項規定，請求被告負返還或賠償責任，有無理由？數額應為若干？(三)如認原告前述請求有理由，則被告主張抵銷1,623,320元，有無理由？茲分述如下：

(一)被告於107年6月9日向原告所為終止系爭租約之意思表示，不生合法終止系爭租約之效力：

1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃，民法第421條第1項、第422條第1項。考其立法意旨，在於逾1年之不動產租賃契約，於當事人之利害極有關係，應使其訂立字據，藉防後日之爭論。查，兩造以口頭約定系爭租約，由被告出租系爭房屋予原告，其租賃期間為107年6月5日起3年，但未簽訂任何書面契約等情，為兩造所陳述一致（見本院卷第189、215頁），是雙方既未就系爭租約訂立字據，依前揭規定，自應視為不定期限之租賃。被告雖提出原告董事王錦達與被告法定代理人胡聖芬間之對話紀錄（見本院卷第206頁），欲證系爭租約屬定有期限之租賃

01 契約云云，惟縱認兩造間確有口頭約定系爭租約之租賃期限
02 然被告並未舉證說明雙方就此約定有簽訂任何書面契約，
03 當應適用民法第422條第1項規定而視為不定期限之租賃無
04 訛，因認被告前揭所辯，尚無足憑採。

05 2.又按民法第450條第2項固規定：「未定期限者，各當事人
06 得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣」，
07 然土地法第100條另定有房屋租賃收回之限制：「出租人非
08 因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或重
09 新建築時。二、承租人違反民法第443條第1項之規定轉租於
10 他人時。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個
11 月以上時。四、承租人以房屋供違反法令之使用時。五、承
12 租人違反租賃契約時。六、承租人損壞出租人之房屋或附著
13 財物，而不為相當之賠償時」，上開規定為民法之特別法，
14 依特別法優於普通法之原則，非有土地法第100條所列各款
15 情形之一不得收回房屋（最高法院51年台上字第1288號裁判
16 意旨參照）。準此，系爭租約雖屬未定期限之租約，然其既
17 係以房屋為租賃標的，應優先適用土地法第100條之規定，
18 亦即出租人須符合該條各款之要件，始得收回房屋。經查，
19 兩造締結系爭租約後，被告法定代理人胡聖芬於107年6月
20 9日指稱原告為詐騙集團，向原告表示其要終止系爭租約，
21 並要求原告應於同年6月15號前搬遷並歸還鑰匙完畢等情，
22 有微信通訊軟體對話紀錄在卷可參（見本院卷第103至106頁
23 ），兩造就此亦未爭執，堪信為真。惟被告自承其係因原告
24 未交付其在臺承租辦公室及系爭房屋之保證契約，致其擔心
25 將來須替原告負擔保責任，故稱原告為詐騙集團並主張終止
26 系爭租約，顯非屬前揭土地法第100條所定之出租人收回自
27 住、承租人轉租他人、欠款或有其他違法使用或違約等情事
28 以，不得以上述事由主張終止系爭租約並取回系爭房屋。是
29 以，被告於107年6月9日向原告所為終止系爭租約之意思
30 表示，尚不生合法終止系爭租約之效力。

31 3.至原告固主張被告未提前1個月以上通知，故系爭租約應於

01 被告表示終止時經過曆定1個月之末日即同年7月31日始生
02 終止系爭租約之效力云云，然被告於107年6月9日之終止
03 不符土地法第100條規定而不合法，既如前述，此當不因被
04 告提前通知或通知後經過相當期間而有不同，故原告主張系
05 爭租約於同年0月00日生終止效力，並不可採。

06 (二)系爭租約應於107年6月15日經兩造合意終止：

07 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
08 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
09 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
10 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，
11 民法第153條定有明文。又所謂默示之意思表示，係指依表
12 意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言（
13 最高法院29年上字第762號判例意旨參照）。

14 2.經查，被告法定代理人胡聖芬於107年6月9日向原告表示
15 其要終止系爭租約後，復委由律師提出新租約之條件，包含
16 須簽訂書面契約、欲先繳付第1年全額租金，及提前給付第
17 2、3年全年租金等，原告無法接受，而於同年6月15日將
18 系爭房屋鑰匙送還予被告委任律師，並於同日遷出該屋，被
19 告嗣亦旋與系爭房屋原屋主翁如宜終止被告向其承租該屋之
20 租賃契約等情，乃兩造所不爭執，並有雙方來往電子郵件存
21 卷可參（見本院卷第309至311頁），堪信為真。而被告於
22 107年6月9日之終止不符土地法第100條規定，並不合法
23 ，雖如前述，然此尚不失為被告向原告為提前合意終止系爭
24 租約之要約意思表示，且審酌原告經協商無法接受被告所提
25 出之新租約條件後，即依被告要求於同年6月15日遷出該屋
26 並歸還鑰匙，迄今並無繼續使用之事實，其除兩造締結系爭
27 租約時所交付之押租金、第1個月房租外，亦未再交付後續
28 租金予被告，被告並已向原房東終止其等間之租賃契約，足
29 見兩造自同年6月15日起均無再履行系爭租約之意思甚明。
30 原告縱未明白表示同意被告提前合意終止之要約，惟依其返
31 還系爭房屋之占有予被告，且不再繳納租金等情事，衡情已

足以間接推知其有承諾提前合意終止系爭租約之默示意思表示，是兩造間就系爭租約之提前終止已達成合意，因認系爭租約業於107年6月15日經兩造合意終止無訛。被告雖辯稱：其無提前終止系爭契約之意，而原告既未同意被告所提出之新租約條件，兩造即應按原訂之系爭租約履行，系爭租約之效力並未解消云云。惟被告法定代理人胡聖芬於107年6月9日之簡訊中已明白表示欲終止系爭租約，並限期原告搬離等情，已詳前述，兩造無法達成重新締約之共識後，被告收取原告交還之鑰匙並無異議，復又主動向原屋主終止租賃關係，任令原屋主將該屋出租他人，其復未再向原告催討後續房租，顯難謂有何繼續履行系爭契約之意思，其上開所辯，不足為採。

3. 系爭租約既於107年6月15日經兩造合意終止，自此後即失去效力，故自無庸再予探討原告得否以108年4月15日民事準備(二)狀合法解除系爭租約之爭點，附此敘明。

(三) 關於被告應否返還押租金、租金及賠償費用予原告部分：

系爭租約於107年6月15日經兩造提前合意終止，而原告前已交付如附表一編號1至5之押租金、房租、綜合所得稅、二代健保、管理費等費用予被告等情，乃兩造所不爭之事實，且有支付明細、簽收單在卷可參（見本院卷第93、99至100頁），原告並主張其支出如附表一編號所示之修繕施工費，而請求被告返還前揭相關租金及費用。茲就其各項請求分別認定如下：

1. 押租金部分：

按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責。本件租賃關係既已消滅，承租人且無租賃債務不履行情事，從而其請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號裁判意旨參照）。查，系爭租約於107年6月15日經兩造提前合意終止，已詳前述，又查無原告在租賃期間（即107年6月5日至同年月15日）有何債務不履行情事，依上開說明

，被告即應返還押租金440,000元予原告。

2. 首月房租部分：

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。經查，系爭租約於107年6月15日經兩造提前合意終止，原告亦已於該日搬出系爭房屋等情，均詳前述，則原告既僅於107年6月5日至同年月15日有就系爭房屋為占有及使用收益之事實，系爭租約其後亦已因終止而失其效力，則被告收受該部分租金，即屬無法律上原因而受有利益，故原告依上開民法不當得利之規定，請求被告返還租金，洵屬有據。據此，依原告承租之日數比例計算，原告應支付之租金為80,667元（計算式： $220,000 \times 11/30 = 80,667$ 元，元以下4捨5入），被告即應退還其餘139,333元予原告（ $220,000 - 80,667 = 139,333$ 元）。

3. 綜合所得稅、二代健保部分：

- (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；又上開規定非強制規定，當事人得為相反之約定（最高法院65年台上字第1119號裁判意旨參照）。次按凡有中華民國來源所得之個人，應就其中華民國來源之所得，依本法規定，課徵綜合所得稅；租金所得，其扣繳義務人為機關、團體、學校之責應扣繳單位主管、事業負責人、破產財團之破產管理人及執行業務者，納稅義務人為取得所得者，所得稅法第2條第1項、第89條第1項第2款規定參照；又按第一類至第四類及第六類保險對象有下列各類所得，應依規定之補充保險費率計收補充保險費，由扣費義務人於給付時扣取，並於給付日之次月底前向保險人繳納，全民健康保險法第31條第1項第6款規定參照。是出租人因租金所得而產生之所得稅額及全民健康保險補充健保費，除租賃雙方另有約定外，依法應由出租人負擔。
- (2) 經查，原告就系爭租約除每月應繳納租金外，尚須額外負擔出租人之綜合所得稅（租金之10%）、二代健保（租金之1.

91%)等情，業經原告自行提出前揭支付明細在卷可證（見本院卷第93頁），足見兩造就上開因出租人之租金收入所生之稅捐費用，已另行約定由原告依上開比例負擔。因之，原告就其租賃期間（即107年6月5日至同年月15日）應負擔之租金既為80,667元，已如前述，則其應負擔稅金為9,607元（計算式： $80,667 \times 10\% + 80,667 \times 1.91\% = 9,607$ 元，元以下4捨5入），被告受領超出此範圍之金額，即屬無法律上原因而受有利益，應依不當得利規定返還16,595元（計算式： $22,000 + 4,202 - 9,607 = 16,595$ 元）。

4. 管理費部分：

按區分所有權人依區分所有權人會議決議有繳納公共基金之義務，公寓大廈管理條例第18條第1項第2款分別定有明文。公寓大廈管理業務之執行，須有經費推動相關管理業務，如發生公共使用部分必須維護管理或其他必要修繕時，應由各區分所有權人分擔該費用，此費用來源即各區分所有權人按全體區分所有權人自治決議所訂定之規約議定之數額所定期繳納之管理費及公共基金。是管理費原則上係以區分所有權人即出租人為繳交義務人，然此尚非不得以契約另行約定由承租人負擔。查，原告每月除租金外，須另支付22,000元之管理費，據原告提出上述支付明細在卷可證（見本院卷第93頁），可知兩造確有約定承租人應按月給付其承租期間之管理費。而此筆費用乃係依法須按月支付予公寓大廈管理委員會用以推動社區事務之公用基金，則原告既於107年6月5日至同年月15日仍有占有使用系爭房屋之事實，則被告收取約定由原告負擔之該月管理費，即無不當得利可言，因認原告請求退還此部分費用，並無理由。

5. 修繕搬遷費用部分：

原告雖主張其因系爭租約提前終止，而受有裝修及搬遷費用共127,000元之損害云云，並提出新宸公司所出具之工程估價單（見本院卷第101頁），且據該公司回函稱確有收到上述工程款等語，有新宸公司108年6月19日107訴4933字第

1080010947號函在卷可參（見本院卷第373頁）。然上開書證均經被告否認其形式真正，且除新宸公司所自行列出之工程項目價格明細外，查無任何具體付款單據、憑證可資參酌，故尚無從以前開證據即認原告主張為真，故原告請求被告賠償此部分費用，洵屬無稽，不應准許。

6. 基上各節，被告應返還原告之款項包含押租金440,000元、溢收之租金139,333元及綜合所得稅、二代健保費共16,595元，共計595,928元。

(四) 關於被告之抵銷抗辯是否可採部分：

1. 按二人互付債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。又債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為其要件，若一方並未對他方負有債務，則根本上即無抵銷之可言（最高法院18年上字第1709號判例意旨參照）。本件原告請求被告給付595,928元部分，為有理由，既如前述，即應探求被告所為抵銷抗辯是否可取。

2. 次按，稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息；受任人處理委任事務，因非可歸責於自己之事由，致受損害者，得向委任人請求賠償，民法第528條、第546條第1項、第3項分別定有明文。被告主張其受原告委任而支付如附表二編號1至8之費用，而依民法第546條第1項規定，向原告請求償還，並得以此債權主張抵銷等情，均為原告所否認。經查：

(1) 附表二編號1所示增加鑰匙數量（打系爭房屋鑰匙及門卡）部分：被告就此提出雙方間之對話紀錄及發票收據為證（見本院卷第259、426頁），觀諸上開對話紀錄，固可見原告向被告法定代理人胡聖芬稱「我們要4套鑰匙」等語，然比對被告所提出之收據，僅載明品項為鑰匙及總價為1,000元，但未載明數量，亦未載明開立之時間，實難確認與本件之關聯性，則被告主張該筆金額為其受託處理委任事務所支出

之必要費用，並無可採。

- (2) 附表二編號2所示主臥室內換鎖與加打鑰匙部分：被告就此提出雙方間之對話紀錄及收據為證（見本院卷第261、426頁），惟原告否認有委託被告處理換鎖之事，且觀諸上開對話中亦無任何關於原告要求被告協助換鎖之紀錄，則被告固提出總價為1,600元之換鎖收據，仍無從證明係受原告委託處理事務而支出之費用。
- (3) 附表二編號3所示電話機費用部分：被告雖提出發票及對話紀錄為據（見本院卷第263、425至427頁），然觀諸上開發票之購買品項係無線助聽子母機，而上開對話中卻僅見被告表示要協助原告向電信公司申請市○○○○路等語，已難逕認被告確有受託購買電話機台之事。另據原告所提出之兩造於107年6月5日之對話紀錄，胡聖芬稱要贈送母子電話機予原告等語，有該對話截圖存卷可佐（見本院卷第315頁），就此被告並未爭執其形式真正性，即無從排除前揭發票所示之子母電話機台係由被告贈與原告之可能，則被告執此主張係受原告委託處理事務所支出之費用云云，要難據信。
- (4) 附表二編號4所示購買強波器費用部分：被告雖提出發票及對話紀錄為憑（見本院卷第265、425至427頁），然經原告否認有何委由被告購買此部分器具之事，且觀諸兩造間亦無任何與此相關之對話，即無從僅憑前揭發票逕為被告有利之認定，則被告主張此筆花費亦為處理委託事務之必要支出而主張抵銷云云，洵屬無稽。
- (5) 附表二編號5所示申裝MOD費用部分：被告就此提出繳費證明單、申請書及對話紀錄為據（見本院卷第267至281、425至427頁），可見被告確有協助原告向電信公司申請裝設MOD，且上開繳費證明單、申請書所示之申請日期（107年6月5日）及計費期間（107年6月7日至同年月30日），與原告之租賃期間大致相符，則被告所支付該月份之MOD費用2,737元，應屬其受託處理委任事務所支出之必要費用無訛，被告主張以此債權為抵銷，即屬有據。

01 (6) 附表二編號6所示ADSL賠償費用部分：被告就此提出繳費通
02 知書及對話紀錄為據（見本院卷第283、425至427頁），
03 可知原告確有委請被告協助向電信公司申辦ADSL網路之事，
04 而依上開繳費通知書所載，此部分賠償費用包含FTTB機件賠
05 償費及ADSL、MOD退租費，然經原告否認丟失FTTB機件，被
06 告復未舉出其他證據以實其說，此部分費用尚難認應由原告
07 負擔；又就ADSL、MOD退租費部分，係因被告於不符土地法
08 第100條規定之情形下，即向原告提出提前終止系爭租約之
09 要求，雖嗣原告配合被告終止該契約，惟致其僅使用系爭房
10 屋10日即須清空搬離該屋，故上開ADSL、MOD退租須支付賠
11 償費用之狀況，即難謂被告全無可歸責事由，依民法第546
12 條第3項之反面解釋，被告尚無從向原告請求賠償，當亦無
13 法以此主張抵銷甚明。

14 (7) 附表二編號7所示燈管費用部分：被告雖提出發票及對話紀
15 錄為憑（見本院卷第285、425至427頁），然經原告否認
16 委託被告購買燈具，雙方間亦無任何與此相關之對話，故無
17 法確認該筆花費與本件有何相關，而難謂屬被告因處理委託
18 事務之必要支出，故被告就此主張抵銷云云，不足為採。

19 (8) 附表二編號8所示網路資料費用部分：被告雖提出電子發票
20 證明聯為憑（見本院卷第287至291頁），然除經原告否認
21 外，細譯該發票亦無任何關於網路費用之具體內容可資參酌
22 ，是縱被告有支出此部分費用，亦顯無從僅以上開發票認定
23 該花費為被告處理委託事務所生必要支出，被告執以主張抵
24 銷，自無可取。

25 3. 復按報酬縱未約定，如依習慣或依委任事務之性質，應給與
26 報酬者，受任人得請求報酬，民法第574條定有明文。又按
27 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
28 事訴訟法第277條本文亦有明定。是被告主張兩造間成立有
29 償之委任契約，自應就此利己事實負舉證之責。經查，被告
30 雖主張原告委託其查找信義區投資訊息資料，雙方達成以每
31 件20萬元計價之口頭委任契約云云，並以8件土地相關資料

為憑（檔案光碟檔案置於證物袋）。惟原告始終否認雙方成立委任關係，且觀諸被告所提出之上開投資資料，其中4處之地籍圖謄本，係於本件於107年9月起訴後始申請調閱（見本院卷第241至244頁），實無法排除係因訴訟目的而製作之可能。此外，被告又未提出任何書面資料或證據以證雙方確實成立口頭委任契約，故其請求原告支付如附表二編號9所示共160萬元之委任報酬，難以憑採，自亦無法以之主張抵銷。

4. 從而，被告主張其受託為原告處理事務而支出必要費用，其中附表二編號5所示申裝MOD費用2,737元部分為有理由，故其以此與其前揭應支付予原告之595,928元債務相抵銷，亦屬可採。是本件經相互抵銷後，被告尚應給付593,191元予原告（計算式：595,928 - 2,737 = 593,191元）。

(五) 遲延利息部分：

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，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。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；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%，亦為民法第233條第1項前段、第203條所明定。查本件給付無確定期限，而起訴狀繕本於107年9月12日送達予被告（見本院卷第135頁送達證書），依前揭說明，原告請求被告給付593,191元部分，既有理由，自得請求自上開起訴狀繕本送達被告之翌日即107年9月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

- 五、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係、民法第179條規定，請求被告給付593,191元，及自107年9月13日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部

分之請求為無理由，應予駁回。又就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核尚無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻防方法及證據，經斟酌後認與判決結果不生影響，茲不逐一論列。至被告請求本院對其法定代理人胡聖芬行當事人訊問云云，因本件事證已明，故核無進行此部分調查之必要，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 8 月 12 日
民事第七庭 法官 劉娟呈

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 108 年 8 月 12 日
書記官 周慈怡

附表一：原告請求之金額

編號	項 目	金 額 (新臺幣)	原告請求金額 (新臺幣)	本院判斷 (新臺幣)
1	房屋租賃保證金	440,000 元	440,000 元	440,000 元
2	首月租金	220,000 元	220,000 元	139,333 元
3	房東綜合所得稅	220,000 元	22,000元	16,595 元
4	房東二代健保	4,202 元	4,202 元	
5	大樓管理費	22,000元	22,000元	0元
6	仲介費（聯合房仲）	110,000 元	不請求	不予審酌
7	仲介費（被告）	220,000 元	不請求	不予審酌

(續上頁)

8	修繕施工費（含稅）	127,004 元	127,000 元	0元
共 計			835,202 元	595,928元

附表二：被告主張抵銷之金額

編號	項 目	金 額 (新 臺 幣)	本院判斷 (新 臺 幣)
1	增加鑰匙數量（打系爭房屋鑰匙及門卡）	1,000 元	不得主張抵銷
2	主臥室內換鎖與加打鑰匙	1,600 元	不得主張抵銷
3	購入電話機	2,480 元	不得主張抵銷
4	購買強波器加強Wifi訊號	1,998 元	不得主張抵銷
5	申裝MOD	2,737 元	得予抵銷
6	因原告取走中華電信	1,855 元	不得主張抵銷

(續 上 頁)

	ADSL設備，由被告代 為賠償		
7	裝設住家燈管	800 元	不得主張抵銷
8	提○○○區○○○路 資料費用	10,850 元	不得主張抵銷
9	提供投資資訊之服務 報酬	1,600,000 元	不得主張抵銷
共 計		1,623,320 元	2,737 元