

臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第1055號

上訴人

即被上訴人 陳淑芸

訴訟代理人 陳柏瑋律師

被上訴人

即上訴人 葉雅青（原名「葉雅青」，更名「葉家馳」，再上列當事人間請求遷讓房屋等事件，兩造對於中華民國107年3月2日臺灣臺北地方法院106年度訴字第3208號第一審判決各自提起上訴，上訴人即被上訴人陳淑芸並為訴之追加，本院於108年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)第二項命葉雅青給付新臺幣伍萬貳仟元，及自民國一百零六年二月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分；及(二)第三項命葉雅青給付逾新臺幣壹拾玖萬貳仟元部分；及各該部分假執行之宣告，暨訴訟費用除確定部分外之裁判，均廢棄。

上開廢棄(一)(二)部分，陳淑芸在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

葉雅青其餘上訴駁回。

陳淑芸上訴及追加之訴均駁回。

第一審除確定部分外及第二審訴訟費用，關於葉雅青上訴部分，由葉雅青負擔二分之一，餘由陳淑芸負擔；關於陳淑芸上訴部分，由陳淑芸負擔。追加之訴訴訟費用由陳淑芸負擔。

事實及理由

一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實相同者，或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446條第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件上訴人即被上訴人陳淑芸（下稱「陳淑芸」）於原審起訴聲明第3項請求被上訴人即上訴人葉雅青（下稱「葉雅青」）應自民國106年2月1日起至返還系爭房屋之日止，按每月租金5倍計算之違約金；嗣於本院

主張葉雅青於107年6月28日將系爭房屋返還陳淑芸，請求葉雅青給付自106年2月1日起至107年6月28日止，按每月租金1倍計算之違約金共新臺幣（下同）42萬1,200元（本院卷第231、235頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭說明，應予准許。另陳淑芸於本院追加請求葉雅青給付第二審律師費用12萬元，及加計自追加請求翌日起算之遲延利息（見本院卷第231、235頁）；又依兩造簽訂之房屋租賃契約書（下稱「系爭租約」）第3條約定，請求葉雅青給付107年3月1日起至107年6月28日止之大樓管理費及停車位清潔費1萬2,607元，及加計自追加請求翌日起算之遲延利息（見本院卷第88頁）。葉雅青雖不同意上開追加，然核陳淑芸追加之訴與原訴均係基於系爭租約經陳淑芸終止後，葉雅青未依約遷讓房屋之同一基礎事實，依照上開規定，尚無不合，亦應准許。

二、陳淑芸主張：陳淑芸於103年7月1日與葉雅青簽訂系爭租約，將門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號8樓房屋（含B4之55號車位，下稱「系爭房屋」）出租予葉雅青，租期至105年7月1日止，每月租金為2萬6,000元，葉雅青於租期屆滿時，除經陳淑芸同意繼續出租外，應即日將系爭房屋按原狀遷空交還，若有違約情事，致損害陳淑芸之權益，應賠償陳淑芸因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用。詎葉雅青於租期屆至前，遲不依陳淑芸催促續簽新約，致兩造成為不定期租賃契約。嗣因陳淑芸欲收回系爭房屋自用，作為經營蔬果商行營業據點，於106年1月23日以存證信函通知葉雅青於106年1月31日終止系爭租約，依民法第450條第3項規定，系爭租約於同年2月23日業經陳淑芸合法終止。然葉雅青於系爭租約終止後，仍持續占用系爭房屋，迄至107年6月28日始將系爭房屋點交與陳淑芸，尚積欠105年12月及106年1月租金，共5萬2,000元。且葉雅青未依約繳納106年2月租金，於106年3月至10月期間，每月僅繳納2萬1,500元，則葉雅青依約應自106年2月1日起至返還系爭房屋止，按月給付相當於每月租金

01 之不當得利及按月給付相當於每月租金5倍計算之違約金共
02 15萬6,000元。另葉雅青應賠償陳淑芸支出之律師費用30萬
03 元。為此，爰依系爭租約第3條前段，請求葉雅青給付105年
04 12月、106年1月積欠之租金共5萬2,000元，並加計自106年2
05 月1日起算之法定遲延利息；及依系爭租約第12條請求賠償
06 律師費用30萬元，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定
07 遲延利息；另依民法第179條前段規定及系爭租約第6條約定
08 ，請求葉雅青自106年2月1日至返還系爭房屋之日止，按月
09 給付相當於每月租金之不當得利及按每月租金5倍計算之違
10 約金共15萬6,000元（原審判決就上開請求部分，判決葉雅
11 青應給付105年12月、106年1月積欠之租金5萬2,000元，及
12 加計自106年2月1日起算之法定遲延利息；並給付陳淑芸不
13 當得利6萬2,000元，及自106年11月1日起至返還系爭房屋之
14 日止，按月給付陳淑芸2萬6,000元；而駁回陳淑芸其餘之訴
15 。兩造就其敗訴部分各自提出上訴，陳淑芸於本院追加依系
16 爭租約第12條請求給付律師費12萬元，並減縮請求自106年2
17 月23日起至107年6月28日止，按每月租金1倍計算之違約金
18 42萬1,200元。至陳淑芸請求超逾上開部分，未據聲明不服
19 ，已非本院審理範圍）。又陳淑芸於本院主張：葉雅青於10
20 7年3月1日起即未繳交每月大樓管理費用2,555元及車位清潔
21 費500元，依系爭租約第3條約定，追加請求葉雅青給付迄至
22 107年6月28日止之大樓管理費及清潔費共1萬2,607元，並加
23 計自107年11月1日起算之法定遲延利息。並於本院聲明：(一)
24 上訴聲明：1.原判決關於駁回後開第2、3項之訴部分廢棄。
25 2.葉雅青應給付30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
26 日止，按週年利率5%計算之利息。3.葉雅青應給付陳淑芸
27 42萬1,200元。(二)追加之訴聲明：1.葉雅青應給付12萬元，
28 及自107年11月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
29 息。2.葉雅青應給付陳淑芸1萬2,607元，及自107年11月1日
30 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)答辯聲明：葉
31 雅青之上訴駁回。

01 三、葉雅青則以：葉雅青並不否認積欠105年12月、106年1月、2
02 月租金，惟前已交付2個月押金5萬2,000元予陳淑芸，應可
03 扣抵。兩造曾於106年2月26日達成口頭協議為調降房屋租金
04 3,000元，如房租不含車位再調降1,500元，故葉雅青自106
05 年3月至10月間，均按月給付調降後之租金2萬1,500元，陳
06 淑芸並無任何意見或採取何法律程序，足見兩造間確有降租
07 之協議，葉雅青並無未依約給付租金之情事。又陳淑芸未曾
08 以收回房屋自用為由，通知葉雅青於106年1月31日終止租約
09 ，陳淑芸請求給付違約金、不當得利，並賠償律師費用等，
10 均無依據。葉雅青自107年3月13日即未使用系爭房屋，並已
11 於107年3月30日遷讓返還予陳淑芸，陳淑芸請求給付大樓管
12 理費及停車位清潔費亦無理由等語，資為抗辯。並於本院聲
13 明：(一)上訴聲明：1.原判決主文第2、3項不利於葉雅青部分
14 廢棄。2.上開廢棄部分，陳淑芸在第一審之訴及假執行之聲
15 請均駁回。(二)答辯聲明：陳淑芸之上訴及追加之訴均駁回。

16 四、兩造不爭執之事實：

17 (一)兩造於103年7月1日簽訂系爭租約，陳淑芸將系爭房屋出租
18 予葉雅青，約定租期至105年7月1日止，每月租金2萬6,000
19 元；嗣租期屆至後，兩造成立不定期租賃契約。

20 (二)葉雅青未給付105年12月、106年1、2月之租金，但自106年3
21 月至10月間，每月給付租金2萬1,500元。

22 五、陳淑芸主張其於106年1月23日以存證信函終止系爭租約，系
23 爭租約已於106年2月23日終止，葉雅青迄至107年6月28日始
24 將系爭房屋點交返還予陳淑芸，請求葉雅青給付積欠之租金
25 ，及返還所獲相當於租金之不當得利，並請求給付違約金、
26 律師費等語，為葉雅青所否認，並以前詞置辯。經查：

27 (一)按租賃契約未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利
28 於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先
29 期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支
30 付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日
31 為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知

之，民法第450條第2項、第3項定有明文。而不定期租賃契約僅係指原定有期限之租賃契約變更為以不定期限繼續而言，至於契約其他約定，仍與原約相同。另土地法第100條第1款規定，房屋出租人得因收回自住而收回房屋。所謂收回自住，係指客觀上有收回自住之正當理由及必要情形，並能為相當之證明者而言。且依司法院院解字第3489號解釋，收回自住包括收回出租房屋，以供出租人自己營業之使用在內。本件系爭租約於原定租期105年7月1日屆至後，葉雅青仍為系爭房屋之使用收益，而陳淑芸不即為反對之意思，成為不定期租約等情，為兩造所不爭執，則依民法第450條第2項規定，陳淑芸本得隨時終止租約。而陳淑芸主張其計畫收回系爭房屋自用，用以從事蔬果買賣事業，業據其提出果城商行營運計劃書、供貨契約書、果城商行拓點計劃事宜電子郵件，及聖芫有限公司報價單等件為證（見原審卷68-73頁），堪認出租人陳淑芸因擴展蔬果商行營業之需求，而有收回系爭房屋自用以供自己營業使用之必要，即得終止系爭租約。陳淑芸已於106年1月23日以永和福和郵局000017號存證信函通知葉雅青有收回系爭房屋自用之必要，終止系爭租約，並於106年1月24日為葉雅青所收受，有該存證信函、回執及簽收文件各1件在卷可稽（見北簡卷第17-22頁）。則依民法第450條第3項規定，經過相當期間即1個月後，於106年2月23日發生終止系爭租約之效力。故陳淑芸主張系爭租約已於106年2月23日合法終止等語，應可採信。至陳淑芸於106年8月18日再以葉雅青遲付租金總額達4個月之租額為由，以存證信函及手機簡訊終止系爭租約乙節，因系爭租約已於106年2月23日合法終止，自己無從再次終止。是系爭租約於106年2月23日經陳淑芸以收回自己營業之用為由而合法終止等情，應可認定。

(二) 本件陳淑芸主張葉雅青未給付105年12月、106年1月租金共5萬2,000元等語，葉雅青不爭執其未付該兩月之租金（見本院卷第89頁），雖辯稱：陳淑芸與配偶於106年2月26日至系

01 爭房屋與其達成4點協議，包括房租調降3,000，房租不含車
02 位再調降1,500，冷氣維修由出租人負擔，租金費用全額申
03 報，但陳淑芸迄106年1月初均未回覆降租之金額，以致其不
04 知應給付多少租金而未給付等語，並提出陳淑芸配偶呂佳璋
05 書寫字條1紙為證（見原審卷第134頁）。然葉雅青於105年1
06 2月8日以簡訊向陳淑芸表示：「陳小姐您好：我是中壢房客
07 葉老師，關於續租一事，想請問：至今已承租五年多，但少
08 子化與經濟不景氣，導致學生數萎縮，是否有調整租金的空
09 間？謝謝您：）另車位一事，我11月底已將車子移出」（見
10 原審卷第33頁），可見葉雅青係詢問續租有無調降租金空間
11 ，與停車位移出部分，非屬一事。而陳淑芸於106年11月11
12 日以簡訊回覆葉雅青稱：「其實妳11月說調降，我也認真考
13 慮，也打算等妳打來談，結果換得妳避不處理？」（見原審
14 卷第36頁），尚難認陳淑芸同意葉雅青不使用停車位即可降
15 租。至葉雅青提出呂佳璋書寫字條僅書寫：「1.車位不租。
16 租金1,500。管理650。2.房租減少。3.房租修繕。上筆2萬5
17 。4.報稅誠實」等字句（見原審卷第134頁），其上並無兩
18 造簽章，經陳淑芸否認兩造有此合意，且房租減少之金額、
19 管理650、房租修繕、上筆2萬5等事項，是否即為結論，或
20 僅為提案，文義尚有不明，無法證明兩造已於106年2月26日
21 達成降租之協議。另葉雅青於106年2月27日傳簡訊予陳淑芸
22 稱：「冷氣維修我支付的費用共16,000元，租金從2014年7
23 月開始漲3,000元，我共付3,000*41個月=123,000元」；陳
24 淑芸則回稱：「關於2月26日你已提出一、房租調降3千；二
25 、房租不含車位再降1千5；三、冷氣維修由出租人負擔；四
26 、租金費用全額申報等四點要求。而你這次所傳支付冷氣維
27 修16,000元和漲租金123,000元之訊息，為何意？是否為你
28 第五點要求？」；葉雅青回稱：「傳的簡訊，是那天沒提到的
29 內容。如何處理？」；陳淑芸稱：「據你所述之冷氣維修
30 及漲租金等契約約定事項，均是當時由雙方同意並由你親自
31 記載於契約書中，我不明白你所指的如何處理為何意？你又

01 希望我如何處理」；葉雅青回稱：「我之前已多付10萬多，
02 因為你們漲租金和空調維修費用。租約2016 /6月已結束。
03 如你同意2017/2/26那天我們談的，2016/7月開始新的房租
04 算法」；陳淑芸回稱：「所以你第五點的要求是要我們負擔
05 你所提多付的漲租金和空調維修費用嗎？」；葉雅青回稱：
06 「之前空調維修的費用16,000元，是房東該負責的。因為房
07 客退租後，維修後的設備是房東的資產」；嗣陳淑芸再以簡
08 訊稱：「葉老師，積欠租金共126,500元，請於3日內付清。
09 謝謝」；葉雅青回稱：「2017/2/26你口頭同意租金調整為
10 ：00000－0000－0000＝21500元，2017/3開始，我皆按月匯
11 入」；陳淑芸回稱「誰口頭同意你啊」（見原審卷第43-45
12 頁）。是由前揭簡訊內容觀之，實難認陳淑芸有同意葉雅青
13 所提房租減少3,000元及不使用停車位再減少1,500元之請求
14 。況陳淑芸於106年1月23日即以存證信函終止系爭租約，系
15 爭租約並於106年2月23日合法終止，益難認陳淑芸有於106
16 年2月26日同意降租之可能。是葉雅青並未給付105年12月、
17 106年1月之租金共5萬2,000元乙節，應可認定。又依系爭租
18 約第5條約定：「乙方（指葉雅青）應於訂約時交於甲方新
19 臺幣伍萬貳仟元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方
20 應於乙方遷空、交還房屋後無息退還押租保證金」（見北簡
21 字卷第7頁），葉雅青於訂約時已交付陳淑芸押租保證金5萬
22 2,000元，而系爭房屋業已遷讓返還陳淑芸（至於遷讓返還
23 日之爭執詳如後述），為兩造所不爭執，則該押租保證金5
24 萬2,000元自應返還葉雅青。葉雅青並於本院辯稱該2個月租
25 金債務應以押租保證金抵銷等語（見本院卷第127-128頁）
26 。是葉雅青對於陳淑芸所負之5萬2,000元租金債務，與陳淑
27 芸對於葉雅青所負之押租金5萬2,000元債務，給付種類相同
28 ，且因陳淑芸終止系爭租約並催告請求而均屆清償期，自得
29 抵銷，經抵銷後，陳淑芸已無對於葉雅青105年12月、106年
30 1月之租金共5萬2,000元可得請求。故陳淑芸依系爭租約第3
31 條請求葉雅青給付105年12月、106年1月之租金共5萬2,000

元本息，已屬無據。

(三)陳淑芸雖主張葉雅青於107年6月28日始將系爭房屋遷讓返還，應依民法第179條前段不當得利法律關係及系爭租約第6條約定，返還自107年2月1日至107年6月28日止，所獲相當於租金之不當得利，及自106年2月23日起至107年6月28日止，按每月租金1倍計算之違約金42萬1,200元等語。惟葉雅青已於107年3月12日以簡訊告知陳淑芸：「1.2018年3月12日，我已將我的車子移出B455號車位，並與你中止租約。我將依比例支付2018年3月1日至3月12日之租金與管理費。2.於一個星期內，與你點交前房東留下的燈具與空調設備。我可以的時間為：星期三、四：下午、晚上，星期五、六：下午。點交後，我會將我的物品搬離」（見本院卷第155頁）；復於107年3月14日以深坑郵局000026號存證信函通知陳淑芸：「①依判決結果，於3月12日遷讓房屋並將車子移出。3月1日至3月12日之租金與管理費，依比例支付。②一星期內，點交前房東留下之燈具與空調設備。可安排時間為：星期一下午、星期二下午、星期三、四下午與晚上、星期五、六下午。③點交後，將物品搬離。④3月13日起，即不再使○○○○區○○路○○○號8樓，是日起之電費由陳淑芸負擔」（見本院卷第187頁）；再於107年3月20日以簡訊告知陳淑芸：「2018/3/12(一)已簡訊通知你，要和你約時間，點交前房東留下的燈具，確定數量後，我才能開始把屬於我的東西搬走。2018/3/14(二)已發存證信函，告知你盡快處理搬遷相關事宜。2018/3/22(四)我會再次發存證信函通知你，盡快處理搬遷相關事宜，並於當天將車位遙控器以掛號寄到陳淑芸的居住地址。你儘快回覆可以點交的時間，勿浪費彼此時間」（見本院卷第155頁）；又於107年3月23日以簡訊告知陳淑芸：「若2018年3月31日前，你沒回覆點交前房東燈具數量的時間，我會視同你放棄點交這個部分」；並於107年3月26日以簡訊告知陳淑芸「車位遙控器的處理，有兩個選項，3/31前回覆我。1.我寄掛號給你，但有沒有寄到我不負責。2.交給樓下管

理員代為保管，你要打電話跟他們知會一聲」；後於107年3月31日以簡訊告知「2018年3月31日23：20，已將私人物品全數搬遷」（見本院卷第159頁、第163頁）。葉雅青並於107年4月2日以深坑郵局00030號存證信函通知陳淑芸：「2018年3月31日前，未接到台端關於請他人代為確認房東留下之燈具數量之要求。本人於深坑郵局第26號信函中已表示房東之燈具數量確認後，本人才可以將私人物品搬運並與台端點交，其後也陸續與台端以簡訊說明。2018年4月1日前，本人已將私人物品全數搬離，車位遙控器交由1樓管理員楊雪燕小姐保管，並委請她與搬家公司確認前房東留下之燈具為：14座。燈具數目已交由他人代點交，台端儘快與本人聯繫並點交」（見本院卷第193頁）。足見葉雅青已於107年3月31日前自系爭房屋搬離，將車位遙控器交由一樓管理員保管，且通知陳淑芸點交。陳淑芸雖主張葉雅青並未與其約定點交日期，至107年6月28日始將系爭房屋點交返還等語。惟葉雅青多次以簡訊詢問陳淑芸點交時間，陳淑芸均未與葉雅青約定點交日期，於收受葉雅青上開簡訊及存證信函後，仍未進入系爭房屋察看，直至兩造於本件上訴之訴訟標的價額抗告事件中，經承審法官要求後，始於107年6月28日進入系爭房屋而完成點交，有本院107年度抗字第690號卷107年6月28日調查訊問筆錄1件存卷可稽（見該案卷第23-24頁）。可見葉雅青已於107年3月31日自系爭房屋遷出，並交還車位遙控器，且通知陳淑芸約定點交時間，而履行原判決所命返還系爭房屋之義務，陳淑芸未與葉雅青約定點交時間，並非葉雅青未履行返還系爭房屋之義務，應認葉雅青已於107年3月31日將系爭房屋遷讓返還陳淑芸。故陳淑芸主張葉雅青於107年6月28日始將系爭房屋遷讓返還等語，尚非可採。又葉雅青未給付106年2月份租金，於106年3月1日起至10月31日止共8個月期間，每月僅給付2萬1,500元，為兩造所不爭執。則葉雅青自系爭租約終止日即106年2月23日起迄107年3月31日返還系爭房屋之日止，共13個月又6日，占有使用系爭房屋已無

法律上之原因，而受有相當於租金之利益；扣除葉雅青於106年3月1日起至10月31日止共8個月期間，每月已給付2萬1,500元；則葉雅青無權占有系爭房屋期間受有17萬1,571元【計算式： $(26,000 \times 13 + 26,000 \times 6/28) - (21,500 \times 8) = 171,571$ ，元以下四捨五入】之不當得利。故陳淑芸依據民法第179條前段不當得利法律關係，請求葉雅青返還相當於租金之不當得利17萬1,571元，洵屬有據。至於106年2月1日起至106年2月23日系爭租約終止日之期間，因系爭租約仍然存在，葉雅青占有使用系爭房屋非無法律上之原因，陳淑芸依據民法第179條前段不當得利法律關係請求葉雅青返還此段期間所受相當於租金之不當得利，於法尚有未合。又系爭租約第6條雖約定：「乙方（指葉雅青）於租期屆滿時，除經甲方（指陳淑芸）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止」（見北簡卷第7頁）。惟該條約定係指定期租約租期屆滿時，承租人未即時遷讓交還房屋之情形，核與系爭租約成為不定期租約後，由陳淑芸以收回系爭房屋自用為由而終止之情形不同，陳淑芸尚難以此約定請求葉雅青給付違約金。故陳淑芸依據系爭租約第6條約定，請求葉雅青自106年2月23日起至107年6月28日止，按月給付相當於每月租金1倍之違約金42萬1,200元，尚非有理。準此，陳淑芸依據民法第179條前段不當得利法律關係請求葉雅青給付17萬1,571元，應屬有理，逾此部分，則非有據。另陳淑芸依據系爭租約第6條請求葉雅青給付違約金42萬1,200元，於法無據。

(四) 陳淑芸主張其因系爭房屋涉訟而支付第一審律師費用（含假扣押執行費16萬元）共30萬元，及第二審律師費用12萬元，依據系爭租約第12條約定，請求葉雅青賠償等語，固據提出收據影本5紙為證（見北簡字卷第23-24頁、本院卷第111頁）。惟系爭租約第12條約定：「乙方（即葉雅青）若有違約

情事，致損害甲方（即陳淑芸）之權益時願聽從甲方損害賠償，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償」（見北簡卷第8頁），可知葉雅青需有違約情事致損害陳淑芸之權益而需為損害賠償時，陳淑芸因此繳納之律師費、訴訟費，方由葉雅青賠償。本件陳淑芸係為保全自己權益而聲請對於葉雅青之財產為假扣押，該等假扣押費用難認因葉雅青有違約情事所致，故陳淑芸聲請假扣押而支出之費用共16萬元，尚難認應由葉雅青負擔。另葉雅青雖於陳淑芸於第一審起訴時，尚未將系爭房屋遷讓返還，且積欠租金，但陳淑芸本可依法請求葉雅青返還系爭房屋，並給付租金及相當於租金之不當得利，陳淑芸復未主張其受有其他損害，難認葉雅青有違約情事致陳淑芸受有其他損害，而需委任律師以訴訟方式請求，故陳淑芸支出之撰擬存證信函及第一審律師費用共14萬元，難認應由葉雅青負擔。又陳淑芸於107年4月10日上訴前（見本院第25頁收文戳章），葉雅青已於107年3月31日履行將系爭房屋遷讓返還陳淑芸之義務，業如前述，原審並已判決葉雅青應給付租金及相當於租金之不當得利。則陳淑芸提起本件上訴，請求葉雅青給付律師費及違約金，實屬行使自己訴訟上之權利，難認葉雅青有違約情事致損害陳淑芸之權益而應負賠償責任，陳淑芸因此支出之第二審律師費用12萬元，難認應由葉雅青負擔。故陳淑芸原訴及追加之訴依據系爭租約第12條請求葉雅青給付律師費用共42萬元，均非有理。

(五) 綜上，陳淑芸依據民法第179條前段不當得利法律關係請求葉雅青給付17萬1,571元，應屬有據；其餘依系爭租約第3條前段請求給付積欠之租金5萬2,000元，及依系爭租約第6條請求給付違約金42萬1,200元，及依系爭租約第12條請求給付律師費用30萬元；另追加之訴依系爭租約第12條請求給付律師費用12萬元，均非有理。

六、陳淑芸追加依系爭租約第3條請求葉雅青給付自107年3月起至107年6月28日止之大樓管理費及清潔費共1萬2,607元等語

01 為葉雅青所否認，並以前詞置辯。經查：陳淑芸主張葉雅
02 青自107年3月起即未繳交每月大樓管理費用2,555元及車位
03 清潔費500元，依系爭租約第3條約定，請求葉雅青給付迄10
04 7年6月28日止之大樓管理費及清潔費共1萬2,607元，固提出
05 永達創世紀大樓管理委員會收款憑證1紙為證（見本院卷第1
06 09頁）。惟系爭租約已於106年2月23日經陳淑芸以收回自用
07 為由而合法終止等情，業如前述，則系爭租約終止後，系爭
08 房屋之大樓管理費及清潔費本應由陳淑芸自行負擔。故陳淑
09 芸依系爭租約第3條約定，請求葉雅青給付自107年3月起至1
10 07年6月28日止之大樓管理費及清潔費共1萬2,607元，洵屬
11 無據。

12 七、綜上所述，陳淑芸依據民法第179條前段不當得利法律關係
13 請求葉雅青給付17萬1,571元，為有理由，應予准許；逾此
14 範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就超過上開應予准
15 許部分，為葉雅青敗訴之判決，尚有未洽。葉雅青上訴意旨
16 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本
17 院廢棄原判決主文第2、3項部分，改判如主文第2項所示。
18 至於上開應准許部分，原審為葉雅青敗訴之判決，核無不合
19 。葉雅青指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由
20 ，應駁回其上訴。而上開不應准許部分，原審為陳淑芸敗訴
21 之判決，核無不合。陳淑芸指摘原判決此部分不當，求予廢
22 棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又陳淑芸追加之訴依據
23 系爭租約第12條請求葉雅青給付律師費用12萬元，及依據系
24 爭租約第3條請求葉雅青給付大樓管理費及清潔費共1萬2,60
25 7元，均無理由，應予駁回。

26 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
27 審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此
28 敘明。

29 九、據上論結，本件葉雅青之上訴為一部有理由，一部無理由，
30 陳淑芸之上訴及追加之訴均無理由，依民事訴訟法第450條
31 、第449條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

01 中 華 民 國 108 年 3 月 26 日

02 民 事 第 十 一 庭

03 審 判 長 法 官 徐 福 晉

04 法 官 林 哲 賢

05 法 官 郭 顏 毓

06 正 本 係 照 原 本 作 成 。

07 不 得 上 訴 。

08 中 華 民 國 108 年 3 月 27 日

09 書 記 官 馬 佳 瑩