

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第254號

原告

即反訴被告 吳明田

訴訟代理人 陳冠睿律師

被告

即反訴原告 荃友企業管理顧問有限公司

法定代理人 項紀華

訴訟代理人 李易杰

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年8月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。
但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第
262條第1、2項分別定有明文。次按訴狀送達後，原告不得
將原訴變更或追加他訴。被告於訴之變更或追加無異議，而
為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第
255條第1項前段、第2項分別定有明文。經查，原告起訴時
係以徐偉堯、荃友企業管理顧問有限公司（下稱荃友公司）
為被告，並聲明：(一)被告應將門牌號碼：新北市○○區○○
路00巷0弄0號之1、2樓及5號之1、2樓房屋全部遷讓返還原
告。(二)被告徐偉堯應自民國112年8月10日起至遷讓第1項房
屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）25,000元。(三)被告

徐偉堯應自112年8月10日起至遷讓第1項房屋之日止，按月給付原告25,000元，不足1月部分，按日給付原告833元。(四)被告荃友公司應自112年8月10日起至遷讓第1項房屋之日止，按月給付原告25,000元。(五)前3項聲明之給付，如任一被告已為全部或一部之給付者，其他被告於原告已受清償之金額範圍內得免給付義務。(六)願供擔保請准宣告假執行等情，有原告之民事起訴狀可佐（見本院112年度板簡字第2914號卷〈下稱板簡卷〉第11頁）；嗣於被告徐偉堯未為本案言詞辯論前，於本院113年5月28日審理時當庭撤回被告徐偉堯（見本院卷第169頁）；復另追加項紀華為被告，並據此變更聲明為：「(一)被告荃友公司應將門牌號碼：新北市○○區○○路00巷0弄○○號2樓』及『5號2樓』房屋（以下分稱系爭3號2樓房屋、5號2樓房屋，合稱則為系爭房屋）全部遷讓返還原告。(二)『被告荃友公司應將其營業登記遷出系爭3號2樓房屋，被告項紀華應將其戶籍遷出前開系爭5號2樓房屋』。(三)被告荃友公司應自112年8月10日起至遷讓『第1項房屋』之日止，按月給付原告25,000元。(四)第(一)、(三)項聲明願供擔保請准宣告假執行」等語，有原告113年5月17日民事變更暨準備狀、本院113年5月28日、同年7月17日言詞辯論筆錄可佐（見本院卷第147至149、169、333頁）；再於本院114年3月25日審理時，當庭撤回被告項紀華，並經被告項紀華之訴訟代理人當庭同意前開撤回等情，有本院114年3月25日言詞辯論筆錄佐卷可考（見本院卷第318頁），是徐偉堯並未為本案言詞辯論即經原告撤回，原告追加項紀華為被告又撤回被告項紀華，並經被告項紀華同意其撤回，再原告前開聲明之變更、追加部分，亦經被告荃友公司當庭陳稱沒有意見，且為本案之言詞辯論（見本院卷第117、229頁），揆諸前揭規定，核無不合，應予准許。

二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連

者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。查，本件原告主張：徐偉堯於109年7月1日向原告承租系爭房屋，因徐偉堯及被告荃友公司有多次遲付租金之情，原告於租期屆滿前，通知徐偉堯不再續租，並亦有通知項紀華即被告荃友公司之法定代理人租約到期後不再續租，請求被告遷讓返還系爭房屋、將營業登記遷出系爭3號2樓房屋及給付相當於租金之不當得利，嗣反訴原告即被告荃友公司於本院言詞辯論終結前提起反訴，請求反訴被告即原告賠償荃友公司就系爭房屋所為修繕之增益費用，經核均源於同一租賃契約之原因事實關係所生之爭執，攻擊防禦方法關係密切，兩訴言詞辯論之資料亦可相互利用，且有利於當事人間紛爭之一次解決及達訴訟經濟之目的，依前揭說明，反訴原告荃友公司提起本件反訴，應予准許。

貳、實體方面：

一、本訴事實：

- (一)原告起訴主張：徐偉堯於109年7月1日向原告承租系爭房屋（即系爭3號2樓、5號2樓房屋），約定租賃期限自109年8月10日起至112年8月9日止，租金每月25,000元（下稱系爭租約）。然因徐偉堯有多次遲付租金情形，經原告於112年7月7日以律師函通知租期屆滿後不再續租，該律師函已送達徐偉堯當時之戶籍地址而寄存，雖經招領逾期退回，然已合法送達徐偉堯，是系爭租約已於112年8月9日屆滿。又徐偉堯雖將系爭租約相關事項於109年8月31日授權項紀華代理行

01 使，然原告並不知情，原告前揭不予續租之意思表示既已合
02 法送達徐偉堯，自發生效力。退步言之，原告亦曾於112年7
03 月5日向被告之法定代理人項紀華表示到期不再續租，足認
04 已於相當時期內對被告表示反對續租之意思表示，是於租期
05 屆滿後，原告自得請求被告遷讓返還系爭房屋及公司營業登
06 記遷出系爭3號2樓房屋，並給付相當於租金之不當得利，爰
07 依民法第767條第1項、同項中段及第179條規定提起本件訴
08 訟，並聲明：1.被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告。2.被
09 告應將其營業登記遷出系爭3號2樓房屋。3.被告應自112年8
10 月10日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告25,000元。
11 4.第1、3.項聲明部分願供擔保請准宣告假執行。

12 (二)被告則以：被告與徐偉堯共同合租系爭房屋，因該屋甚為老
13 舊，被告花費3個月整修完成，支出費用110多萬元，嗣徐偉
14 堯退出合作租賃，由被告獨自承租，被告亦遷址將營業登記
15 設立於系爭3號2樓房屋，租金及水電費亦由被告給付。原告
16 稱租金延遲匯款部分，係銀行匯款入帳日期延後登入之誤
17 差，並非故意延遲匯款，且原告亦從未以意思表示通知被告
18 延期匯款數日係違約行為。又因系爭房屋裝修費用甚鉅，承
19 租時即經原告同意於3年租約到期後，無條件再續租3年，被
20 告始同意承租系爭房屋並斥資修繕等語資為抗辯，並聲明：
21 原告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保
22 請准宣告假執行。

23 二、反訴部分：

24 (一)反訴原告反訴主張：

25 1.兩造於109年7月1日簽訂系爭租約，並於系爭租約第8條第1
26 項前段約定出租人有修繕義務，而系爭房屋於反訴原告承租
27 時實為老舊破損、不堪使用，兩造於簽訂系爭租約時，即約
28 定反訴被告應修繕，惟反訴被告告知由反訴原告進行修繕，
29 費用承擔依系爭租約第8條處理，且約定相應費用由反訴被
30 告償付後，於租約期滿終止時，反訴原告將系爭房屋現況返
31 還予反訴被告。反訴原告於109年8月5日即進行修繕，經訴

外人漢承事業有限公司（下稱漢承公司）第一階段主體修繕費407,085元，並即告知反訴被告，由反訴原告墊付該款項；再至109年11月5日，除施作前開主體修繕外，尚有部分追加款項，另因系爭房屋原有水電配線、浴廁、廚房、天花板、支架及木作，均因年久失修而不堪使用，經兩造討論後再予修繕至可安全使用，經反訴被告同意後由反訴原告發包由漢承公司以777,000元承作，並由反訴原告墊付該款項，反訴被告因前開修繕工程，使系爭房屋受出租價值及出售價值之高額增益，反訴原告共支出修繕增益費用1,184,085元。反訴被告以違反誠實信用之方法，意圖損害反訴原告權利而行使系爭租約終止權，雖其本訴無理由，惟反訴原告實難再信任反訴被告依誠實信用方法行使權利，是反訴原告考慮同意反訴被告終止租約，然反訴被告應依系爭租約約定及民法第431條第1項前段規定，返還修繕增益費用。再反訴原告於簽訂系爭租約時即讓反訴被告知悉修繕費用至少為452,700元（未稅），含稅金額為475,335元，且附為系爭租約之附件，可知反訴被告就系爭修繕事項已概括委任反訴原告修繕並代墊費用，退步言之，縱認兩造間未成立委任關係，然反訴原告所為之修繕及追加修繕行為，係為使系爭房屋修繕至得為約定使用收益程度之最低行為，反訴原告之管理行為自屬有利於反訴被告之管理方法，而成立民法第176條第1項之無因管理。縱認不成立無因管理，惟反訴被告亦因反訴原告之行為受有房屋修繕及追加修繕至堪用之利益，反訴原告則受有支出修繕材料及工資之損害，應成立不當得利。是就系爭修繕及追加修繕支出1,184,085元，其中材料費用含稅為215,145元、工資含稅後968,940元，爰依民法第154條第1項及系爭租約第8條、第431條第1項、第546條第1項規定、民法第176條第1項、第179條規定，提起本件反訴，並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告1,184,085元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

01 (二)反訴被告則以：徐偉堯就系爭房屋之授權對象為項紀華，並
02 非反訴原告，是反訴原告以荃友公司名義提起本件反訴，當
03 事人不適格。另反訴原告係於反訴被告提起本訴後，始提出
04 漢承公司109年11月5日之第2份報價單，反訴被告係於113年
05 5月9日始知悉上開報價單之內容，之前從不知情，該份報價
06 單可能是113年3月至5月間所作成，故否認為真正，且反訴
07 被告既從不知情，上開第2份報價單所示費用不符民法第431
08 條第1項之要件。況民法第431條第1項所規定之應償還之費
09 用，係指現存之增價額，即指租賃關係終止時現存增加之價
10 額，與支出之有益費用係屬不同概念，是反訴原告主張之項
11 目、數額自非現存之增價額。又徐偉堯係於109年8月31日授
12 權項紀華處理系爭房屋租賃事宜，而前開第2份報價單日期
13 係109年11月5日，則該報價單所示修繕內容是否為徐偉堯所
14 知悉並在徐偉堯授權之範圍內，自非無疑。另反訴原告係自
15 始即知悉系爭房屋現況，而自行決定修繕，並無向反訴被告
16 請求償還修繕費用之意思，顯係為自己利益，而與無因管理
17 之要件不符，亦無證據證明反訴被告有受反訴原告概括委任
18 修繕事宜之情等語資為抗辯，並聲明：1.反訴原告之訴及假
19 執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保准宣告假執
20 行。

21 三、本院之判斷：

22 (一)本訴部分：

23 原告為系爭5號2樓房屋之所有權人，於109年7月1日與徐偉
24 堯就系爭房屋簽訂租賃契約，其中第2條約定「租賃期間自1
25 09年8月10日起至112年8月9日止，3年間無延期付租金可再
26 續租3年」，被告則現為實際占有使用系爭房屋之人，並將
27 營業登記設址在系爭3號2樓房屋等情，業據原告提出系爭5
28 號2樓房屋之建物登記第一類謄本、系爭租約、被告之有限
29 公司變更登記表為證（見板簡卷第93、29至37、81至84
30 頁），復為被告所不爭執，此部分事實自堪信為真正。惟原
31 告主張：被告多次遲延給付租金，無從取得續租3年之權

01 利，原告並已合法終止系爭租約，被告應遷讓返還系爭房
02 屋、將營業登記遷出，並給付相當於租金之不當得利等語，
03 則為被告所否認，並以前詞置辯，茲審酌如下：

04 1.按民法第98條規定，解釋意思表示，應探求當事人之真意，
05 不得拘泥於所用之辭句。而解釋契約，應於文義上及論理上
06 詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，
07 斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切
08 證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及
09 經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字
10 面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院10
11 0年度台上字第1837號判決意旨參照）。

12 2.經查，系爭租約第2條約定：「租賃期間自民國109年8月10
13 日起至民國112年8月9日止，3年間無延期付租金可再續租3
14 年」、第3條約定：「承租人每月租金為新臺幣（下同）25,
15 000元整，每期應繳納1個月租金，並於每月20日前支付，不
16 得藉任何理由拖延或拒絕；……」等情，有系爭租約佐卷可
17 考（見板簡卷第29頁），揆諸首揭說明，上開契約約款需綜
18 合交易習慣、契約全文等客觀情狀而為解釋，參以系爭租約
19 第3條係有關租金給付義務履行期間之約定，該條固約定承
20 租人「不得藉任何理由拖延或拒絕」，惟承租人就其給付義
21 務，本即不得拖延或拒絕，如有遲延給付之情事，原告自得
22 依民法相關規定請求遲延利息，尚難以上開約款載明「不得
23 藉任何理由拖延或拒絕」，逕推認原告與承租人間締約時之
24 真意係以「租賃期間內未曾發生遲延給付」，作為續租之條
25 件。又實務上承租人未於約定時期給付租金，而稍有提前或
26 延遲，或因金融機構之營業時間、作業流程致出租人無從及
27 時收受租金之情事，所在多有，復觀諸民法第440條第2項規
28 定，若租賃物為房屋，出租人欲以承租人遲延給付租金為由
29 終止租約，應限於承租人已遲付租金總額達2個月之租額，
30 始得為之，稽之該條之立法目的即在於避免承租人因短暫之
31 給付遲延，受終止租約之重大結果，而本件被告於租賃期間

內固曾數次遲延給付租金，然其中部分月份係因匯款時或匯款後適逢例假日，致原告未能於該月20日及時收到租金等情，有被告提出之系爭房屋租金支出明細、交易明細在卷可稽（見本院卷第75至85頁），且被告遲延給付租金均僅遲延數日，未曾遲延達1期以上，此亦為原告所不爭執（見本院卷第118頁），然承租人得否依系爭租約第2條約定續租3年，事涉租賃契約於112年8月9日後是否仍持續存在之重大事項，衡諸上開規範意旨及交易常情，堪認承租人於訂定系爭租約時，其真意應非同意一有遲延給付租金、無論情節是否重大，均喪失就系爭房屋續租3年之權利。綜上以觀，原告與承租人締結系爭租約時，該契約第2條所稱「無延期付租金可再續租3年」，應指承租人於原租賃期間內未有遲付租金達1期，或發生每期均遲付租金等情節重大、足認踰越租賃市場交易常情下一般出租人得容忍之程度時，均得依系爭租約續租3年，是被告主張其並未違反系爭租約第2、3條約定，系爭租約應可再續約3年等語，自屬有據，而堪採信。

3. 復按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，另無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第767條第1項前段、中段、民法第179條分別定有明文。查系爭3號2樓房屋之所有權人為訴外人吳謝惠美之情，有系爭3號2樓房屋之建物登記第一類謄本存卷可考（見板簡卷第91頁），原告既非系爭3號2樓房屋之所有權人，則原告依民法第767條第1項主張被告應將系爭3號2樓房屋遷讓返還原告，並將營業登記遷出，自屬無據。又系爭租約係以原告與徐偉堯為契約當事人，徐偉堯復將該契約相關之權利義務全權授權予被告之法定代理人項紀華，授權期間載明「自中華民國109年8月10日至中華民國112年8月9日止三年間無延期付租金可再依上列授權事項續租三年」等情，有徐偉堯與項紀華簽訂之授權書在卷可稽（見本院卷第69頁），嗣系爭房屋即

01 由被告占有使用，亦為原告所不爭執，而系爭租約所定之租
02 賃期間於原訂租期112年8月9日屆滿後，經被告請求再為續
03 租3年而尚未屆至，既經認定如前，原告對徐偉堯、項紀華
04 所為終止系爭租約之意思表示，即無從發生終止系爭租約之
05 效力，被告對系爭房屋應屬有權占有。綜上，原告主張被告
06 應將系爭房屋遷讓返還原告，並將營業登記遷出系爭3號2樓
07 房屋，及自112年8月10日起至返還系爭房屋之日止，按月給
08 付相當於租金之不當得利25,000元等語，即無理由。

09 (二)反訴部分：

10 反訴原告主張反訴被告應依民法第154條第1項及系爭租約第
11 8條、民法第431條第1項、第546條第1項、民法第176條第1
12 項、第179條規定，給付反訴原告因修繕系爭房屋而支出之
13 費用1,184,085元等語，為反訴被告所否認，並以前詞置
14 辯，茲審酌如下：

15 1.按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之
16 名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之
17 資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關
18 係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當
19 事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務
20 人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上
21 有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院93年度
22 台上字第382號判決意旨參照）。本件反訴原告主張其為給
23 付請求權人，反訴被告為給付之義務人，當事人適格即無欠
24 缺，是反訴被告辯稱：反訴原告並非系爭租約之當事人，當
25 事人不適格等語，容有誤會，先予指明。

26 2.民法第154條第1項規定及系爭租約第8條約定部分：

27 (1)按民法第154條第1項規定：「契約之要約人，因要約而受拘
28 束。但要約當時預先聲明不受拘束，或依其情形或事件之性
29 質，可認當事人無受其拘束之意思者，不在此限」，次按當
30 事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人
31 承受，並與該承受人成立契約者，係屬契約承擔，與單純之

債權讓與不同，非經他方之承認，對他方不生效力（最高法院108年度台上字第1758號判決意旨可資參照）。

(2)經查，系爭租約第8條固約定「房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於承租人之事由者，不在此限。前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於第三條約定之租金中扣除」等情，有系爭租約存卷足參（見板簡卷第30頁），惟系爭租約係以徐偉堯為承租人，且觀諸反訴原告提出之徐偉堯授權書所載之被授權人為反訴原告之法定代理人項紀華，並非反訴原告之情，有該徐偉堯授權書附卷足參（見本院卷第69頁），反訴原告復未提出其他積極證據，足資證明反訴被告已承認由反訴原告承擔系爭租約所示之一切權利義務，則難認反訴原告為系爭租約之契約當事人，反訴原告主張依系爭租約第8條，請求反訴被告給付修繕費用等語，即無足採。況縱認反訴原告為系爭房屋之承租人，修繕費用之負擔既屬契約當事人間得自行協商議定之事項，當事人間就上開約定自非不得另以合意排除之，觀諸系爭租約第8條記載「但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於承租人之事由者，不在此限」，又反訴原告自陳：本人估算6年平均分擔租金合理才同意花大筆修繕費等語，有反訴原告所提113年3月3日民事答辯狀存卷可參（見本院卷第65頁），反訴原告另曾向訴外人即反訴被告之女兒吳佳玲表示「當初裝潢費100多萬言明再續3年，如果要退租也可以，要請你們把我們裝潢費100萬退回。我也可以接受」等語，復向反訴被告之訴訟代理人稱「我還是條件都沒有變動，再續租3年，到時我們會準時搬家，你退保證金5萬。至於吳老先生要提出的賠償金事宜，都是你單方面的事，說要提供裝潢費，也是你們要求」等語，有通訊軟體LINE之對話紀錄擷圖附卷可佐（見本院卷第225、261頁），堪認反訴原告係基於預期系爭房屋之租賃期間為6年，而自願同意支出費用修繕系爭房

01 屋，嗣因反訴被告主張終止租賃契約、不再續租，反訴原告
02 始要求反訴被告賠償修繕費用，然兩造原實已合意由反訴原
03 告自行負擔相關修繕費用，而排除系爭租約第8條由反訴被
04 告負擔修繕費用之約定。綜上，反訴原告主張反訴被告應依
05 系爭租約第8條給付修繕費用1,184,085元，尚屬無據。

06 3.民法第431條第1項規定部分：

07 按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，
08 如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，
09 應償還其費用，但以其現存之增價額為限，民法第431條第1
10 項定有明文。所謂現存之增價額，係指租賃關係終止時，現
11 存增加之價額而言，與支出有益費用係屬不同概念。倘現存
12 之增價額，多於所支出之費用或與之相等者，固應償還其費
13 用之全部，如現存之增價額，少於所支出之費用者，則祇須
14 償還其現存之增價額（最高法院103年台上字第1613號判決
15 參照）。本件反訴原告主張其整修系爭房屋，支出裝潢修繕
16 費乙節，固據其提出漢承公司報價單及收據6紙為憑（本院
17 卷第143至145、357至367頁），惟縱認該等費用均屬就系爭
18 房屋支出之有益費用，然依上說明，現存增加之價額與支出
19 有益費用係屬不同概念，反訴原告對於支出該等有益費用是
20 否因而增加系爭房屋之價值，以及該系爭房屋因而增加之價
21 值，於系爭租約終止時，現存增加之價額為何，是否多於所
22 支出之費用或與之相等等權利成立要件事實，迄言詞辯論終
23 結前，皆未提出任何證據證明，況依法條文義，於租賃關係
24 終止時，出租人始應償還費用，而本件系爭租約之租賃期間
25 因續租3年而尚未屆至、反訴被告亦無從終止該租賃契約等
26 情，已如前述，故反訴原告依民法第431條第1項請求反訴被
27 告償還對系爭房屋之增益費用等語，要無可採。

28 4.民法第546條第1項規定部分：

29 按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
30 允為處理之契約；受任人因處理委任事務，支出之必要費
31 用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息，民法第528

條、第546條第1項定有明文。次按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。本件反訴原告主張受反訴被告之委任而墊付系爭房屋之修繕費用，既為反訴被告所否認，則反訴原告就兩造間存在委任契約一事，自應負舉證責任。然查，反訴原告上開主張，未據其提出任何證據佐證之，且反訴原告應係基於自身占有使用系爭房屋之需要，經兩造合意由反訴原告支出費用裝修系爭房屋，已如前述，則難認兩造就系爭房屋之修繕存在委任關係，反訴原告主張反訴被告應依民法第546條第1項償還修繕費用等語，洵屬無據。

5.民法第176條第1項規定部分：

按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第172條、第176條第1項分別定有明文。而所謂無因管理，係指無法律上之義務，而為他人管理事務之行為而言，且不論適法無因管理或不法管理行為，均須管理人有為他人管理事務之意思，即以其管理行為所生事實上之利益，歸屬於該他人之意思，始能對該他人主張成立無因管理。經查，反訴原告將營業登記設立於系爭3號2樓房屋等情，業經認定如前，又觀諸反訴原告提出之漢承公司109年8月5日、同年11月5日報價單所示修繕項目包含「主管室隔間工程」、「會議室隔間工程」、「會計室及茶水間隔間工程」、「整區辦公區水電整修」、「全屋總機電話網路拉線」、「追加鐵工程 小會計室地板補修工程及更新加強支架 會議室雨遮拆除鐵架工程」等，有漢承公司之報價單佐卷可考（見本院卷第143、145頁）等情，足認反訴原告係將系爭房屋供作辦公之用，為便利其營業用途，遂委託漢承公司進行前開修繕，然系爭房屋原係作

01 為住家使用，有系爭房屋之建物登記第一類謄本在卷可稽
02 （見板簡卷第91至93頁），則反訴原告所為之修繕對反訴被
03 告而言即非必然有利，況反訴原告係與反訴被告協議後，自
04 願承擔修繕費用乙節，業如前述，則本件反訴原告應係出於
05 管理自己事務之意思而支出上開修繕費用，是反訴原告主
06 張：反訴被告應依民法第176條第1項償還修繕費用等語，洵
07 無足採。

08 6.民法第179條規定部分：

09 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
10 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
11 179條固有明文。然查，本件反訴原告係經兩造合意後，自
12 願承擔修繕費用等情，已如前述，縱認反訴被告將因此獲得
13 系爭房屋用益價值提升之利益，亦難認反訴被告享有上開利
14 益係欠缺法律上原因，故反訴原告主張：反訴被告應依民法
15 第179條返還不當得利等語，即無理由。

16 四、綜上所述，本訴部分，原告依民法第767條第1項、同項中段
17 請求被告遷讓返還系爭房屋，並將營業登記遷出系爭3號2樓
18 房屋，及依民法第179條規定請求被告自112年8月10日起至
19 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付25,000元，為無理由，
20 應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之
21 駁回而失所依據，應併予駁回。反訴部分，反訴原告依民法
22 第154條第1項及系爭租約第8條、民法第431條第1項、第546
23 條第1項、第176條第1項、第179條規定，請求反訴被告給付
24 1,184,085元，為無理由，應予駁回。又反訴原告之訴既經
25 駁回，其假執行之聲請，亦因訴之駁回失所附麗，應併予駁
26 回之。

27 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、未經
28 援用之證據及聲請調查之證據，經本院斟酌後，認均不足以
29 影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 10 月 14 日

民事第五庭 法官 鄧雅心

以上正本係照原本作成。

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。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 10 月 14 日

書記官 賴峻權