

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

113年度中小字第2716號

原告 林俊廷

被告 賴美月

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國112年2月間與被告簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，向被告承租坐落臺中市○○路0段000號之房屋，租期自112年2月20日起至114年2月19日止，租金每月新臺幣(下同)23,000元，嗣兩造於113年3月20日提前終止系爭租約，因被告於原告承租期間共有10個月每月多收租金3,000元，合計超收30,000元(3,000×10=30,000)。爰依不當得利之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告30,000元。

二、被告則以：伊當初就說1個月26,000元，是原告要求，伊才把合約寫成23,000元，不然原告為何要1個月給伊26,000元。本來約定是租到114年2月，後來原告提早到113年2月，原告又多住1個月到113年3月，且沒有支付113年3月的租金。之前只有付10個月的租金，剩餘2個月的租金用押金去扣。原告還欠伊1個月租金，和另外的6,000元。原告現在已經搬走了。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告主張被告曾收取上開金額共30,000元等情，業據提出系爭租約、交易紀錄明細等各1份在卷可憑(本院卷第19-37頁)，且為被告所不爭執，惟以前詞置辯，是本件爭點主要在於被告收取上開款項30,000元有無法律上之正當原因。

(二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，

01 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主  
02 張權利者，應先由原告負舉證之責；若原告先不能舉證，以  
03 證實自己主張之事實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，  
04 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。復按無法律  
05 上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法  
06 第179條前段亦有明定。又按解釋當事人之契約，應以當事  
07 人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其  
08 他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。但  
09 契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反  
10 捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號、39年  
11 台上字第1053號判例意旨參照）。次按不當得利係以當事人  
12 之一方無法律上之原因而受利益，致他方受損害為其成立要  
13 件，主張不當得利請求權之原告，既係因自己之行為致造成  
14 原由其掌控之財產發生主體變動，自須就無法律上之原因，  
15 負舉證責任，始不致將無法律上原因之消極事實舉證困難之  
16 危險歸諸於被告（最高法院78年度台上字第1599號、91年度  
17 台上字第1673號判決意旨可資參照）。

18 (三)經查，原告於112年2月間與被告簽訂系爭租約，向被告承租  
19 坐落臺中市○○路0段000號之房屋，租期自112年2月20日起  
20 至114年2月19日止，租金每月23,000元，原告每月支付被告  
21 26,000元，嗣兩造於113年3月20日提前終止系爭租約，期間  
22 被告溢收每月3,000元共10個月之租金合計30,000元等情，  
23 此有原告提出之系爭租約、交易紀錄明細等各1份在卷可憑  
24 (本院卷第19-37頁)。依兩造簽訂之系爭租約所示(本院卷第  
25 21頁)，租金雖載明為每月23,000元，惟依原告陳報之112年  
26 5月5日交易紀錄明細所載(本院卷第29頁)，其上轉帳備註欄  
27 載明係「店租」，金額為「26,000」，後續之112年6、7、  
28 8、10月之交易紀錄明細亦記載每月均轉帳26,000元至相同  
29 受款帳戶(本院卷第31-37頁)，顯見兩造於系爭租約存續期  
30 間，確實曾約定租金應為每月26,000元，倘無此合意約定，  
31 原告何須按月支付被告26,000元，並於轉帳紀錄刻意附註

01 「店租」之理。原告雖另主張系爭租約僅約定月租23,000  
02 元，其餘3,000元係被告另外多收用以報稅之款項，是簽約  
03 後才說，只是沒有寫在系爭租約裡等語(本院卷第78頁)，然  
04 不論被告係以何名義向原告要求應另按月支付3,000元，只  
05 要兩造就原告應按月支付被告26,000元達成共識，兩造即應  
06 受渠等意思合致之契約約定內容所拘束，始符合兩造締約真  
07 意，至於系爭租約於簽訂後有無另行調整或修正記載內容，  
08 或以備註方式補充敘明，均不影響兩造就系爭租約月租26,0  
09 00元已達成意思合致之認定。被告既係依兩造約定而按月向  
10 原告收取26,000元，即非無法律上之原因而每月溢收3,000  
11 元，自無不當得利情事，從而原告主張依不當得利之法律關  
12 係，請求被告返還不當得利共30,000元，自非有據，為無理  
13 由。

14 四、綜上，原告依不當得利法律關係，請求被告給付原告30,000  
15 元，為無理由，應予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經  
17 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此  
18 敘明。

19 六、本件依民事訴訟法第78條、第436條之19第1項規定，確定其  
20 訴訟費用額為1,000元，並諭知由敗訴之原告負擔。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日  
22 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭  
23 法 官 林俊杰

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向  
26 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所  
27 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背  
28 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於  
29 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提  
30 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

