

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

106年度竹簡字第314號

原告 台伸營造有限公司

法定代理人 李甲元

訴訟代理人 張閩峰

周鳳玲

鍾奇維

被告 彭錦祿

訴訟代理人 吳國源律師

上列當事人間請求返還保證金等事件，本院於民國108年2月26日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟壹佰元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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、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項但書第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時，原係請求被告應返還工程保證金新臺幣（下同）20萬元及同意搭架施工。嗣起訴狀送達被告後，原告於民國107年3月2日言詞辯論期日中當庭以言詞更正聲明為：（一）被告應返還原告20萬元。（二）願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第98頁）。又於107年12月30日具狀追加請求自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷二第82頁）。經核其變更乃係基於同一關係之基礎事實，且係擴張或減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，要無不合，均應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊因承攬工程於被告住處旁興建房屋，並於104年5月26日簽立切結書（下稱系爭切結書），其中第5條約定由伊繳付20萬元為保證金（下稱系爭保證金），伊乃簽發

發票日為105年5月31日、面額為20萬元之支票1紙（下稱系爭支票）交予被告收執，用以擔保如上開工程進行中有損及被告房屋牆面及後院步道（含草皮），伊承諾於完工後，將無條件回復原狀，否則被告即可動用此保證金逕行修繕，而於第6條約定工程完工後經點驗收無訛後將上開保證金無息退還予伊。嗣伊於施工時，不慎汙染外牆磁磚，伊於105年8月18日在新竹市調解委員會時表明因兩棟建物相鄰間距僅有15公分、深度3公尺，根本無法進入去清潔，願照價賠償被告，並請被告詢價後通知伊以為給付，然未獲置理。今伊已於106年3月完工，被告卻仍未返還系爭支票。而被告提出之附件照片並無法證明有何汙損，亦無法證明與原告之施工有關，縱使被告認有損害，亦應通知伊確認損害範圍及數額進行修繕，除非伊未回復原狀，被告方可動用系爭保證金，惟被告未依約通知伊修復即逕行動支系爭保證金，且被告主張之損害非全在系爭切結書所擔保之範圍，更未曾逕行修繕，被告無視系爭切結書約定之條件，而於105年6月1日前提領系爭保證金，其動支系爭保證金之時點實非於伊完工後，則被告取得系爭保證金，即屬不當得利。為此，爰依系爭切結書、不當得利之法律關係提起本件訴訟。並聲明：（一）被告應返還原告20萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：當初原告認為可以清洗以回復原狀方簽立系爭切結書，所致之汙損有修復困難，雙方事後片尋不著得以清除牆面汙損之公司，且上開外牆磁磚已無法購得，即使購得亦無法更換，現原告未能依約完成清潔牆面及草皮，況被告房屋因無法修復上開汙損所受之損害已超越系爭保證金之範圍，基於系爭切結書之約定，被告自得扣留系爭保證金，尚非無法律上之原因。原告迄未依約回復原狀，亦無因條件為成就而不得請求，故原告之訴實無理由等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利益之判決，願供擔保請准

01 宣告免為假執行。

02 三、得心證之理由：

03 (一)、經查，原告因於被告住處旁興建房屋，而於104年5月26日
04 簽立系爭切結書，並交付系爭支票予被告收執，嗣施工過程
05 中造成被告房屋外牆及草皮有如附件一至七之汙損，兩造均
06 無法修復前開汙損，而原告就其中附件六第1頁下方照片之
07 部分已經賠償等情，業據原告提出系爭切結書為證（見本院
08 卷一第44頁），並有被告所提之附件照片足憑（見本院卷一
09 第49至58頁），且為兩造所不爭執（見本院卷一第62至63頁
10 、第136頁），是此部分之事實堪以認定。

11 (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，
12 民事訴訟法第277條前段定有明文。又按民事訴訟如係由原告
13 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證
14 ，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令
15 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（
16 最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。

17 (三)、第查，依兩造間之系爭切結書第1點及第5點分別載明：「於
18 施工時鷹架步道側面及下方裸空處予以填滿以防異物掉落，
19 並承諾於完工後，牆面及後院步道若有損壞（含草皮），本
20 公司（即原告）將無條件恢復原狀」、「繳付本公司（即原
21 告）期票新臺幣貳拾萬元整做為保證金，倘若本公司屆時未
22 能如上述承諾無條件恢復原狀，即可動用此保證金逕行修繕
23 」等語（見本院卷一第44頁），是以被告所有房屋牆面如有
24 損害，而原告無法恢復原狀時，被告即可動用系爭保證金等
25 情明確。被告所有房屋之牆面及草皮受有汙損，業如前述，
26 業經原告於本院106年11月14日言詞辯論時稱除附件六第2張
27 照片已修復外，其餘損害都承認等語明確（見本院卷一第63
28 頁），原告後以107年12月29日民事綜合辯論意旨狀爭執前
29 開汙損之範圍、面積云云，乃事後更異其詞，已難採信。故
30 被告所有房屋確受有前開損害，而迄今未見原告恢復原狀，
31 從而被告自得依系爭切結書之約定動用系爭保證金甚明，難

01 認被告係無法律上之原因而受有利益。

02 (四)、原告復爭執被告前開汙損之面積及清潔之天數云云，惟本院
03 前於107年3月2日審理時與兩造確認原告所造成之被告房屋
04 之汙損範圍後，經兩造同意送請謙信不動產估價師事務所估
05 價，有該次之言詞辯論筆錄在卷可參（見本院卷一第100頁
06 ），惟經謙信不動產估價師事務所認非其專業範疇退回本案
07 鑑定後，兩造經同意改由不動產估價師公會函詢，亦有107
08 年4月13日言詞辯論筆錄在卷供參（見本院卷一第136頁），
09 經本院函請桃園市不動產估價師公會鑑定，然原告認為鑑價
10 費用過高而不願繳納，經該公會退回本案，兩造又經本院確
11 認後於107年6月11日再送請黃小娟不動產估價師事務所鑑定
12 （見本院卷二第16、19頁），復經黃小娟不動產事物所於10
13 7年11月1日以小娟竹107字第1102號函稱原告迄今未繳費，
14 故無法鑑定而退回本案等語，有前開函文在卷可佐（見本院
15 卷二第33頁），是原告無法提出任何積極證據足資證明其所
16 主張被告所有房屋汙損面積微小或無汙損之情形，其遽向被告
17 請求返還保證金20萬元為無理由，應予駁回。至於原告雖
18 爭執被告所提出訴外人一心清潔服務有限公司所為估價單，
19 然依前開法條規定及判例意旨，原告應先就其主張之事實負
20 舉證之責，倘若原告先不能舉證，仍應駁回原告之訴，末此
21 敘明。

22 四、綜上所述，原告依系爭切結書、不當得利之法律關係，請求
23 被告應給付原告20萬元及法定遲延利息，洵屬無據，應予駁
24 回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
26 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，亦此
27 敘明。

28 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條
29 第2項、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 108 年 3 月 29 日
31 新竹簡易庭 法官 林惠君

01 以上正本證明與原本無異。

02 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（應按
03 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
04 納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 108 年 3 月 29 日

06 書記官 蕭宛琴