臺灣臺北地方法院簡易民事判決

109年度北簡字第12368號

原　　告　關於地方有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　李　元

訴訟代理人　柯萱如律師

被　　告　李美珍

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國109年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣柒仟元，及自民國一百零九年五月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟壹佰玖拾元由被告負擔百分之五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣柒仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

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；簡易訴訟程序，除本章別有規定外，仍適用第一章通常訴訟程序之規定，民事訴訟法第255條第1項、第3款、第436條第2項分別定有明文。本件原告原起訴請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）687,000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」（見本院卷第9頁），嗣於民國109年8月26日具狀變更請求為：「被告應給付原告127,672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」（見本院卷第117頁）。核原告前揭變更，係減縮其應受判決事項之聲明，依上開規定，於法相符，應予准許。

二、原告主張：兩造於109年7月19日簽訂門牌號碼臺北市○○區

○○○路0段00巷0弄00號1樓（下稱系爭房屋）之房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自106年8月15日起至111年8月14日止，租金為每月95,000元，租金支付方式為原告開立次年度租金支票12張（下稱系爭支票）交予被告收執，按月兌現；原告於106年12月4日發現系爭房屋所屬騎樓天花板有嚴重毀壞崩塌情形，經通知被告負擔修繕之責，竟遭被告拒絕並置之不理，原告不得已於當日即106年12月4日自行委請他人於106年12月5日修繕完畢，修繕費用為7,000元；系爭租約之出租人雖為被告，惟自系爭租約簽署前起至簽署後，舉凡討論租金、約定簽署契約、各種通知等與系爭房屋租賃相關大小事宜，被告均委任房屋仲介即訴外人陳天皓做為代理被告處理與系爭房屋、系爭租約相關之一切租賃事宜之人，過往原告均係藉由陳天皓傳達訊息，而為意思表示或通知，陳天皓既係受被告委任代理處理與原告關於系爭房屋租賃相關事宜，是原告向陳天皓書面通知欲提前終止系爭租約之意思，應屬已發生書面通知於被告之同等效力；原告於109年1月18日以Line通訊軟體向陳天皓書面表示希望提前終止系爭租約之意思表示，經陳天皓於當日回應表示已將該意思通知被告，並回傳終止租賃書之文件予原告確認，是原告於109年1月18日向陳天皓書面表示欲提前終止系爭租約之意思表示，應屬已發生書面通知於被告之同等效力，而於109年3月17日即已達間隔2個月之期間而得提前終止系爭租約；系爭租約已於109年4月14日提前終止，並於109年5月11日交還系爭房屋，而被告於109年5月11日已交還其持有之未到期租金支票3張，及清償69,178元，另原告對於被告主張因原告提前終止系爭租約而應給付被告190,000元違約金部分，為紛爭一次解決之程序利益，原告依民法第334條規定同意抵銷前揭190,000元範圍之債務，故減縮起訴請求之金額為127,672元；為此，爰依民法第176條第1項、第179條前段規定，請求被告給付修繕費用7,000元，並請鈞院擇一為有利之判決；另依民法第179條後段規定，請求被告返還押

租金285,000元、系爭租約終止後仍兌現之租金支票95,000元，於扣除被告已清償69,178元、違約金190,000元債務抵銷、銀行支票取回手續費150元後之餘額120,672元（計算式：285,000元＋95,000元－69,178元－190,000元－150元＝120,672元）等語。並聲明：被告應給付原告127,672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。

三、被告則以：對於兩造就系爭房屋簽立系爭租約，約定租期5年、租金每月95,000元、押租金285,000元，系爭租約自109年5月11日終止，原告已同日交還系爭房屋及結清水電瓦斯費用等完畢，而109年4月份租金支票95,000元，被告業提領兌現，另押租金部分，被告僅退還95,000元，其餘190,000元尚未退還等情，均不爭執；惟依系爭租約第9條第2項後段約定，原告無法定終止原因而提前終止租約，應給付被告相當於2個月租金之違約金190,000元；又陳天皓擬訂之終止租賃書，被告係於109年3月15日收到，而依系爭租約第9條第2項前段約定，原告提前終止租約，應於2個月前以書面通知被告，故系爭租約之終止日應為系爭房屋交還日之109年5月11日，是被告取得原告支付109年4月份租金，係合法正當有據；至原告主張支出修繕費7,000元部分，並未舉證證明之，本無從憑信，且兩造於109年5月11日終止系爭租約，並經雙方當場會算各項費用後，結清一切，卻未據原告提出此項修繕費用，原告之修繕費主張，顯非真實等語，做為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

㈠兩造於109年7月19日就系爭房屋簽訂系爭租約，約定租賃期間自106年8月15日起至111年8月14日止，租金為每月95,000元，租金支付方式為原告開立次年度租金支票12張交予被告收執，按月兌現，押租金（保證金）285,000元，系爭租約已於109年5月11日終止，原告並於同日交還系爭房屋及結清水電瓦斯費用等情，有系爭租約、終止房屋租賃契約書在卷

可佐（見本院卷第19頁至第23頁、第69頁），兩造對此均不爭執（見本院卷第9頁至第10頁、第53頁至第55頁、第65頁、第97頁、第118頁），堪信為真正。

㈡原告依民法第176條第1項、第179條前段規定，請求被告給付修繕費用7,000元部分（見本院卷第158頁）：

1.按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害；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176條第1項、第179條前段分別定有明文。次按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得向「本人」請求償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，此觀民法第176條規定即明；無因管理與不當得利，雖分別為債之發生原因之一，然其成立要件與效果各別，前者為未受委任，並無義務而為他人管理事務，後者則為無法律上之原因而受利益，致他人受損害；倘成立無因管理，本人之受利益，既係基於法律所允許之管理人管理行為，自非無法律上之原因，此與不當得利之受益人取得利益係無法律上之原因不同，二者不得牽混（最高法院107年度台上字第1032號判決意旨參照）。再按現代之法制為鼓勵人類發揮互助之美德，以導正社會冷漠功利之風氣，乃打破曩昔「干涉他人事務為不法」之藩籬，創設無因管理制度，性質上為介乎道德與法律間之折衷產物；因此，凡管理人管理事務，如斟酌一切與本人、管理人及事務之種類、性質等相關情事，客觀上足以認定係有利於本人者，即與民法第176條第1項所規定之「利於本人」之要件相符；至於其管理事務之結果是否確實有利於本人，尚非所問，以免管理人之權利取決於管理結果之成敗，使無因管理制度之規範功能染上射悻色彩；

惟為貫徹管理人自動管理他人事務之初衷，並防杜管理人漫不經心，恣意干預他人事務，管理人於管理事務實施中，仍應盡善良管理人之注意義務，否則如因此造成本人之損害，仍不能免其責任，但管理人基於前項規定可主張之權利並不受影響，以求法秩序之和諧與均衡（最高法院107年度台上字第136號判決意旨參照）。民法第176條第1項所謂「利於本人」，係指客觀利益而言，至於本人是否認為有利，並非決定標準；所謂本人可推知之意思，係指依管理事務在客觀上加以判斷之本人意思（臺灣高等法院107年度上字第1087號判決意旨參照）。所謂無因管理，係指無法律上之義務，而為他人管理事務之行為而言，而為他人之意思與為自己之意思不妨併存，故為圖自己之利益，若同時具有為他人利益之意思，仍不妨成立無因管理（臺灣高等法院99年度上字第1177號判決意旨參照）。

2. 原告主張其於106年12月4日發現系爭房屋所屬之騎樓天花板有嚴重毀壞崩塌，經通知被告負擔修繕之責，被告並未能儘速履行修繕義務，原告不得已於當日即106年12月4日自行委請他人於106年12月5日修繕完畢，修繕費用為7,000元等語（見本院卷第121頁），惟為被告否認，並以前揭情詞置辯（見本院卷第111頁至第115頁）。經查，原告就其主張之事實，業據提出與其所述相符之照片、Line通訊軟體通話紀錄、估價單及請款單為憑（見本院卷第141頁至第145頁），被告對此形式上真正並不爭執，惟辯稱此不足以證明原告主張有理由等語（見本院卷第339頁）。按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判（最高法院97年度台上字第2593號、96年度台上字第1529號、93年度台上字第2279號判決意旨參照）；亦即原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實而為反對之主

張者，亦應負證明之責（最高法院104年度台上字第2215號判決意旨參照）；民事訴訟負舉證責任之一方，不能提出使法院就應證事實形成確切之心證時，即應對其未就利己事實盡舉證責任一事，承擔不利益之結果（最高法院107年度台上字第2077號判決意旨參照）。本件系爭房屋所屬騎樓天花板既有嚴重毀壞崩塌情形（見本院卷第141頁），衡情自有損害原告及第三人身體健康、生命財產安全之虞。而民法第176條所謂利於本人，非係指履行義務的結果而言，所謂管理事務利於本人，係指管理事務之承擔本身，而非指管理事務之實施的結果而言，是原告委請他人修繕，其管理事務之承擔本身自利於本人即被告甚明。準此，原告依民法第176條第1項規定，請求被告給付修繕費7,000元，於法核屬有據，應予准許。至原告另依民法第179條前段規定，請求被告應給付修繕費7,000元部分，係請求本院擇一為有利之判決（見本院卷第158頁），而原告前揭依民法第176條第1項規定之請求既有理由，本院即無庸再就原告主張之民法第179條前段規定部分併為審究。

3.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233條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件係請求返還修繕費，自屬無確定期限者，又係以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達之翌日即109年5月20日（見本院卷第43頁）起至清償日止，按法定利率5%計算之遲延利息，於法有據，應予准許。

㈢原告依民法第179條後段規定，請求被告返還押租金285,000

元、109年4月份仍兌現之租金支票95,000元，於扣除被告已清償69,178元、違約金190,000元債務抵銷、銀行支票取回手續費150元後之餘額120,672元部分（見本院卷第158頁）：

1.按雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦應返還其利益，民法第179條後段定有明文。契約與不當得利，雖皆屬於債之發生原因，惟二者之請求權並不能相容。前者之請求權乃基於一定契約而生之某種給付的權利，後者乃無法律上原因而受利益，致他人受損害；倘當事人間有契約關係存在，則一方因他方之給付受有利益，即屬有法律上之原因，殊無由當事人就同一原因事實，同時以契約及不當得利作為請求權基礎而為請求之餘地（最高法院106年度台上字第1369號、第2170號、105年度台上字第1957號判決意旨參照）。在給付型之不當得利，關於有無法律上之原因，應視當事人間之給付行為是否存在給付目的而定；倘當事人一方基於一定之目的而對他方之財產有所增益，其目的在客觀上即為給付行為之原因，自非無法律上之原因。而主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的（最高法院105年度台上字第2067號、104年度台上字第1832號判決意旨參照）。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108年度台上字第568號判決意旨參照）。復按解除契約與終止契約不同，契約如經合法解除，則雙方互負回復原狀之義務；契約如經合法終止，僅使原契約向將來失其效力，對於原已依約行使、履行之權利、義務，不生影響（最高法院109年度台上字第252號判決意旨參照）。終止契約，僅使契約關係自終止之時起向將來消滅，並無溯及之效力；與契約解除係使

契約關係溯及於訂約時失其效力，尚有不同；此觀民法第263條之規定，就終止契約之效力，並無準用同法第259條關於回復原狀義務之規定自明；故契約當事人之一方，於契約有效期間所受領之財產上給付，乃係本於有效之契約關係而取得，並非無法律上之原因，自不能成立不當得利（最高法院102年度台上字第2409號、100年度台上字第2號判決意旨參照）。主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害（最高法院109年度台上字第77號判決意旨參照）。又民事訴訟採不干涉主義，法院不得就當事人未聲明之事項為判決，民事訴訟法第388 條定有明文；法院審理具體個案範圍之訴之聲明及訴訟標的，除別有規定外，應由當事人決定之，法院不得逾越當事人所特定之訴之聲明及訴訟標的範圍而為裁判，否則所為判決即屬違背法令，此為民事訴訟採處分權主義之當然解釋（最高法院108年度台上字第1062號、107年度台上字第1832號、101年度台上字第659號判決意旨參照）。

2. 查本件原告交予被告之押租金及109年4月份租金支票，乃係基於系爭租約第3條第2項、第3項約定所為之給付（見本院卷第20頁），兩造對此均不爭執（見本院卷第9頁至第10頁、第53頁至第55頁），揆諸前開說明，足認原告係基於一定之目的而對被告之財產有所增益，其目的在客觀上即為給付行為之原因，自非無法律上之原因。而終止契約，僅使契約關係自終止之時起向將來消滅，並無溯及效力，此與契約解除係使契約關係溯及於訂約時失其效力，迥然不同，終止契約之效力，並無準用民法第259條關於回復原狀義務之規定，是被告於系爭租約租賃期間內所受領之押租金及109年4月份租金支票給付，乃係本於有效之契約關係而取得，並非無法律上之原因，依前開說明，自不能成立不當得利。據此，原告主張依民法第179條後段

規定，起訴請求被告返還押租金285,000元、109年4月份仍兌現之租金支票95,000元，於扣除被告已清償69,178元、違約金190,000元債務抵銷、銀行支票取回手續費150元後之餘額120,672元云云，於法即非有據，不應准許。又原告前揭請求既無理由，則被告主張水電費172元、招牌返還費35,000元應予抵銷扣除部分（見本院卷第55頁至第57頁、第71頁、第97頁、第107頁），本院即無庸再予審究論斷，併此敘明。

五、綜上所述，原告請求被告應給付7,000元，及自109年5月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據方法，於本判決結果不生影響，自無逐一詳予論駁之必要。另被告109年11月20日答辯狀(4)（見本院卷第341頁），係於本件言詞辯論終結後始行提出，依法不生提出之效力，本院自無庸予以審究，附此敘明。

七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第436條第2項適用第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

臺北簡易庭　　法　官　詹慶堂

計算書

項　　目	金　額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	4,190元	
合　　計	4,190元	

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按

他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　陳鳳瀅