

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度鳳簡字第681號

原告 陳永昇

被告 余宜珮

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國115年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣152,000元，及自民國114年9月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣152,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前向伊承租門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋1樓（下稱系爭房屋），作為開設美髮店使用，經約定租期自民國112年1月1日起算5年，嗣伊於租約存續期間之113年9月間，將系爭房屋出售予訴外人陳柏諺，為辦理交屋，遂提前終止租約並要求被告搬離，被告雖表示同意，惟要求伊給付1筆搬遷補償費，其後伊於113年11月1日給付被告搬遷補償費新臺幣（下同）152,000元。詎被告收受上開152,000元後，迄今仍未搬離系爭房屋，應認被告獲有上開152,000元，乃無法律上之原因而受利益，並致伊受有損害，為此依民法第179條規定，請求被告返還152,000元等情，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：伊確有向原告承租系爭房屋，作為開設美髮店使用，經約定租期為5年，惟原告於租賃期間出售系爭房屋，並未經兩造合意提前終止租約，原告亦未要求伊搬離，原告於113年11月1日給付之152,000元，實際上係裝修補償費及稅費，而非搬遷補償費。又伊與陳柏諺於113年11月7日即合意由伊續租系爭房屋，則伊本得基於與陳柏諺間之租賃契約，繼續占有使用房屋，而無搬遷之必要。原告主張上開15

01 2,000元為搬遷補償費，並以伊未搬離系爭房屋為由，而依
02 不當得利法律關係，請求伊返還152,000元，洵屬無據等
03 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

04 三、本院之判斷：

05 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
06 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
07 179條定有明文。又主張不當得利請求權存在之當事人，對
08 於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係
09 無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因
10 給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之
11 目的。故主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證
12 明該給付欠缺給付之目的（最高法院103年度台上字第2198
13 號裁判意旨參照）。本件原告主張上開152,000元為搬遷補
14 償費，既為被告所否認，即應由原告就此一利己事實負舉證
15 責任。

16 (二)經查，觀諸原告所提其與被告配偶盧立中間112年11月13日
17 之對話內容（見本院卷第131至135頁），盧立中向原告表
18 示：「希望能順利解決你的問題，如要搬遷，也要請你協助
19 補回當初裝璜費了」、「不會傷合氣，因為每個人遇到的問
20 題不同，也很感謝你可以為我太太想到經營不益也承諾補償
21 裝璜費啊，這些就是互相體諒」等語，原告則回以：「學
22 長，我認為賣的機會很小，就當是學弟的小小願望！」等語
23 及傳送笑臉符號，可見原告在租約屆滿前有意出售系爭房
24 屋，為免被告因無法繼續承租使用房屋致受有損害，兩造因
25 而同意「如被告需要搬遷」，希望原告補償裝潢費。又依兩
26 造間113年3月14日之對話內容（見本院卷第157頁），原告
27 向被告表示：「姐（按即被告，下同）我找仲介處理了」、
28 「但我有請買方要無條件租姐到年底」、「如成交我會先搬
29 走」、「另姐姐我損失我會全額賠償裝潢的費用」等語，可
30 知原告確恐被告因無法繼續使用系爭房屋而受損害，因而要
31 求買受人必須繼續原有租約至113年年底，且表示願賠償被

01 告裝修費用，足見兩造係在「被告需搬遷而無法繼續使用房
02 屋」此一前提下，討論裝修費用之補償事宜。且上開152,00
03 0元，乃兩造依被告於113年9月3日提出之系爭房屋112年11
04 至12月裝潢裝修費用清單，共同商談而來，業據兩造陳明在
05 卷（見本院卷第145、146頁），而徵諸上開清單記載：「系
06 爭房屋近50年房屋現況老舊不堪使用，於2022年10月原屋主
07 （按即原告）承諾與約定出租承租者佘小姐（按即被告）使
08 用5年以上，若未達依約定使用年限，承租者所花費整理裝
09 修費用，屋主願意無條件償還，故租屋者依此約定2022年11
10 月開始進行裝修整新工程……」、「系爭房屋2024年8月房
11 屋持有人陳先生（按即原告）已賣出此房屋，租約不到雙方
12 約定5年以上使用期，造成租屋者損失頗大，屋主陳先生也
13 表達願履行先前承諾與約定，支出承租者佘小姐上述所列花
14 費裝修費用」等語（見本院卷第161頁），顯見兩造係本於
15 「因原告出售系爭房屋，導致被告已花費金錢裝修，卻無法
16 繼續使用房屋達5年」之想法，而要求原告賠償被告裝修費
17 用，益徵原告補償被告裝修費用，係以「被告需搬遷而無法
18 繼續使用房屋」為前提。是原告主張：伊出售系爭房屋，因
19 而提前終止租約並要求被告搬離，並同意給付被告152,000
20 元，作為搬遷之補償，伊係在房屋現所有人確定不再出租房
21 屋予被告，始同意給付等語，堪予採信；被告辯稱：原告不
22 曾要求伊搬離系爭房屋，上開152,000元乃綜合性補償，實
23 際上包含裝修補償費、原告獲得之出售利益補償及稅費等多
24 重損失云云，顯與上開證據資料不符，自不足採信，其就此
25 部分聲請本院調取原告申請減免系爭房屋房地合一稅之資
26 料，以查明原告有無以裝修牆壁、水電、門窗申請減免房地
27 合一稅，藉以證明原告所給付上開152,000元為裝修補償費
28 用，核無必要，爰不依聲請調查。

29 (三)兩造係以「被告需搬遷而無法繼續使用房屋」為前提，始由
30 原告補償被告152,000元，已如前述，惟被告自陳其始終未
31 搬離系爭房屋，且已與陳柏諺簽訂租約，繼續承租房屋等語

01 (見本院卷第128、129頁)，自應認原告給付上開152,000
02 元目的所欲達成之結果，並未達成，則被告獲有上開152,00
03 0元之利益，即屬無法律上之原因而受利益，並致原告受有
04 損害。被告猶以其係本於與陳柏諺簽訂之租約，繼續承租使
05 用系爭房屋為由，而辯稱其未違反兩造協議之上開前提云
06 云，並無足取。

07 (四)從而，原告依民法第179條規定，請求被告返還152,000元，
08 自屬有據。

09 四、綜上所述，本件原告依民法第179條規定，請求被告給付其1
10 52,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年9月2日(見本
11 院卷第45頁)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
12 息，為有理由，應予准許。

13 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被
14 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
15 宣告假執行，另就被告部分，併依同法第392條第2項規定，
16 酌定相當之擔保金額，依職權宣告免為假執行。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
18 後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日
21 鳳山簡易庭 法 官 林婕妤

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
24 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
25 20日內補提上訴理由書(均須按他造當事人之人數附繕本)。

26 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日
27 書記官 鄭仔倩