臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第134號

原　　告　林福生

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　黃煦詮律師

　　鄭文朋律師

被　　告　陳亭羽

訴訟代理人　楊孝文律師

被　　告　聚淂鑫股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉學益

訴訟代理人　盧永盛律師

複　代理人　陳泓宇律師

上列當事人間請求不當得利等事件，本院於民國115年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告聚淂鑫股份有限公司應給付原告新臺幣14,500元，及自民國115年1月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告聚淂鑫股份有限公司負擔百分之1，餘由原告負擔。

本判決主文第一項得假執行，但被告聚淂鑫股份有限公司如以新臺幣14,500元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國107年4月19日與被告聚淂鑫股份有限公司（下稱被告聚淂鑫公司）簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告將門牌號碼臺中市○○區○○○路000○000號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告聚淂鑫公司，租賃期間自107年4月1日起至117年10月31日止。

㈠惟被告聚淂鑫公司未經原告同意，於110年間將系爭房屋1樓轉租予訴外人尤佳琳經營餐飲、將系爭房屋2樓先後轉租予訴外人孫宏佳及被告陳亭羽即金仕雪茄會館，作為非約定用途使用，違反系爭租約第4條第1項、第2項約定及民法第438條、第443條規定，是原告以存證信函向被告聚淂鑫公司為終止契約之意思表示，系租租約已於110年8月17日合法終止。又原告前向被告聚淂鑫公司提起遷讓房屋等事件，業經臺灣高等法院臺中分院以113年度上字第219號判決認定被告聚淂鑫公司違法轉租系爭房屋1樓予尤佳琳，故原告寄發前開存證信函予被告聚淂鑫公司已生合法終止之效力，是被告聚淂鑫公司本應將系爭房屋騰空回復原狀並返還系爭房屋，惟被告聚淂鑫公司於遷離時，屋內雜亂不堪，更遺留雜物、廢棄物，致原告須為被告聚淂鑫公司代為支出清運費用106,500元，被告聚淂鑫公司無法律上原因受有免支付清運費用之利益，原告自得依民法第179條規定，請求被告聚淂鑫公司返還之；又被告聚淂鑫公司於114年3月25日自系爭房屋遷出，是114年2月21日起至114年3月24日之系爭房屋1樓電費、營業稅應由被告聚淂鑫公司負擔，原告為被告聚淂鑫公司代為墊付前開期間之電費10,600元、營業稅530元，被告聚淂鑫公司無法律上原因受有免支付電費、營業稅之利益，原告亦得依民法第179條規定，請求被告聚淂鑫公司返還之。

㈡被告聚淂鑫公司自110年8月10日起將系爭房屋2樓轉租予被告陳亭羽即金仕雪茄會館。約定每月租金5萬元，惟原告與被告聚淂鑫公司間之系爭租約已於110年8月17日合法終止，被告聚淂鑫公司與陳亭羽間轉租租約應隨之消滅，則被告陳亭羽自斯時起即無權繼續占用系爭房屋2樓。又被告陳亭羽於113年11月27日收受本院核發遷讓返還系爭房屋2樓之執行命令起，至114年4月15日搬離之期間，即屬無權惡意占有系爭房屋2樓。原告得依民法第179條規定，請求被告陳亭羽返還自113年11月27日起至114年4月15日止，以每月5萬元計

算，相當於租金之不當得利231,667元。

㈢被告陳亭羽無權占用系爭房屋2樓，本應於搬離時負騰空即拆除增建裝飾及加工裝潢之責，惟原告於114年4月15日前往點交時，系爭房屋2樓仍留有大量裝潢、增建物、廢棄物，致原告須為被告陳亭羽代為支出拆除、清運費用531,700元，被告陳亭羽無法律上原因受有免支付拆除、清運費用之利益，原告自得依民法第179條規定，請求被告陳亭羽返還之；另被告聚淂鑫公司依系爭租約第4條第3項約定，應自行負擔遷離之清運費用，是原告亦得依民法第179條規定，請求被告聚淂鑫公司返還代為支出拆除、清運費用531,700元。

㈣爰依民法第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：

1.被告聚淂鑫公司應給付原告649,330元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.被告陳亭羽應給付原告763,367元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

3.前開第一項所命之給付與前開第二項所命給付之531,700元本息部分，如其中任一被告為給付，其他被告於清償範圍內同免給付之責。

4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告聚淂鑫公司部分：

1.依系爭租約第4條第5項約定，被告聚淂鑫公司承租系爭房屋經原告同意進行裝潢及增設設備，以現況返還房屋即可，毋庸拆除裝潢及設備；又系爭房屋1樓於113年11月27日即已經本院點交予原告，是原告於114年5月18日僱人移除雜草樹木，自不應由被告聚淂鑫公司負擔；另被告聚淂鑫公司向原告承租系爭房屋時，系爭房屋1樓即已存在前承租人即訴外人化意設計有限公司（下稱化意公司）施作之裝潢，是該些裝潢非被告聚淂鑫公司所增設，亦無由被告聚淂鑫公司負拆除責任之理，再被告聚淂鑫公司於107年5月間以系爭房屋之

308號1樓部分作為經營「尼克咖啡大坑微笑店」使用；於107年9月將系爭房屋之306號1樓部分轉租予訴外人經營「大城響泰食」使用，均為原告所同意，且被告聚潯鑫公司並未施作硬體裝潢，均是沿用化意公司施作之裝潢，尤佳琳後以系爭房屋經營餐飲，亦是沿用化意公司施作之裝潢，是原告請求清運費用106,500元並無理由。

2.系爭房屋1樓於113年11月27日已點交予原告，114年2月21日起至114年3月24日之期間係由原告占有使用系爭房屋，原告向被告聚潯鑫公司請求此段期間電費自無理由；另營業稅之納稅義務人為訴外人騰萬企業社，原告請求被告聚潯鑫公司給付，亦無理由。

3.被告聚潯鑫公司前向原告徵詢同意以轉租系爭房屋2樓，原告拒絕出具書面轉租同意書，惟口頭表示「既已出租給你們使用，你們要怎麼用是你們家的事」，被告聚潯鑫公司即於110年8月10日起將系爭房屋2樓轉租予被告陳亭羽。被告聚潯鑫公司與被告陳亭羽協議由被告聚潯鑫公司給付150萬元予被告陳亭羽作為拆遷補償費用，且於114年1月6日簽立協議書並履行完畢，是系爭房屋2樓之清運應由被告陳亭羽負擔；另原告所提出之估價單未區分化意公司施作之裝潢部分，原告自未盡舉證之責等語，資為抗辯。

4.並聲明：⑴原告之訴駁回；⑵如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈡被告陳亭羽部分：

1.否認原告提出之估價單、發票、2樓清運前後照片、影片之形式及實質真正。被告陳亭羽並無將系爭房屋2樓回復原狀即騰空交還之契約或法定義務，依法負回復原狀者為被告聚潯鑫公司，且被告陳亭羽自被告聚潯鑫公司受領之150萬元為拆遷補償費，亦非清除處理費，自無理由命被告陳亭羽負擔被告聚潯鑫公司之回復原狀義務；如認被告陳亭羽有回復原狀即騰空交還之義務，則被告陳亭羽係本於信賴被告聚潯鑫公司有出租房屋之權利而與之締結租約，原告與被告聚潯

鑫公司間之轉租糾葛為被告陳亭羽所不知情，又系爭房屋2樓留有化意公司施作之裝潢及設備，被告陳亭羽亦投入相當之資金進行裝修，已無形增加建物之價值或減少其將來裝潢需求，被告陳亭羽自被告聚潯鑫公司受領之150萬元拆遷補償遠不及被告陳亭羽投入之資金。是原告僅獲取極少之使用利益，卻致被告陳亭羽蒙受損失，其行使權利係以損害他人為目的，屬違反誠實信用原則，應予禁止；另原告未區分拆除及清運項目，要求被告陳亭羽負擔全數拆除及清運費用，亦屬無據。

2.依債之相對性，被告陳亭羽與被告聚潯鑫公司間之租賃契約效力不受原告與被告聚潯鑫公司間系爭租約之影響，惟被告陳亭羽係於114年1月7日始知悉承租之系爭房屋2樓於該日執行遷讓程序，且原告與被告陳亭羽於該日業已達成合意，原告同意被告陳亭羽於114年4月15日前搬遷，是被告陳亭羽自非惡意、無權占用系爭房屋2樓，原告與被告陳亭羽既已約明114年1月7日至同年4月14日為搬遷期間，應屬合理之寬限期，且雙方未約定對價之情形，前開期間應屬出於體諒承租人搬遷辛勞，且配合法院執行程序順暢所給予之免租期間；況原告自始未向被告陳亭羽告知該段期間要收取費用，迄至被告陳亭羽搬遷完畢後始訴請該段期間之不當得利，當已違反誠實信用原則，不應准許；又被告陳亭羽租用系爭房屋2樓係作為個人辦公處所及擺放個人生財器具使用，並無對外營業，又系爭房屋2樓屬違建，無法設立營利事業登記，是無從以一般合法房屋之租金相比擬，是相當於租金之不當得利金額應以系爭房屋申報總價年息3%計算為適當等語，資為抗辯。

3.並聲明：⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回；⑵如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張其於107年4月19日與被告聚潯鑫股份有限公司簽訂系爭租約，約定由原告將系爭房屋出租予被告聚潯鑫公司，

租賃期間自107年4月1日起至117年10月31日止。而原告前以被告聚淂鑫公司違法轉租系爭房屋為由，寄發存證信函予被告聚淂鑫公司終止租約，原告與被告聚淂鑫公司間租約已於110年8月17日終止等情，業據提出房屋租賃契約、郵局存證信函（本院卷第19至21、23至26頁）為證，且為兩造所不爭執（本院卷第172至173頁），首堪認定。

㈡又按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證；自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項分別定有明文。是當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束法院之效力，法院自應認當事人自認之事實為真，以之為裁判之基礎；自認人撤銷其自認者，應向法院為撤銷自認之表示。查：被告聚淂鑫公司於113年11月27日已將系爭房屋1樓交還原告之事實，為原告於115年4月1日言詞辯論時所自認（本院卷第173頁），依前開規定，有拘束本院及兩造之效力，原告固又翻異前詞，主張被告聚淂鑫公司係於114年3月25日始遷出云云，然其既未曾依民事訴訟法第279條第3項之規定撤銷自認，故被告聚淂鑫公司抗辯於113年11月27日已將系爭房屋1樓交還原告等情，即屬有據。

㈢原告依民法第179條規定，請求被告聚淂鑫公司給付系爭房屋1樓之清運費14,500元，為有理由，逾此範圍，則無理由：

原告主張被告聚淂鑫公司於契約終止後，有將系爭房屋騰空回復原狀並返還系爭房屋之義務，惟被告聚淂鑫公司於遷離時，屋內雜亂不堪，更遺留雜物、廢棄物，致原告須為被告聚淂鑫公司代為支出清運費用106,500元等情，業據提出估價單、統一發票、清運前後照片為證（本院卷第29至30、31至35頁），被告聚淂鑫公司就除房屋內之裝潢及設備外，應回復原狀返還房屋，及原告有支出清運費用106,500元等情沒有意見（本院卷第173頁），並抗辯：依系爭租約第4條第

5項約定，被告聚浔鑫公司承租系爭房屋經原告同意進行裝潢及增設設備，以現況返還房屋即可，故毋庸拆除裝潢及設備，又被告聚浔鑫公司承租時即已存在之化意公司所施作之裝潢，被告聚浔鑫公司亦不負拆除之責；系爭房屋1樓於113年11月27日即已經本院點交予原告，是原告於114年5月18日僱人移除雜草樹木，自不應由被告聚浔鑫公司負擔等語。經查：

1.系爭租約第4條第5項約定：「房屋有改裝設施之必要，乙方（按指被告聚浔鑫公司，下同）取得甲方（按指原告）之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築結構，乙方於交還房屋時設備部分現況交屋。」，又原告自承系爭房屋內有化意公司之前施作之裝潢等情（本院卷第175頁），足認被告聚浔鑫公司就系爭房屋內之設備、裝潢並無拆除之責。惟觀以原告提出之系爭房屋照片（本院卷第35頁），可見114年5月18日清運時，屋內有遺留雜物、廢棄物之情事，且被告聚浔鑫公司亦陳稱：其於系爭房屋1樓轉租予尤佳琳之期間至尤佳琳於113年11月27日點交房屋予原告止，並未進入系爭房屋清除雜物、廢棄物等語（本院卷第187頁），被告聚浔鑫公司既未曾進入屋內為清理，則原告主張系爭房屋內之雜物、廢棄物應由被告聚浔鑫公司負清除之責，自屬有理。至被告聚浔鑫公司空口抗辯：屋內之物可能是原告或第三人丟棄等語，則屬無據，礙難可採。

2.又原告主張系爭房屋屋外之雜草樹木部分，固據提出照片（本院卷第197至199頁）為佐證，然原告所提分別為106年5月、113年7月之照片，核與系爭租約訂立時點即107年4月19日及原告主張清運日即114年5月18日各間隔長達近1年之久，且113年7月之照片所示樹木顯係刻意栽種，是前開植栽為何人所栽，又原告出租時之原狀為何等均未見原告舉證以實其說，則原告主張被告聚浔鑫公司應負擔清除屋前雜草樹木之責任，難認有憑。

3.按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179條前段定有明文。稽之原告提出估價單之品名（數量、單價及金額）分別為：門前雜草樹木移除（1天1車、3,000元、3,000元）、餐廳矮牆移除、垃圾清運、櫃台移除、吧檯移除（木材清運【4車、13,500元、54,000元】、垃圾清運【3車、12,500元、37,500元】、人力【2人3天、4,000元、12,000元】），依前開認定，僅「垃圾清運」部分為被告聚淨鑫公司應負擔之範圍，其餘餐廳矮牆、櫃台、吧檯應屬房屋之設備或裝潢，參以原告提出照片所示系爭房屋1樓之雜物、廢棄物均非大型垃圾，且數量非多，應以1人、1天、1車為已足，是此部分清運費用應計為14,500元（計算式：2,000元＋12,500元＝14,500元）。從而，被告聚淨鑫公司無法律上原因受有免於給付清運費用之利益，致原告代其支出而受有損害，則原告請求不當得利14,500元，為有理由，逾此範圍，則無理由。

㈣原告依民法第179條規定，請求被告聚淨鑫公司給付系爭房屋1樓之電費10,600元、營業稅530元，為無理由：

原告主張被告聚淨鑫公司應負擔114年2月21日起至114年3月24日之系爭房屋1樓電費、營業稅等語，並提出台灣電力公司繳費憑證（本院卷第37至38頁），然為被告聚淨鑫公司否認，並以前詞置辯。查：系爭租約已於110年8月17日終止，又被告聚淨鑫公司於113年11月27日已將系爭房屋1樓交還原告等情，均已認定如上，則原告主張被告聚淨鑫公司應負擔114年2月21日起至114年3月24日期間之系爭房屋1樓電費、營業稅，即無理由。

㈤原告依民法第179條規定，請求被告陳亭羽給付系爭房屋2樓之相當於租金不當得利231,667元，為無理由：

原告主張其與被告聚淨鑫公司間之系爭租約於110年8月17日終止後，被告聚淨鑫公司與被告陳亭羽間轉租租約應隨之消滅，被告陳亭羽自斯時起即無權繼續占用系爭房屋2樓。又被告陳亭羽於113年11月27日收受本院核發遷讓返還系爭房屋2樓之執行命令起，至114年4月15日搬離之期間，即屬無

權惡意占有系爭房屋2樓，得依民法第179條規定，請求被告陳亭羽返還自113年11月27日起至114年4月15日止，以每月5萬元計算，相當於租金之不當得利231,667元等語，並提出本院執行命令（本院卷第47至48頁）為證，被告陳亭羽則以前詞置辯。原告就與被告陳亭羽於114年1月7日合意展延搬遷期間至114年4月15日乙節並無爭執（本院卷第176頁），則被告陳亭羽抗辯係本於兩造之合意而於114年1月7日起至114年4月15日止之期間占用系爭房屋2樓以利搬遷，即非無據。是以，原告既同意被告陳亭羽於114年4月15日前搬遷，則其主張被告陳亭羽收受執行命令後至114年4月15日止之期間無法律上原因占用系爭房屋2樓，請求給付相當於租金之不當得利，即無理由。至原告主張陳亭羽於113年11月27日收受本院核發遷讓返還系爭房屋2樓之執行命令起惡意占用系爭房屋2樓云云，然113年11月27日為前開執行命令之發文日期，並非被告陳亭羽收受日期，原告就被告陳亭羽自113年11月27日起為無權惡意占有系爭房屋2樓等情，亦未據舉證以實其說，難認有據。

㈥原告依民法第179條規定，請求被告陳亭羽、聚淨鑫公司給付系爭房屋2樓之拆除、清運費用531,700元，為無理由：

原告主張被告陳亭羽無權占用系爭房屋2樓，本應於搬離時負騰空即拆除增建裝飾及加工裝潢之責；又被告聚淨鑫公司依系爭租約第4條第3項約定，應自行負擔遷離之清運費用等情，業據提出估價單、統一發票、清運前後照片為證（本院卷第49至50、51至59頁），然為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1.按私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，不在此限，民事訴訟法第357條定有明文。而被告陳亭羽既否認前開文書證據之形式真正，自應由原告證其真正。再按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之；當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終

結者，法院得駁回之，民事訴訟法第196條第1項、第2項前段分別設有規定。查：本院於115年4月1日言詞辯論期日業已曉諭原告應為前開證明，原告於該庭期陳稱：聲請傳喚到現場清潔之公司負責人，兩週內具狀等語（本院卷第177頁），本院因而命原告應於115年4月17日前提出書狀補正之，且應將書狀繕本逕送被告，以利被告於兩週內就此答辯並補正其他事項，並定同年5月27日續行辯論，更於該期日諭知如兩造未遵期提出攻擊防禦方法，逾期聲請調查之證據，依法即生失權效（本院卷第178頁）。然原告遲至115年5月22日始提出書狀聲請調查證據（本院卷第189頁），本院考量原告係委任律師為本件訴訟代理人（本院卷第189頁），非無能力遵期提出上開攻擊方法，亦非無法具狀說明有何無法遵期之情事，卻遲至續行辯論前一週始提出書狀聲請調查證據，已嚴重壓縮被告答辯之期間，顯然有礙被告防禦及訴訟之終結（本院卷第210至211頁），應認屬因重大過失而逾時提出該防禦方法，有礙訴訟終結，爰依民事訴訟法第196條第1項、第2項前段規定駁回之。是原告未證明前開私文書之形式真正，本件自無從援引為據，而原告就前開有利於己之事實，未提出其他證據以證明，是原告依民法第179條規定，請求被告陳亭羽、聚淂鑫公司給付系爭房屋2樓之拆除、清運費用531,700元，應屬無據。

2.此外，就被告陳亭羽對系爭房屋2樓有何於搬離時負騰空即拆除增建裝飾及加工裝潢之責等情，原告僅泛稱：騰空、拆除責任之依據為民法第184條第1項前段規定，於兩週內另具狀追加請求權基礎云云（本院卷第176至177頁），然原告除未遵期具狀外，逾時提出之書狀亦未就被告陳亭羽何以依民法第184條第1項前段規定有於搬離時負騰空即拆除增建裝飾及加工裝潢之責為說明或舉證，益徵原告前開主張並無理由。

㈦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，民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有明文。查：原告對被告聚淂鑫公司之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，原告既起訴請求被告聚淂鑫公司給付，且起訴狀繕本已於115年1月8日送達被告聚淂鑫公司（本院卷第73、75頁），然被告聚淂鑫公司迄未給付，依前揭規定，被告聚淂鑫公司自收受前開書狀繕本後即負遲延責任。則原告請求自同年月9日起至清償日止加給按週年利率百分之5計算之遲延利息，於法自屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告聚淂鑫公司給付14,500元，及自115年1月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行，被告聚淂鑫公司聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　17　　日

民事第六庭　法　官　蔡汎沂

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，

應一併繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　17　　日

書記官　陳宇萱