

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄小字第1575號

原告 偉恩能源科技股份有限公司

法定代理人 陳志偉

訴訟代理人 陳正佑律師

被告 謝月英

訴訟代理人 蔡鴻杰律師

李亭萱律師

洪翊菁律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國113年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬零伍佰陸拾柒元，及自民國一一三年六月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：(一)兩造簽訂租賃契約，由原告向被告承租位於高雄市○○區○○路00巷00號建物左段（下稱系爭建物），租賃期間自民國111年8月1日起至113年7月31日止，押租金新臺幣（下同）7萬元（下稱系爭租約）。嗣系爭建物於113年1月23日因受鄰戶火災波及，致一樓右側儲藏室及二樓辦公室燒毀而不堪使用，一樓貴賓室牆壁燒焦，原告於同（23）日依被告告知暫時搬移至頂新路90巷28號辦公。原告認仍需另覓合適辦公處所，乃通知被告將於113年3月31日終止契約，惟被告卻透過其子林豎程要求原告需清理火災現場後，始願意返還押租金，原告迫於無奈，乃委由訴外人昱運企業社負責一、二樓清運工作並支付所有清運費計7萬元。然

01 依系爭租約第6條「租賃物漏雨、自然損壞及天災或其他非  
02 歸責乙方（即原告）之意外災害，所致之損壞，由甲方  
03 （即被告）負責修復」。另按出租人以合於所約定使用收  
04 益之租賃物交付承租人後，不僅須消極的不妨礙承租人使用  
05 收益，且須積極的在租賃關係存續中，保持其合於約定使用  
06 收益之狀態，此觀民法第423條規定自明；故租賃物在租賃  
07 關係存續中，受有妨害，致無法為圓滿之使用收益者，不問  
08 其妨害係因可歸責於出租人之事由或由於第三人之行為而  
09 生，出租人均負有除去之義務，以保持租賃物合於約定使  
10 用收益之狀態；倘出租人怠於履行此項義務，致承租人受  
11 有損害，自應負債務不履行之損害賠償責任。就火場清理  
12 費用，應為被告所負擔，是原告依民法不完全給付或不當  
13 得利之規定，請求被告返還清運費7萬元。(二)再者，雙方  
14 代理人113年4月2日在光塩法律事務所（高雄市○鎮區○○  
15 ○路0號24樓）協商後，被告願意返還押租金7萬元並簽立終  
16 止租約協議書（下爭系爭協議書）。被告卻於雙方簽訂系爭  
17 協議後，旋即表示押租金應扣除系爭建物113年3月14日至3  
18 月28日之水、電費共計567元，僅願意返還原告押租金69,43  
19 3元。然原告自113年1月23日火災事發當日即依被告要求搬  
20 移至其他處辦公，未再占有使用系爭建物，亦無使用任何  
21 水、電之可能，被告以系爭建物水電費抵銷應返還之押租  
22 金，應無理由，故原告應得請求被告給付押租金567元等語  
23 提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應給付原告70,567元及自起  
24 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之  
25 利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：(一)雙方已提前合意解除系爭租約，並有LINE對話  
27 紀錄截圖可憑，原告自應依系爭租賃契約第4條及第13條規  
28 定將系爭建物回復原狀，並不得向被告為任何請求。再  
29 者，兩造合意終止租約後被告已無從履行維持系爭建物合  
30 於約定使用收益狀態之義務，且系爭建物發生火災係因第  
31 三人之行為所致，原告所受之損害不可歸責於被告，又原

01 告支出7萬元之費用乃清運系爭建物內原告所有物及拆除裝  
02 潢之花費，被告亦未因原告之回復原狀行為受有任何利益，  
03 原告主張被告應給付7萬元之費用，並無理由。(二)再者，原  
04 告於113年4月2日終止系爭租賃契約，並交還系爭建物鑰  
05 匙，完成系爭建物之點交作業雙方簽立系爭建物終止租賃協  
06 議書之日期為113年4月2日，可見原告於113年4月2日始點  
07 交系爭建物與被告，於此之前系爭建物實際上仍由原告占  
08 有，於原告占有期間所產生之水電費567元，自應由原告負  
09 擔，且被告並無受有任何利益之情形，原告之請求並無理由  
10 等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，被  
11 告願供擔保請准免為假執行。

12 三、本院判斷如下：

13 (一)系爭契約應係原告於113年3月2日通知被告依民法第435條，  
14 於113年3月31日終止：

15 1.原告主張兩造111年7月12日簽訂系爭租約，約定承租系爭建  
16 物，租期自111年8月1日起至113年7月31日止，系爭建物於11  
17 3年1月23日因遭鄰居火災波及致不堪使用，原告於當日即搬  
18 離系爭建物，且於113年3月2日搬離通知被告將終止系爭契約  
19 等情，業據其提出系爭租約、系爭建物毀損照片、兩造line  
20 對話紀錄在卷可稽（見卷第13-25頁），且為被告所不爭執，  
21 堪信為真正。

22 2.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，  
23 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，  
24 民法第423條定有明文。次按租賃關係存續中，因不可歸責於  
25 承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之  
26 部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能  
27 達租賃之目的者，得終止契約，民法第435條定有明文。系爭  
28 建物因火災事故，無法繼續使用，原告已於113年3月2日通知  
29 被告將於113年3月31日終止系爭租約，且依被告提出之存證  
30 信函內容，被告對其有接獲原告通知原告將於113年3月31日  
31 終止系爭租約乙節（見本院卷第49-51頁），並無爭執，可認

01 原告於113年3月2日，已告知被告終止系爭租約，而系爭建物  
02 確實已無法繼續使用乙節，且原告於火災當日即搬離系爭建  
03 物等情，亦為被告所不爭執，是原告主張依民法第435條第2  
04 項規定終止租約，自有所據，足認系爭租約應係原告依民法  
05 第435條第2項之規定提前終止。至被告抗辯兩造係合意終止  
06 系爭租約，為原告否認，被告就此並未舉證證明，所為抗辯  
07 自難採信。

08 (二)系爭建物清潔費用7萬元應由被告負擔：

09 1.依系爭租約第6條約定：租賃物漏雨、自然損壞及天災或其他  
10 非歸責乙方（即原告）之意外災害，所致之損壞，由甲方  
11 （即被告）負責修復等語。系爭建物係因隔壁38號建物電器  
12 因素導致乙節，有高雄市政府消防局提供火災地查資料內容  
13 可參（見本院卷第45頁），且兩造為所不爭執，是此部分事  
14 實，應可認定。既然系爭建物損害之原因，並非可歸責於原  
15 告，則依系爭契約第6條之規定，被告應負責修復。而觀之原  
16 告提出估價單（見本院卷第17-19頁），原告支出之清潔費項  
17 目，為一樓貴賓室拆除及清理、2樓辦公室設備清除、裝潢拆  
18 除清運。而系爭建物遭遇火災，其修復當需先清理現場後始  
19 能進行相關修繕工程，則清理現場費用當包括於系爭租約第6  
20 條之修復項目內，則被告辯稱上述清運費費用非其所負擔云  
21 云，應非可採。

22 2.再者，至被告辯稱依系爭約租第4條及13條，原告負有回復原  
23 狀之義務，則上述清潔費用應由原告負擔云云，惟被告抗辯  
24 原告應依據系爭租約負回復原狀責任，自應原告有故意或過  
25 失為前提，原告既不負失火責任，同樣的，亦不負回復原狀  
26 之責任。承上所述，造成系爭建物毀損之火災事故不可歸責  
27 於原告，已如前述，被告自無從主張原告有回復原狀之義  
28 務，是此，上述清潔費用應係由被告負擔無誤。

29 3.次按在辯論主義及處分權主義之原則下，原告於起訴時固須  
30 表明訴訟標的及其原因事實（民事訴訟法第244條第1項第2  
31 款），但依「法官知法」、「法律屬於法院專門」之原則，

01 關於法律之評價、判斷及適用，係法院之職責，法院就當事  
02 人之主張及提出之證據依調查證據程序確定事實後，即應依  
03 職權尋求、發現法之所在，不受當事人所表示或陳述法律意  
04 見之拘束。最高法院100年度台上字第943號著有判決可資參  
05 照。本件原告雖主張其支出之上述清潔費屬於可歸責於被告  
06 債務不履行損害賠償範圍，然原告於起訴狀有提及不當得利  
07 之規定，且原告於本件訴訟中，已明確陳述系爭建物清潔費  
08 應由被告負擔，並非由原告負擔等語，是依原告陳述內容，  
09 本院認原告就上述清潔費用部分亦有主張依不當得利之法律  
10 關係請求返還之意，然參諸上開最高法院100年度台上字第94  
11 3號判決意旨，依「法官知法」及「法官審判獨立」之原則，  
12 法官適用法律之職責，並不當然受當事人基於聽審請求權、  
13 辯論權所主張法律上見解之拘束。本院就當事人所主張起訴  
14 原因之事實判斷其法律上之效果，乃符合請求不當得利之主  
15 張。

16 4.再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
17 利益，民法第179條前段定有明文。被告未支付清潔費用7萬  
18 元，上開費用由原告代繳等情，業據原告提出估價單為證  
19 （見本院卷第17-19頁），且為被告不爭執，此部分事實，應  
20 可認定，被告辯稱上開費用應非其所負擔云云，並無所據，  
21 已如前述，準此，原告依不當得利之法律關係，請求被告返  
22 還其代墊之清潔費7萬元，應屬有據。

23 5.再者，按因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務  
24 者，不得請求返還，民法第180條第3款固定有明文。而民法  
25 第180條第3款所謂非債清償，須債務人所為給付，出於任  
26 意為之者，始足當之。若因避免強制執行或為其他不得已之  
27 事由，而為給付者，雖於給付時，明知債務不存在，仍非不  
28 得請求返還（最高法院74年度台上字第1057號、81年度台上  
29 字第2123號判決意旨參照）。依被告提出上述存證信函，被  
30 告通知原告若原告不以原狀交付系爭建物將不返還押金，且  
31 對原告請求違約金及賠償等語（見本院卷第86-88頁），是

01 此，原告主張其係因被告上開主張始同意先負擔清潔費以利  
02 先取回押金等語，應非不實，是此，並無證據證明原告支付  
03 該筆清潔費用係出自原告明知無給付義務而故為給付，即非  
04 屬原告之任意給付。是本件尚無民法第180條第3款規定之  
05 適用，併此敘明。

06 (三)被告以567元水電費抵銷應返還之押金，並無理由：

- 07 1.系爭租約終止後，被告有允諾返還7萬元押租金，然被告以原  
08 告有積欠水電費567元為由，僅返還69,433元等情，有系爭協  
09 議書、返還押租金紙袋（見本院卷第21、27頁），且為兩造  
10 所不爭執，此部分事實，應可認定。
- 11 2.依系爭租約第8條約定：租賃物之稅捐，由甲方（指被告）負  
12 擔，而乙方（指原告）使用之水電費及營業所生之稅捐，由  
13 乙方負擔。（見本院卷第101頁）。又被告主張原告應給付系  
14 爭建物水費525元、電費42元乙節，固據其提出台灣自來水公  
15 司、台灣電力公司收據為證（見本院卷第201頁）。然原告於  
16 113年1月23日即搬離系爭建物乙節並無爭執（見本院卷第197  
17 頁），既然原告於000年0月間已搬離系爭建物，則被告向原  
18 告請求113年3至4月間之水電費，即無理由。參以系爭建物有  
19 區分左右段，2邊水表共用，原告搬離後系爭建物右段仍有人  
20 承租使用，是此，更無任何證據以資證明水費係原告使用。  
21 至被告另抗辯原告承認系爭建物之水費由其先行負擔云云，  
22 然原告僅係以書狀表示因水表無法分別申請，故左右段建物  
23 之使用人會自行協調水費負擔等語（見本院卷第137頁），而  
24 系爭建物左右段之使用如何協調水費與000年0月間是否原告  
25 有使用系爭建物無關，是此，被告上開主張要難為對其有利  
26 之認定。綜上，既然被告無提出系爭建物113年3至4月間水電  
27 費為原告所使用產生之費用，是被告以此為由抵銷應返還原  
28 告之押租金，即無理由，是原告系爭協議書請求被告給付567  
29 元押租金，即屬有理。

30 四、綜上所述，原告依不當得利及系爭協議書之規定，請求被告  
31 給付70,567元，及自113年6月8日（見本院卷第57頁送達回

01 證)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，  
02 應予准許。

03 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料  
04 經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併  
05 此敘明。

06 六、本件原告勝訴部分係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判  
07 決，依民事訴訟法第436條之20規定，就原告勝訴部分應依  
08 職權宣告假執行。並由本院依同法第436條之23、第436條第  
09 2項準用第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預供  
10 擔保，得免為假執行。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日

13 高雄簡易庭 法 官 張茹荼

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並  
16 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原  
17 判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之  
18 人數附繕本）。

19 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法  
20 令為理由，不得為之。

21 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日

22 書記官 黃振祐