

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第230號

原告 桃花園飯店股份有限公司

法定代理人 麥修仁

訴訟代理人 丁俊和律師

被告 農業部農田水利署桃園管理處

法定代理人 黃華煌

訴訟代理人 劉德壽律師

劉逸旋律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年1月22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：

一、被告之法定代理人原為何明光，嗣於訴訟繫屬中法定代理人變更為黃華煌，並具狀聲明承受訴訟，有民事答辯狀在卷可稽（見本院卷第223頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告原主張依民法第179條、第181條之規定，向被告請求返還租賃物之建置費用，並聲明：(一)被告應返還原告新臺幣（下同）777萬1,995元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第9至23頁）。嗣於民國114年1月22日言詞辯論期日，請求被告返還777萬1,995元租賃物之建置費用，另依民法第176條無因管理之規定為請求

01 (見本院卷第221頁)，核屬基於同一基礎事實所為之請求  
02 權基礎追加，揆諸前揭規定，尚無不合，應予准許。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：原告前身為昇陽飯店股份有限公司，於100年11  
05 月1日與被告前身即桃園農田水利會，簽訂桃園水利大樓租  
06 賃契約(下稱系爭租約)，承租被告所有坐落於桃園市○○段  
07 ○○○段00000○000000地號土地，及其上同段建號2164號  
08 (即門牌號碼桃園市○○路000○000○000號)地上11層及  
09 地下2層建物，及房屋內、外、地上物等現有附屬設備(下合  
10 稱系爭不動產)，約定租賃期限自101年1月1日至119年12月3  
11 1日止，共計19年。嗣後，兩造於107年7月20日就系爭租約  
12 另訂租賃補充協議書(下稱系爭補充協議書)，除調整租金且  
13 由原告繼續承租系爭不動產面臨桃園復興路側(下稱A棟)部  
14 分外，另約定縮減租賃範圍而終止系爭不動產右側(下稱B  
15 棟)之租賃關係。而原告自100年簽訂系爭租約後，為活化並  
16 使系爭不動產達可使用程度，投入大量費用於系爭不動產翻  
17 新工程，包括進行冷氣、消防等主機設施及其他公共設施之  
18 建置，總支出共計2,590萬6,651元(未稅)，屬修繕系爭不動  
19 產之有益費用，被告就該翻新工程均知悉且同意。又系爭不  
20 動產A棟、B棟之樓地板面積比例為7比3，原告因建置及修繕  
21 系爭不動產B棟之有益費用依比例計算後應為777萬1,995元  
22 (計算式：2,590萬6,651元×30%=777萬1,995元)，兩造就系  
23 爭不動產B棟既於107年7月20日終止租賃關係，被告受有系  
24 爭不動產B棟建置費用777萬1,995元之利益，與原告負擔系  
25 爭不動產B棟建置費用777萬1,995元有損益變動關係。爰依  
26 民法第179條、第181條不當得利及第176條第1項無因管理之  
27 規定提起訴訟，並聲明：(一)被告應返還原告777萬1,995元及  
28 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算  
29 之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告則以：兩造於100年11月1日就系爭不動產簽訂系爭租  
31 約，約定租賃期間自101年1月1日至119年12月31日，並另於

01 107年7月20日簽訂系爭補充協議書。系爭補充協議書除約定  
02 變更租金計算方式外，亦縮減租賃範圍為系爭不動產A棟，  
03 其餘事項則維持依系爭租約內容履行。依系爭租約第1條及  
04 第5條之約定，系爭不動產將以現況出租於原告，並排除被  
05 告之修繕義務及民法第429、430條之適用；原告另應於終止  
06 租約時將添設改造物拆除，否則殘留物視為拋棄而任由被告  
07 處理。然原告於系爭不動產B棟部分之租賃關係存續期間，  
08 均未提供設計圖說供被告審認，應無改造、添設租賃標的物  
09 之情，原告主張支出之2,590萬6,651元建置費用乃係就系爭  
10 不動產進行全面性整修所為之維護、修繕或更新費用，非為  
11 有益費用性質，本應由原告自行負擔。再者，縱認原告支出  
12 之2,590萬6,651元建置費用為有益費用，民法第456條償還  
13 費用請求權與第179條不當得利返還請求權之間屬於特別關  
14 係，兩造就系爭不動產B棟部分若確於107年7月20日終止租  
15 賃關係，則原告對於被告之償還費用請求權已罹於2年之消  
16 滅時效，不得再依不當得利之規定為請求。另原告支出2,59  
17 0萬6,651元對系爭不動產進行翻新工程，乃因系爭租約之  
18 故，應無無因管理之適用等語，資為抗辯，並聲明：原告之  
19 訴及假執行聲請均駁回。

20 三、原告主張兩造於100年11月1日就系爭不動產簽定系爭租約，  
21 承租期間自101年1月1日至119年12月31日止，共計19年。另  
22 於107年7月20日再行簽定系爭補充協議書，縮減承租系爭不  
23 動產B棟部分等情，業據其提出桃園水利大樓租賃契約影  
24 本、租賃補充協議書暨退租範圍示意圖影本為證(見本院卷  
25 第27至62頁)，且為被告所不爭執(見本院卷第188頁)，堪信  
26 為真實。

27 四、得心證之理由：

28 原告主張伊於簽訂系爭租約後，隨即著手就系爭不動產進行  
29 翻新工程，支出共計777萬1,995元之建置費用於系爭不動產  
30 B棟，屬於租賃物支出之有益費用，而兩造已於107年7月20  
31 日終止系爭不動產B棟部分之租賃關係，被告應返還免給付

01 之系爭不動產B棟建置費用777萬1,995元等節，為被告所否  
02 認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：(一)原告依民法第179  
03 條、第181條請求被告返還777萬1,995元有無理由；(二)原告  
04 依民法第176條請求被告返還777萬1,995元有無理由？茲分  
05 述如下：

06 (一)原告依民法第179條、第181條請求被告返還777萬1,995元有  
07 無理由？

08 1.按「承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值  
09 者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止  
10 時，應償還其費用，但以其現存之增價額為限。」、「出租  
11 人就租賃物所受損害對於承租人之賠償請求權，承租人之償  
12 還費用請求權及工作物取回權，均因2年間不行使而消滅。  
13 前項期間，於出租人，自受租賃物返還時起算。於承租人，  
14 自租賃關係終止時起算」，民法第431條第1項、第456條分  
15 別定有明文。次按民法第431條係民法第179條、第816條之  
16 特別規定，在承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物  
17 價值所生不當得利之情形，依特別法優於普通法之原則，自  
18 優先適用民法第431條之規定，殊無適用民法第816條或第17  
19 9條之餘地。民法第456條第1項既明定有益費用償還請求權  
20 之消滅時效期間為2年，自無再依民法第179條、第125條規  
21 定，適用15年之消滅時效期間（最高法院88年度台上字第18  
22 1號、102年度台上字第1522號判決意旨參照）。民法第431  
23 條第1項之規定並非強制之規定，當事人間如有相反之特  
24 約，自應依其特約辦理（最高法院29年渝上字第1542號裁判  
25 意旨參照）。

26 2.查系爭租約第1條「租賃標的物」約定：甲方(即被告)將所  
27 有之系爭不動產，以現況出租予乙方(即原告)並同意乙方使  
28 用。系爭補充協議書前言另約定：雙方前於100年11月1日就  
29 甲方所有系爭不動產簽立租賃契約書在案，茲因觀光環境之  
30 變遷，經濟景氣下滑，雙方協議承租面積減縮(如附圖)；第  
31 一條約定：原租約第三條租金之約定，調整如下…(減縮面

01 積之範圍由甲方接管及負擔公設費用)；並附件「退租範圍  
02 示意圖」明確劃定縮減之系爭不動產B棟範圍及坪數，此有  
03 系爭租約、系爭補充協議書影本在卷可稽(見本院卷第27、5  
04 3至62頁)。另參以兩造與訴外人聖岳興業有限公司(聖宜醫  
05 美)曾於110年12月10日針對系爭不動產A、B棟部分之設備拆  
06 除設置、維護、水電收費、區域分管進行三方會談，並約定  
07 原告及訴外人聖宜醫美使用系爭不動產之樓地板比例分別為  
08 69.6%及30.4%，此有行政院農業委員會農田水利署桃園管理  
09 處110年12月29日農水桃園字第1106254561號函在卷可參(見  
10 本院卷第127至131頁)。是自系爭補充協議書已明確劃定出  
11 欲縮減之租賃物範圍及其面積，並約定縮減之系爭不動產B  
12 棟將由被告接管，嗣後被告亦另將系爭不動產B棟出租予他  
13 人使用；另約定縮減後之租賃範圍，對於原告承租系爭不動  
14 產作為觀光旅業之契約目的亦不生影響等情互核，兩造就系  
15 爭不動產B棟之租賃關係，於107年7月20日簽訂系爭補充協  
16 議書時即生合意終止之效力，應堪認定。

- 17 3.再依系爭租約第5條第2項約定：「本租賃物之一切結構、設  
18 備(含水、電、空調、電梯、污水處理及其他附屬設備)，於  
19 交付乙方後均由乙方負維護修繕責任，如有損壞(含自然耗  
20 損)、漏水均由乙方負責修復或換新，設備不堪使用或乙方  
21 不需要者，逕由乙方清除。本租賃契約排除民法第429條、  
22 第430條之適用」、同條4項約定：「乙方為營業或使用上之  
23 方便，就租賃物有添設、改造之需要時，得事先提附設計圖  
24 說供甲方，如涉及房屋結構，應經建築師簽證，否則甲方得  
25 以違約論處。除經甲方同意，上開添設改造物，乙方應於租  
26 期屆滿或終止租約時立即拆除，或依甲方指示辦理，否則其  
27 殘留物視為拋棄，任由甲方處理，乙方除應負擔處理費用  
28 外，並負損害賠償之責」。可知兩造所訂立之系爭租約，不  
29 但約明承租人於租賃期間應自付修繕系爭不動產所需費用，  
30 而排除民法第429條、第430條出租人修繕義務規定之適用；  
31 並且於終止系爭租約原告返還系爭不動產時，相關添設改造

01 物亦應予拆除，若未拆除之情況下「殘留物視為拋棄任由被  
02 告處理」等情，堪認雙方已以前開特約排除承租人依民法第  
03 431條所定之有益費用償還請求權。揆諸前開說明，原告於  
04 本件所主張冷氣、消防等主機設施及其他公共設施之建置行  
05 為，縱有發生動產添附於系爭不動產B棟，而於客觀上使系  
06 爭不動產價值增加之情事，然依前述特約，仍不得請求被告  
07 償還費用，自無從依民法816條、第179條等規定請求返還添  
08 附之不當得利。

09 4.又兩造就系爭不動產B棟之租賃關係既已於107年7月20日終  
10 止而消滅，已如前述，縱原告於租賃期間針對系爭不動產B  
11 棟支出之冷氣、消防等主機設施及其他公共設施等建置費用  
12 倘若屬於有益費用，而依系爭不動產A、B棟之樓地板面積7  
13 比3之比例計算後，被告因而受有系爭不動產B棟建置費用77  
14 7萬1,995元之利益；惟原告之有益費用償還請求權，自兩造  
15 合意終止系爭不動產B棟租約之日即107年7月20日起即得行  
16 使，卻遲於113年5月8日始提起本件訴訟請求被告償還，顯  
17 罹於民法第456條第1項所定之2年短期時效，並據被告為時  
18 效抗辯(見本院卷第206頁)，請求權已經時效消滅。是以原  
19 告自無再依民法第179條、第125條規定，適用15年之消滅時  
20 效期間。

21 5.綜上，原告依民法第179條、第181條之規定請求被告返還系  
22 爭不動產B棟之有益費用777萬1,995元(及法定遲延利息)，  
23 核與系爭租約之特別約定相違，亦已罹於時效，是其上開請  
24 求自屬無據，不應准許。

25 (二)原告依民法第176條請求被告返還777萬1,995元有無理由？

26 1.按所謂無因管理，係指無法律上之義務，而為他人管理事務  
27 之行為而言，且不論適法無因管理或不法管理行為，均須管  
28 理人有為他人管理事務之意思，即以其管理行為所生事實上  
29 之利益，歸屬於該他人之意思，始能對該他人主張成立無因  
30 管理(最高法院103年度台上字第2191號判決意旨參照)。

31 2.原告固主張當初與被告簽訂系爭租約，係為回饋桃園鄉親、

01 帶動桃園觀光事業，並配合政府將不良資產進行活化，故而  
02 砸下重本參與被告所有之系爭不動產投標案(見本院卷第17  
03 頁)等語。然自系爭租約【附件一】營運企劃書大綱之計劃  
04 說明以觀，可知參與投標之廠商經決標中選者，未來係與被  
05 告成立租賃契約後，將系爭不動產做為觀光旅館經營(見本  
06 院卷第50至51頁)。可徵原告簽訂系爭租約後，本於系爭租  
07 約之承租人地位於系爭不動產所設置之冷氣、消防等主機設  
08 施及其他公共設施等設備翻新，係使自身得以從經營觀光飯  
09 店之過程中獲利，尚非無法律關係而出於為被告管理事務之  
10 意思所為，核與無因管理之要件未合。故原告依民法第176  
11 條之規定請求被告返還777萬1,995元(及法定遲延利息)，亦  
12 無足採憑。

13 五、綜上所述，原告依民法第178條、第181條不當得利及同法第  
14 第176條無因管理之法律關係，請求被告返還原告777萬1,99  
15 5元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5  
16 計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，  
17 其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判  
19 決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

20 七、訟訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日  
22 民事第二庭 法官 劉哲嘉

23 以上正本係照原本作成

24 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日  
27 書記官 鍾宜君