臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度嘉簡字第1054號

原　　告　蔡沛淇

訴訟代理人　黃博彥律師

複　代理人　陳胤臻律師

被　　告　盧俊翔

000000000000000000

訴訟代理人　嚴庚辰律師

　　許嘉樺律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國115年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣207,726元，及自民國114年10月29日起至清償日止，按週年利率百分之5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51，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣207,726元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按民事案件涉及外國人或構成案件事實中牽涉外國地者，即為涉外民事事件，應依涉外民事法律適用法定法域之管轄及法律之適用（最高法院98年度台上字第1695號判決意旨參照）。又關於涉外事件之國際管轄權誰屬，涉外民事法律適用法並無明文規定，故除由我國法院行使管轄權，有明顯違背當事人間實質公平及程序迅速經濟等特別情事外，原則上均應認我國法院有管轄權（最高法院105年度台上字第105號判決意旨參照），且受訴法院尚非不得就具體情事，類推適用國內法之相關規定，以定其訴訟之管轄（最高法院104年度台抗字第1004號裁定意旨參照）。原告主張兩造共同承租英國房屋，依兩造內部約定、連帶債務內部分擔之規定、不當得利法律關係，請求被告給付租金及相關費用，即有涉外

因素，屬於涉外民事事件，而被告之住所在本院轄區，則類推適用民事訴訟法第1條第1項之規定，本院就本件涉外民事法律關係有管轄權。另按法律行為發生債之關係者，其成立及效力，依當事人意思定其應適用之法律。當事人無明示之意思或其明示之意思依所定應適用之法律無效時，依關係最切之法律。法律行為所生之債務中有足為該法律行為之特徵者，負擔該債務之當事人行為時之住所地法，推定為關係最切之法律。但就不動產所為之法律行為，其所在地法推定為關係最切之法律。關於由不當得利而生之債，依其利益之受領地法。但不當得利係因給付而發生者，依該給付所由發生之法律關係所應適用之法律，涉外民事法律適用法第20條、第24條分別定有明文。查原告主張兩造內部約定、連帶債務內部分擔之規定、不當得利法律關係，惟當事人未有合意之準據法，因兩造均為我國人民，且住所地均在我國，其關係最切之法律應為我國法，是本件應以我國法為準據法。

二、原告主張：兩造原先於英國共同向訴外人Rubylake Investments Ltd（下稱Rubylake公司）承租位於倫敦之Flat 302,Doros house,2-12 Cambridge Heath Road,London E1 5QH房屋（下稱系爭房屋），並由兩造與Rubylake公司簽訂租賃契約（下稱系爭租約），租賃期間自113年7月29日至114年7月28日止，應共同給付每月房租3,500英鎊，並負連帶責任，兩造與另2名室友亦內部約定均分房租，詎料被告於114年1月間在未取得原告同意之情況下，擅自向承接Rubylake公司之管理公司Chris Anthony Estates（下稱Chris Anthony公司）表達欲終止租約，依英國法，定期租約之終止須由全體承租人共同一致同意始得為之，系爭租約屬於定期租約（並非被告援引英國判決中之週期租約），系爭租約雖有終止條款，然該條款並未約定承租人中之一人得單獨行使，被告單方所為終止意思表示不生合法終止之效力，Chris Anthony公司亦以電子郵件回覆被告，稱因契約乃為連帶，仍須全額給付租金，而未同意其終止契約之行為，原告獲悉後已立即

向房東表明無終止意願，原告因此自114年3月起至114年7月止，代被告履行其契約上之義務，給付5個月房租中，被告應負擔之部分共計4,615英鎊（計算式：923×5＝4,615）。租約中亦已約定應由房客繳納市政稅，且因原告身分為學生，依相關法規，本即無庸繳納市政稅，被告於租約期間內仍負有分擔義務，然被告擅自搬離後亦置之不理，而由原告代其繳納市政稅共計820.7英鎊（計算式：256.68＋134.35＋429.67＝820.7），計算上應由被告及其餘2名室友依約定各自分攤3分之1，被告應負擔之部分共計273.56英鎊（計算式：820.7×1/3＝273.56）。被告於仍居住於系爭房屋期間，本負責代為繳納水費後再與原告平攤，惟於被告遷離後，有其居住期間所生之水費2筆（113年10月24日至114年1月13日、114年1月14日至114年1月29日），扣除先前預繳之款項後，共計211.74英鎊之水費未結清，致原告需代被告繳納水費，被告應負擔之部分共計52.93英鎊（計算式：211.74×1/4＝52.93）。被告違反契約，擅自將鑰匙攜離，使原告需代其向Chris Anthony公司支付20.29英鎊補發鑰匙費用，屬可歸責於被告之事由，應由被告全部負責。依兩造與房東租約，房屋清潔本即為承租人所需承擔之義務，被告未繳納退租清潔費，致原告需代為繳納退租清潔費340英鎊，被告應負擔之部分共計85英鎊（計算式：340×1/4＝85）。上開各項請求金額，以114年10月16日起訴時臺灣銀行牌告英鎊兌新臺幣即期賣出匯率41.16換算，折合金額加總為207,726元，但不減縮訴之聲明。爰依兩造內部約定、連帶債務內部分擔之規定及不當得利法律關係提起本件訴訟，請求為擇一有利判決等語。並聲明：㈠被告應給付原告新臺幣406,120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。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭房屋原係兩造與另2名室友同住，共同給付每月租金3500英鎊，每人每月租金依照房間面積計算，於租賃系爭房屋前，被告即向原告及其他2人說明，被告簽證僅

到114年1月底，居留許可到期後離開英國回到台灣，因此兩造才與房東約定租約第7.11條，約定滿6個月可以提前解除租約，原告於解除契約前亦有告知原告及其他2人並得其同意，才向房東解除契約。英國法律規定於共同租賃之情形下，只要其中一名共同承租人有終止意願即可終止整個租賃關係（參照英國判決：Hammersmith and Fulham LBC v. Monk案），被告一人於114年1月中旬以電子郵件通知解除契約，至遲於114年3月中旬即屆滿2個月而合法解除契約，被告並要求房東要再與原告等人訂立新合約，房東稱會再聯繫原告等人就後續合約部分處理，而被告之租金亦繳納至114年2月，當初繳納之5週押金則扣繳為114年3月租金，因此於114年租約合法解除時，被告已履行原租約繳納租金之義務。被告於離開英國時即將私人空間清掃乾淨並歸還鑰匙，被告留著英國房屋鑰匙毫無意義，係原告弄丟鑰匙才重新打一副鑰匙，原告單方面說詞無法證明被告沒有歸還鑰匙。清潔費繳納時間為114年7月29日應係原告等人要離開系爭房屋所進行之清潔，被告於離開前即已進行清理，原告請求清潔費係無理由。被告於離開前之水費、市政稅均是自被告英國帳戶扣款，因為被告離開前已繳清使用之水費，而英國之市政稅如人頭稅，僅對居住於英國城市之人進行課稅，且須綁定個人名下之帳號進行自動扣款，無法透過他人之銀行帳號代繳，英國政府始能辨認為何人繳款，而被告已經離開英國，英國政府即無須課被告稅收，應由原告舉證證明原告繳納之市政稅與被告之關聯。若鈞院審酌後認為被告應繳納系爭房屋之房租（假設語氣），因系爭房屋租賃前有共同繳納5週押金4,030英鎊，被告負擔其中1007.5英鎊，押金於退租後退還予原告，此部分亦應由原告請求金額中扣除等語。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡若受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

四、得心證之理由：

㈠原告主張兩造前向訴外人Rubylake公司共同承租系爭房屋，

並由兩造與Rubylake公司簽訂系爭租約，租賃期間自113年7月29日至114年7月28日止，每月租金3,500英鎊；兩造及其餘2名室友約定於上開租期一同使用房屋並分擔租金，被告應每月分擔租金923英鎊，嗣被告於114年1月底遷離系爭房屋，並繳納租金至114年2月份止等情，業據其提出租賃契約及譯本為證（本院卷第21-45頁），且為被告所不爭執（本院卷第141-142頁），是此部分事實，先堪認定。

㈡被告雖辯稱：被告於114年1月中旬以電子郵件通知房東解租賃契約，至遲於114年3月中旬即屆滿2個月而合法解除契約等語（本院卷第260頁）。經查，依系爭租約第7.6.8條約定：「Where the Tenant is more than one person,the Tenant's covenants are joint and several.The expression"joint and several"means that jointly the Tenants are responsible for the payment of all rent and all Agreement;and individually each Tenant is responsible for payment of all rent and all liabilities falling upon the Tenants as well as any breach of the Agreement, until all debts have been discharged in full.」、第7.11.1條約定：「The Tenant and Landlord shall have the right at anytime on or after the first SIX(6) months of the Agreement to give not less than two (2) month's written notice to terminate the Tenancy.Such notice by the tenant to be sent by first class post,email or hand delivered to the Landlord or the Agent and upon the expiration of such notice this Agreement and everything provided herein shall cease and be void subject nevertheless to the rights of the parties here to in respect of the covenants herein.For avoidance of doubt between the parties it is agreed that the notice period cannot expire any earlier than 29/11/2024.」，而系爭契約承租人有二人，依上

開約定，共同承租人應不可單獨行使終止權，是僅由被告一人向出租人為終止租約之意思表示，自難謂已生終止契約之效力。復觀諸卷附被告與系爭房屋之管理公司Chris Anthony公司間聯繫電子郵件內容，被告於114年2月13日向Chris Anthony公司表示：「Since I have previously contacted you to inform you that I have moved out of the flat at the end of January,I would like to ask if you have signed a new contract with the remaining residents.Since the remaining people will only rent two of the rooms,you can lock the third room and not use it. They will look to see if there is someone else who can take over,but until then they will not pay the £900 rent for the empty room.As mentioned from my previous email,since the original tenancy agreement was signed with RUBYLAKE INVESTMENTS LTD,and it has a six-month break clause,my previous email notification is valid and has legal effect.」（本院卷第48-49頁），Chris Anthony公司於114年2月14日向被告表示：「I would like to clarify that all tenants of Flat 302,Doros House,2-12 Cambridge Heath Road,London E1 5QH,are on the same tenancy agreement and are therefore jointly responsible for the rent.As per the terms of the agreement,the full rent is due regardless of whether a room is occupied or not.This means that even if the third room is locked and not in use,the rent for the entire flat,including the empty room,must still be paid in full.」（本院卷第47頁），顯見出租人並無同意被告可一人單方終止租約，被告仍須與原告連帶負擔給付租金責任，被告所辯，並不足採。

㈢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；連帶債

務人相互間，除法律另有規定或契約另有訂定外，應平均分擔義務。但因債務人中之一人應單獨負責之事由所致之損害及支付之費用，由該債務人負擔；連帶債務人中之一人，因清償、代物清償、提存、抵銷或混同，致他債務人同免責任者，得向他債務人請求償還各自分擔之部分，並自免責時起之利息。前項情形，求償權人於求償範圍內，承受債權人之權利。但不得有害於債權人之利益，民法第179條、第280條、第281條分別定有明文。經查：

1.原告主張其已繳納114年3月至114年7月計5個月租金之事實，業據其提出原告LLOYDS BANK帳戶紀錄及譯本為證（本院卷第55-82頁），而被告於114年1月終止契約並不合法，仍須連帶負擔給付租金責任，已如前述，是原告依民法第281條規定，請求被告給付114年3月至114年7月計5個月應分擔租金4,615英鎊（計算式：923x5＝4,615），再以114年10月16日起訴時臺灣銀行牌告英鎊兌新臺幣即期賣出匯率41.16（本院卷第17頁）換算，折合為189,953元（計算式：英鎊4,615x41.16＝189,953元，元以下四捨五入），核屬有據。

2.依系爭租約第7.7.1條約定：「The Tenant shall pay the Council Tax」，是承租人依約應負責支付市政稅，而被告於114年1月終止契約並不合法，已如前述，被告既為承租人，在租期內自負有繳納市政稅之義務。原告主張系爭房屋於計費期間114年1月30日至114年3月31日市政稅為256.68英鎊，計費期間114年4月1日至114年8月6日市政稅為564.02英鎊，合計820.7英鎊均由原告繳納完畢等情，業據其提出市政稅繳納通知及譯本、原告繳納市政稅證明及譯本為證（本院卷第85-100頁），再依原告提出之英國政府官方入口網站GOV.UK「How Council Tax works」頁面（本院卷第83頁）內容可知，如果住戶成員全部都是全職學生，則不需要繳納市政稅。如果住戶成員中有人不是全職學生，仍會收到市政稅帳單，但該戶可獲得折扣。再依原告提出之市政稅繳納通知所示，上開計費期間之帳單載有「Student Disregard」

項目，並據此該戶減免25%之稅額，足徵原告具備全職學生身分，於法律上屬忽略不計之徵收對象。而該戶亦因原告之身分始得享有該項折扣，故上開計費期間折扣後之應付市政稅，其法律上之徵收對象應僅為非學生身分之承租人即被告。原告為被告代墊上開計費期間之市政稅合計820.7英鎊（計算式：256.68＋564.02＝820.7），使被告因此免除其應負擔之支付義務，乃無法律上原因而受有利益，致原告受有損害，是原告依不當得利法律關係，請求被告償還其應負擔之市政稅273.56英鎊（計算式：820.7×1/3＝273.56），再以114年10月16日起訴時臺灣銀行牌告英鎊兌新臺幣即期賣出匯率41.16換算，折合為11,260元（計算式：英鎊273.56×41.16＝11,260元，元以下四捨五入），應屬有據。

3.依系爭租約第3條約定，承租人給付之租金不包含水費。原告主張兩造及其餘2名室友約定由其4人均分水費，系爭房屋於計費期間114年1月14日至114年1月29日水費為211.74英鎊，原告已於114年3月6日繳納完畢等情，業據其提出水費帳戶明細及譯本、原告繳納水費紀錄及譯本為證（本院卷第101-108頁），而被告對於其居住系爭房屋期間應分擔4分之1水費乙節，亦未加以爭執，應堪信原告此部分所述為真實。原告為被告代墊上開水費，使被告因此免除其應負擔之支付義務，乃無法律上原因而受有利益，致原告受有損害，是原告依不當得利法律關係，請求被告償還其應負擔之水費52.93英鎊（計算式：211.74×1/4＝52.93），再以114年10月16日起訴時臺灣銀行牌告英鎊兌新臺幣即期賣出匯率41.16換算，折合為2,179元（計算式：英鎊52.93×41.16＝2,179元，元以下四捨五入），亦屬有據。

4.依系爭租約第5.8條約定：「...in the event that any such keys have been lost the Tenant agrees to pay the Landlord all reasonable costs incurred by the Landlord to replace the keys or the locks to which the lost keys belong.」、第5.21.4條約定：「To return the ke

ys of the Premises to the Landlord or Landlord's Agent on the agreed termination date,or at the end of the tenancy,whichever is sooner,…」，是承租人如遺失鑰匙，應支付出租人補辦鑰匙費用，且於租賃終止或租期屆滿須將房屋鑰匙交還出租人或其代理人。原告主張因被告將鑰匙攜離未歸還，需向房東補辦新鑰匙，原告已於114年2月26日支付鑰匙費用20.29英鎊予Chris Anthony公司等情，業據其原告LLOYDS BANK帳戶紀錄及譯本、原告與Chris Anthony公司間聯繫補辦新鑰匙事項之電子郵件及譯本、補發鑰匙費用單據及譯本為證（本院卷第56、70、109-123頁），被告復未能提出其於租賃終止時已依約將系爭房屋鑰匙交還出租人或其代理人之證據，應堪信原告此部分所述為真實。被告既為承租人，且因被告將鑰匙攜離未歸還，致系爭房屋鑰匙遺失，依系爭租約負有支付補辦鑰匙費用責任，且係被告應單獨負責之事由所致支付之費用，是原告依民法第281條規定，請求被告給付補辦鑰匙費用20.29英鎊，再以114年10月16日起訴時臺灣銀行牌告英鎊兌新臺幣即期賣出匯率41.16換算，折合為835元（計算式：英鎊20.29×41.16＝835元，元以下四捨五入），核屬有據。

5.依系爭租約第5.2條約定：「To ensure that the property is cleaned to a professional standard at the end of the tenancy and to pay for the washing and cleaning of all net curtains,linens,counterpanes,blankets,carpets,upholstery,curtains and similar articles that have been soiled during the Tenancy,and for all upholstery and carpets to be professionally cleaned prior to the determination of the Tenancy.」（本院卷第24頁），是承租人依系爭租約於租期屆滿時有清潔房屋並支付清潔費用之義務，被告既為承租人，自仍須連帶負擔租期屆滿時之清潔費用給付責任。原告主張其已支付租期屆滿時之清潔費用340英鎊等情，業據其提出清潔費用發票及譯本為

證（本院卷第125、127頁），是原告依民法第281條規定，請求被告給付其應分擔清潔費用85英鎊（計算式：340×1/4＝85），再以114年10月16日起訴時臺灣銀行牌告英鎊兌新臺幣即期賣出匯率41.16換算，折合為3,499元（計算式：英鎊85×41.16＝3,499元，元以下四捨五入），亦屬有據。

6.又原告上開請求既為有理由，則原告另主張之其餘請求權基礎請求擇一為有利判決之請求，本院即毋庸再予審究，併此敘明。被告雖又辯稱其已繳納之押金1007.5英鎊，得自原告請求金額中扣除等語，惟依被告提出之對話紀錄（本院卷第157-158頁）所示，113年7月間原告及另2名室友表示已將房租及押金轉帳給被告，被告亦表示其已轉帳繳納房租及押金予房東，足見押金係由被告收齊後轉帳予房東，又卷內未見房東將押金返還原告之證據，是被告此部分所辯，尚難憑採。

7.以上合計原告得請求之金額為207,726元（計算式：189,953＋11,260＋2,179＋835＋3,499＝207,726）。

㈣綜上所述，原告依兩造內部約定、連帶債務內部分擔之規定及不當得利法律關係，請求被告給付207,726元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年10月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。其逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

六、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，應僅在促使法院注意依職權宣告假執行而已，此部分尚無庸另為准駁之諭知。又被告陳明願供擔保免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。

七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條規定，本件訴訟費用依勝敗比例，應由被告負擔百分之51，餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　28　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　孫偲綺

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日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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　　115　　年　　4　　月　　28　　日

書記官　黃意雯