

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度訴字第300號

原告 王彤洲
被告 曾鈞蔚
訴訟代理人 林怡君律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告曾鈞蔚應給付原告新臺幣100萬元，及自民國113年10月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告曾鈞蔚負擔。

本判決於原告以新臺幣33萬3,000元供擔保後，得假執行；但被告曾鈞蔚如以新臺幣100萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事 實

壹、程序部分：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；訴狀送達後，原告不得將原訴變更，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第262條第1項前段、第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原請求被告曾鈞蔚與其父親曾火旺連帶給付新臺幣（下同）100萬元及利息；嗣於本院審理時以言詞變更聲明為被告曾鈞蔚應給付原告100萬元及利息（本院卷234頁），核屬撤回對曾火旺之訴訟，並減縮應受判決事項之聲明，復未經被告為反對之表示，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告曾鈞蔚為被告曾火旺之子，伊於民國113年1月間受邀前往曾鈞蔚父、母親所有門牌號碼花蓮縣○○鄉○○街000號、000號民宿（以下合稱系爭民宿）參訪，因曾鈞蔚知悉伊擁有豐富經營飯店的經驗，便多方請教，伊亦不遺餘力大方分享，當時曾鈞蔚表示有申請民宿使用執照，約同

01 年2月就會下來，因伊當時有意經營民宿，曾鈞蔚便同意待
02 民宿執照下來，由伊承租系爭民宿2棟。又為求能順利整頓
03 經營，在等待民宿執照前，曾鈞蔚同意伊先派遣人員進駐整
04 理，伊乃於113年1月12日匯款新臺幣（下同）100萬元至被
05 告曾火旺帳戶內（下稱系爭匯款），作為取得執照後，雙方
06 得以簽訂租賃契約而做為承租押金，伊基於與曾鈞蔚交情友
07 好緣故，除先預付上開款項外，更調派各路員工到該系爭民
08 宿進行整修清理，並運入多項生財器具及房務相關用品及裝
09 飾大廳用之黃金樟木等，花費將近百萬元。惟至2月份即過
10 年後，曾鈞蔚稱執照尚未下來，伊本於初衷完全信任不疑有
11 他，繼續讓員工整頓民宿內外，嗣於同年3月許，伊再度詢
12 問營業執照乙事，曾鈞蔚答以尚在等候執照下來，直至同年
13 4月3日花蓮發生大地震，伊派駐之員工個個驚嚇不已，無人
14 願意繼續留駐等候，況當時花蓮對外交通蹂躪寸斷、難以通
15 行，伊於同年月5日前往現場，向曾鈞蔚表示既然營業執照
16 遲未下來，如今又發生大地震，就不向被告承租了，伊先前
17 給付之100萬元理當返還，伊在這段期間所投入之人力施作
18 及各項設備等，就先不計較了等語，被告曾鈞蔚當場並無表
19 示任何意見，僅問要帶走什麼，伊說只要帶走黃金樟木雕，
20 而在同年月20日伊全員撤走時，伊向曾鈞蔚表示要離開了，
21 是否查看伊還需要做什麼，當時曾鈞蔚表示不用，不料此後
22 伊向曾鈞蔚請求返還100萬元，均未獲置理。爰依民法第179
23 條之規定，向被告請求。並聲明：被告曾鈞蔚應給付原告10
24 0萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
25 計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)本件僅係單純租賃房地事件，伊有多年經營民宿經驗，系爭
28 民宿本可作為民宿，伊本計劃於113年過年前開幕營業，惟1
29 12年12月間，伊經友人介紹認識原告，原告自稱係多家旅館
30 的負責人，旅館分布在台北、台南、高雄，原告稱其快要退
31 休，對經營民宿甚有興趣，希望承租系爭民宿，並與伊約定

01 每月租金為18萬元，租期為5年。原告又稱欲大幅更動民宿
02 內外部，願先支付租金100萬元，又說自己認識知名建築
03 師、室內設計師及園藝景觀師，須待其規劃好民宿設備、園
04 藝後再申請執照，此有群組LINE對話紀錄可稽，伊想既然原
05 告願付租金、又認識這麼多專家，便同意原告的要求，雙方
06 契約自113年1月1日起算，伊並未同意待民宿執照下來才起
07 算租金，此見原告於112年12月14日即至花蓮、並到上揭房
08 地確認後表示欲承租，當月20即轉知台○立○飯店總監劉○
09 春資訊、26日指派劉○春到花蓮勘查系爭房地，並找命理老
10 師算系爭房地作民宿的名稱，於113年1月4日即傳送予被告
11 稱選定『嵐○蜓』民宿名稱，非如原告所稱1月才到上揭房
12 地，且亦非參訪行程。

13 (二)原告承租系爭民宿後，便經常往來花蓮，或帶原告家人、友
14 人到系爭民宿房地居住，原告亦時常拍攝照片予伊，此有兩
15 造間LINE對話紀錄，時間證明原告確有於112年12月至113年
16 5月間使用系爭房地之事實。又原告於113年4月3日地震後，
17 隔日亦在系爭房地內抽雪茄、飲酒、傳照片予伊，並非到4
18 月5日才趕到現場，也沒有向伊稱不願承租(況且若如原告稱
19 係待執照下來後始承租，4月根本尚未承租下，豈可能會稱
20 不願承租)，原告4、5月間仍有持續聯絡到花蓮、餐敘事
21 宜，期間都是原告展示自己愜意生活，且自稱立○文旅台南
22 店副理李○叡於113年1月間即到系爭房地，至113年4月18日
23 仍有對話，此有證人李○叡與被告間對話紀錄可稽，其中包
24 含管線漏水、熱水器不熱、要李○叡記得澆水、記得要去繳
25 網路費等情，在在證明並非如原告稱4月3日地震後無員工派
26 駐，亦證明原告自113年1月1日起即承租系爭房地，否則何
27 以係李○叡要維護房地內樹木、或繳網路費，而非當時仍要
28 辦理執照之被告負責，顯認原告所述，並非實在。

29 (三)伊並未同意原告稱等民宿執照下來，原告再承租，原告亦未
30 曾於113年2、3月詢問被告執照申請情形等情，此屬有利原
31 告事項，當由原告負舉證之責。實則，原告既有承租系爭房

01 地之事實，亦未於113年4月5日向被告表示不要承租之意
02 思，且原告個人物品、設備現仍置於系爭房地內，難謂無法
03 律上之關係之情，認兩造間尚存有租賃關係存在，被告取得
04 該100萬元，當有法律上原因；縱鈞院認原告曾於113年4月
05 間向伊表示不願承租意思(假設語，被告否認之)，認係原告
06 提前終止租約，按住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事
07 項(下稱應記載事項)，「…壹、十四、…依前項約定得終
08 止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一
09 方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超
10 過一個月租金額之違約金。…」，亦認原告需賠償伊除一個
11 月租金外，及相當一個月租金之違約金，合計32萬元，加計
12 前租賃期間每月租金，認被告取得上該100萬元，並非無法
13 律上原因，難認原告起訴主張有理由等語，資為抗辯。

14 (四)並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣
15 告免為假執行。

16 三、得心證之理由：

17 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
18 他方支付租金之契約；又不動產之租賃契約，其期限逾一年
19 者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租
20 賃，民法第421條第1項、第422條分別定有明文。次按契約
21 本有預約與本約之分。預約云者，謂約定締結本約之契約，
22 惟使當事人負擔須為訂立本約之意思表示之債務。反之，因
23 履行預約而訂立之契約即為本約。而當事人訂立之契約，為
24 本約或係預約，應就當事人意思定之。當事人之意思不明或
25 有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得
26 否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之，不
27 得謂凡有定金之授受者，概視為已成立本約(最高法院111
28 年度台上字第1442號判決意旨參照)。復按買賣預約，非不
29 得就標的物及價金之範圍先為擬定，以作為將來訂立本約之
30 張本，但不得因此即謂買賣本約業已成立(最高法院61年度
31 台上字第964號判決意旨參照)。另所謂立約定金乃指契約

01 成立前簽立預約時所交付之定金，用以擔保本約之成立者。

02 (二)原告主張系爭匯款係作為取得民宿執照後，雙方得以簽訂租
03 賃契約做為承租押金之用，因民宿執照遲未請領成功，且有
04 地震發生，經伊向曾鈞蔚表示不再進行後續簽訂租約之行
05 為，曾鈞蔚當場未為任何表示，經伊請求卻未返還系爭匯款
06 等情，業據證人李○叡到庭結證在案（卷211至217頁），自
07 堪信為真實。被告雖以前詞置辯。經查：

08 1.原告於113年1月12日始匯款100萬元至被告曾火旺銀行帳
09 戶，然被告曾鈞蔚當庭自陳於同年月10日前即交付系爭民宿
10 鑰匙予原告(卷218頁)，要與一般租賃契約常情不同，則被
11 告辯稱兩造已成立租賃契約云云，已非無疑；證人許○豪雖
12 證稱兩造在聊天的時候有聽到說原告有跟被告曾鈞蔚租系爭
13 民宿，好像是租期5年，租金每月18萬元，有聽到他們說預
14 付租金100萬元等語（卷208頁），但就細節則未能詳述，泛
15 稱只是把聽到的說出來等語（卷209頁），然依前開說明，
16 預約本得就標的物及價金之範圍先為確定，尚不能以此推認
17 本約業已成立；又兩造就租約之租賃標的物詳細範圍（如房
18 間數等）、租賃期間、稅捐及水電負擔、違約責任等重要事
19 項，全未加以約定，原告尚無法據以請求被告履行租賃契約
20 而獲致訂約之目的，揆諸上開說明，應認兩造間僅成立租賃
21 契約之預約而非本約；況若被告主張可採，兩造間之租賃契
22 約租期長達5年（卷171），卻未以字據訂立，依民法第422
23 條規定將視為不定期限之租賃，依同法第450條規定，出租
24 人須於一定時間前通知承租人始得終止租約，且或有土地法
25 第100條規定之適用，對出租人之權益影響甚鉅，而被告自
26 承有多年經營民宿之經驗（卷171頁），卻未以字據訂立本
27 件租約，任令其權益有受損之虞，亦難想像；另被告主張依
28 記載事項，原告需賠償其1個月之租金及相當1個月租金之違
29 約金，合計32萬元等語（卷85頁），然被告主張與原告約定
30 之月租金為18萬元（卷80頁），2個月之合應為36萬元，此
31 部分落差亦未見被告說明，本院綜合卷內證據資料，實難認

01 被告之主張為可採。

02 2.綜上，應認兩造間就承租系爭民宿訂有預約，系爭匯款係於
03 本約成立前簽立預約時所交付之定金，用以擔保本約之成
04 立，而具立約定金之性質。

05 (三)被告曾鈞蔚收取系爭匯款有無不當得利情事？原告請求被告
06 曾鈞蔚返還，有無理由？

07 本件原告與被告曾鈞蔚並未成立租賃契約本約，業經本院認
08 定如前，則被告曾鈞蔚收受該筆款項，即為無法律上之原因
09 而受利益，致原告受有損害，原告依不當得利法律關係，請
10 求被告曾鈞蔚返還所受利益100萬元及法定遲延利息，核屬
11 有據。

12 四、綜上所述，原告依不當得利法律關係請求被告曾鈞蔚返還所
13 受利益100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年10月18日
14 起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准
15 許。

16 五、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與未經援用之證據，
17 核與本件判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

20 民事第二庭 法官 李可文

21 上列正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 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
25 造當事人之人數附繕本）。

26 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

28 書記官 莊鈞安