臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第811號

上　訴　人　旺利利實業有限公司

特別代理人　陳　青

被 上訴 人　林顯榮

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國107年5月30日臺灣臺北地方法院106年度訴字第4310號第一審判決提起上訴，本院於108年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊公司係由訴外人陸羽昊（擔任董事兼代表人）與陳青（經原法院106年度聲字第436號裁定於本件擔任特別代理人）2人所投資設立。陳青前於民國104年5月15日代理陸羽昊代表伊與被上訴人簽定房屋租賃契約（下稱系爭租約），向被上訴人承租臺北市○○區○○○路○號6樓之6房屋（下稱系爭房屋），約定租期自104年5月16日至107年6月15日共3年，伊並交付押租金新臺幣（下同）10萬元、2個月房租10萬元及大樓管理委員會保證金5萬元予被上訴人。嗣伊委由他人就系爭房屋施作室內裝修工程（下稱系爭工程），但陸羽昊不願支付裝修工程款，更代表伊與被上訴人通謀虛偽於104年9月14日簽立終止房屋租賃契約書（下稱系爭終止契約書），約定伊同意給付被上訴人因提前終止租約之違約金5萬元及房屋回復原狀修復費30萬元（共計35萬元），惟被上訴人接收使用伊在系爭房屋已部分施作完成之室內裝潢（下稱系爭裝潢），未拆除回復原狀，並另行出租他人收

益使用，系爭裝潢價值66萬6,500元業已附合於系爭房屋，被上訴人無法律上原因受有系爭裝潢之利益，並致伊受有損害，爰依民法第816條、第179條、第431條第1項等規定，請求被上訴人返還不當得利。並於原審聲明：被上訴人應給付上訴人66萬6,500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。【原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴】並於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人66萬6,500元本息。

二、被上訴人略以：系爭租約第4條第5項約定上訴人於交還房屋時應負責回復原狀，如經伊同意時，上訴人亦得以房屋之現狀返還；上訴人終止租約交還系爭房屋時，伊原有裝潢業遭上訴人拆除，無法回復原狀，現狀又不堪使用，預估回復原狀費用超過100萬元，上訴人遂選擇不實際回復原狀，拋棄已施作裝潢之利益，以尚未裝潢好之現狀返還伊，以代回復原狀，並於系爭終止契約書約定上訴人就其餘不堪使用部分賠償修復費用30萬元，伊取得系爭裝潢自無不當得利可言，兩造並非通謀虛偽簽具系爭終止契約書。若認伊應返還系爭裝潢費用，則以伊對上訴人之修復費用25萬元債權為抵銷。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

三、查上訴人主張其於104年5月15日由陳青代理與被上訴人簽訂系爭租約，向被上訴人承租系爭房屋作為經營補習班之用，約定租期自104年5月16日至107年6月15日共3年，其並已交付押租金10萬元、裝修施工保證金5萬元予被上訴人；其於104年7月間將系爭房屋裝修工程交由訴外人仁普室內裝修工程行即張仁海（下稱張仁海）承攬，已部分完成之系爭裝潢工程款為66萬5,000元，其已給付張仁海49萬元；嗣陸羽昊代表伊與被上訴人於104年9月14日簽立系爭終止契約書，約定伊同意給付被上訴人因提前終止租約之違約金5萬元及房屋回復原狀修復費30萬元（共計35萬元）等事實，為被上訴人所不爭執，並有系爭租賃契約書（原審卷第73至74頁）、

工程合約書、議價書面、銀行存摺封面及內頁、張仁海通訊記錄、報價單、張仁海與上訴人間表示互不相欠聲明書面（原審卷第23至30、117頁）、系爭終止契約書（原審卷第16頁）附卷可稽，應堪信為真正。又上訴人（以陳青為特別代理人）於前案即原法院105年度訴字第3159號損害賠償事件起訴主張陸羽昊代表其與被上訴人簽立系爭終止契約書，致其受有系爭裝潢價值66萬6,500元、燈具費用9萬1,312元、保證金5萬元及其餘押租金5萬元之損害，並依民法第544條、第184條第1項規定請求陸羽昊賠償，業經本院106年度上易字第846號判決上訴人敗訴確定在案（下稱前案），再經本院107年度再易字第96號駁回上訴人再審之訴在案，有各該判決書在卷可憑（原審卷第59至67頁、本院卷第77至81、113至119頁），並經調取前案訴訟案卷核閱無訛（本院卷第89頁），亦先予敘明。

四、至上訴人主張系爭裝潢因附合於系爭房屋而歸被上訴人所有，被上訴人應依不當得利法則或償還租賃物有益費用之規定，返還所受系爭裝潢利益66萬6,500元等情，則為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲查：

（一）按民法第87條第1項所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當；又如第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示，應負舉證之責。次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。又動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權；因上開規定而受損害者，得依關於不當得利之規定，請求償還價額；民法第811條、第816條亦有明文。而民法第816條所謂依不當得利之規定請求償金，兼指不當得利法律構成要件及法律效果之準用，此項償金請求權之成立，除因添附而受利益致他人受損害，

尚須具備不當得利之一般構成要件始有其適用，即須當事人一方受有利益，致他方受有損害，且受益與受損間係無法律上之原因，始足當之（最高法院97年度台上字第418號、104年度台上字第1356號判決意旨參照）。再按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用；民法第431條第1項前段固有明文，但該條規定並非強制規定，當事人間如有相反之特約，自應依其特約辦理（最高法院29年渝上字第1542號民事判例參照）。

（二）經查系爭租約第4條第3項約定「乙方（即上訴人）於租賃期滿或終止租約時即應將房屋遷讓交還，不得向甲方（即被上訴人）請求遷移或任何費用」、第4條第5項約定「房屋有改裝之必要，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建物，乙方於交還房屋時並應負責回復原狀，如經甲方同意時，乙方亦得以房屋之現狀返還」（原審卷第73頁），亦即上訴人應於終止租約後遷讓返還系爭房屋，不得請求任何費用，且應負回復原狀之義務，但若經被上訴人同意，亦得以現狀返還。而系爭終止契約書第2條係記載「乙方（即上訴人）同意給付甲方（即被上訴人）因提前終止租約之違約金5萬元及房屋回復原狀修復費30萬元共計35萬元」、第3條則記載「乙方同意上述35萬元，由租屋押租金10萬元及裝修施工保證金餘額扣抵，其餘20萬元乙方同意於簽定本終止房屋租賃契約後付清」（原審卷第16頁），亦即兩造於系爭終止契約書乃約定合議終止系爭租約後，上訴人應給付被上訴人違約金5萬元及回復原狀修復費用30萬元，至被上訴人需否另行償還上訴人系爭裝潢費用一事則無約定。

（三）次查證人陸羽昊於原審具結證述：被上訴人當時是說只要上訴人支付30萬元，就無須再支付其他任何回復原狀的費用，伊認為可以接受，被上訴人交付系爭房屋予上訴人時的原狀如原審卷第131至132頁照片所示，是一般辦公室的

樣子，至上訴人返還系爭房屋予被上訴人時之狀態則如原審卷第41至42頁照片及第76頁左邊2張照片所示，第76頁左邊2張照片上這些裝潢是上訴人付的錢，上訴人不要了，當時在約定（終止契約）的時候，就是要把這些裝潢讓與被上訴人，放棄該尚未完成的裝潢，伊有建議被上訴人受領之後給付工程餘款完成裝潢，當時被上訴人沒有拒絕也沒有接受，是說還要考慮，伊不知道被上訴人實際上有沒有回復原狀，亦不知道被上訴人是否繼續延用上訴人原有之裝潢，但雙方就是同意以這30萬元為回復原狀的費用，就是要以30萬元解決這件事，沒有想到要再多作其他聲明等語（原審卷第148頁背面至150頁）；並於前案具狀陳明：為盡速處理出租人與承租人間有關提前終止租約之爭議，並免除承租人（即上訴人）之回復原狀責任，雙方互相讓步，由出租人林顯榮自行處理租賃標的物，和解條件的文字上，上訴人同意給付房屋回復原狀修復費30萬元，與違約金5萬元，合計35萬元，在該和解條件下，陸羽昊代表上訴人終止租約時，並未給付任何現金，即免除上訴人之回復原狀責任，至於出租人林顯榮如何處理該屋，自與上訴人及陸羽昊無關等語（前案一審影卷第41頁）。又查被上訴人於前案以證人身分具結證述：伊原本裝潢價值百萬元，大理石地面造價40幾萬元，伊的裝潢全部被拆除，大理石地面也不能使用，伊聽陸羽昊說上訴人還有20、30萬元裝潢餘款沒付，伊就向陸羽昊提議，由上訴人賠償伊30萬元，伊自己來做，商討之後才寫系爭終止契約，伊當時的想法是現有裝潢該拆就拆，能用的就用，伊才能減少損失，30萬元只是約略盤算，如果要全部拆掉重新再做，100萬元可能都不夠，但當時伊並未向上訴人說明要將裝潢留下使用，伊知道上訴人連租金都付不出來，要求上訴人把房子回復原狀還給伊已經不可能，所以伊就要求上訴人付賠償金，伊又質問陸羽昊要如何賠償，又向陸羽昊說必須花很多錢才能回復可以使用的狀態，上訴人稱裝潢

餘款約2、30萬元，伊就想把裝潢做到完整應該也差不多這個費用，就直接向上訴人開價30萬元，系爭終止契約所稱回復原狀是指回復到可使用之狀態，不是回復到出租時的原狀，是折衷、不得已的結果等語（本院卷第78至79頁）。核諸陸羽昊、被上訴人所陳述情節大致相符，可見其等對於系爭終止契約書第2條約定理解為上訴人賠償被上訴人合計35萬元，系爭房屋交還被上訴人自行處理，以終局解決系爭租約終止後之問題，要屬一致，至其中30萬元究竟為「回復原狀費用」或「回復至可使用狀態之費用」，乃為被上訴人當時提出賠償金額時之內心考量，尚不影響陸羽昊代表上訴人與被上訴人就系爭租約終止及為系爭終止契約書約定之意思合致，則上訴人主張陸羽昊與被上訴人通謀虛偽簽訂系爭終止契約書，尚難認有據。

（四）再查被上訴人交付系爭房屋予上訴人時的原狀，有大理石地磚、木質玄關隔間、整排木製櫥櫃、輕鋼架天花板、天花板木作造型木框、吸頂照明設備、木質辦公室隔間、木雕花門、百葉窗簾、簡報設備、衛浴廁所設備等，業據被上訴人陳明在卷，並有照片多幀附卷可稽（原審卷第128至132頁）。惟上訴人終止租約返還系爭房屋時，原木質玄關隔間、整排木製櫥櫃、天花板木作造型木框、照明設備、木質辦公室隔間、木雕花門、百葉窗簾、簡報設備、衛浴廁所設備等業遭上訴人拆除殆盡，大理石地板亦有破損髒污，現場凌亂，天花板、門扇、燈具、衛浴設備均尚未施作，亦有照片多幀存卷可憑（原審卷第41至42頁、第76至78頁照片編號1、3、5）。可見上訴人將系爭房屋返還被上訴人時，房屋現狀業與原狀迥異，且系爭房屋斯時裝潢未完成、設備未安裝，顯為不堪使用之狀態，足徵被上訴人、陸羽昊所述系爭房屋若要完全回復原狀所費不貲，兩造經互相協調讓步後，願以上訴人賠償30萬元修復費用之方式，終局解決系爭租約終止後之回復原狀及賠償事宜，上訴人並願拋棄系爭裝潢利益，系爭終止契約所稱回

復原狀是指回復到可使用之狀態，不是回復到出租時的原狀等情，即非無憑，被上訴人抗辯此係在「回復原狀」及「現狀返還」以外思考之折衷方案，要屬合理可採。從而被上訴人收回系爭房屋後，縱未將系爭裝潢全部拆除並另按原狀重新施作回復出租前原狀，要與兩造簽訂系爭終止契約書時之真意並無相違，益徵上訴人以被上訴人並未回復原狀一事遽以主張陸羽昊代表其與被上訴人通謀虛偽終止系爭租約云云，當非可採。

（五）承上所述，兩造合意終止系爭租約時既已約定由上訴人給付被上訴人30萬元，以代系爭租約第4條第5項所約定拆除現有裝潢並重新設置原裝潢之回復原狀義務之履行，由被上訴人自行決定拆除或延用系爭裝潢，兩造互不再為其他請求，則被上訴人收回系爭房屋後，本即可自行決定如何裝修出租，減少租金損失，且上訴人既已拋棄系爭裝潢之利益，堪認亦有容許被上訴人享有系爭裝潢利益及處分系爭裝潢權能之意思，則被上訴人並非無法律上原因受有系爭裝潢利益甚明，故上訴人依民法第816條、第179條規定請求被上訴人償還系爭裝潢費用云云，即無理由。又上訴人既已拋棄系爭裝潢利益，可認被上訴人抗辯兩造已有被上訴人毋須另行償還系爭裝潢費用之合意一節，應屬可信，而得排除民法第431條第1項前段規定之適用，則上訴人依該條規定請求被上訴人償還系爭裝潢之有益費用云云，亦無理由。

五、綜上所述，上訴人依民法第816條、第179條、第431條第1項前段等規定，請求被上訴人應給付系爭裝潢利益66萬6,500元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬有據，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　20　　日

民事第六庭

審判長法　官　陶亞琴

法　官　陳蒨儀

法　官　廖慧如

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　21　　日

書記官　張佳樺