

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第2802號

原告 心情方巾有限公司

法定代理人 王崑長

訴訟代理人 楊惠冠

訴訟代理人 陳頂新 律師

複代理人 陳相懿 律師

被告 賴良品

訴訟代理人 張欽昌 律師

上列當事人間返還不當得利等事件，本院於民國114年12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：

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。本件原告起訴時原請求被告給付新臺幣(下同)379332元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於民國114年9月23日具狀減縮請求被告給付338332元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於109年12月31日向被告承租坐落臺中市○○里區○○路000巷00弄00號廠房(下稱系爭廠房)，租賃期間自110年3月1日起至115年2月29日止，每月租金37000元，並於110年2月22日給付押金74000元。嗣雙方協議自112年4月起調整每月租金43000元，並再次於112年4月協議調整為每月41000元，並於114年2月底合意提前租賃關係。原告開立

之支票號碼QA0000000支票係用於繳納114年年3月份租金，已因租賃關係提前終止而無繳納必要，詎被告兌現該支票41000元，並無法律上之原因。又原告已依約將系爭廠房按原狀點交，被告依約應返還押金74000元。另系爭廠房為農地工廠廠房，依法應於111年3月19日前，依政府規定接受納管，並應每年繳交納管輔導金，否則將會對廠房停止供電、供水。該納管輔導金為被告保持廠房正常運作所應支付之款項，詎被告要求原告繳納，原告已開立支票號碼NA0000000、QA0000000、QA0000000支票用以繳納109年至114年3月19日納管輔導金125000元，被告受有納管輔導金125000元之利益，並無法律上之原因。兩造並未約定稅捐由何人負擔，原告曾向被告表示租金之10%扣繳稅款57400元及健保補充保險費40932元應在租金內扣除，被告未予返還，爰請求被告給付338332元「計算式：41000元+74000元+125000元+57400元+40932元=338332元」，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造於109年12月31日簽立廠房租賃契約(下稱系爭租約)。系爭租約雖於114年2月28日提前終止，惟依系爭租約第4條第6項約定：「契約期間內乙方(指原告)若擬遷他處時，乙方不得向甲方(指被告)請求償還租款或移轉費及一切權利金…」，原告不得向被告請求預付之114年3月份租金。且縱認被告收取之114年3月份租金應返還原告，因原告為裝設機器設備及吊掛燈具，擅自將系爭廠房之鐵皮壁鑿洞以供穿越排水管，並將鐵架鎖在鐵皮面上，造成甚多鑽孔，且於交還房屋時，未將位在高處之孔洞進行修補，位在下方之孔洞，僅以矽利康填覆塗抹，而未回復建物之原狀，導致下雨時雨水自孔洞滲流而入，造成系爭廠房內地板積水，另被告交付原告使用之男用小便斗並無瑕疵，原告交還系爭房屋時，發現該男用小便斗損壞而漏水，亦未經原告修繕以回復原狀，被告對原告有損害賠償請求權，

爰主張抵銷，並依系爭租約第4條第4項，可沒收押金74000元。申請未登記工廠納管之申請義務人及繳交納管費之義務人，皆是工廠所屬之事業即原告，而非廠房所有權人，原告申請納管登記、繳交納管費用，乃在履行自己之公法義務，被告並未因此獲得任何利益，自無不當得利。系爭租約簽立時，兩造即言明契約上所載之租金由被告實拿之款項，如有系爭租約而依法應扣繳之稅、費，皆由原告負擔，原告向被告請求納管輔導金125000元、租金之10%扣繳稅款57400元及健保補充保險費40932元均無理由等語置辯，請求駁回原告之訴及假執行之聲請，並陳明如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、民法第179條規定之不當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利(最高法院101年度台上字第1411號民事裁判參照)。兩造口頭約定本件納管輔導金、租金之10%扣繳稅款及健保補充保險費由原告負擔，業經證人即系爭租約仲介人蘇義珍、賴淑滿於114年12月10日本院言詞辯論時結證屬實。原告繳交本件納管輔導金、租金之10%扣繳稅款及健保補充保險費，乃履行自己之義務，被告並未受有利益。是原告請求被告返還納管輔導金125000元、租金之10%扣繳稅款57400元及健保補充保險費40932元，即屬無據。

四、押租金(即履約保證金)係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終了，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事，且押租金尚有餘額時，承租人即得請求返還(最高法院81年度台上字第1630號民事裁判參照)。依被告所提出之照片及錄影光碟所示，原告搬離後，系爭廠房存有鐵皮壁鑽孔漏雨，造成水泥地板破損及男用小便斗損壞而漏水等狀態，而證人即系爭租約仲介人蘇義珍於114年12月10日本院言詞辯論時結證稱：「當時介紹工廠時都有在現場從頭看到尾，都

01 很清楚。我當初看現場幾乎都沒有問題…」，原告應有債務
02 不履行情事，不符合返還押租金要件。從而，原告請求被告
03 返還押租金74000元，亦屬無據。

04 五、被告對於原告起訴主張之請求，提出抵銷之抗辯，祇須其對
05 於原告確有已備抵銷要件之債權即可，至原告對於被告所主
06 張抵銷之債權曾有爭執，或被告已另案起訴請求，均不影響
07 被告抵銷權之行使，有最高法院67年台上字第1647號民事判
08 例可參。系爭租約於114年2月28日提前終止，為兩造所不爭
09 執，被告雖抗辯依系爭租約第4條第6項約定：「契約期間內
10 乙方(指原告)若擬遷他處時，乙方不得向甲方(指被告)請求
11 償還租款或移轉費及一切權利金…」，原告不得向被告請求
12 預付之114年3月份租金。惟該約定係指原告於租期內自行遷
13 出，與本件兩造合意提前終止不同，被告上開所辯，不足採
14 信。惟原告搬離後，系爭廠房存有鐵皮壁鑽孔漏雨，造成水
15 泥地板破損及男用小便斗損壞而漏水等狀態，原告有債務不
16 履行情事，已如前述。被告已就鐵皮壁鑽孔漏雨部分維修，
17 支出費用68200元，有被告提出之估價單在卷可稽，經被告
18 提出抵銷之抗辯，抵銷原告得請求被告返還114年3月份租金
19 41000元之債權，原告已無餘額可請求。從而，原告請求被
20 告返還114年3月份租金41000元，亦屬無據。

21 六、綜上所述，原告請求被告給付338332元，及自起訴狀繕本送
22 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，其
23 假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據或
25 調查證據及原告聲請再開辯論，經核與本件判決結果不生影
26 響，爰不一一論述或調查及再開辯論，末此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日

29 臺中簡易庭 法 官 劉正中

30 以上為正本係照原本作成。

31 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上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應
03 一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日
05 書記官 葉家好