

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

114年度重簡字第575號

原告 孫美戀

被告 李慈萱

訴訟代理人 陳毓婷律師

上列當事人間請求給付代墊款事件，本院於民國114年6月10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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於民國113年12月26日與原告簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約書)，約定由原告以新臺幣(下同)350萬元買受被告所有坐落門牌號碼：嘉義市○○路000號房屋(下稱系爭房屋)，並應於114年2月15日前完成點交，詎點交屆期時，系爭房屋竟未騰空且留置大量之家庭廢棄垃圾，原告遂委託他人處理並墊付清運處理費用共計18萬元，依系爭契約書第9條第2款約定：雙方應於辦理買賣標的點交時個別簽立「不動產買賣價金保專戶收支明細表及點交確認書」，乙方(即賣方)應將買賣標的物騰空……點交時如有未辦理之物件，應視同廢棄物處理，處理費用由乙方負擔。故原告曾於114年2月25日以信件催告，被告仍置之不理，然被告既負有點交系爭房屋之義務，原告亦替被告墊付該清潔費用，自應符合民法第176條第1項無因管理之規定。退步言，縱認兩造間不成立無因管理，則被告亦因原告墊付清潔費用而完成契約點交之義務受有利益，亦構成民法第179條不當得利，

01 被告依法應返還原告上開款項。為此，爰依民法第176條及
02 第179條規定請求本院擇一為有利判決，並聲明：(一)被告應
03 給付原告18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
04 按年息5%計算之利息；(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。
05 二、被告則以：兩造已於系爭契約書第14條特別約定：「以現況
06 現狀交屋，因係共有人買賣，買方不負瑕疵擔保責任，由買
07 方自行處理、修繕。」，自有排除被告應負擔處理費用之情
08 事，原告應就其處理內部物品所生之費用自行負擔，原告於
09 113年12月17日亦承諾自行處理內部物品並負擔費用，其主
10 張顯非合理。又原告所提出之報價單無論形式或實質皆非合
11 理，況系爭房屋未完成點交及移轉前，仍為被告所有並實際
12 占有，原告擅自進入該房屋處理內部物品之行為，顯係為其
13 自身利益所為之，亦明顯違反被告明知或可得而知之意思，
14 其因此所生費用自不得要求被告負擔，縱認原告請求有理由
15 (假設語氣，被告否認之)該代墊費用亦屬過高，且系爭房屋
16 由兩造及訴外人戴至妙、戴嘉莉共有，依民法第822條規
17 定，被告亦僅需承擔3分之1之費用。另被告得以原告違約拒
18 絕點交所生之懲罰性違約金200萬元債權，依民法第334條主
19 張抵銷等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利益
20 判決，被告願供擔保，聲請宣告免為假執行。

21 三、本院之判斷：

22 原告主張兩造簽立系爭契約書，約定系爭房屋應於114年2月
23 15日前完成點交予原告，詎點交屆期時，系爭房屋竟未騰空
24 且留置大量之家庭廢棄垃圾，原告遂委託他人處理並墊付清
25 潔處理費用共計18萬元，依系爭契約書第9條第2款約定，應
26 由被告負擔等情，惟為被告所否認，並以前詞置辯，是本件
27 爭點為：兩造有無約定清理費用由被告負擔？原告依不當得
28 利及無因管理法律關係請求被告給付清理費用，有無理由？
29 (一)兩造並未約定清理費用由被告承擔，原告依無因管理法律關
30 係，請求被告返還清理費用，無理由：

31 1. 按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依

01 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；管
02 理人開始管理時，以能通知為限，應即通知本人。如無急迫
03 之情事，應俟本人之指示；管理事務，利於本人，並不違反
04 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
05 益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費
06 用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其
07 損害。民法第172條、第173條第1項、第176條第1項分別定
08 有明文。準此，無因管理之債的構成，必管理人與本人間無
09 任何關係存在情況下（即前開條文中所謂未受委任，並無義
10 務），所為他人有利事務之管理，才會產生無因管理之債。
11 次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
12 任。民事訴訟法第277條本文亦有明文。

- 13 2. 原告雖主張其代被告支付系爭房屋清理費用，係屬未受委任
14 而為被告管理事務之行為，被告依法應就該費用負返還責
15 任，並提出系爭契約書第9條第2項約定條文及裕全順有限公
16 司估價單為證，而觀該約定條文固有約定乙方(即被告)應將
17 系爭房屋騰空現場點交予甲方(即原告)，點交時如有未搬離
18 之物件，應視同廢棄物處理，處理費用由乙方(即被告)負
19 擔，然系爭契約書之特別約定事項另記載：現況現狀交屋，
20 因係共有人買賣，賣方(即被告)不負瑕疵擔保責任，由買方
21 (即原告)自行處理、修繕。足見兩造間就點交之系爭房屋屋
22 內如何處理之責任歸屬係以上開特別約定排除系爭契約書第
23 9條第2項約定，再參以原告曾以LINE通訊軟體向被告表示略
24 以：阿沒關係，8萬塊我會付，你有要的東西你要搬走，不
25 然到時候我是都把它清掉，……如果不要我就都把它丟掉，
26 我有包給人家8萬塊，你知道就好……」等語，堪信被告辯
27 稱系爭房屋係以現況交屋，即含有以原有老舊狀態交屋而出
28 賣人不負責日後任何整理或修繕翻新之意思，點交時該房屋
29 現況由原告自行處理(包含清運)、修繕等語，應屬可信。否
30 則衡諸常情，原告理應在系爭契約書之特約條款予以載明清
31 運費用由被告負擔，以釐清義務歸屬，並在上開訊息中要求

01 該8萬元之清理費用應由被告負擔。應認原告既依約對於現
02 況交屋所衍生之費用負有自行承擔之義務，其為清潔系爭房
03 屋屋內所支付之系爭清潔費用，係屬履行自己之契約義務，
04 是原告主張依無因管理法律關係，請求被告返還清理費用，
05 要屬無據，不應准許。

06 (二)原告依不當得利法律關係，請求被告返還清理費用，亦無理
07 由：

08 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
09 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
10 179條定有明文。是以，主張有不當得利請求權者，就不當
11 得利之成立要件應負舉證責任，亦即主張有不當得利請求權
12 者必須證明其與不當得利人間有給付之關係存在，且不當得
13 利人因其給付而受有利益以及得利人之受益為無法律上之原
14 因，始能獲得勝訴之判決。

15 2. 經查，原告為系爭房屋之買受人，依前揭系爭契約書特別約
16 定負有當出賣人即被告依現況點交系爭房地時，其就該房屋
17 現況有自行負責之義務，業經本院認定如前，則原告清潔系
18 爭房屋屋內物品之義務而支付清理費用，係履行自己之契約
19 義務，實難謂被告因此受有利益，亦與民法不當得利之要件
20 不符，是原告依不當得利法律關係，請求被告返還或賠償清
21 理費用，亦屬無據，不應准許。

22 四、綜上所述，原告主張依無因管理及不當得利法律關係，請求
23 被告給付18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
24 年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經
25 駁回，其假執行之聲請，亦失其依據，應併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
27 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 4 日

30 三重簡易庭 法 官 王凱平

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 114 年 7 月 4 日
05 書記官 楊家蓉