

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第780號

原告 新技企業股份有限公司

法定代理人 蔡隆財

訴訟代理人 陳欽煌律師

複代理人 王怡璇律師

劉維凡律師

被告 呂燕勳

訴訟代理人 顏燦旭

周慶順律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於民國112年6月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬元，及民國一一一年六月十三日起至
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百分之十一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣柒萬元為原告預供擔
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、原告主張：

(一)訴外人吳聰杰於民國102年7月間向被告承租其所有門牌號碼
高雄市○○區○○路000號1至3樓建物（下稱系爭建物），
租賃期間自102年7月1日起至112年6月30日止，第1年、第2
年每月租金為新臺幣（下同）60,000元，第3年至第5年每月
租金65,000元，第6年至第10年每月租金70,000元，另收取
押金210,000元，雙方並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租
約）。嗣吳聰杰於107年間將系爭租約之一切權利義務讓與

原告，自斯時起即由原告給付租金與被告，兩造復於110年7月31日合意提前終止系爭租約，原告即於同年7月25日交還鑰匙予被告。兩造已於110年7月31日合意終止系爭租約，租賃關係既已歸於消滅，被告已無保有押金之法律上原因，自應返還押金予原告。是依民法第179條規定，請求被告返還押金210,000元及法定遲延利息。

(二)系爭租約第6條、第9條約定中之「原狀」、「恢復原狀」之文字業經雙方於締約時畫橫線刪除並用印於其上，表彰雙方合意系爭租約終止時，承租人即原告並無恢復原狀之義務。原告已依上開約定拆除裝潢、清除廢棄物，被告卻擅自指示工人進行如附表所示工程內容（下合稱系爭工程），致原告額外支出如附表所示費用總計431,813元（含稅），是被告無法律上原因受有系爭工程之利益，致原告受有431,813元之損害，原告自得依民法第179條不當得利之規定請求被告返還。又原告未受被告委任，為被告支付系爭工程之費用，且系爭工程係依被告指示而施作，即管理係依被告明示之意思，原告亦得依民法第176條第1項無因管理之規定，請求被告返還系爭工程之費用431,813元及法定利息。

(三)綜上，依民法第176條第1項、第179條規定提起本件訴訟等語。爰聲明求為判決：1.被告應給付原告641,813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。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)兩造合意終止系爭租約後，原告並未即時將系爭建物點交予被告，僅於110年7月25日交付1支鑰匙予被告，兩造實際點交系爭建物之日期為110年10月14日，是原告於110年8月1日起至同年10月14日持續占有使用系爭建物，被告於此期間自受有相當於租金之損害，則扣除原告此部分之不當得利後，原告得請求返還之租金應為37,333元，原告逾此部分之請求即無理由。

(二)系爭租約第9條約定將「恢復原狀」之文字劃除，係指牆

01 面、地板等因承租人裝潢行為打釘鑽孔部分，除整面牆全部
02 重建，已無法回復原始之狀態，吳聰杰主張只要將孔洞填平
03 修補即可，所謂不需回復原狀係指此部分，承租人仍不得損
04 害原有建築，若有損害原有建築，承租人於返還系爭建物
05 時，仍須將其修復，乃為當然之理。況系爭租約第19條第4
06 項特約事項約定「甲方（即出租人被告）將租賃標的物以現
07 狀交予乙方（即承租人吳聰杰）使用」，故原告仍負有將系
08 爭建物回復至被告交屋當時狀態之義務，並非如原告主張僅
09 拆除裝潢、清除廢棄物即可。原告依系爭租約負將系爭建物
10 修（回）復之義務，原告基此認知而雇工施作，並給付工程
11 費之行為，此亦可作為原告履行上開義務之佐證，事後，因
12 原告要求被告將押金返還予原告，被告告知原告押金僅能退
13 還承租人吳聰杰，原告竟主張修復費用為不當得利，其主張
14 實屬無理由，並不可採。

15 (三)綜上所述，本件原告主張之工程費用部分，依系爭租約本即
16 係原告應負擔之部分，其亦同意並為發包、支付費用，實無
17 理由再主張係被告享有之不當得利。另就押金部分，原告主
18 張之金額應扣除原告於系爭租約終止後仍持續使用，相當於
19 租金之部分。因此，原告除押金37,333元外之請求均無理由
20 等語置辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願
21 供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項

23 (一)吳聰杰於102年7月間向被告承租其所有系爭建物，租賃期間
24 自102年7月1日起至112年6月30日止，第1年、第2年每月租
25 金為60,000元，第3年至第5年每月租金65,000元，第6年至
26 第10年每月租金70,000元，另收取押金210,000元，雙方並
27 簽立系爭租約。

28 (二)系爭租約第6條約定：「乙方（即承租人吳聰杰）租約期滿
29 或違約時，應將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方（即出
30 租人呂燕勳），不得藉詞推諉或主張任何權利…」。系爭租
31 約第9條約定：「房屋若有裝潢之必要時，乙方於取得甲方

之同意後得自行裝設，牆壁、天花板應以防火材料包覆，但不得損害原有建築，乙方於租約期滿時應拆除裝潢，將牆壁或地板、天花板，填平修補恢復原狀，並將廢棄物清除乾淨。」而系爭租約第6條、第9條約定中之「原狀」、「恢復原狀」之文字業經吳聰杰與被告於締約時畫橫線刪除並用印於其上。

(三)吳聰杰承租系爭建物經營美髮連鎖店，於租賃期間均交付新技企業股份有限公司（即原告）為發票人之支票給付租金。

(四)吳聰杰於107年間將系爭租約之一切權利義務讓與原告，自該時起即由原告給付租金與被告。嗣被告於110年7月間，始悉吳聰杰未得被告同意將系爭租約讓與原告，被告無意與原告訂定新租賃契約，雙方遂於110年7月31日合意終止系爭租約，原告並於同年7月25日交還3副鑰匙其中1副予被告。

(五)兩造實際點交系爭建物之日期為110年10月14日。

(六)被告同意將來返還押租金的對象為原告。

(七)原證3冠邑空間計設估價單編號4、6、8至11、13至15所示工程內容（即如附表所示工程內容），均係由原告僱工施作，總價為411,250元，含稅5%後，為431,813元，亦係由原告給付承包商。

(八)如原告於110年8月1日起至同年10月14日應支付系爭建物相當於租金之不當得利，則兩造同意以每月租金70,000元作為計算之基礎。

(九)原告在系爭建物所經營之「好欣髮型美容坊」已辦理歇業，並經高雄市政府經濟發展局於110年8月3日准許在案。

四、得心證之理由

(一)原告請求被告返還押金210,000元，有無理由？

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。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。又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。如租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事，則其

01 請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上
02 字第2108號判決可參）。本件原告請求被告返還押金210,00
03 0元，然被告僅同意返還其中37,333元，除辯以上情外，並
04 稱未曾同意於原告清理系爭建物之期間可不計租金等語。基
05 此，被告既已否認曾同意於原告清理系爭建物之期間可不計
06 租金，本件即應由原告就被告確有應允於清理系爭建物期間
07 可不計租金乙情負舉證之責。

08 2.經查，證人即原告公司配合施工之廠商王清佳於本院審理時
09 具結證稱：原告公司並無授權我與屋主洽談租金部分，當初
10 是顏燦旭有跟我說超過110年8月後，9月的租金他就不會再
11 算了，我不瞭解系爭租約的內容，我只是跟原告公司店經理
12 即訴外人曾盈妃（原名曾穎瑞）報備；我跟曾盈妃說顏燦旭
13 仍會計算拆除期間1個月（即110年8月）的租金，但9月就不
14 會算了，是當下顏燦旭跟我講的，但是顏燦旭未曾說明10月
15 的租金是否要計算等語（見本院卷第157、159、160頁）。
16 而證人曾盈妃於本院審理時結證：本件兩造應該沒有談到關
17 於押金要不要返還，我們一開始的認知就是盡速將系爭建物
18 恢復，然後押金就可以返還給我們，我們一開始也不認為恢
19 復原狀需要2個月那麼久，是顏燦旭一直提出要求，王清佳
20 也表示要求這麼多不可能馬上做好，所以顏燦旭也有跟王清
21 佳表示你慢慢做，這段期間不會跟原告公司拿房租，一般而
22 言，我們拆除恢復原狀的時間，大概都只需要2週，但這件
23 做了2個月；系爭建物點交大概是110年7月25日的2個月後，
24 被告是委託顏燦旭到場，總公司的蔡小姐跟顏燦旭說我們今
25 天點交、要退我們押金，我們說完要返還押金，顏燦旭就有
26 點情緒，之後甩頭就走，還說我們施工了2個月，這2個月也
27 要算租金，王清佳及我們都追著顏燦旭希望他有話好好說，
28 但他騎著機車就走了等語（見本院卷第152至153頁）。而證
29 人顏燦旭則具結證稱：我沒有說維修期間不用計算租金，被
30 告也沒有答應，但工頭在110年10月間有跟我講，因為他還
31 未完工，叫我押金不要扣到3個月，不要扣到工程全部做好

01 的時候，我說叫他儘快做，不然就從拿鑰匙那天開始算2個
02 月的租金就好，就是我只收110年7月25日到同年9月25日的
03 租金，不會扣到3個月，這大概是110年9月底、10月左右的
04 事，工人最後一次進來施工是110年10月14日，之後全部施
05 工的人就走了等語（見本院卷第108、110頁）。本院考量王
06 清佳雖為原告公司之協力廠商、曾盈妃則為原告公司員工，
07 惟其2人與本件均無密切之利害關係，其等應無甘冒偽證罪
08 之風險而故為有利任一造證述之可能，且王清佳為本件施工
09 廠商，為施工期間主要與顏燦旭接觸、對話之人，對於施工
10 過程及兩造間之互動有親身經歷；曾盈妃則為店經理，於11
11 0年10月14日點交時陪同總公司人員到場與顏燦旭點交系爭
12 建物，對於當日過程有實際見聞，證述內容應可採信；而證
13 人顏燦旭為被告配偶，關係密切，且於兩造終止系爭租約
14 後，負責告知王清佳回復原狀之項目、範圍及點交系爭建
15 物，對於系爭建物施工、點交相關事宜獵涉甚深，並在場親
16 自處理，縱令其與被告為配偶關係，如其證述內容與其他證
17 人互核相符或有相關證據資料佐證，亦非不可採信。

18 3.綜觀證人顏燦旭、王清佳及曾盈妃前開證詞，王清佳對於系
19 爭租約雖一無所知，亦未經原告授權協商關係系爭租約相關
20 問題，然王清佳係經原告公司授權全權處理施工事項之人，
21 亦為施工期間顏燦旭與原告公司之主要對話窗口，王清佳確
22 可傳達原告公司之意思表示，亦可受領顏燦旭所為意思表示
23 再傳達給原告公司人員。再依顏燦旭所述，王清佳於系爭建
24 物回復原狀之施工期間確曾要求不要扣押金3個月，顏燦旭
25 則表示可以只收2個月租金，不用計算至施工完畢時，足見
26 顏燦旭接受王清佳所傳達減免施工期間租金之意思表示後，
27 確有應允無誤，則王清佳就系爭租約雖非原告代理人，亦應
28 認其向被告代理人顏燦旭為減免施工期間租金之意思表示乃
29 為傳達原告意思之使者，其所為減免施工期間租金之意思表
30 示既已經被告代理人顏燦旭應允，即應認被告已同意於110
31 年8月1日後之施工期間僅收2個月之租金。被告徒以王清佳

並非有權代理原告之人，辯稱其與顏燦旭間之前開對話，不能認係被告對原告所為減免施工期間租金之承諾云云，並無足採。

4. 綜上，被告代理人顏燦旭已同意於施工期間僅收取2個月租金，業經本院認定如前，是本件原告於回復原狀之施工間，所應支付系爭建物相當於租金之不當得利即為14,000元（計算式： $70,000 \times 2 \text{月} = 140,000$ ）。又被告尚保有向吳聰杰所收取之系爭租約押金210,000元，且同意將來返還押租金的對象為原告等情，為兩造所不爭執，則兩造間租賃關係既已歸於消滅，被告已無保有押租金之法律上原因，自應返還押租金予原告，而扣除原告前開施工期間所應支付之相當於租金之不當得利後，原告尚得請求被告返還之押金應為70,000元（計算式： $210,000 - 140,000 = 70,000$ ），原告於此範圍內之請求即屬正當，其逾此範圍之請求，則無理由。

(二) 原告請求被告返還工程費用共431,813元，有無理由？

1. 按不當得利所稱之「無法律上之原因」，係指欠缺給付目的而言。如給付係為一定目的而對他人之財產有所增益，此種給付目的通常係基於當事人間之合意，在客觀上即為給付行為之原因。是當事人間之給付若本於其等間之合意而為之，即難謂其給付為無法律上之原因。次按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因其「給付」而得利時，所謂無法律上之原因，即指其給付欠缺給付之目的，故主張該項不當得利請求權存在之當事人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任分配之原則（最高法院98年度台上字第1913號判決可參）。且主張不當得利請求權之原告，係因自己之行為致造成原由其掌控之財產發生主體變動，則因該財產變動本於無法律上原因之消極事實舉證困難所生之危險自應歸諸原告，始得謂平（最高法院91年度台上字第1673號判決可參）。基此，原告既主張其為系爭建物支出系爭工程費用共

01 431,813元，被告構成不當得利，即應舉證證明其給付係欠
02 缺給付之目的。

03 2.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
04 辭句，民法第98條規定甚明。而所謂探求當事人之真意，乃
05 在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基
06 之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情
07 事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並
08 將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原
09 則（最高法院105年度台上字第595號判決可參）。查系爭租
10 約第6條、第9條約定中之「原狀」、「恢復原狀」之文字雖
11 經吳聰杰與被告於締約時畫橫線刪除並用印於其上，然兩造
12 對於前開畫橫線刪除內容之意各執一詞，本院即應自該意思
13 表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、
14 一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而
15 為探求。原告主張其依系爭租約第6條、第9條約定，僅有拆
16 除裝潢、清除廢棄物之義務，然被告擅自指示工人從事系爭
17 工程，致其額外支出431,813元之費用（含稅），自得依民
18 法第179條規定，請求被告返還工程費用共431,813元云云，
19 並提出冠邑空間計設估價單、彰化銀行交易明細資訊為證
20 （見審訴字卷第25至27頁）。然為被告所否認，並辯以前詞
21 等語。經查：

22 (1)證人顏燦旭證稱：系爭租約第9條「恢復原狀」、第6條「原
23 狀」均經畫除，當時是吳聰杰說如果牆壁上有釘釘子或有坑
24 洞的地方，不可能像原來那麼平，來簽約的代理人就說第9
25 條的「恢復原狀」、第6條的「原狀」都要刪除，我當時都
26 有同意，因為我也不懂，我是第一次處理簽租賃契約的事
27 情，以前都是被告自己處理；我於110年7月25日有到現場
28 看，原告那邊是1個姓王的工頭來，他問我哪裡要處理，工
29 頭帶我進去看，我說牆壁裝潢要拆，1到3樓的廁所要恢復，
30 2樓原來的鋁窗被原告拆除變成櫃子，2樓的後面也多挖1個
31 洞做類似逃生門的東西，這是原本沒有的，我說這些都要回

01 復原狀；1樓前面的玻璃門原來是在騎樓內，但原告將其外
02 推，變成沒有騎樓，是違章建築，所以也要恢復成原狀，還
03 有1、2樓地板也不是原來的地板，原告改成石英磚，有的部
04 分是黑色、有的部分是白色，我請原告弄成同樣的顏色；當
05 時工頭說大概知道要弄成怎樣了，他再回去跟老闆講，後來
06 施工過程中，工頭也會叫我去現場看原來的位置是否如此，
07 例如看廁所原本長怎樣、位置在哪裡，我跟他講之後，他說
08 會再跟老闆討論，工頭當時並未要求我付工程款；我只有11
09 0年7月25日第1次去的時候有講原來的位置及樣子，第1次去
10 看的時候就講完了，後來去看的時候，如果工頭還有問我原
11 來的位置在何處，我也會回答，但我沒有指示工人應如何施
12 工，我所要求的回復原狀，只是系爭建物原來的廁所、衛浴
13 要有原來民宅的樣子，因為原告改成商用的，會分成男用、
14 女用，一看就不是原來的等語（見本院卷第104至110頁）。

15 (2)證人曾盈妃則證稱：我們的店營業到110年7月25日，後來我
16 傳簡訊給被告表示我們需要拆除、整理，希望先還給他們1
17 把鑰匙，我們自己手上還有留2、3把鑰匙，因為我們要進行
18 後續的工程，被告說請她先生（即顏燦旭）來店裡點交該把
19 鑰匙，先還1把鑰匙是想說工程施工期間，被告如果想要進
20 去就可以隨時進去看；顏燦旭於110年7月25日晚上有來拿鑰
21 匙，隔天即由店長、原告公司派的水電人員、王清佳到場看
22 要拆除哪裡，我們是依照租約上寫的「恢復原狀」來做，原
23 則上「恢復原狀」是將我們裝潢的東西拆除，但因為我們裝
24 潢蠻漂亮的，我們會問屋主想不想要留下來，我們會尊重屋
25 主的意思問要不要全拆，如果要全拆的話，我們就是都拆掉
26 恢復成空屋來還；我記得當時的租約是寫清除雜物、多餘的
27 裝潢及地板，因為我們有鋪設磁磚，要把磁磚全部敲掉；本
28 件幾乎都是王清佳與顏燦旭溝通的，我們一開始就有跟王清
29 佳說我們定義的恢復原狀是這樣，實際上現場是怎麼做的都
30 是顏燦旭每2、3天會到現場，王清佳會告訴我們顏燦旭有來
31 看並要求他怎麼做，例如顏燦旭說我們有拆掉廁所，廁所已

01 經不是在原來的位置，所以要求王清佳恢復廁所原來的位
02 置，但這部分我都是聽王清佳說的，我不在現場；原告公司
03 的維修、修復工程，都是王清佳施作，我們是跟王清佳說你
04 可能要跟房東談一下，我們訴求的是廁所、管路應該要拆除
05 及恢復，因為我們還是要照合約走，我有跟王清佳提醒，他
06 要跟總公司確認，究竟要返還到什麼程度；1樓的玻璃門本
07 來就是我們安裝的，我有跟王清佳說如果屋主說不要保留我
08 們就拆；在施工期間，王清佳會跟我們講現場的狀況，我跟
09 王清佳大概通話3次，大部分都是總公司的蔡小姐與王清佳
10 聯絡，因為合約是總公司處理的，我也都是跟王清佳說你還
11 是要跟蔡小姐確認；我們做美髮業，在裝設洗頭座椅、洗頭
12 檯時，需要敲除地板或牆壁、裝設水管，敲地板、牆壁時，
13 一定會破壞原來的磁磚；我們有將系爭建物騎樓外推，在外
14 面重新做1個玻璃門，我們從來沒有使用電動鐵捲門，都只
15 有鎖玻璃門等語（見本院卷第150至155頁）。

16 (3)證人王清佳復證稱：110年7月25日，原告店經理曾盈妃叫我
17 直接跟顏燦旭聯絡，確認要拆除及施作的範圍，她沒有給我
18 工程圖說，我是直接跟顏燦旭確認，我有跟顏燦旭要裝修前
19 的照片，但顏燦旭說找不到，原告也沒有提供給我裝修前的
20 照片；當時原告及被告主張的裝修範圍不同，我有跟總公司
21 的總經理即訴外人蔡秋月聯繫，蔡秋月叫我配合屋主拆除，
22 因為屋主說拆掉的部分都要恢復原狀，並指明原來的位置，
23 所以我有幫他恢復地板地磚（敲除地磚重新鋪設新的拋光地
24 磚）、廁所（1樓1間、3樓2間恢復成1間）、重新裝修電動
25 鐵捲門、1樓店面玻璃門往後移動到原來位置、管線全部拆
26 除、坑洞都補好；蔡秋月授權我就施工項目直接與屋主確
27 認，配合拆除、拆除下去之後的恢復，總公司也委託我配合
28 拆除修理，有破壞的就幫他恢復，顏燦旭表示廁所原來不是
29 在那裡，要求蓋回原來的位置，我也就重新蓋了；施工期間
30 長達2個月，是因為中間屋主有要求增加或修改設備，屋主
31 不斷的要求、持續要求，一直說原來不是這個樣子，施工期

01 間從110年8月初到8月底，9月初又要求我在2樓前面補1個鋁
02 窗，原來是鐵板蓋住的，他說是原告公司拆除的，叫我補1
03 個鋁窗，後來我也補了，所以工程拖到9月初；9月中左右，
04 2樓廁所漏水，因為在原告公司之前已經有經過好幾個承租
05 人，水管改來改去，水管沒有塞很緊才漏水，我將水管復原
06 重新補起來給他，所以又拖了幾天；施工完成後，我有請顏
07 燦旭來確認有沒有問題，他認為還有坑洞，我又請工人把坑
08 洞補起來，之後確認沒有問題了，我才請總公司來跟顏燦旭
09 點交；系爭租約是到110年8月底，施工費用我無法估價，我
10 做完再報給原告公司請款，原告公司營業到110年7月25日，
11 之後又整理好幾天，他們要搬運設備等，我是8月初才開始
12 進去施工的；蔡秋月總經理跟我說要配合拆除，顏燦旭表示
13 要恢復廁所等部分，我就沒有再向總公司報告了，因為我認
14 為這是在授權範圍之內，不然公司不會讓我請款；關於廁
15 所、玻璃門、鋪設地磚、電動鐵捲門、2樓鋁窗部分，2樓鋁
16 窗部分我有跟曾盈妃報備，因為已經超過9月了，玻璃門、
17 電動鐵捲門我都有拍照傳給曾盈妃，因為原來的電動鐵捲
18 門、馬達都不見了，我是做1個新的電動鐵捲門還給屋主；
19 當初總公司授權我拆除、恢復原狀時，帶我去看現場的是顏
20 燦旭，他帶我從1樓到3樓看上去，告訴我要拆除的範圍，蔡
21 秋月當時就叫我配合屋主拆除，後來我跟原告公司請款時，
22 他們有唸一下，說我過度配合屋主，但還是有給我工程款；
23 我跟原告配合都是沒有辦法先估價的，有授權的部分就實報
24 實銷，我跟蔡秋月配合30年了，她很信任我，都叫我實作實
25 銷，如果是新裝潢就可以報價，但是拆除舊的跟修復就沒有
26 辦法先報價，因為要做下去才知道，不然也不知道要拆除哪
27 些，且我也不知道系爭建物的原樣，有時候拆下去才知道管
28 線要順便移除等語（見本院卷第156至163頁）。

29 (4)關於系爭租約第19條特約事項(四)記載：「甲方（即出租人呂
30 燕勳）將租賃標的物以現況交予乙方（即承租人吳聰杰）使
31 用（如附照片所示）」等語（見審訴字卷第17頁），然兩造

於本院審理間期間均未能提出該租約所稱現況照片，是關於系爭建物之原狀為何，卷內並無相關資料可資佐證。而當初代表吳聰杰出面簽訂系爭租約之人為訴外人吳世璿，然吳聰杰、吳世璿均未到庭作證說明當初簽訂系爭租約時，將第6條「原狀」、第9條「恢復原狀」畫除之緣由，惟依證人顏燦旭、曾盈妃及王清佳前開證詞，可知系爭工程項目大致均係原告公司承租系爭建物後，為經營美髮業使用而曾為改裝或更動之處。又關於系爭建物回復原狀之項目、範圍，原告公司均授權王清佳直接與顏燦旭協商，並由總公司指示王清佳配合屋主要求辦理，如有疑義，再由王清佳向原告公司確認後決定施作與否，故110年7月25日方由顏燦旭到場告知王清佳系爭建物應如何回復及相關位置，王清佳即在其授權範圍內處理。從而，被告辯稱系爭契約將「恢復原狀」等字樣畫除，係指牆面、地板等因承租人裝潢行為打釘鑽孔部分只要將孔洞填平修補即可，所謂不需回復原狀係指此部分，承租人若有損害原有建築，則於返還系爭建物時，仍須將其修復，故原告仍負有將系爭建物回復至被告交屋當時狀態之義務，應屬可信，否則原告公司僅須要求王清佳拆除裝潢、清除廢棄物即可，並無要求王清佳配合屋主指示辦理之理。是以，被告前開所辯，應較符合吳聰杰與被告簽約時之真意，原告主張其依系爭租約第6條、第9條約定，僅有拆除裝潢、清除廢棄物之義務，難認可採。

(3)綜上，原告係本於系爭租約之本旨而為系爭建物回復原狀之舉，其主張被告擅自指示工人從事系爭工程，自屬不當得利云云，尚非可採。

3.原告依民法第176條第1項規定請求被告返還系爭工程費用，有無理由？

(1)按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。又管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或

01 受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或
02 清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第172條、第176
03 條第1項分別定有明文。惟無因管理係指未受委任，並無義
04 務，而為他人管理事務，為其構成要件。如管理人依法律規
05 定或依契約約定負有管理事務之義務時，基於無因管理制度
06 規範補充適用之性格，即不能成立無因管理（最高法院105
07 年度台上字第1524號判決可參）。原告復主張其未受被告委
08 任，為被告支付系爭工程之費用，且系爭工程係依被告指示
09 而施作，即管理係依被告明示之意思，原告得依民法第176
10 條第1項無因管理之規定請求被告返還系爭工程費用云云，
11 然為被告所否認，並以前詞置辯。

12 (2)經查，原告所為系爭工程係本於系爭租約本旨而為之給付，
13 即係本於系爭租約而施作，業經本院認定如前，揆諸前開說
14 明，即非無因管理。則原告依民法第176條第1項規定請求被
15 告返還系爭工程費用，要無理由。

16 五、綜上所述，原告於終止系爭租約後，請求被告返還押金70,0
17 00元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年6月13日（起訴狀繕
18 本於111年6月2日寄存送達，於同年月12日生送達效力，見
19 審訴字卷第49頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利
20 息，為有理由，應予准許；其逾此範圍之請求，則屬無據，
21 應予駁回。

22 六、本判決就原告勝訴部分所命被告給付之金額未逾500,000
23 元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告
24 假執行，此部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，
25 惟其聲請不過促請法院職權發動，本院無庸就其聲請為准駁
26 之裁判。另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免
27 為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。
28 至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁
29 回而失所依據，不予准許。

30 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
31 核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 112 年 7 月 11 日
民事第一庭 法官 饒佩妮

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須按他造人數附繕本）；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 112 年 7 月 11 日
書記官 史萱萱

附表：

編號	工 程 內 容	數量	費用 (新臺幣)
1	水電管線恢復	1式	30,000元
2	一、二樓重貼同色系60*60 拋光石英磚	16坪	96,000元
3	三樓40*40地磚重貼	2.5坪	8,750元
4	一樓廁所砌磚重建（含水電 配管、衛生設備安裝）	1式	55,000元
5	二樓廁所部分恢復，衛生設 備安裝	1式	18,000元
6	三樓廁所砌磚重建，貼磁磚 （含水電配管、安裝衛浴設 備）	1式	75,000元
7	不銹鋼玻璃門	1式	65,000元
8	電動鐵捲門 （含馬達、遙控、中柱）	1式	52,000元
9	二樓鋁窗新作（1窗）	1式	11,500元
總計：431,813元（加計營業稅5%）			

