臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壜簡字第1598號

原告 鄭堉宏
被告 徐靜澄

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國113年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣38,500元。

訴訟費用由被告負擔百分之32，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38,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按簡易訴訟程序訴狀送達後，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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第2款、第256條、第262條第1項前段分別定有明文。查，原告於民國113年12月11日當庭撤回被告吳光烈部分，並變更訴之聲明為被告應給付原告新臺幣（下同）120,000元（見本院卷第72頁），核原告前開所為，均與前揭規定無違，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於108年4月2日簽訂租賃契約（下稱本件租約），約定原告將門牌號碼桃園市○○區○○街00巷00號建物（下稱系爭房屋）出租予被告，租金為每月3,000元，租期自108年4月2日至113年4月30日，然被告於本件租約屆至後，仍未將廢棄搬離，而原告聯絡被告無果始於113年10月31日自行將廢棄物清除，原告因此支出清潔費41,500元，且被告於113年5月1日起至113年10月31日止，無權占用系爭房屋，參考系爭房屋附近之出租價格，認共計受有78,500元相

01 當租金不當得利，爰依不當得利法律、本件租約等關係，提
02 起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告120,000元。

03 二、被告則以：我當初只剩下地板、冷氣、電視沒處理，其他都
04 處理了，原告要求的我都有處理，我留下的東西是想跟原告
05 確認他還有沒有要，我都有寄存證信函希望原告出面處理等
06 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、本院之判斷：

08 (一)原告主張兩造於108年4月2日簽訂本件租約，約定原告將系
09 爭房屋出租予被告，租期自108年4月2日至113年4月30日，
10 租金為每月3,000元，嗣被告於本件租約屆至後，仍未將部
11 分物品搬離，而原告於113年10月31日自行將該物品清除，
12 並支出清潔費41,500元等情，為被告所不爭執，並有原告提
13 出之本件租約、估價單、系爭房屋照片、存證信函等為證
14 (見本院卷第6至14頁、第64至70頁)，此部分事實堪信為
15 真實。

16 (二)原告復主張依不當得利法律關係，被告應給付原告120,000
17 元，為被告所否認，並以前詞置辯，茲就原告之請求有無理
18 由分述如下：

19 1.原告主張被告應給付自113年5月1日起至113年10月31日止相
20 當租金不當得利，應無理由：

21 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
22 益，民法第179條定有明文。再按當事人主張有利於己之事
23 實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有
24 明文規定。主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得
25 利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律
26 上之原因而受利益，致其受有損害。又按民事訴訟如係由原
27 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
28 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
29 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
30 (最高法院著有17年上字第917號判例可資參照)。查，依原
31 告書狀所載，係主張被告於113年4月30日本件租約屆至後，

01 仍未將廢棄物清除，被告因而受有相當租金之不當得利，致
02 原告受有損害，而經本院詢問：「被告係何時交還房屋鑰匙
03 予原告？」原告答稱：「被告113年5月1日還我房子，但是
04 廢棄物沒有清除占用我的空間。我不當得利只請求到113年1
05 0月31日，是因為我要請人先處理掉。」，本院復詢問：

06 「為何中間放置5個月不清理？」原告則答稱：「我也寄存
07 證信函給被告要她清理，是被告不願意出錢」（見本院卷第
08 72頁反面、第73頁），可見原告已自承被告係於113年5月1
09 日將系爭房屋返還予原告，僅尚未將廢棄物完全清除，既被
10 告已返還房屋予原告，則此應係被告未將系爭房屋恢復原
11 狀，原告得否向被告請求損害賠償之問題，非謂被告即受有
12 相當租金不當得利，是原告此部分之請求，應無理由。

13 2.原告主張被告應給付41,500元回復原狀之清潔費用，應有理
14 由：

15 次按「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」、「租賃
16 物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人」，民法
17 第455條定有明文。故承租人於租賃關係消滅時，除契約有
18 特別約定外，應返還租賃物之「原狀」，而非僅以現狀返
19 還。是若被告於返還系爭房屋時，有未回復原狀致原告受損
20 之情形，原告自得請求被告負不完全給付之損害賠償責任。
21 觀諸原告提出之系爭房屋照片、存證信函內容（見本院卷第
22 65至70頁），可知被告仍留有部分廢棄物尚未清除，此亦為
23 被告所不爭執（見本院卷第73頁），則原告請求被告賠償將
24 該廢棄物清除之清理費用41,500元，應屬有據。

25 3.未按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務
26 之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不
27 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法
28 院83年度台上字第2108號、87年度台上字第1631號判決意旨
29 參照）。原告固得就被告未將系爭房屋回復原狀之損害請求
30 賠償，然兩造均稱原告尚未返還押租金予被告（見本院卷第
31 73頁），揆諸前揭意旨，原告此部分之請求自應扣除保證金

01 3,000元，是原告得向被告請求之金額應為38,500元（計算
02 式：41,500-3,000=38,500），逾此部分，則無理由，應予
03 駁回。

04 四、綜上所述，原告依本件租約之法律關係，請求被告給付38,5
05 00元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，均無理由，
06 應予駁回。

07 五、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依
08 民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，應依
09 職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告
10 被告如為原告預供擔保，得免為假執行。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所
12 提證據，經本院斟酌後核與判決結果無影響，爰不一一論
13 述，附此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
16 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

17 以上為正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
19 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
20 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
23 書記官 陳香菱