

臺灣花蓮地方法院民事判決

109年度訴字第17號

原告 陳宏凱

訴訟代理人 曾泰源律師

複代理人 李佳怡律師

被告 顏差

訴訟代理人 鄭敦宇律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國109年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣(下同)273,454元，及自民國109年1月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔3分之1，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以273,454元為原告預供擔保得免為假執行。

事實及理由

一、原告訴之聲明：被告應給付原告775,395元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年1月15日(卷99頁)起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。主張：

(一)兩造間於106年10月30日就花蓮縣○○鄉○○段808、814、815、816、817、818、821等地號土地及其上建物(原地號○○鄉○○段1344、1344-1、1344-2、1344-3、1344-4、1344-5、1350等，如有不符以原地號為準；下稱系爭房地)簽訂租賃契約(下稱系爭租約)，約定租賃期限自106年11月1日至108年9月30日止，計1年11個月，106年11月、12月之租金為每月7萬元，107年1月至108年9月之租金為每月8萬元，擔保金即押租金為36萬元。原告係於106年7、8月間認識被告，被告斯時主動向原告詢問是否有興趣以承租方式合作經營溫泉旅宿業務，經原告多次洽詢後，與友人羅翔正和被告簽訂如被證1所示租約，復因羅翔正退出，而於106年10月30日再與被告重新簽訂系爭租約，並開始接續經營吉祥庭園溫泉會

館(下稱吉祥溫泉會館)。詎料，被告先於107年2月2日寄發存證信函，該函主張原告於106年10月10日與客人發生糾紛，而遭主管機關裁罰30萬元，被告將以押租金36萬元裡面的30萬元繳納上開罰鍰，請原告開立支票補回押租金。被告嗣後復多次以電話等方式向原告表示不願意出租系爭房地予原告，原告深感無奈，於107年5月28日以存證信函敘明被告簽約後違約之情事，並為終止租約之意思表示，待雙方結算相關費用後再行遷出。嗣後系爭房屋於107年6月19日遭逢火災，兩造復約定於同年7月12日由原告將系爭房屋點交返還被告，原告並請求被告返還押租金及代墊之相關費用，惟遭被告拒絕。

(二)被告所指遭花蓮縣政府裁罰30萬元一事，實際上係被告所經營之香根園有限公司(下稱香根園公司)未依法取得旅館業登記證，故花蓮縣政府於106年10月26日以府觀產字第1060303306號函處罰鍰30萬元，復以107年1月2日以府觀產字第1060248575號函通知續辦，況且雙方係於106年10月30日簽訂租約，實不可能有106年10月10日原告與客人發生糾紛，是被告寄發存證信函內容所述並非真實，且前開裁罰實屬可歸責於被告。早於兩造簽訂系爭租約前，被告即以吉祥溫泉會館之名義於系爭土地上經營溫泉旅宿業務多年，106年間原告與被告接觸，欲以租賃方式與被告合作經營，被告有意合作，更以「這附近的民宿都是受政府輔導對象，可以經營民宿」等話術，使原告誤信被告為合法經營溫泉旅宿業者。兩造於106年10月30日簽訂系爭租約後，原告卻於107年1月間收受花蓮縣政府函，方知被告未依法領取旅館業登記證，擅自經營「香根園(原吉祥溫泉會館)」旅宿業務，遭花蓮縣政府懲處。細觀上述函文內容，可知裁罰對象為被告所經營之香根園公司，再參酌原證9所示網路資料，可證明被告在系爭土地上經營溫泉旅宿業務多年，而被告多年來均未依法申請、領取旅館業登記證，實與106年10月間方以租賃方式合作經營之原告無涉，故遭致開罰自屬可歸責於被告。依系爭租

約第八條1.之約定，自應由甲方即被告自行負擔，被告卻以原告所支付之押租金給付30萬元裁罰，已有違約，且被告未提供合於約定使用、收益之狀態(即合法申請旅館業登記證)之租賃物予原告，系爭房屋也是違章建築，顯有違約情事，依租約第七條第五項約定，原告自得終止雙方間之租賃契約，故系爭租約於被告收受上開107年5月28日存證信函之時即終止。退步言之，即令鈞院認定原告上開終止契約行為並非適法，而系爭房屋於107年6月19日因電線走火等不可歸責原告之事由發生火災，火災範圍如被告所述為「系爭土地上北面第一排的房屋，就是鈞院卷351頁上方圖示，中間下方長條型房間的中間一間及中間左側兩間、中間右側兩間的房屋」，其他房屋則未遭火災波及。依系爭租約第五條第二項後段之約定，如因修繕不能，雙方得終止系爭契約，且部分租賃物確實因火災而滅失，兩造間租賃關係依法亦當然消滅，系爭租約確實業已終止。

(三)系爭租約既已終止，原告於107年7月12日將系爭房地點交返還予被告，依系爭租約第三條第二項(二)約定，被告應扣除因原告使用所必須繳納之費用(但被告遭花蓮縣政府裁罰30萬元與原告無關，不得扣除)後，無息返還剩餘押租金36萬元。原告自107年4月起無匯款租金予被告，而是以原告代付之溫泉取水費、替被告回收溫泉券367張(每張200元計算)、被告應還給原告之客戶定金及刷卡費36,000元、原告維修溫泉冷水井深水馬達及管線路故障費用87,000元，扣抵至107年7月遷出止應付之租金，故原告並未積欠被告租金，被告不得將押租金36萬元抵償租金32萬元，應將押租金36萬元返還原告。

(四)原告承租期間，有替被告代墊下列費用，被告至今未返還原告，依民法第179條不當得利法律關係請求被告返還代墊款：

- 1.溫泉取水費98,995元。溫泉取水費為每年年初向花蓮縣政府水利局申請去年全年度之取水度數及相關費用，並應於該年度之年初繳納。兩造係於106年10月30日簽訂系爭租約，兩

造前曾約定106年度之取水費用，由被告負擔1至9月之費用，原告負擔10至12月之費用，原告於107年4月9日繳納溫泉取水費129,405元及滯納金2,588元，依上開約定被告應負擔98,995元。

- 2.回收367張溫泉券73,400元。兩造簽訂系爭租約前，被告曾向外販售溫泉券，使消費者可以使用溫泉券以折抵200元之消費。於兩造簽訂系爭租約後，被告向原告表示其先前曾與「江先生」合作經營溫泉旅宿，雖改由原告經營，惟為不影響消費者之權益，故兩造約定由原告經營後，倘消費者使用被告先前所發售之溫泉券，原告仍給予消費者折抵，嗣後再將溫泉券收集成冊，以每張溫泉券200元之價值向被告請款。原證11之溫泉券上印有「吉祥庭園溫泉」，為原告承租前被告自行經營吉祥溫泉會館時所販售之溫泉券，原告至今已回收367張溫泉券，以每張溫泉券200元計算為73,400元。
- 3.被告預收之訂金及客戶刷卡36,000元。下列消費者係於兩造簽訂系爭租約前(106年10月30日前)向被告預訂住宿，並匯款至被告之帳戶，惟之後係由原告提供溫泉及住宿服務，因此被告預收之訂金28,000元，應交付予原告：(1)106年9月30日曾小姐3,000元。(2)106年10月8日星華(阿蓮)1萬元。(3)106年10月14日東華大學教育系5,000元。(4)106年10月21日東華大學周厚廷5,000元。(5)106年10月28日黃佳萍5,000元；另有客戶係刷卡至被告中國信託銀行帳戶共8,000元，亦應交付予原告。
- 4.溫泉冷水井深水馬達及管線路故障維修費87,000元。原告於107年5月間發現系爭房屋之溫泉冷水井深水馬達及管線路有故障之情形，經原告催告後，被告仍未予修繕，故原告於同年5月5日請水電師父搶修更換，維修及更換損壞物品之全部費用為93,000元，經議價後收費87,000元。
- 5.就溫泉取水費、溫泉券及被告預收訂金部分，因原告向被告承租系爭房地前，確實係由被告以吉祥溫泉會館之名義於系爭房地上經營溫泉旅宿，此部分費用自應由被告負擔；原告

從未與被告以外之人接洽，並無被告所指與前手經營溫泉糾紛之情事；被告為系爭房屋之出租人，本應有提供合於使用收益狀態之租賃物之主給付義務，故系爭房屋之溫泉冷水井深水馬達及管線路既有故障之情事，自應由出租人即被告負修繕義務。

6. 原告曾委請女友賴雅瑜與被告聯絡，討論相關費用事宜，依賴雅瑜與被告於107年5月21日電話錄音檔及錄音譯文內容綜觀整體對話脈絡，其中賴雅瑜向被告表示：「說真的不接話，負責人是妳顏差，人家如果用消基法的話，找的是妳喔。這也是當初我們講好，妳叫我們要收，沒關係，妳會用每張200元補償我們」、「有，三百多張了，這都是他賣的，我知道他後來都隨便賣。說真的那4個月有生意好了，以1個月有生意來講，大概是60個是使用溫泉券，40個是收現金的，才會產生那麼多錢，真的，一直收溫泉券，一直收，那時候是冬天，我知道他後來都隨便賣，至於他如何賣我就知道了，但真的都在收券，妳看那時短短的時間內，就收三百多張了。」；被告則回以：「好，我跟妳講，這是我答應過的，這個我會給妳處理。」、「溫泉券與訂金這個我會承認」，足證被告知悉溫泉券並承諾會以一張200元之價值返還該等款項予原告，是被告以溫泉券為原告與前手之經營糾紛，而否認原告之請求並不可採。至於被告於電話中稱要向對方請款等語，乃被告與第三人間之約定，基於債之相對性，誠與原告無涉，更不得以此作為抗辯。就溫泉取水費98,995元部分，被告亦於電話中自承「溫泉水這個是我該付的沒有錯」。可以證明被告對於原告代墊溫泉取水費、溫泉券及收取訂金均知之甚詳，且承諾會將上述款項返還予原告。

(五) 原告於簽訂系爭租約後經被告同意，委請工班就系爭房屋重新裝潢及整修水電配置，花費共計12萬元，但被告違約在先，原告不得已發函終止系爭租約，造成原告有花費上開裝潢及整修費用之損害，依系爭租約第七條第五項之約定，原告得向被告請求賠償。

01 二、被告答辯聲明：原告之訴駁回。辯稱：

02 (一)原告自107年4月起未支付租金，至107年7月12日遷出，共計
03 積欠租金32萬元，被告可從押租金36萬元抵償32萬元欠租，
04 僅須返還4萬元。原告係於106年9月27日向被告承租系爭房
05 地，租期自106年10月1日至108年9月30日，同時支付押租金
06 36萬元。原告自同年10月1日佔有使用系爭房地(嗣因共同承
07 租人羅翔正退出，兩造於106年10月30日變更承租人為原告1
08 人，其餘契約內容不變)，原告係因同年10月10日違法經營
09 民宿，遭花蓮縣政府裁罰，自應賠償被告該筆罰款之損害，
10 被告自押租金中抵償，合乎押租金擔保損害之目的。原告承
11 租系爭房地後，不管作為何種目的使用，自己應依法申請，
12 取得合法證照，其違法經營民宿造成土地所有人遭主管機關
13 裁罰，自應賠償出租人即被告之損害。應以原告遷出時為租
14 約合意終止的時點，原證3存證信函不符合租約終止的要件
15 。何況原告從107年5月28日寄發存證信函後到同年7月12日
16 都繼續占有使用租賃物，縱然不是依照租約關係，被告也可
17 以依照所有權及不當得利的法律關係請求107年5月28日到同
18 年7月12日相當於租金的不當利得。點交系爭房地之日期是
19 107年7月12日，107年7月6日是雙方律師(曾泰源律師、鄭敦
20 宇律師)去現場點交，現場最後留了一個很大的水族箱沒有
21 辦法處理，點交單是寫7月6日，但實際上水族箱是在是在7
22 月12日才清走，所以全部完成點交的時間應該是107年7月12
23 日。

24 (二)就代墊款部分：

25 1.被告否認與原告間有何分擔溫泉取水費129,405元及滯納金
26 2,588元之約定，上開取水費及滯納金係原告與前手經營溫
27 泉之開銷，係其二人間之事，被告僅係出租土地之人，與被
28 告無關。被告願意為江先生繳納溫泉取水費，原告於107年
29 4月9日繳納129,405元，不應計算遲延滯納金2,588元，原告
30 使用期間為106年10月1日至107年4月9日共計191日；其餘江
31 先生應分擔計174日之溫泉取水費為61,689元。

01 2.溫泉券係原告與其前手關於經營溫泉之糾紛，溫泉盈虧歸原
02 告及其前手，溫泉券並非被告印製發行，故原告主張其回收
03 367張溫泉券計73,400元完全與被告無關。被告定居臺北市
04 ，從未經營吉祥庭園民宿，被告是將土地出租給人，吉祥溫
05 泉民宿是承租人經營，全部成本及收益由原告自負盈虧，被
06 告僅依約收取租金而已。遑論，原告僅提出溫泉券(不爭執
07 形式真正)及自製之計算表(否認內容為真正)，並未提出使
08 用旅客名單，不能證明其溫泉券之來源？更不能證明溫泉券
09 有無使用過？反面言之，假若溫泉券確係原告印製發行，何
10 以雙方於系爭租約及附件尚且載明各種細項，竟未就溫泉券
11 有任何約定，更不合常情。

12 3.否認原告主張被告預收訂金及客戶刷卡36,000元之事實，溫
13 泉營收是原告與其前手經營溫泉者之糾紛，被告只是土地出
14 租人，溫泉盈虧歸原告及其前手，與被告無關。

15 4.被告僅係土地出租人，僅有提供土地供其通常使用之義務，
16 並無義務維修溫泉冷水井深水馬達及管線，故無須支付此等
17 設備故障維修費87,000元。

18 5.被告否認原告有實際裝修及費用12萬元，原告僅提出估價單
19 乙紙，無從證明實際裝潢整修之事實，縱然裝修毀損亦不可
20 歸責被告。遑論係原告欠租達2個月以上，經被告發函終止
21 租約，原告既有過失責任，自不得請求損害賠償。

22 (三)被告不爭執系爭房屋迄自租約終止，未補辦申請建築執照手
23 續，然雙方已於系爭租約第八條約定「雙方認知系爭標的物
24 目前於使用上尚未完全符合法令規定，日後如因政府政策、
25 法令規定、溫泉泉源停水或天災等不可抗力因素，至不能正
26 常繼續營運，視為不可歸責於雙方，雙方不另請求損害賠償
27 。」，則原告事後爭執系爭房屋為違章建築主張被告違約云
28 云，恐不合於誠信原則。火災只燒毀鈞院卷351頁上方圖示
29 ，中間下方長條型房屋的中間一間及中間左側兩間、中間右
30 側兩間的房屋；其他的房屋並未遭火災波及。

31 (四)對原證9形式真正不爭執，但完全看不出來可以證明被告在

01 經營溫泉旅宿，反而當時確實有網路資料的話，應該可以看
02 出經營者是另外的承租人而不是被告。對原證10形式真正不
03 爭執，是前手在經營的資料，姓卓，跟原告是朋友關係，卓
04 先生介紹原告還有羅翔正於106年9月27日向被告承租來接手
05 。被告已經八十幾歲，又有光敏感症，根本不可能出門，怎
06 麼可能經營溫泉。對原證11、12形式上真正不爭執。對原證
07 13、14形式真正不爭執，就對話內容意見如下：

- 08 1.就溫泉冷水井深水馬達及管線故障維修費87,000元部分，依
09 系爭租約第四條四約定：「房屋有裝潢或修繕之必要時，乙
10 方(即原告)應取得甲方之同意始得為之，但不得損害原有建
11 築結構安全，並不得違反建築法令。所有裝潢或修繕費用，
12 均由乙方自行負擔。」可見雙方約定租賃物有修繕之必要時
13 ，原告應取得被告之同意且修繕費用均由原告自行負擔。原
14 證13、14顯示被告已將租賃物交付原告7、8個月之久，原告
15 未依約事先取得被告同意進行修繕，事後亦不願依約自行支
16 付修繕費用，被告質疑修繕費用市價僅15,000元，僅憑一紙
17 估價單，未能證明有為修繕行為及支出修繕費用，即強要被
18 告負責處理修繕費用87,000元，可見原證13、14不能證明被
19 告有何債務不履行或不當得利之事實存在。
- 20 2.就回收溫泉券73,400元及訂金36,000元部分：依原證13、14
21 顯示，溫泉券係前手承租人江先生所印製，原告承受溫泉券
22 後，請求被告支付367張溫泉券，可見溫泉券確實非被告所
23 印製，亦非由被告取得售出溫泉券之價金。被告雖答應幫忙
24 原告向江先生處理溫泉券欠款，但質疑溫泉券實際售出數量
25 非367張，質疑原告拒絕提出客人登記電話，無法查證溫泉
26 券是否實際使用等情，可見原告無法證明367張溫泉券確係
27 使用獲利。顏雅瑜稱：「我怎麼可能去騙妳們以前的溫泉券
28 ？」、「有，三百多張了，這都是他賣的，我知道他後來都
29 隨便賣。」、被告稱：「好，我跟你講，這是我答應過的，
30 這個我會給妳處理。」、顏雅瑜：「對啦。」、被告：「溫
31 泉券與訂金這個我會承認。」等語，可能解為成好意施惠行

為，即被告向顏雅瑜表示伊願意處理江先生出售溫泉券之債務，其真意無非出於出租人之地位，善意出面向溫泉券之發行人江先生處理(追討)出售溫泉券所得價金，考量其出面處理係無償行為，另參社會上亦無出租人處理經營糾紛之交易習慣，及縱然被告未履行代為處理事務之承諾，亦不影響原告權利等情，應認為被告所為處理溫泉券之承諾，係非屬契約之好意施惠行為，於被告未履行該行為時，原告並無履行請求權，亦不生債務不履行之損害賠償責任。又本件應不成立債務承擔，因原告不主張債務承擔，顯見兩造無被告承擔債務之合意；退萬步言，假若鈞院審理結果，認定成立債務承擔(假設語氣)，被告則依民法第303條規定提出溫泉券並未實際使用之抗辯，即原告係以未經使用之溫泉券，佯稱有客人使用而收券，原告本可提出客人電話、名單及溫泉民宿經營之帳簿、表冊等任何資料，然均未提出，自應作為不利之認定。

(五)抵銷抗辯：依106年9月27日租約第6頁手寫附註條款約定，被告對原告有代繳30萬元罰金的償還請求權，作為本件的抵銷債權。

三、兩造不爭執之事實：

(一)兩造間於106年10月30日就花蓮縣○○鄉○○段808、814、815、816、817、818、821等地號土地及其上建築物簽訂租賃契約，租賃期限自106年11月1日至108年9月30日止，計1年11個月，106年11月、12月之租金為每月7萬元，107年1月至108年9月之租金為每月8萬元，押租金為36萬元。

(二)花蓮縣政府於107年1月2日以府觀產字第1060248575號函續辦106年10月26日府觀產字第1060303306號函，以香根園公司未依法領取旅館業登記證，擅自於花蓮縣○○鄉○○村○○鄰○○路○○段○○○○○號經營「香根園(原吉祥庭園會館)」旅宿業務一案，業已違反發展觀光條例第24條第1項規定，對香根園公司(代表人為被告)處罰鍰30萬元。

(三)原證2所示107年2月2日花蓮國安郵局44號存證信函、原證3

01 所示107年5月28日仁武仁雄郵局43號存證信函、被證3所示
02 107年6月5日花蓮國安郵局223號存證信函之形式為真正。

03 (四)系爭房屋於107年6月19日發生火災。

04 (五)原告於107年7月12日將系爭房地點交返還被告。

05 四、得心證之理由：兩造所爭執之處應在於：

06 (一)原告依系爭租約第三條第二項(二)約定請求被告返還擔保金
07 36萬元，有無理由？

08 (二)原告依民法第179條規定請求被告返還代墊款295,395元，有
09 無理由？

10 (三)原告依系爭租約第七條第五項約定請求被告賠償12萬元，有
11 無理由？

12 (四)如原告對被告的請求有理由，被告以對原告有代繳30萬元罰
13 金之償還請求權為抵銷抗辯，是否有理？茲審酌如下。

14 五、本院之判斷：

15 (一)系爭租約於107年7月12日經兩造合意終止：依系爭租約第七
16 條五、約定「甲(被告)、乙(原告)雙方如有違約時，他方各
17 得終止本租賃契約。」(卷31頁)。兩造簽立系爭租約後，原
18 告自107年4月間起即未繳納每月8萬元之租金(原告自承，參
19 卷472頁)，然以107年5月23日原證3存證信函(卷53至61頁)
20 以被告違約(被告遭花蓮縣政府裁罰欲扣押租金)、被告多次
21 表達不想租給原告等為由，通知被告終止租約(被告自承有
22 收到此份存證信函，卷456頁)；被告亦因原告未依約繳納租
23 金，以107年5月31日存證信函催告原告繳納，以107年6月5
24 日存證信函終止租約(卷137至151頁存證信函、掛號郵件收
25 件回執可參)，固堪信為真實。惟查：

- 26 1.花蓮縣政府107年1月2日府觀產字第1060248575號函以香根
27 園公司(代表人顏差)未依法領取旅館業登記證，擅自於花蓮
28 縣○○鄉○○村○○鄰○○路○○段○○○○○號經營「香根園(原
29 吉祥庭園會館)」旅宿業務而裁罰30萬元並命立即歇業(卷63
30 至66頁)，原告對於其向被告承租系爭房地經營吉祥溫泉會
31 館並不合法，在簽約時即已知悉；此參系爭租約第八條明文

01 約定「雙方認知系爭標的目前於使用上尚未完全符合法令規
02 定，日後如因政府政策、法令規定、溫泉泉源停水或天災等
03 不可抗力因素，致不能正常繼續營運，視為不可歸責於雙方
04 ，雙方合意終止本租賃契約，租金僅計算至乙方騰空遷讓之
05 日止，除上述約定外，雙方不另請求損害賠償。乙方同意不
06 在系爭租賃標的辦理公司登記及戶籍遷入。」並在租約第八
07 條1.就租賃契約遭罰則應由何人負擔為約定(卷31頁)。可見
08 原告於承租系爭房地與被告簽約時，即對租賃標的物經營吉
09 祥溫泉會館為不合法令規定知之甚詳，其自不能以遭花蓮縣
10 政府裁罰為由主張被告違約而終止租約。故原告上開終止租
11 約之事由於法無據，不生終止租約之效力。

12 2.系爭房屋雖於107年6月19日發生火災，但兩造自承系爭房屋
13 並未全部遭火災燒毀(卷357、419頁)，且原告復未曾以此為
14 由依系爭租約第五條二、「如修繕不能或修繕後不合使用目
15 的時，雙方得終止本租賃契約」之約定通知被告終止租約，
16 故應無原告所主張依系爭租約第五條第二項約定終止租約或
17 租賃物滅失當然終止之情形。

18 3.被告雖於107年6月5日發函予原告以原告積欠租金為由終止
19 契約時，然自承因兩造有租金得否扣抵之爭議，依誠信原則
20 認應以原告搬離系爭房屋為兩造合意終止租約之日(卷472、
21 473頁筆錄記載參照)。兩造對於原告於107年7月12日將系爭
22 房地點交返還被告並不爭執，是應認系爭租約是於107年7月
23 12日經兩造合意終止，原告並於該日將系爭房地交還被告。

24 (二)原告得請求被告返還押租金88,000元：依系爭租約第三條二
25 、約定：乙方(原告)交付甲方(被告)擔保金36萬元，「甲方
26 應於租賃契約終止，乙方騰空並交還房屋及土地時，扣除因
27 乙方使用所必須繳納之費用後，無息返還。」(卷28頁)；第
28 五條三、約定「乙方如有積欠租金，該積欠之租金甲方得由
29 擔保金優先扣抵之。」(卷29頁)。原告自107年4月起至系爭
30 租約經兩造合意終止107年7月12日止均未依約繳納每月8萬
31 元之租金，積欠4個月之租金共32萬元，依系爭租約第五條

三之約定，被告主張扣抵租金，應屬有據。惟系爭房地有遭花蓮縣政府裁罰及命立即歇業之處分，且因系爭租賃房屋於107年6月19日發生火災，部分房屋遭毀損，已如前述，應符合系爭租約第八條約定「系爭標的物於使用上尚未完全符合法令規定，日後因政府政策、法令規定或天災等不可抗力因素，致不能正常營運，租金僅計算至乙方(原告)騰空遷讓之日止」，故被告得扣抵之租金為107年4月至107年7月12日止之租金272,000元($80000 \times 3 + 80000 \times 12/30 = 272000$)，經扣抵後，被告須返還原告88,000元($000000 - 000000 = 88000$)。至於契約第八條雖約定「因政府政策、法令變更或天災等不可抗力因素，致不能正常繼續營運，雙方合意終止本租賃契約」，惟在花蓮縣政府107年1月2日裁罰並令立即歇業及107年6月19日系爭房屋發生火災之後，仍未達不能繼續營業的程度，原告也繳納107年3月之租金(被告陳稱，參卷473頁)，故系爭租約仍應為107年7月12日始經兩造合意終止。

(三)原告得請求代墊款185,454元：按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。原告主張其於承租期間代墊以下費用並依民法第179條規定請求被告返還，就原告此部分請求審酌如下：

- 1.原告得請求溫泉取水費97,054元：原告主張其支付106年度溫泉取水費129,405元及滯納金2,588元，提出收據、繳款書為證(卷79至81頁)，被告對原告有繳納該筆費用並不爭執，然僅同意分擔61,689元(卷451、474頁)，是上開事實堪信屬實。依系爭租約第六條一、約定「溫泉取用費及因使用所必須繳納之費用等，由乙方(原告)自行負擔。」(卷29、30頁)，是原告依約應自行負擔簽約後106年10月至12月之溫泉取水費32,351元($000000 \times 3/12 = 32351$ ，均採元以下四捨五入)，由出租人即被告負擔97,054元($000000 \times 9/12 = 97054$)。又滯納金為逾期繳納所產生，逾期繳款事由應可歸責於原告，故不得請求被告分擔該費用。

2.原告得請求回收367張溫泉券73,400元：原告主張兩造約定簽訂系爭租約前，被告向外販售之溫泉券，經消費者使用每張得以200元向被告請款，經回收367張溫泉券得請求73,400元，提出計算表、溫泉券、錄音光碟及譯文為憑(卷83至89、235至339、429至439頁)，被告對該光碟及譯文形式上真正不爭執(卷449頁)。查：依原告主張之上開事實，其係依兩造約定向被告為請求，雖其誤稱是依民法第179條規定為請求，然本院仍應以原告實際主張之情形為認定，而不能以不構成民法第179條規定率予駁回原告此項請求。參錄音光碟譯文賴雅瑜(原告女友)與被告於107年5月21日電話中之對話略以(卷434至437頁)：

賴(即賴雅瑜)：還有江先生的溫泉券，大概是十萬元，我們就算八萬元好了。

顏(即被告)：妳講多少錢？我還要給江先生看是不是這麼多？

賴：對啦。

顏：這不是我負責的。

賴：對啦。可是顏媽我告訴妳，這是妳的問題，不是我們的，我們是可以不收溫泉券的，我們不需要去騙妳這個的。

顏：我有告訴妳，溫泉券事情這個我必須要跟對方請款。

賴：那妳什麼時候要請款呢？我們已經做半年多了，也已經高達十萬元了，什麼時候要給我們？

顏：你們要把電話寫下來啊。

賴：他的意思，我們也可以不要接啊。說真的不接，負責人是妳顏差，人家如果用消基法的話，找的是妳喔，這也是當初我們講好，妳叫我們要收，沒關係，妳會用每張200元補償我們。

顏：為什麼收三百多張？

賴：本來就三百多張了，那時候妳過來時，我就告訴妳326張，那天講完後面的還有，我大概還有二、三十張沒有加上。因為你都說後面扣、後面再扣，那後面再講等到後面再算就好了。那時候妳過來時，我就告訴妳顏媽

326張喔，那是我整理好，拿給妳看的，妳講說啊怎麼那麼多，記得了嗎？另外還有好幾張訂金的部分，訂金就有兩、三萬元了喔。

顏：那個我知道，那個會啦。

賴：我怎麼可能去騙妳們以前的溫泉券。

顏：沒有，我不是說妳們在騙我，我現在的意思是，對方有用那麼多溫泉券，我要讓他知道。

賴：有，三百多張了，這都是他賣的，我知道他後來都隨便賣，說真的那四個月有生意好了，以一個月有生意來講，大概是60個是使用溫泉券，40個是收現金的，才會產生那麼多錢，真的，一直收溫泉券，一直收，那時候是冬天，我知道他後來都隨便賣，至於他如何賣我就不知道了，但真的都在收券，妳看那時短短的時間內，就收三百多張了。

顏：好，我跟妳講，這是我答應過的，這個我會給妳處理。

賴：對啦。

顏：溫泉券與訂金這個我會承認，那然後冷水的部分跟我沒關係。一句話，那個跟我沒關係，然後那30萬元他該付的，他要付，房租還沒給我付，溫泉水這個是我該付的沒有錯，該我付的我付，不該我付的我完全不會付。

賴：那是不是可以先扣除這些部分，因為他真的借不到錢了。

顏：先扣掉什麼？

賴：啊。

顏：妳說先扣掉，可以啊，妳扣掉啊，妳該扣的妳扣啊，但是，不應該扣的妳不能亂扣。

賴：水這個部分，修理電水的這個不能扣就對了。

顏：那跟我沒有關係。

賴：我來跟他講看看。

顏：有理就是有理，無理就是無理，阿凱這個就知道了，別跟小人一樣，硬要去坑人，我真的很生氣。

賴：好，我知道啦，顏媽妳先別再生氣，我再來問他看看這

01 個水電的部分。

02 顏：水這個跟我沒關係，再怎麼講水跟我沒關係，妳再給我
03 算下去，我反而要告他坑我。

04 賴：我知道啦。

05 從上述對話內容可知，被告並非如其所述「已經八十幾歲，
06 又有光敏感症，根本不可能出門，怎麼可能經營溫泉。」（
07 卷359頁），而是出租系爭房地予他人經營溫泉民宿，並積極
08 處理承租人業務承接經營等事宜（例如之前發行之溫泉券由
09 後承租人接手），且曾到原告經營之吉祥溫泉會館，經賴雅
10 瑜當場告知已收取溫泉券三百多張；再被告既承諾願意以每
11 張200元補貼原告經營期間所收取前手「江先生」發行之溫
12 泉券，而原告已經舉證證明回收之溫泉券367張，被告自應
13 將該筆項共73,400元（ $367 \times 200 = 73400$ ）給付予原告。故原
14 告得依兩造約定（依原告所述之事實，其是依兩造間之約定
15 請求，本院仍應予以審酌，不得置而不論）請求73,400元應
16 屬有理。

17 3.原告得請求被告預收之訂金及客戶刷卡15,000元：原告就此
18 ，提出原證10交易明細表、估價單、匯款申請書為證（卷221
19 至227頁），並就原證10予以說明（卷359、474頁）；被告對原
20 證10形式上為真正不爭執（卷359頁），僅以前詞為辯。查：
21 被告於前開與賴雅瑜間之對話中已同意支付訂金予原告（卷
22 436頁），經核原告提出之前開資料：

23 (1)卷221頁106年4月20日5,000元（原告稱是周厚廷支付），卷
24 225頁106年5月27日5,000元（東華大學教育系支付），卷227
25 頁106年6月23日5,000元（黃佳萍支付），合計15,000元，
26 應為被告所收取且承諾會支付給原告之訂金，原告得為請
27 求。

28 (2)卷223頁106年10月5日1萬元匯款資料，原告主張是星華（
29 阿蓮）支付，惟原告與羅翔正於106年9月27日與被告就系
30 爭房地簽訂租賃契約書，嗣因羅翔正退出，原告才於106
31 年10月30日再與被告簽立系爭租約，上情有被告提出之租

01 賃契約書為憑(卷365至370頁)，並為原告所不爭(卷421頁
02)，是以卷223頁匯款時間106年10月5日已是原告與羅翔正
03 經營吉祥溫泉會館之時，原告復未能舉證證明該筆匯款由
04 被告收受，故此筆款項不能向被告請求。

05 (3)原告尚主張被告預收客戶訂金客戶刷卡到被告中國信託銀
06 行帳戶8,000元、106年9月30日曾小姐3,000元，然並未舉
07 證證明，此部分難認有理。綜上，原告得請求15,000元。

08 4.原告不得請求溫泉冷水井深水馬達及管線路故障維修費87000
09 元、系爭房屋裝潢整修水電配置12萬元：原告主張其支出上
10 開費用，提出估價單為憑(卷91、93頁；並經提出估價單原
11 本供核對無誤，卷456頁)，惟依系爭租約第四條四約定：「
12 房屋有裝潢或修繕之必要時，乙方(即原告)應取得甲方(被
13 告)之同意始得為之，但不得損害原有建築結構安全，並不
14 得違反建築法令。所有裝潢或修繕費用，均由乙方自行負擔
15 。」(卷29頁)，是兩造簽立租約時即約定房屋之裝潢及修繕
16 費用均由承租人乙方即原告自行負擔。故原告支出上開維修
17 費87,000元、裝潢整修水電費12萬元之花費，均不得向被告
18 請求。又原告與被告簽立系爭租約時即知悉租賃標的目前使
19 用上尚未完全符合法令規定，並約定遭罰則之負擔方式(契
20 約第八條)，原告既然明知系爭房地經營溫泉會館有不符合
21 法令規定之處仍願與原告訂約，且同意自行負擔裝潢及修繕
22 費用，則於系爭房地遭花蓮縣政府裁罰並令歇業後，兩造因
23 而合意終止租約，原告所支付之裝潢及修繕費用，為其簽約
24 時自願承擔之風險支出，於終止租約後自不能認為係系爭租
25 約第七條第五項之損害，對被告為請求。

26 5.以上合計原告得請求被告給付之費用為185,454元(溫泉取水
27 費97054元+溫泉券73400元+客戶訂金15000元=185454元)。

28 (四)被告不得以罰金償還請求權30萬元主張抵銷：按二人互負債
29 務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，
30 與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文
31 。被告依卷128頁其與原告、羅翔正間簽訂之租約手寫附註

內容「在租約期間內若有客服問題，致客人PO上網路，造成縣政府開罰，由承租人負所有罰款責任。」之約定，主張對原告有罰金償還請求權(卷128、370、455頁)，然前開花蓮縣政府裁罰事由顯然與該約定內容不符，且該裁罰之對象為香根園公司，並非被告，是被告自無從以上開租約手寫附註內容對原告請求償還罰金。被告對原告既無罰金償還請求權，其所為抵銷抗辯即屬無理。

六、綜上所述，原告得請求被告給付273,454元(押租金88000元+代墊款185454元=273454元)。從而，原告依系爭租約、民法第179條及兩造約定請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原告勝訴部分本院所命給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定依職權宣告假執行，並依民事訴訟法第392條第2項規定為被告得供擔保免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 10 月 30 日
臺灣花蓮地方法院民事庭
法 官 楊碧惠

以上正本係照原本作成。

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訴理由(均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費)。如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 10 月 30 日
書記官 吳琬婷