

臺灣士林地方法院民事簡易判決

110年度湖簡字第1752號

原告 臺北市危老重建推動師公會

法定代理人 莊英麟

被告 大舜工程股份有限公司

法定代理人 王正男

被告 焦經國

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國112年3月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告大舜工程股份有限公司應給付原告新臺幣陸萬陸仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告大舜工程股份有限公司負擔五分之二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊前向被告大舜工程股份有限公司（下稱大舜公司，並與被告焦經國合稱被告，如個別指稱則省略稱呼）承租門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00弄00號7樓上層703、706、708室房屋（下分稱703室、706室、708室，合稱系爭房屋），租金每月分別為新臺幣（下同）22,000元、22,000元、21,000元，伊於108年12月10日與大舜公司簽立706室房屋租賃契約書（下稱706室租賃契約），並同時給付706室押租金共66,000元。又伊與大舜公司雖未簽立703室、708室之房屋租賃契約，然伊已於109年1月9日交付703室及708室之押租金及租金共129,000元予訴外人林志青並委請其轉交予被告。詎伊在系爭房屋開始招生經營事業後，始發現系爭

01 房屋欠缺合法安全設備且為違章建築，被告亦未依約安裝分
02 離式冷氣及加裝分電表，伊因此終止系爭房屋租賃契約，並
03 於109年3月5日、3月9日將703室、706室及其鑰匙分別交還
04 林志青、訴外人王寶雲，惟被告迄今仍未返還系爭房屋之押
05 租金，爰依不當得利法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：
06 （一）被告應給付原告152,000元。（二）願供擔保，請准
07 宣告假執行。

08 二、被告則以：原告僅與大舜公司簽立706室租賃契約，並無簽
09 立703、708之房屋租賃契約，嗣因原告未給付706室之租
10 金、管理費及水電費，故押租金已被扣除，且原告提前解
11 約，依706室租賃契約第7條應給付大舜公司3個月租金即6萬
12 6,000元之解約賠償金。又本案原告法定代理人莊英麟就同
13 一件事向被告請求返還系爭房屋押租金152,000元，係屬重
14 複起訴，於法無據等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
15 回。

16 三、得心證之理由：

17 （一）本案有無重複起訴之情形？

18 按當事人就已起訴之事件，於訴訟繫屬中更行起訴，固為民
19 事訴訟法第253條規定所不許，惟該條所禁止之重訴，係指
20 同一事件而言。所謂同一事件，必同一當事人，就同一法律
21 關係，而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為同
22 一事件，而受重訴之禁止（最高法院86年度台上字第3088號
23 判決意旨參照）。被告雖辯稱原告提起本件訴訟與本院109
24 年度湖簡字第832號事件為同一事件，故本件係屬重複起訴
25 云云。惟查，觀諸被告所提該案判決影本（見本院卷第105
26 至106頁），該案之原告為本件原告法定代理人莊英麟，該
27 案之被告則為焦經國，與本案當事人不同，顯非同一事件，
28 是被告辯稱本件與本院109年度湖簡字第832號事件為重複起
29 訴，顯有誤會，合先敘明。

30 （二）焦經國是否為706室租賃契約之當事人？

31 依原告所提出之706室房屋租賃契約書，可知本件706室租賃

01 契約之當事人業已載明為原告與大舜公司，而焦經國僅係大
02 舜公司斯時之法定代理人，並非706室租賃契約之當事人，
03 此有706室租賃契約、經濟部商工登記公示資料查詢服務在
04 卷可佐（見本院卷第79、95頁）。焦經國既非706室租賃契
05 約之當事人，即非706室租賃契約權利義務之相對人，是
06 以，原告對焦經國個人之請求部分，難認有據，應予駁回。

07 (三)原告依不當得利之法律關係，請求被告返還系爭房屋押租金
08 152,000元，有無理由？

09 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
10 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係
11 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
12 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
13 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
14 告之請求（最高法院104年度台上字第41號判決意旨參
15 照）。另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，
16 應返還其利益，民法第179條亦定有明文。

17 2.703、708室部分：

18 原告固主張被告應返還703室及708室之押租金等語，業據
19 提出703室及708室之簽約金收據（下稱系爭收據）、委任
20 書為證（見本院卷第257、389、471頁），然均為被告所
21 否認，並以前詞置辯。經查，依被告所提出之Line通訊軟
22 體對話紀錄，其中訴外人羅員霖向被告表示：「焦董，有
23 關瑞光路478巷18弄20號708室的房屋租賃問題，經我與股
24 東研商結果，決定不租賃了。且家母前天剛往生，無心再
25 經營，明天我交還鑰匙給你，辦理退押金事宜」（見本院
26 卷第475頁），僅係羅員霖告知被告其不再承租之意，而
27 上開委任書亦僅係表明羅員霖因公務繁忙，委請原告辦理
28 退還押金、租金事宜，並無敘及原告為708室承租人之內
29 容。再參以原告所提出之系爭收據，係分別由大舜公司及
30 林志晴立據，均未見承租人為原告之記載，不足以證明原
31 告為703室及708室租賃契約及押租金契約之當事人，原告

就此部分既未能就其為703室及708室之承租人乙節舉證以明，自不得請求被告返還租金及押租金。

3.706室部分：

原告主張706室係違章建築，前已向被告終止706室租賃契約，是大舜公司應返還706室租金及押租金共66,000元，有706室租賃契約、706室租金及押租金收據在卷可稽（見本院卷第79至81頁），且被告於本院言詞辯論期日，亦陳明簽約當下即收到66,000元之押租金等語（見本院卷第440頁）。系爭租約既已終止，原告請求被告返還66,000元之押租金部分，即屬有據，應予准許。至被告雖辯稱因原告未給付706室之租金、管理費及水電費約3萬多元，故押租金已被扣除云云，並聲請傳喚林志青以證明上開待證事實，然林志青經本院合法通知後並未到庭，並經被告當庭陳明捨棄傳喚（見本院卷第439頁）。被告對於原告所積欠之706室之租金、管理費及水電費復未能提出其他證據以實其說，此部分抵銷之抗辯，自不足採。

四、綜上，原告依不當得利法律關係，請求大舜公司給付66,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之部分應依職權宣告假執行。原告之聲明，僅為促使本院依職權發動，自無庸為准駁回之諭知。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 3 月 23 日
內湖簡易庭 法 官 許凱翔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 112 年 3 月 23 日
02 書記官 許慈翎