

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度店簡字第1854號

原告 陳宇琦

訴訟代理人 葉世坤

被告 洪志全

訴訟代理人 洪志成

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣72,391元，及自民國113年1月10日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔38%，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣72,391元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原請求被告給付新臺幣（下同）119,064元及利息，嗣於民國113年1月9日擴張為請求188,292元及利息，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告於109年12月21日與被告簽立租賃契約，由原告向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○街00號房屋（即臺北市○○區○○段○○段0000○號建物，下稱系爭房屋），租期自110年1月1日起至118年12月31日止。兩造間之租約內容不包含系爭房屋坐落土地之國有土地租金、房屋稅及房屋修繕費用，而原告於租賃期間已為被告墊付如附表一所示之國有土地租金共74,826元、109年5月份之房屋稅866元以及如附表二所示之房屋修繕費共112,600元，總計188,2

92元，被告應返還予原告，爰依民法第179條、第595條前段之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告188,292元，及自113年1月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告答辯：兩造於簽約時即已口頭約定國有土地之租金應由承租人負擔，109年5月時原告是跟訴外人即被告父親洪榮松簽約，租約已記載房屋稅由出租人負擔，洪榮松也住在裡面，應由其負擔，且當初系爭房屋過戶給被告時，洪榮松跟被告已說好，被告不會過問租約的事情，直到兩造重新簽約為止。至房屋修繕費部分，因108、109年間不是被告跟原告簽約，故如附表二編號1、2之修繕費不應找被告付；編號3、5、6之部分均非契約範圍；編號4之熱水器800元單據遭塗改，希望有確實之收據；編號7之部分是訴外人塗張錦美支出的，不是原告支出的，且不在契約範圍內；編號8之部分是後面防火巷的電燈、洗衣機，是原告自行將廚房搬到防火巷，被告不須支付；編號9之電燈沒有修，還是晃動的等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第105至106頁）：

(一)系爭房屋之所有權應有部分其中2分之1於108年8月13日自洪榮松名下移轉登記至被告名下，嗣又於110年12月3日經移轉登記至尤洋名下。其餘應有部分2分之1則於108年10月1日自塗張錦美名下移轉登記至塗聰達名下。

(二)原告有於109年12月21日與被告簽立租賃契約，由原告向被告承租系爭房屋，租期自110年1月1日起至118年12月31日止。

(三)原告有繳納如附表一所示之國有土地租金共74,826元及109年5月份之房屋稅866元。

四、本院之判斷：

(一)原告依民法第179條之規定請求被告返還其所墊付之國有土地租金42,356元，為有理由；逾此範圍之請求，為無理由。

1. 按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」，民
02 法第179條定有明文。

03 2. 經查，系爭房屋之所有權自108年10月1日起已移轉登記為被
04 告及塗聰達共有，權利範圍各2分之1，為兩造所不爭執。而
05 系爭房屋所坐落之土地即臺北市○○區○○段○○段000地
06 號土地（下稱系爭土地）為國有土地，財政部國有財產署北
07 區分署（下稱國產署北區分署）曾與被告及塗聰達就系爭土
08 地簽立國有基地租賃契約書，租期自108年6月26日起至116
09 年12月31日止，嗣洪志全與塗聰達於111年1月24日會同尤洋
10 辦理換訂租約，改由國產署北區分署與塗聰達、尤洋簽立租
11 約，租期自111年1月24日起至116年12月31日止等情，有國
12 產署北區分署112年2月4日台財產北租字第11200022990號函
13 及函附之國有基地租賃契約書可參（見本院卷一第133至141
14 頁），可知自108年6月26日起至111年1月24日止，系爭土地
15 之國有土地租金應由被告及塗聰達負擔各2分之1。

16 3. 兩造間就系爭房屋自110年1月1日起有租賃關係存在，原告
17 於租賃期間有繳納如附表一編號7至11所示之國有土地租金
18 共32,470元，為兩造所不爭執。而被告辯稱：兩造於簽立租
19 約時即已口頭約定國有土地租金由承租人負擔等語，核與證
20 人即被告之配偶楊幼恩於本院具結證稱：我有和被告去跟原
21 告簽約，兩造當時有約定國有土地租金由使用者付費，原告
22 一開始就先說地租他們付等語相符（見本院卷二第110
23 頁）；且證人塗張錦美亦具結證稱：系爭房屋一開始我買
24 的時候是跟被告的媽媽各2分之1，我們只有地上物，沒有土
25 地，是向國有財產署租地，每個月都要向國有財產署繳地
26 租，後來被告的媽媽過世後，所有權就改成被告的爸爸，之
27 後又改成被告，我的部分後來就登記給我兒子塗聰達，本來
28 洪志全的媽媽還在時，國有土地租金是由我繳單月，他們繳
29 雙月，一直都這樣，所有權人變動後，繳錢方式也沒改變，
30 國有財產署通知單都是寄到我家，我就會拿去對面，看是誰
31 住，我就把通知單給誰，換原告住之後，我就拿給原告，是

01 誰繳的我不知道，我拿通知單給原告，他就收下，有時不
02 在，我就放在信箱，原告沒有跟我說不是他要繳的，不要拿
03 給他的話等語（見本院卷二第111至112頁）；可見原告對於
04 塗張錦美將國有土地租金繳費通知交給其之行為，並不覺得
05 奇怪，甚至持以繳納如附表編號7至11所示之費用，與被告
06 及證人楊幼恩所證稱兩造已口頭約定租賃期間由承租人繳納
07 之說詞相符，堪認被告所辯為可採。從而，原告給付如附表
08 一編號7至11所示系爭土地雙月之國有土地租金，即是依照
09 兩造間之約定所為，並無不當得利之情形可言，原告請求被
10 告返還此部分款項，乃屬無據。

- 11 4. 而原告於兩造簽立租賃契約前，亦有於109年間繳納如附表
12 一編號1至6所示之國有土地租金共42,356元，為被告所不爭
13 執。惟兩造於此段期間並無租賃關係存在，故難認兩造就此
14 段期間有達成由原告支付國有土地租金之合意。被告雖辯
15 稱：原告當時是跟洪榮松簽立租約，其等之租約上有約定國
16 有土地租金由原告負擔云云，然被告就此並未提出相關之證
17 據證明，自難認被告此部分之辯詞為可採，且縱認屬實，此
18 亦僅屬原告與洪榮松間之約定，與被告無涉，被告亦不得以
19 此對抗原告。此外，被告並未再提出其他國有土地租金應由
20 原告支付之法律上依據，而原告既有代被告墊付上開國有土
21 地租金42,356元，則其依民法第179條之規定，請求被告返
22 還不當得利42,356元，即屬有據。

- 23 (二)原告依民法第179條之規定請求被告返還其所墊付之房屋稅3
24 35元，為有理由；逾此範圍之請求，為無理由。

- 25 1. 按「房屋稅向房屋所有人徵收之」，房屋稅條例第4條第1項
26 前段定有明文。由該規定可知，房屋稅之繳納義務人為房屋
27 所有人。經查，原告確有於109年5月繳納系爭房屋108年1月
28 至12月之房屋稅866元，為被告所不爭執，而108年1月1日至
29 同年8月12日止，系爭房屋乃登記於洪榮松及塗張錦美名
30 下，自108年8月13日起洪榮松之權利範圍則移轉至被告名下
31 等情，已如前述，又依證人塗張錦美所證稱：我們房屋是各

01 2分之1產權，所以房屋稅是各自繳納，通知單是分開的等語
02 （見本院卷二第112頁），可知原告所繳納之房屋稅即為洪
03 榮松及被告所應負擔之部分。

- 04 2. 而系爭房屋於108年8月12日以前，既尚未移轉登記至被告名
05 下，則原告自不得請求被告返還該部分之房屋稅。然自108
06 年8月13日以後，系爭房屋之權利範圍2分之1已移轉為被告
07 所有，則除非兩造間有其他約定，否則原則上即應由被告負
08 擔所應繳納之房屋稅，被告雖辯稱：基於使用者付費，應由
09 當時之出租人兼自住之洪榮松負擔云云，惟從上開規定可
10 知，房屋稅乃是向「所有人」徵收，而非向「使用人」徵
11 收，故與使用者付費之概念無涉，故被告上開抗辯並非可
12 採，此外，被告並未提出兩造間有何約定房屋稅由原告負擔
13 之證據，則原告請求被告返還其所墊付之108年8月13日至同
14 年12月31日止之房屋稅335元（計算式： $866 \times 141 / 365 \div 33$
15 5，小數點以下四捨五入），自屬可採。

16 (三)原告依民法第179條之規定請求被告返還其所墊付之房屋修
17 繕費29,700元，為有理由；逾此範圍之請求，為無理由。

- 18 1. 如附表二編號1、5、6、7、8所示之修繕部分：

19 經查，原告有於如附表二編號1、5、6、7、8所示之期間，
20 就系爭房屋進行如附表二編號1、5、6、7、8所示之修繕等
21 情，業據原告提出收據、施工人吳易峰所出具之收據、估價
22 單為憑（見111年度士簡調字第1196號卷，下稱士簡卷，第3
23 8頁、第42至68頁、本院卷一第371頁），是此部分之事實，
24 堪先認定。惟查，系爭房屋是由被告一家、塗聰達一家分兩
25 邊在使用等情，為兩造所不爭執，而依證人塗張錦美於本院
26 具結證稱：系爭房屋一樓防火巷，一開始是我女兒裝修，後
27 來是我的房客裝修，要把那邊變成廚房，原告本來沒有用到
28 防火巷，是我後來租給房客，才有用到防火巷，本來原告沒
29 有用到那邊，後來我換房客，原告說想用那塊，才開了後門
30 等語（見本院卷第113頁），可知系爭房屋本來並無占用後
31 方防火巷，是塗張錦美之女兒及房客將該處裝修，之後因原

告後開了後門，才將其納入原告之使用範圍。惟就原告開後門將占用防火巷部分納入使用範圍一事，被告否認有經過其同意，而原告並未提出相關事證證明被告有何同意之情形，則原告所為如附表二編號1、3、5、6、7、8所示將後陽台開門、將防火巷地面粉光、修繕該處之屋頂、鐵門、鐵架、木架、裝設天花板晾衣架、修繕該處之電燈、將該處所放置之洗衣機、抽水馬達等重新配電等行為，表面上雖是增加被告之利益，實際上卻是違反被告之意願，而屬強迫得利，則原告請求被告返還此部分之不當得利，即難認可採。

2. 如附表二編號2所示之修繕部分：

(1)經查，原告主張其曾於109年8月就系爭房屋進行夾層整修及輕鋼換塑膠板，共花費29,000元等情，有收據1張為憑（見本院卷一第371頁），而上開屋內整修之行為，堪認有增加系爭房屋之利益，且被告於原告整修後，並未要求原告拆除，即於110年將系爭房屋出租給原告，應認上開裝修並未違反被告之意願，則原告請求被告給付此部分之不當得利29,000元，即屬有據。

(2)被告雖辯稱：系爭房屋當時是洪榮松與原告簽約，修繕費用應由洪榮松支付云云。然被告當時既已是系爭房屋之所有人，即足認被告已受有增加天花板晾衣架之利益，至原告與洪榮松之租約是如何約定，則為其二人間之權利義務關係，尚不影響原告得向屋主即被告請求返還不當得利之權利，是被告此部分所辯，並非可採。

3. 如附表二編號3所示之修繕部分：

(1)依系爭租約第11條約定：「店/房屋有改裝施設之必要時，乙方（即原告）取得甲方（即被告）之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還店/房屋時自應負責回復原狀」（見士簡卷第18頁）。經查，原告有於110年3月於系爭房屋就雨棚及伸縮帆布修繕，共花費11,800元等情，有收據可參（見士簡卷第38頁），而被告辯稱：系爭房屋出租給原告時，並無雨棚及伸縮帆布等語（見本院卷第147頁），

業經原告於112年3月3日言詞辯論期日陳稱：被告出租時確實並無雨棚及帆布等語（本院卷第147頁）自認在案，故堪認屬實。而原告既未能舉證被告有何同意原告裝設上開設備之情形，則依上開約定，原告於租約終止時即應將該雨棚及帆布拆除回復原狀。從而，原告就其於契約終止時應拆除之雨棚及伸縮帆布進行修繕，即難認使被告受有何利益，故原告依不當得利之規定請求被告給付此費用，亦非可採。

(2)原告嗣後雖於113年1月9日言詞辯論期日陳稱：雨棚及伸縮帆布是承租時就有云云，然此屬撤銷自認之行為，依民事訴訟法第279條第3項規定，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，惟被告就此撤銷並未表示同意，原告亦未提出其他事證證明雨棚及伸縮帆布是於承租時始存在，則難認符合上開要件，故原告此部分撤銷自認之主張，並非可採。

4. 如附表二編號4所示之修繕部分：

(1)經查，原告主張系爭房屋之熱水器曾於000年0月間進行修繕等情，業據原告提出莊頭北工業股份有限公司叫修服務單為憑（見士簡卷第40頁）；而被告就熱水器有維修之必要及事實並未爭執，僅爭執原告所提出之單據金額遭修改，如有確實收據，即願意支付等語（見本院卷二第108頁）。而原告既已舉證證明其有修繕熱水器，增加被告利益，使其受有損害，則被告自應就其因此所受之利益，負返還之責任。

(2)惟原告所提出之叫修服務單其上所載金額，確有經塗改之情形，而無法辨識該金額究竟是70、700還是800元，有該服務單可參（見士簡卷第40頁），本院爰依民事訴訟法第222條第2項之規定，審酌該熱水器修繕之原因為「點火不易+水忽大忽小」，修繕內容有更換2個零件以及修繕期間為000年0月間等一切情狀，認原告所得請求被告返還之金額應以為700元為適當，逾此範圍之請求，則屬無據。

5. 如附表二編號9所示之修繕部分：

經查，原告主張其有於110年9月修繕前門外部的電燈，共花

費2,500元云云，固據提出收據一張欲為其佐證（見士簡卷第50頁），惟此部分為被告所否認。而觀諸原告所提出之上開收據，其上並無店章，且內容僅記載「LED燈2組」、「LED燈4組」等語，而無法看出是否針對系爭房屋所支出之費用，是尚難認原告確有因系爭房屋而支出修繕電燈之花費，故原告此部分之主張，乃屬無據。

6. 綜上，原告依民法第179條規定僅得請求被告給付如附表二編號2、4所示之修繕29,000元、700元，共29,700元；逾此範圍之請求，則屬無據。

(四)原告依民法第595條前段之規定為本件請求，為無理由。

按「受寄人因保管寄託物而支出之必要費用，寄託人應償還之，並付自支出時起之利息」，民法第595條前段定有明文。經查，原告雖主張依上開規定請求被告為本件給付，然兩造間之法律關係屬租賃關係，原告亦未舉證兩造有何另達成寄託契約合意之情形，則其依上開規定請求被告給付，自難認可採。

- (五)綜上所述，原告本件得依不當得利請求被告返還其所墊付之國有土地租金42,356元、房屋稅335元及修繕費用29,700元，共72,391元（計算式：42,356 + 335 + 29,700 = 72,391）。

五、末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%」，民法第229條第2項、第223條第1項前段、第203條分別定有明文。原告依不當得利之法律關係請求被告賠償前揭金額，為未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，則被告自受催告時起，負遲延責任；而本件原告乃係於113年1月9日當庭變更擴張其訴之聲明，被

告亦同時受其催告，則原告向被告請求自翌日即113年1月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付72,391元，及自113年1月10日至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件係適用簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項依職權為被告如預供擔保，得免為假執行之宣告。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 5 日
臺灣臺北地方法院新店簡易庭
法 官 許容慈

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

中 華 民 國 113 年 2 月 5 日
書記官 周怡伶

附表一：

編號	期間	金額（新臺幣/元）
1	109年2月	8,190
2	109年4月	8,190
3	109年6月	6,494
4	109年8月	6,494
5	109年10月	6,494
6	109年12月	6,494

(續上頁)

01

7	110年2月	6,494
8	110年4月	6,494
9	110年8月	6,494
10	110年10月	6,494
11	110年12月	6,494
總 計		74,826

02

03

附表二：

編號	時間	項目	金額（新臺幣/元）
1	108年11月	修繕前面天花板晾衣架	3,500
2	109年8月	夾層整修及輕鋼換塑膠板	29,000
3	110年3月	雨棚、帆布伸縮修繕	11,800
4	110年4月	維修熱水器	800
5	110年8月	後陽開門打除載運、地面打泥粉光	18,000
6	110年9月	換烤漆鋼板、鐵門	35,000
7	110年9月	屋頂補修、鐵架、木架	5,000
8	110年9月	電燈開關、配線及插座配置、洗衣機及水龍頭配管、LED燈組，抽水馬達迴路配置	7,000
9	110年9月	LED燈2組 LED燈4組	2,500
	總計		112,600