# 臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度店簡字第964號

原　　告　深坑石材有限公司

000000000000000000

法定代理人　佘惠娟

000000000000000000

訴訟代理人　張有捷律師

被　　告　陳宏鑫

000000000000000000

訴訟代理人　陳世杰

上列當事人間請求返還不當得利事件，於民國115年1月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮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。查原告起訴時聲明：「被告應給付原告新臺幣（下同）30萬元，及自民國108年2月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」【見本院114年度司促字第7358號卷（下稱司促卷）第5頁】，嗣於114年11月21日言詞辯論時變更聲明請求被告自起訴狀繕本送達翌日起計算利息（見本院卷第125-126頁）；於115年1月12日言詞辯論時又改稱訴之聲明依114年9月10日民事準備狀所載（利息自108年2月1日起算），核屬減縮、擴張應受判決事項之聲明，應予准許。

二、原告方面：

㈠聲明：被告應給付原告30萬元，及自108年2月1日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

㈡陳述：

1.原告前法定代理人張芳鎔（下稱張芳鎔）於95年間以原告名義向被告承租新北市○○區○○○段○○○○段00地號土地（即「新場」，下稱系爭土地），租賃期間自95年10月1日起至100年9月30日止（下稱95年租約），並約定30萬元作為履行契約之定金（下稱系爭30萬元），嗣原告將系爭土地轉租予訴外人鄭冠佑、沈汀君、蕭春進、陳明宏及吳文山等5人（下合稱鄭冠佑等5人）。張芳鎔於100年11月1日再次代表原告向被告續租系爭土地至105年10月30日止（下稱100年租約），後張芳鎔於屆期前死亡，由佘惠娟自104年9月16日起接任原告公司之法定代理人，被告後委任訴外人陳世杰為系爭土地之管理人，便由佘惠娟以個人名義與陳世杰於105年2月1日提前換約，租期至108年1月31日止（下稱105年租約），並將系爭30萬元之預付款轉為押金。

2.嗣被告於105年8月16日指示陳世杰更換系爭土地對外出入唯一大門之遙控器，並加鐵鍊上鎖，妨礙佘惠娟占有使用系爭土地，構成債務不履行，佘惠娟得為同時履行抗辯為其給付租金之義務，尚無礙於105年租約於108年1月31日因期限屆滿消滅，105年租約既於108年1月31日因期限屆滿消滅，被告受領系爭30萬元之利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，應返還其利益等語。爰依民法第179條後段規定、95年租約及100年租約，提起本件訴訟。

3.被告前既已收受系爭30萬元押金，並另立據親簽而為收款人，對照95年租約第11條後附註與105年租約第4條約定，雙方確有押金合意，被告自負返還義務。105年租約由陳世杰提出予佘惠娟就承租人欄位簽名時，各項欄位即由陳世杰填寫完成，但書載明：「一、依現況承租、不溯及既往、合約終止時，須恢復承租時地上之狀況、地上物須清除」等語，即已涵括其中，是為附合契約包括面積：「壹仟伍佰坪」亦為陳世杰字跡，足見系爭105年租約簽立時並未測量，現況承租，確係換約。縱被告辯稱：「…支票的收款人陳宏鑫是我寫的，新場押金現金參拾萬元整字體不是我的…」云云，

然被告前既已收受系爭30萬元，雙方前確有押金合意，自應由被告負返還義務。

三、被告方面：

㈠聲明：原告之訴駁回。

㈡陳述：

1.張芳鎔得知被告名下繼承幾筆農地，欲承租作為原告公司之場地，張芳鎔提及將系爭土地分租給其他同行和協力商家，故需整地建設、申請電力、清除地上有價值之農作物等事宜（包含整地、怪手、人員開支、被告後因系爭土地遭當時之臺北縣政府裁處罰鍰），兩造簽訂95年租約時，張芳鎔交付金額30萬元之支票予被告，作為履行契約之定金，被告確實有取得系爭30萬元之支票及租約，整份契約沒有「押金」之寓意。

2.95年租約左下方記載：「承租上述土地預付款　收款人　陳宏鑫　10/3」，僅「陳宏鑫」係被告所寫。右下方「新場押金現金參拾萬元整」非被告所寫。

3.系爭土地原本未開發，才會繳履約保證金，95年租約前面也有寫本來是承租系爭土地之預付款，原告因違背法令被開罰，且押金已被沒收，被告才會再繼續租給原告，故於100年租約簽約時就沒有再收受原告之履約保證金，因為原告之租金是一次開1年份的，被告即無必要再收押金。

4.被告遭開罰後，是因為原告負責人張芳鎔要求被告續租給原告，因為前置整地、申請電力花了不少錢，當時原告應該有租給8、9家衛星工廠，所以很多東西要搬也很不方便，被告就答應既然原告都有照合約走，被開罰有履約保證金讓被告扣，才答應繼續租給原告。

5.被告係與張芳鎔簽訂租約，佘惠娟與原告係後來才產生之關係，無緣無故用支票影本就來說被告欠原告錢、並有不當得利，並無理由，且本件不當得利請求權已罹於時效等語。

四、兩造不爭執事項及爭執要點：

㈠兩造不爭執事項：

1.原告前法定代理人張芳鎔於95年間代表原告向被告承租系爭土地（即95年租約），租賃期間自95年10月1日起至100年9月30日止，為期5年，並交付面額30萬元之支票1紙予被告，約定30萬元作為履行契約之定金，有95年租約及系爭30萬元之支票1紙在卷可稽（見司促卷第9頁、本院卷第91-95頁）。

2.兩造簽立95年租約後，原告將系爭土地轉租予訴外人鄭冠佑等5人。

3.96年間因系爭土地違法開發，經當時臺北縣政府裁處被告罰鍰6萬元，有臺北縣政府96年3月12日北府農山字第0960142099號函可佐（見本院卷第167頁）。

4.95年租約屆期後，張芳鎔於100年11月1日再代表原告向被告承租系爭土地至105年10月30日止（即100年租約），有100年租約可參（見本院卷第143-146、169-173頁）。

5.張芳鎔於100租約屆期前死亡，由佘惠娟自104年9月16日起接任原告之法定代理人。被告後委任訴外人陳世杰為系爭土地之管理人，便由佘惠娟以個人名義與陳世杰於105年2月1日提前換約，租期至108年1月31日止（105年租約），有105年租約附卷可參（見本院卷第179-183頁）。

㈡兩造爭執要點：

1.原告請求被告返還系爭30萬元，有無理由？

2.原告之不當得利請求權是否已罹於時效？

五、本院之判斷：

㈠查兩造簽立95年租約時，被告收取原告為發票人、面額30萬元支票1紙，作為承租系爭土地之預付款等情，為兩造所不爭執，並有95年租約及面額30萬元支票影本在卷可稽（見司促卷第9頁），堪信為真正。

㈡被告辯稱因95年間原告承租系爭土地分租給其他同行和協力商家，需整地建設、申請電力、清除系爭土地上原種植之有價值農作物等（包含整地、怪手、人員開支）費用，故而約定以30萬元做為承租系爭土地之預付款，系爭30萬元用以支

付上開各項費用，及於96年間因原告違規開發系爭土地，經當時之臺北縣政府對被告裁處6萬元之罰鍰等情，業據提出整地費用估價單、臺北縣政府96年3月12日北府農山字第0960142099號函為證（見本院卷第163-167頁）。衡酌原告承租系爭土地分租予鄭冠佑等5人，系爭土地之整地建設費用應無由被告負擔之理；又依95年租約附註約定「本土地不得從事違背法令之行為，如未依據法令規定，押金將沒收，且承租人須負法律責任，並拋棄先訴抗辯權。」之內容；被告辯稱系爭30萬元係作為系爭土地整地建設費用，及因原告違法開發致被告受裁處之罰鍰，被告已與張芳鎔結算及沒收等語，堪可採信。

㈢又參兩造之95年租約於100年9月30日期滿後，兩造於100年11月1日再簽立土地租用契約書（即100年租約），並未再有30萬元履行契約定金或押金之記載，亦無將系爭30萬元轉為100年租約之押金或履約定金之記載，有95年租約、100年租約在卷可參（見本院卷第169-175頁），益徵被告上開所辯，尚非虛言。

㈣兩造間之100年租約於105年2月提前終止，於105年2月1日由原告代表人佘惠娟以個人名義與系爭土地之管理人陳世杰簽立105年租約，於105年租約第四條第2項雖記載「於本契約成立時給付新臺幣參拾萬元整，作為履行契約約定之定金。」（見本院卷第179頁），惟並無證據證明105年租約所載之30萬元履約定金係由95年租約之系爭30萬元所轉入，又無證據證明105年租約所記載「於本契約成立時給付參拾萬元」予被告收受之事實，原告主張尚屬無據。

㈤綜上述，原告於95年租約所交付之系爭30萬元既經支付95年租約系爭土地之整地建設費用及因系爭土地違法開發遭當時臺北縣政府裁處之罰鍰，經被告與張芳鎔結算並沒收，原告主張依民法第179條後段規定、95年租約、100年租約及105年租約，請求被告給付30萬元及自108年2月1日起至清償日止按週年利率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，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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　2　　日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法　官　蔡寶樺

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。

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　　115　　年　　2　　月　　2　　日

書記官　黃品瑄