

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

109年度竹簡字第497號

原告 社團法人中華民國紅十字會台灣省新竹縣支會

法定代理人 姚瓊珠

訴訟代理人 陳彥仰律師

被告 吳宗銘

訴訟代理人 錢炳村律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國109年12月1日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）被告之配偶即訴外人林伶惠（按已離婚）原擔任原告之總幹事，其任職期間內，原告原承租系爭門牌號碼新竹縣○○市○○○街00號1樓房屋作為辦公據點，嗣於105年11月間被告買受系爭房屋，原告乃與被告更換租約（租賃期間自105年12月1日起至110年11月30日止）。詎訴外人林伶惠明知依租賃契約第11條後段規定系爭房屋修繕費用應為被告負擔，竟向原告會長姚瓊珠佯稱紅十字總會對於會館修繕有補助款，故由原告先行支出，日後再向總會請款云云，原告會長姚瓊珠信任訴外人林伶惠藉詞，而依訴外人林伶惠所尋廠商提出估價單數額簽發面額新臺幣（下同）301,350元支票1紙交由訴外人林伶惠轉交維修廠商。然事後查知，紅十字總會根本沒有所謂補助修繕款，純然係訴外人林伶惠設詞捏造用以取信原告，實際上租賃契約明定修繕費用應由出租人即被告負擔。查系爭房屋夾層有缺失，會發出噪音，修繕行為是有利於被告，當時維修期間

01 長達數週，被告必然知悉，且無反對原告維修之意思，並
02 不違反本人明示或可得推知之意思。原告修繕時知悉系爭
03 房屋為被告所有，主觀上有管理意思，且原告客觀上本無
04 修繕被告房屋之法律上義務而管理他人事務，故原告得依
05 民法第176條無因管理請求被告償還費用。又原告支付修
06 繕費用，致使系爭房屋之整體價值提升，而被告明知且不
07 予反對之表示，依民法第431條規定，被告應於租賃契約
08 終止時，償還其所受益之費用。再者，原告受有修繕房屋
09 費用之損害，被告則受有系爭房屋修繕之利益，而兩造間
10 並無存在任何約定之原因關係，原告亦得依民法第179條
11 不當得利關係請求被告返還利益。

12 (二) 訴外人吳鄭金猜雖與原告於107年7月26日經本院107年度
13 竹北小調字第562號給付租金等事件調解成立，然原告係
14 與訴外人吳鄭金猜簽立門牌號碼新竹市○○街0巷0號房屋
15 租賃契約，訴外人吳鄭金就該事件請求調解之範圍僅有門
16 牌號碼新竹市○○街0巷0號房屋租賃契約，並不包含本件
17 系爭房屋租賃契約。況被告倘將系爭租賃契約移轉予訴外
18 人吳鄭金猜，除債權讓與外，債務承擔需經原告同意，而
19 兩造與訴外人吳鄭金猜並無簽立轉讓租賃契約之協議，系
20 爭調解筆錄亦未提及債務承擔，基於債之相對性，被告不
21 得援引系爭調解筆錄對抗原告。又按原告與訴外人吳鄭金
22 猜間租賃契約關係與訴訟始末觀之，上開調解成立，雙方
23 之真意應僅限於解決雙方租賃契約給付租金、返還房屋之
24 紛爭，倘調解不成立，則判決之既判力範圍必定不及於系
25 爭房屋修繕一事，自不得因調解筆錄制式概括條款加上
26 「兩造就第一項租賃契約所生之法律關係相關請求權互不
27 再向他方請求」，致使原告願意主動給付租金，反而拋棄
28 一切合理得請求之權利（30萬元修繕費用），系爭房屋修
29 繕費用並非原告與訴外人吳鄭金猜簽立調解筆錄時所能預
30 見。退步言之，縱使被告得援引系爭調解筆錄抗辯，然
31 「兩造就第一項租賃契約所生之法律關係相關請求權互不

再向他方請求」之範圍，亦應依調解時雙方之真意予以限縮，租賃契約之事實與侵權行為、不當得利、無因管理等基礎事實個別發生，其請求權亦個別獨立，並不在該調解筆錄涵攝範圍之內。

(三)爰依民法第176條無因管理、第179條不當得利、第431條第1項租賃物返還有益費用請求權之法律關係提起本件訴訟，請求擇一判決，並聲明：被告應給付原告301,350元，及自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。

二、被告則以：被告係將系爭租賃契約之債移轉予訴外人吳鄭金猜，且為原告所知悉及同意，故訴外人吳鄭金猜與原告經本院107年度竹北小調字第562號給付租金等事件調解成立亦記載對系爭房屋之調解，而依調解筆錄調解成立內容第5項「兩造就第一項租賃契約所生之法律關係相關請求權互不再向他方請求」，是原告再對被告請求，即顯無理由，且原告當時並未通知被告，系爭房屋亦無增加之價值。況夾層樓板加強工程係租賃契約第9條之「改裝設施」，而非租賃契約第11條因自然之損壞而有修繕之必要。原告未取得被告之同意而自行裝設，亦未回復原狀，尚應依租賃契約第13條負損害賠償責任。又兩造既有租約之存在，顯有法律上之原因。另原告違反租賃契約第9條明示之約定，且拆除原有物對被告顯屬不利，係不利於本人；況原告係為其本身辦公室之需求，亦非管理事務，與無因管理無涉等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院判斷之理由：

(一)原告主張訴外人林伶惠係被告之前配偶，原擔任原告之總幹事，訴外人林伶惠任職期間內，原告原承租系爭門牌號碼新竹縣○○市○○○街00號1樓房屋作為辦公據點，嗣被告於105年11月間購買受系爭房屋，原告乃改向被告承租系爭房屋，約定租賃期間自105年12月1日起至110年11

01 月30日止，惟租賃期間乃由原告支付夾層樓板加強工程費
02 用施作夾層樓板加強工程費用之事實，業據提出兩造簽訂
03 之房屋租賃契約書、欣煌營造有限公司估價單暨統一發
04 票、票號SCA0000000號支票等影本為證，復為被告所不爭
05 執，應堪信為實在。

06 (二) 惟按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
07 責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟法如
08 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先
09 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗
10 辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回
11 原告之訴（最高法院17年上字第917號判例足資參照）。

12 又租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人
13 負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租
14 人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕
15 而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。民法第430
16 條固定有明文。然租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必
17 要，應由出租人負擔者，承租人須定相當期限催告出租人
18 修繕，如出租人於期限內不為修繕時，承租人始得自行修
19 繕。查原告雖主張其施作之系爭房屋夾層樓板加強工程係
20 屬租賃物之修繕，惟為被告所否認，則揆諸前揭說明，原
21 告自應就所主張有利於己之事實即其施作之系爭房屋夾層
22 樓板加強工程係屬租賃物修繕之事實，負舉證之責任。然
23 查，原告就其施作之系爭房屋夾層樓板加強工程是否係屬
24 租賃物修繕之事實，自始至終並未舉證以實其說，即屬不
25 能採信，應逕為不利於原告之認定。況縱認原告就其施作
26 之系爭房屋夾層樓板加強工程係屬租賃物修繕，然原告並
27 未舉證系爭房屋有何施作夾層樓板加強工程修繕之必要，
28 亦未舉證有定相當期限催告出租人即被告修繕，而出租人
29 即被告於其催告期限內不為修繕，揆諸首揭規定，承租人
30 即原告自不得逕以自行修繕再請求出租人即被告償還其費
31 用。再者，承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物

之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限。民法第431條第1項固亦定有明文。然觀諸民法第430條係規範出租人租賃物修繕義務不履行之效力，而民法第431條第1項係規範出租人對於承租人支出有益費用之償還，兩者規範之內容不同。據此，原告既主張系爭房屋夾層樓板加強工程係屬租賃物之修繕，然又依民法第431條第1項之規定請求被告償還所支出之有益費用，顯然自相矛盾，自非可採。況所謂現存之增價額，係指租賃關係終止時，現存增加之價額而言，與支出有益費用係屬不同概念（最高法院103年度台上字第1613號判決要旨參照）。縱認原告支出施作夾層樓板加強工程費用係屬有益費用，然原告亦未舉證證明其所施作夾層樓板工程於租賃關係終止時現存增加之價額若干，原告逕以支出時之金額作為計算現存增加之金額，自亦不足採。更何況，被告亦否認原告施作夾層樓板工程時有通知被告，而原告復自始至終未舉證證明被告即出租人知其情事而不為反對之表示，則縱認原告支出施作夾層樓板加強工程費用係屬有益費用，原告亦不得依民法第431條第1項之規定請求被告償還所支出之有益費用。從而，原告主張系爭房屋夾層樓板加強工程係屬租賃物之修繕，修繕行為是有利於被告，致使系爭房屋之整體價值提升，被告明知且不予反對之表示，而依民法第431條之規定，請求被告應於租賃契約終止時償還其所受益之費用即原告所支出之工程費用301,350元，自非有據。

（三）第按，無因管理須管理事務利於本人，且不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人始得就其為本人支出必要或有益之費用，請求償還，觀乎民法第一百七十六條規定甚明。被上訴人已保持系爭房屋之堪用狀況，上訴人修繕裝潢乃至加蓋違建物，係為自己居住環境舒適方便，非依上開要點申請修繕，亦非為被上訴人本人支出，復無民法第一百七十三條所定之急迫情形，自不成立無因管理（最高

法院86年度台上字第1227號判決要旨參照）。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，倘無損害，即不構成不當得利（最高法院97年度台上字第604號判決要旨參照）。查原告既自認系爭房屋原係原告向第三人承租作為辦公據點，嗣於105年11月間被告買受系爭房屋，原告乃與被告更換租約（租賃期間自105年12月1日起至110年11月30日止），惟因認系爭房屋夾層有缺失，會發出噪音，乃於106年2、3月間將原C型鋼骨夾層樓板拆除重新施作H型鋼骨夾層樓板工程，此有原告提出之欣煌營造有限公司估價單暨統一發票、票號SCA0000000號支票等影本及系爭房屋施作夾層樓板工程施工前後照片在卷可稽，顯然被告交付系爭房屋時系爭房屋確係保持堪用狀況，惟因原告認辦公之人員上下夾層會發出噪音影響辦公，乃為自己之辦公方便，而自行決定將原C型鋼骨夾層樓板拆除重新施作H型鋼骨夾層樓板，堪認並非屬修繕，亦無損害，且非係為被告本人支出，更無民法第173條所定之急迫情形，自不成立不當得利或無因管理。從而，原告依不當得利或無因管理之法律關係請求被告償還其所受益之費用即原告所支出之工程費用301,350元，亦非有據。

（四）再按，調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。和解成立者，與確定判決有同一之效力。民事訴訟法第416條第1項、第380條第1項定有明文。查訴外人吳鄭金猜與原告間之本院107年度竹北小調字第562號給付租金等事件，固係訴外人吳鄭金猜起訴請求原告給付承租門牌號碼新竹市○○街0巷0號房屋租金及違約金等，然雙方於107年7月26日經調解成立，調解成立之內容第1項為「兩造確認兩造就新竹市○○街0巷0號以及就新竹縣○○市○○○街00號房屋所簽訂之租賃契約法律關係，於107年5月31日終止」；第5項為「兩造就第1項租賃契約所生之法律關係相關請求權互不再向他方請求」，此

有原告提出之本院107年度竹北小調字第562號給付租金等事件調解筆錄在卷可稽，並據本院調取本院107年度竹北小調字第562號給付租金等事件核閱無訛。揆諸上開本院107年度竹北小調字第562號給付租金等事件確原係訴外人吳鄭金猜起訴請求原告給付承租門牌號碼新竹市○○街0巷0號房屋租金及違約金，然雙方於107年7月26日經調解成立時，原告係由其法定代理人姚瓊珠到庭成立調解，且原告於107年5月15日即分別函知訴外人吳鄭金猜及被告欲分別就所承租之門牌號碼新竹市○○街0巷0號、新竹縣○○市○○○街00號房屋終止租約，且於107年4月16日已明確知悉本件原告支出系爭房屋施作夾層樓板工程費用之事，更於107年5月3日即對訴外人林伶惠提出涉嫌背信、詐欺罪嫌之告訴，此有原告提出之107年5月15日107欣宏總字第035、036號函、107年4月16日社團法人中華民國紅十字會台灣省新竹縣支會第7屆第3次理監事暨顧問聯席會議紀錄錄音檔逐字稿、刑事告訴狀影本等在卷可證，顯然原告在上開本院107年度竹北小調字第562號給付租金等事件成立調解前已明知所承租之門牌號碼新竹縣○○市○○○街00號房屋原出租人為被告，且明確知悉原告支出本件系爭房屋施作夾層樓板工程費用之事，然原告與訴外人吳鄭金猜仍明確就原起訴外之標的即系爭門牌號碼新竹縣○○市○○○街00號房屋合意終止租約，更明確載明雙方確認「兩造」就新竹縣○○市○○○街00號房屋所簽訂之「租賃契約法律關係」於107年5月31日終止；且雙方就上開「租賃契約所生之法律關係」相關請求權互不再向他方請求，顯然被告抗辯稱被告係將本件系爭房屋租賃契約之債移轉予訴外人吳鄭金猜，且為原告所知悉及同意等情，應堪足採信。至原告陳稱債務承擔需經原告同意，兩造與訴外人吳鄭金猜並無簽立轉讓租賃契約之協議，系爭調解筆錄亦未提及債務承擔云云，而否認上開被告與訴外人吳鄭金猜就系爭房屋租賃契約成立債務承擔且經原告同意，

則洵無足採。據此，被告與訴外人吳鄭金猜就系爭房屋租賃契約既已成立債務承擔，且經原告承認，則依民法第300條之規定，於債務承擔契約成立時，被告之債務即移轉於訴外人吳鄭金猜，故縱然原告得依租賃契約所生之法律關係請求出租人償還系爭房屋施作夾層樓板工程費用，原告亦僅得向訴外人吳鄭金猜請求。況縱然原告得向承擔出租人債務之訴外人吳鄭金猜請求償還系爭房屋施作夾層樓板工程費用，然此系爭房屋施作夾層樓板工程費用顯係因系爭房屋租賃契約關係所生之法律關係，而依原告與訴外人吳鄭金猜上開成立之調解，雙方均同意就本件系爭房屋「租賃契約所生之法律關係」相關請求權互不再向他方請求，則原告自不得再向訴外人吳鄭金猜請求償還系爭房屋施作夾層樓板工程費用。至原告主張上開調解成立雙方之真意應僅限於解決雙方租賃契約給付租金、返還房屋之紛爭，系爭房屋修繕費用並非原告與訴外人吳鄭金猜簽立調解筆錄時所能預見，縱使被告得援引系爭調解筆錄抗辯，然「兩造就第一項租賃契約所生之法律關係相關請求權互不再向他方請求」之範圍，亦應依調解時雙方之真意予以限縮，租賃契約之事實與侵權行為、不當得利、無因管理等基礎事實個別發生，其請求權亦個別獨立，並不在該調解筆錄涵攝範圍之內云云，則顯屬無稽，亦無足採。

（五）綜上，原告主張擇一依民法第176條無因管理、第179條不當得利、第431條第1項租賃物返還有益費用請求權之法律關係，請求被告給付原告301,350元，及自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，均屬無據，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，均認於判決結果不生影響，爰不一一論列。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 12 月 22 日
新 竹 簡 易 庭 法 官 汪 銘 欽

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 109 年 12 月 22 日

05 書記官 周育瑜