臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度訴字第156號

原　　告　黃威豐
訴訟代理人　吳明益律師
　　彭鈞律師
被　　告　百弘生生物科技股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　黎政諺
訴訟代理人
兼被告　黎萬煌

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國112年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣188,850元，及自民國112年7月18日起至清償日止，按年息百分之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54，餘由原告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣188,850元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。查原告起訴時原聲明為：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）110,000元之租金費用。㈡被告應於112年6月30日以前，給付227,900元之代墊工程費用。㈢被告應於112年3月31日後將花蓮縣○○鄉○○段000000地號土地及其上房屋（門牌號碼：花蓮縣○○鄉○○○街000號，下稱系爭不動產）返還予原告，並回復原狀。㈣被告於112年4月1日起至返還房屋之日止，每月應給

付原告55,000元之租金。嗣其聲明迭經變更，最終於112年8月2日變更聲明為：被告應給付原告352,850元及自民事變更訴之聲明狀送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（卷79頁），核原告上開所為變更，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

㈠系爭不動產為原告所有，被告百弘生生物科技股份有限公司（下稱百弘生公司）邀同被告黎萬煌擔任連帶保證人，與原告於112年1月9日簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），並於同日由本院所屬民間公證人何叔孋事務所辦理系爭租約公證，做成112年度花院民公孋字第10070號公證書（下稱系爭公證書），約定每月租金55,000元。嗣百弘生公司提前終止系爭租約，並於112年1月30日以吉安宜昌郵局第6號存證信函通知原告，系爭租約於112年3月31日終止，原告依下列事由向被告請求下列款項，共計352,850元：

1.相當於租金之不當得利部分：系爭租約已於112年3月31日終止，惟被告迄至同年4月21日始返還系爭不動產鑰匙，原告自得請求被告給付自112年4月1日起至同年月21日止之相當於租金之不當得利，共計31,500元【計算式：租金/月55,000元x7/10－7,000元（被告多給付租金）＝31,500元】。

2.代墊款部分：原告前代百弘生公司支付工程款227,900元，兩造約定百弘公司應於112年6月30日前清償，惟其迄今仍未給付。

3.拆除清運費用部分：系爭租約終止後，依系爭租約第8條約定，被告應清理系爭不動產並回復原狀，惟被告未依約履行，原告於112年4月5日到場時仍有諸多雜物、垃圾在現場，如同原證2之照片，是以原告因而支出拆除清運費用93,450元。

㈡爰依民法第179條、第213條第3項、第432條、第455條、第739條規定、系爭公證書第貳點及系爭租約第8條約定，提起

本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告352,850元及自民事變更訴之聲明狀送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：

㈠黎萬煌是百弘公司法定代理人父親，原則上都是黎萬煌與原告接洽。

㈡112年3月31日被告有要返還系爭不動產給原告，但原告沒有來，無法點交，被告還有發簡訊、存證信函催原告來點收，且3月31日的時候就把系爭不動產清乾淨了。

㈢代墊工程費227,900元部分是因為當時被告已經投入系爭不動產裝修費百萬餘元，如果被告不跟原告簽約，原告就不簽工廠登記證上出租人簽名欄，被告就無法聲請工廠登記證，裝修的費用就浪費了。而屋頂修復費用、打地坪費用應該都是原告要負擔的，只有內部裝修費用110,000元是原告先行墊付。但這個簽約被告是出於經濟考量而簽，並沒有被原告詐欺或脅迫。

㈣上述內部裝修費用被告沒有給原告是因為被告先付了工廠使用執照申請手續費80,000元、增容電壓申請費27,000元，這些錢是簽約前原告跟被告說請被告先行墊付，之後會還給被告，但原告後來沒有履行承諾；所以就此部分之金額，被告為抵銷抗辯。

㈤屋頂浪板部分原告不應拆除，因為是新的，之後還可以用；且此部分的錢不是被告出的，是原告裝的，但他裝設時沒有拿估價單給被告看或簽認，被告認為這是原告自己應該做的事情，被告沒有權力干涉等語置辯。

㈥並聲明：原告之訴駁回。

三、查就兩造有就系爭不動產於112年1月9日簽訂系爭租約，並於本院所屬民間公證人何叔孋事務所辦理系爭租約公證，做成系爭公證書，被告並於112年4月21日交還系爭不動產鑰匙予原告等情，有系爭租約、系爭公證書影本（本院112年度司調字卷第15-27頁，下稱調解卷）為憑，而被告交還鑰匙

之日期則為兩造所不爭執，是此部分之事實，已堪認定。

四、至原告主張被告應給付如其聲明所示之金額，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點厥為：原告依系爭租約請求被告給付代墊款227,900元、相當於租金之不當得利31,500元，另請求回復原狀費用93,450元，共計352,850元，有無理由？

㈠就原告依系爭租約請求代墊款227,900元部分，為有理由：

1.按系爭公證書第貳點約定：原告代被告支付之工程款，經雙方確認為227,900元，被告應於112年6月30日前清償予原告。

2.查就此代墊款部分，既經明載於系爭租約，而被告也表示其簽屬系爭租約並未遭到詐欺或脅迫或有任何意思表示錯誤情事，純粹是出於經濟考量，則於兩造已經達成意思表示合致之情形下，原告請求被告給付此部分之款項，自屬有據。

㈡就租金31,500元部分及回復原狀費用93,450元部分，僅以相當於租金之不當得利31,500元及回復原狀費用9,450元部分為有理由：

1.被告未確實遵期將系爭不動產清潔完畢並返還，是應以其交付系爭不動產鑰匙之日期112年4月21日為其返還系爭不動產予原告之日期：

⑴按系爭租約第8條約定：被告於租賃期間屆滿時，應將租賃標的物清潔乾淨回復原狀予原告，不得向原告要求任何補償；次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455條前段定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明定。

⑵查原告主張被告未於112年3月31日將系爭不動產上之廢棄物、垃圾清運完畢並交還予原告，原告於同年4月5日到現場時發見並未清理完畢，只好自行雇工清運，而被告於112年4月21日始交還鑰匙乙節，業據原告提出系爭不動產現場照片、冠盈工程行估價單為證（卷55-73頁、75頁），被告也

不否認係112年4月21日才交還鑰匙，是被告應就其抗辯其有依約遵期將系爭不動產清潔乾淨、回復原狀，並於112年3月31日就要點交予原告，但原告拒絕之事實盡舉證責任。

⑶而被告固辯稱：被告於112年3月31日預計點交時就已經把系爭不動產都清乾淨了，卷55頁照片是系爭不動產之前棟工廠，不屬於被告；57頁照片則是我應該要清的，但原告說不用清、57頁上方空心磚則是還沒有清運前拍的；59頁照片則是清運的時候拍的；61頁照片則是我承租使用時本來就有東西掉在上面，但我們也可能有留下一兩個沒有清掉，因為是請外面工人來做的；63頁上方則是前棟丟過來的廢材，不應該由被告清理；63頁下方至73頁則是還沒清完的時候拍的，後來都清乾淨了等語，並庭呈系爭不動產照片為佐（卷123頁）。惟查，被告就其上揭說明僅提出一張照片為證，該張照片僅拍到系爭不動產之部分範圍，尚不能證明被告確實有完成清運；且由該張照片觀之，右下角仍有木頭廢材、鐵絲、左下角有垃圾痕跡、門口空地上亦可見部分白色的垃圾散落，被告上述說明也自承確實有部分物品可能還未清除；況原告拍照的日期為112年4月5日，依被告上述說明可知原告拍照的當下被告仍在進行清運工作，更可證明被告並未遵期於112年3月31日完成清運。從而，被告抗辯其有於3月31日完成清運並欲點交等情並不實在，是揆諸前揭法律規定，並依舉證責任分配之原則，被告此處所辯，於其舉證不足之情況下，尚難憑採。

⑷準此，被告交還系爭不動產之日期則應以兩造均無爭執之被告交還系爭不動產鑰匙之日即112年4月21日為準。

2.就相當於租金之不當得利31,500元部分，原告請求有理由：

⑴按又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為其要件，故其請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。故如無權占用他人之房屋，加害人應返還之

不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號、97年度台上字第294號民事判決意旨參照）。次按系爭租約第7條第1項約定：於租賃期間屆滿前，除依本條第2項、第3項終止租約外，一方如擬提前終止租約，應於終止日前2個月以書面通知他方。

⑵查被告於112年1月30日寄發存證信函向原告表示終止系爭租約，並表示於112年3月31日終止租約之情，有原告所提供被告所寄發吉安宜昌郵局存證號碼000006號之存證信函存卷可憑（調解卷35頁），是被告請求終止系爭租約既合於系爭租約第7條第1項「兩個月前通知」之規定，則系爭租約應於112年3月31日終止，且此情亦為原告所是認，故此部分之事實首堪認定。

⑶又系爭租約約定每月之租金為55,000元，是計算至112年3月31日系爭租約終止時，被告應給付之租金為165,000元（3個月份之租金）。又被告業已匯款給付145,000元，有原告所提供其第一銀行存摺存款客戶歷史交易明細表可參（卷51-53頁），並經原告當庭自承被告又給付了27,000元（卷79頁），是被告總計給付172,000元，若計算至112年3月31日止，被告尚溢付7,000元。

⑷然依前述說明，被告交還系爭不動產之日期為112年4月21日，由系爭租約終止之日起已逾期21日，按前揭說明，原告自得請求相當於租金之不當得利；而21天之租金依系爭租約計算，為38,500元【計算式：55,000元÷30日×21天=38,500元】；而以此金額扣除前開⑶被告尚溢付之7,000元，為31,500元。

⑸從而，揆諸前揭最高法院見解，原告請求被告給付此部分相當於租金之不當得利31,500元，尚屬有據。

3.就原告請求拆裝與清運費用93,450元部分，以9,450元內為有理由：

⑴查就此部分之請求，原告固提出冠盈工程行112年5月8日估價單為證（卷75頁），主張其有支出「鐵架浪板拆除與安裝

工資」80,000元、「垃圾人工清理」3,000元、「車輛載運運費」2,000元、「廢棄物處理費」4,000元；而如前所述，被告並未依系爭租約將遵期系爭不動產清理完畢，是就其中「垃圾人工清理」3,000元、「車輛載運運費」2,000元、「廢棄物處理費」4,000元原告先行支出費用之部分，自得請求被告負擔。

⑵次查就「鐵架浪板拆除與安裝工資」80,000元部分，原告雖主張因被告簽約時資金緊張，就系爭不動產之屋頂浪板安裝係兩造約定由原告先行代墊費用，然為被告所否認，是自應由原告舉證兩造間有由原告先行代墊之約定，惟原告就此部分並未舉證；且由前開估價單之工程內容欄觀之，工程內容包含鐵架浪板拆除與「安裝」，且備註欄有記載「W1420*H740（單位：公分）含五金材料」，顯然並非單純之拆除，而係有做新的安裝，是此兩造終止租約後，原告就系爭不動產所為之行為產生之費用，自不得歸予被告承擔。

⑶從而，原告此部分之主張，僅以「垃圾人工清理」3,000元、「車輛載運運費」2,000元、「廢棄物處理費」4,000元，共計9,000元之請求為有理由，並得加計該估價單亦有加計之稅金百分之五，共計9,450元，其餘部分則屬無據。

㈢又就80,000元之工廠使用執照費用、27,000元增容電壓費用部分，被告為抵銷抗辯，是否有理？經查；

1.按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用，民法第431條第1項本文定有明文。

2.就80,000元之工廠使用執照費用部分，因系爭房屋本來就需要有使用執照方為適法，被告先行支出此筆費用代原告申請，應屬對系爭房屋之有益費用，使原告未來不需再行申請使用執照，而原告也不爭執被告確實有支出，並有被告提出的黃琮福建築師事務所收據為佐（卷125頁），則此部分之費用80,000元應准許被告為抵銷抗辯。

3.就27,000元之增容電壓費用部分，因兩造系爭租約第6條第2

款已約定「…相關一切支出水、電申請費用，均由乙方自行負擔。」（司調卷第25頁），是原則上應由承租人即被告負擔；且用電之多寡需求，應係照被告當時規劃的工廠使用用途做用電瓦數之申請，並非全然對原告或系爭房屋有益，則此部分之費用被告主張抵銷，並無理由。

㈣綜上，被告應給付原告之金額188,850元【計算式：代墊款227,900元+相當於租金之不當得利31,500元+清運費用9,450元-工廠使用執照申請費80,000元=188,850元】。

㈤末按給付無確定期限者，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。債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。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，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第231條第1項、第233條第1項、第203條分有明文。本件請求給付未有確定期限，而民事變更訴之聲狀繕本於112年7月17日送達被告，有被告回執可參（卷101頁），依上開規定，原告請求自112年7月18日起至清償日止之法定遲延利息，亦有理由，併予准許。

五、綜上所述，原告依民法第179條、第213條第3項、第432條、第455條、第739條規定、系爭公證書第貳點及系爭租約第8條約定，請求被告給付如主文第一項所示部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。就原告主文第一項勝訴部分，所命給付金額在50萬元以下，應依職權宣告假執行，並酌定相當擔保金額宣告免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　15　　日

民事第一庭　審 判 長 法 官　陳雅敏

法 官　沈培錚

法 官　蔡培元

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　15　　日

書 記 官　周彥廷