臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度湖簡字第420號

原　　告　炎洲股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李志賢

訴訟代理人　張源泰

被　　告　德朗飲食企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　邱惠英

訴訟代理人　黃炫中律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國112年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訴費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造前於民國104年9月2日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定被告向伊承租坐落門牌號碼臺北市○○區○○路000號1、2樓之房屋與土地（下合稱系爭不動產），約定租賃期間自104年9月2日至109年8月31日。嗣租賃終期屆滿前，伊就系爭不動產因另有規劃，遂通知被告不再續租，兩造並約定於109年9月1日進行點交與返還事宜，詎點交當日，系爭不動產1樓遺有木作吧檯、天花板燈飾、空調風管、排氣管、牆壁裝潢木板隔間、木櫃內電線等均未拆除並回復原狀，2樓營業用大型烤箱亦未搬遷完畢，且被告自行以玻璃及鋁板架設之隔間、自行架設之升降梯未拆除，也未將挖空樓地板鋪平回復原狀，致伊後續另行雇工拆除被告於承租期間自行裝設之裝潢，以利後續出租，因而支出拆除工程及清運廢棄物費用新臺幣（下同）389,160元、電表更改用電項目工程費用47,250元，經扣抵被告就系爭租約之履約保證金20萬元後，仍不足236,410元。爰依系爭租約第8條

第7項、第10條約定、民法第179條第1項、第184條第1項前段規定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告236,410元，及自109年12月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：伊不否認有向原告承租系爭不動產，且109年9月1日點交時屋內仍遺有相關物品之事實，然依系爭租約第8條第7項之約定，伊於遷讓時得選擇「自行將房屋回復原空屋狀，並清除廢棄物」或「負擔費用由原告將房屋回復原空屋狀，並清除廢棄物」，故點交當日兩造乃協議由原告於20萬元範圍內將房屋回復原空屋狀並清除廢棄物，已經成立和解契約，並自系爭租約之押租金直接扣除，原告實際支出如超過上開費用，本應自行負擔，無由再向伊更為請求。退步言之，倘本院認兩造間未成立和解契約，系爭不動產點交時原告業已同意訴外人即被告公司點交人員陳志瑋於原告公司事先準備之房屋點交紀錄書（下稱系爭房屋點交紀錄書）上記載「拆除費用以押金兩個月為限（已請專業廠商評估並不會超過押金）」等文字，且未自行要求陳志瑋將該記載刪除，更將該房屋點交紀錄書影印1份後交由伊之員工攜回存證，已足以引起伊正當信任，原告嗣後再向伊請求相關費用，顯然違反誠信原則，而生權利失效之效果。另原告就電表更改用電項目不當得利之請求，未證明被告受有何利益，且兩造已協議於20萬元範圍內將房屋回復原狀等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項（見本院卷第295至296頁）：

㈠兩造於104年9月2日簽訂系爭租約，約定租賃系爭不動產，期間自104年9月2日至109年8月31日。

㈡租期屆滿後兩造合意不再續租，並於109年9月1日約定點交，而點交現場客觀上呈現如系爭房屋點交紀錄書所示之狀況。

四、得心證之理由：

㈠經本院當庭偕同兩造整理爭點，本件爭點厥為以下3點（見

本院卷第245頁），茲分述如下：

1.兩造是否已經以系爭房屋點交紀錄書成立和解契約？

2.如未成立和解契約，原告本件請求是否已權利失效？

3.就電表更改用電項目部分是否構成不當得利？

㈡被告112年3月28日提出之協議書，有無逾越爭點簡化協議攻防之情形：

按當事人就其主張之爭點，經依第1項第3款或前項為協議者，應受其拘束。民事訴訟法第270條之1第3項亦有規定。準此，當事人於協議簡化爭點後，僅得於此經協議簡化爭點之範圍內，提出攻擊防禦方法；任何一造皆不得稍有踰越，以促進訴訟之順利進行。蓋爭點簡化協議係透過當事人之合意，將爭執事項中不必要或重複者予以刪除，或有爭執者儘量尋求共識，使其成為無爭執或減縮爭點之協議行為，被定性為訴訟契約之形態，不僅含有程序法之要素，亦兼含有實體法上要素之一種程序選擇契約或混合契約。故兩造協議簡化爭點後應受其拘束，亦即應以此協議簡化後之爭點作為嗣後攻擊或防禦暨言詞辯論之所本，任何一造當事人既不得擴張原已協議簡化之爭點，更不得以其他爭點代替之。法院並應以此協議之事項作為裁判之基礎。依同法條第3項但書規定，經兩造同意變更，或因不可歸責於當事人之事由或依其他情形協議顯失公平者，不在此限。該條項規定主要用意，係在求兩造衡平，使當事人之一造不得擅自變更或擴張爭點範圍，而有該規定，以符正義要求（最高法院100年度台上字第1187號、同院99年度台上字第2240號判決意旨參照）。經查，本院於112年1月18日諭知本案整理爭點如前所述，並於112年3月20日就爭點3部分諭請兩造再次提出言詞辯論意旨狀，嗣被告於112年3月28日提出民事綜合辯論意旨續狀，並檢附訴外人旺洲建設股份有限公司、雅晴餐飲事業股份有限公司協議書影本為證據，同時引為爭點1、2之辯論意旨。然查，爭點3既明確限縮為「電表更改用電項目部分」，被告自僅能針對上開部分提出防禦方法，惟被告所提出之前揭

協議書與爭點3無關，顯然與爭點簡化協議旨在限制當事人僅得於有爭執之事項提出攻擊防禦方法，以貫徹集中審理主義之制度目的有所未合，因認被告於112年3月28日書狀所提出之證據，有逾越兩造爭點簡化協議之情形，爰依首揭說明，排除前揭協議書之防禦方法。是前揭協議書及協議書所衍生之防禦方法均不予列為本件裁判之基礎，就爭點1、2部分僅就兩造於112年3月20日言詞辯論期日前之辯論意旨審酌，先予敘明。

㈢兩造是否已經以系爭房屋點交紀錄書成立和解契約：

1.按乙方（即被告）遷讓時應將房屋回復原空屋狀並清除廢棄物，如有遺留物品、雜物等如第7條第5項之廣告招牌及第6項各款之施設造作隔間不除去者，均以放棄論，聽由甲方（即原告）處理，其費用由乙方負擔，並得自履約保證金項下扣抵，乙方概無異議。但甲乙雙方另以書面協議無須回復原狀者不在此限。本次雙方就租賃物內物品清點及租賃物返還點交事宜結果：（四）屋內除五、遺留物品物外，剩餘部分交由出租人處理，費用依合約規定由押金扣除之。拆除費用以押金兩個月為限（已請專業廠商評估並不會超過押金）。系爭租約第8條第7項、系爭房屋點交紀錄書第7條第4款約定定有明文。次按和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力。民法第737條定有明文。

2.經查，系爭租約第8條第7項約定賦予乙方即原告於遷讓系爭不動產時就屋內遺留雜物之處理有選擇權，而兩造於109年9月1日點交當日乃以系爭房屋點交紀錄書第7條第4款約定遺留雜物由被告處理，且上開約款兩造明文「拆除費用以押金兩個月為限」，觀其前後文義，顯係兩造藉由系爭房屋點交紀錄書的特約，讓被告以2個月押租金的數額為原告承擔拆除系爭不動產內雜物之效果，因而在此範圍內成立和解契約。證人即被告公司點交人員陳志瑋亦證稱：原告他們也是有建設公司，專業廠商，是想他們拆會

比較便宜，所以我們不自己拆等語（見本院卷第228頁），足認兩造就原告為被告將雜物拆除之勞務代價，僅以系爭租約約定押金2個月為限，逾此範圍，被告即無給付之義務。是原告主張伊所有拆除工程及清運廢棄物費用為389,160元，已逾相當於約定押金2個月的數額，差額部分應由被告返還不當得利等語，即無理由。

3.原告固主張：系爭租約並無約定承租人有選擇權，被告曲解系爭租約條文，且就押租金是否予以抵充之利益係歸屬於出租人云云（見本院卷第268至269頁）。惟查，兩造業已透過系爭房屋點交紀錄書第7條第4款由原告以系爭租約約定押金2個月數額之代價承擔為被告拆除雜物之義務乙情，業經認定如上，上開特約復明文「由押金扣除之」等文字，堪認兩造就原告拆除之費用有由押租金予以扣抵之合意。是原告此部分主張，即無理由。

4.原告另主張：系爭房屋點交紀錄書並無記載「兩造合意」拆除費用以兩個月為限之字眼，也無出現「和解」或「兩造其餘請求均拋棄」等字樣。退步言之，依民法第534條第4款規定，陳志瑋並未向訴外人即原告點交人員張源泰、柳耀健出示已獲被告同意洽談和解之特別授權書，自屬無權代理云云。再退步言之，點交現場陳志瑋於系爭房屋點交紀錄書上書寫「拆除費用以押金兩個月為限（已請專業廠商評估並不會超過押金）」等文字時，已經張源泰、柳耀健明確拒絕，且如原告同意上開條件，大可由張源泰、柳耀健在空白處記載「兩造已合意拆除費用以押金兩個月為限」之字樣，顯見兩造未就上開條件達成意思表示合致等語（見本院卷第273至280頁）。惟查：

⑴按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院101年度台上字第79號判決意旨參照）。經查，系爭房屋點交紀錄書第7條第4款既已提及「交由出租人處理，費用依合

約規定由押金扣除之。拆除費用以押金兩個月為限」等語，且系爭房屋點交紀錄書復經張源泰、陳志瑋簽名其上，堪認兩造對於拆除服務對價之合意僅限於兩個月押租金之範圍乙情，應至為明確，且上開特約實質上已為和解契約之內容，固不須明文「和解」或「兩造其餘請求均拋棄」等文字，基於契約自由原則與前揭最高法院判決揭櫫之意旨，本院亦不得反捨契約文字，認定兩造就上開拆除之條件並未達成和解之合意。

⑵次按受任人受概括委任者，得為委任人為一切行為。但為左列行為，須有特別之授權：四、和解。民法第534條第4款定有明文。惟未經特別授權而為和解之效力，法無明文。就此，解釋上或得認民法第534條第4款屬強行規定，違反者之法律行為為無效，然本院認民法第534條特別授權之規定旨在保護委任人之利益，如委任人事後同意或承認，而將法律行為解釋為有效，亦足以兼顧委任人利益與交易安全（可參邱聰智【2002】，民法債編各論【中】，頁219亦同此見解）。是未經特別授權之和解行為，應解為效力未定，仍得因委任人之事後同意而生效力。經查，被告就陳志瑋在點交現場未出示被告同意洽談和解之特別授權書之事實固無爭執，惟被告執系爭房屋點交紀錄書上有和解特約為本件訴訟抗辯本身，非不可評價為被告事後承認陳志瑋為和解法律行為之效力。是陳志瑋雖未得委任人即被告之事前授權，仍因被告之事後承認，而使系爭房屋點交紀錄書有效。

⑶再查，證人柳耀健固證稱：陳志瑋寫完系爭房屋點交紀錄書，點交紀錄書雙方都要留存一份，之後我們就把這張給對方，就離開，我不清楚如果最後面那點我們不同意為什麼不刪掉等語（見本院卷第244至245頁）。惟系爭房屋點交紀錄書上有雙方點交人員之簽名，兩造復就系爭房屋點交紀錄書各執1份存底，堪認兩造就系爭房屋點交紀錄書上所明文之條件確為兩造最後之真意。張源泰係原告之法

務人員（見本院卷第189頁），且亦參與點交過程，應更能把關系爭房屋點交紀錄書之作成是否符合雙方意思。倘如柳耀健證述原告實未同意系爭房屋點交紀錄書第7條第4款之約定，張源泰、柳耀健焉有不予以刪除後再影印交付陳志瑋之理？退步言之，即便柳耀健確有向陳志瑋表達不願接受系爭房屋點交紀錄書第7條第4款之條件，其並未於該等文字上劃記、修改，而將系爭房屋點交紀錄書影印交付陳志瑋之行為本身，亦非不得解為最終對該條件之默示同意，益徵系爭房屋點交紀錄書第7條第4款之文字，實屬兩造就和解契約之最終合意。

⑷綜上所述，兩造以系爭房屋點交紀錄書第7條第4款就拆除費用達成和解契約乙情，可以認定。原告上開主張，於法無據，均不足採信。

㈣被告所抗辯爭點1既有理由，爭點2即無再予論述之必要。

㈤被告就原告電表更改用電項目部分，是否構成不當得利：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。是不當得利之請求，除請求權人受有損害以外，必以被請求人受有利益為要件。次按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。民法第423條亦有明定。被告對於系爭不動產承租期間有更改用電項目之事實不爭執，惟辯稱：伊承租系爭不動產時原告所提供之標的物電量不足，經伊向原告反映後，原告同意為用電項目變更，故原告嗣後將用電項目回復原狀，伊並無受有任何利益等語。經查，兩造簽訂系爭租約時，原告不否認其知悉被告將用以經營火鍋店即使用高電量之營業用途乙節（見本院卷第296頁），可認兩造就租賃契約之真意係交付得使被告用於使用收益經營火鍋店之租賃標的，亦即原告有交付足以提供相應電量之房屋予被告之契約義務。故原告更改用電項目此一行為本身，本屬依系

爭租約履行之一環，難謂因此而使被告於契約終止後受有額外利益，自難認為契約終止後被告亦有將電表用電項目回復原狀之義務。

2.原告雖主張：系爭租約第8條約定電表費用要回復原狀等語，然系爭租約第8條第2項約定：乙方用電按所裝用分錶，照電力公司所制訂之用電戶收費標準自行繳納.....。第9條約定：乙方於本契約期滿而未訂新續租契約或合（意）終止時，應按規定遷出之時起，如藉故拖延或拒不交還標的物時，甲方得向乙方請求自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣之日止按房租2倍計算之違約金。以上款項如乙方拒不繳付，甲方除得逕自履約保證金內扣抵外，若有不足，甲方並得依法向乙方請求前述違約金及不履行本租約義務之損害賠償，且乙方仍應即時將租賃標的物回復原狀交還予甲方（見本院卷第37至39頁）。經核上開約定之文字，雖明文乙方即被告有回復原狀之義務，然系爭租約合於約定使用收益之標的物自始即包括營業用電錶乙節，業經說明於前，故被告交還系爭不動產予原告時，即無須另負將營業用電錶更改為非屬兩造契約標的之非營業用電錶之法律上義務。

3.從而，原告向被告請求不當得利，於法無據，不應准許。

五、綜上所述，原告依系爭租約第8條第7項、第10條約定、民法第179條第1項、第184條第1項前段規定，請求給付原告236,410元，及自109年12月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此說明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　13　　日

內湖簡易庭　法　官　許凱翔

本件為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

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）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　13　　日

書記官　許慈翎