

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度嘉小字第104號

原告 蕭辰宇

訴訟代理人 蕭書庭

被告 育東建設股份有限公司

法定代理人 盧思穎

訴訟代理人 陳靜怡

上列當事人間返還不當得利事件，於民國114年2月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

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

一、原告主張：原告向被告承租位於嘉義市○○路000號6樓2之套房（下稱系爭房屋），租期自民國112年8月1日至114年7月31日止，每月租金新臺幣（下同）6,100元，押金11,000元。原告於113年9月13日依租約定於一個月前通知被告定於113年10月13日退租（原10月14日後經被告同意改為10月13日），並於113年10月13日上午11時點交房屋給被告，原告已清空房屋，未留下任何物品或垃圾，並無髒亂不堪而需整理之情形，承租時所附之物件也全數歸還，被告自應返還原告已付未住之18日（31日-13日=18日）租金3,541元（計算式：每月6,100元 $\times$ 18/31=3,541元）、返還押金11,000元，於扣除電費1,486元後，餘額13,055元，被告竟於點交日剋扣清潔費1,300元，且要求需下個月10日才退款，經原告連日異議後，被告始於113年10月25日匯款8,214元給原告，為此，爰依不當得利及契約之法律關係，提出訴訟。並聲明：（一）被告應給付原告4,841元，暨自113年10月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）請准假執行。

二、被告則以：我們是月租型的房屋，已有跟原告說明清楚是以

01 一個月為計算，不會因提早退租返還租金，原告尚有於通訊
02 軟體Line回覆「好」，另原告僅將其個人物品帶走，但浴
03 室、天花板發霉、馬桶蓋發黑、陽台穢物堆積致陳年灰塵堆
04 積等均需清潔，此為原告未積極清潔所致，被告為此支出清
05 潔費1,300元給清潔公司，依租約第17條第3項及房屋、附屬
06 設備點交及費用負擔確認書第4點約定，清潔費將於押金中
07 扣除，被告遂自原告所繳之押金11,000元扣除清潔費1,300
08 元自無不法，經扣除清潔費及電費後，被告業於113年10月2
09 5日以網路轉帳8,214元給原告，是原告之主張為無理由等語
10 資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保請准宣告
11 免為假執行。

12 三、得心證之理由：

13 (一)原告主張兩造於112年6月19日簽訂租賃契約（下稱系爭租
14 約），約定原告將系爭房屋出租予被告，租期自112年8月1
15 日起至114年7月31日止，每月租金為6,100元，保證金（押
16 金）為11,000元，嗣原告於113年9月13日通知被告欲租至同
17 年10月14日為止，雙方約定於同年10月13日上午11時辦理房
18 屋點交等情，有原告提出之系爭租約、通訊軟體Line之對話
19 紀錄截圖、房屋、附屬設備點交及費用負擔確認書等為證
20 （見本院卷第8至37頁），為被告所不爭執，此部分事實，
21 堪信為真實。

22 (二)茲就原告之請求有無理由分述如下：

23 1.原告主張被告未返還18日租金3,541元而有不當得利，應無
24 理由：

25 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
26 民事訴訟法第277條前段訂有明文。原告主張於113年9月13
27 日通知被告將於113年10月13日退租，並於該日上午11時點
28 交房屋給被告，被告自應返還原告已付未住之18日租金乙
29 節，為被告所否認，則原告應就被告有返還18日租金之事實
30 負舉證責任。經查，系爭租約第3條約定租金起算時間自112
31 年8月1日起至114年7月31日止、第4條約定每月租金6,100

01 元，內含管理費，租金之繳付以每一個月為一期，承租人同
02 意一次繳付一期之租金，有系爭租約（見本院卷第8頁）在
03 卷可查，此外，系爭契約並未記載承租人於終止契約時可按
04 比例請求退還當期租金，在原告未能舉證證明雙方有約定退
05 租時可按比例退還當期租金之事實，則本件租賃關係既由原告
06 主動為終止之意思表示，自無法要求被告應按入住日數比
07 例退還當期租金，是原告主張被告未返還18日租金3,541元
08 而有不當得利，應無理由。

09 2.原告主張被告不應自保證金中扣除清潔費1,300元，亦無理
10 由：

11 按「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」、「租賃物
12 有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人」，民法第
13 455條定有明文。又系爭租約第11條第1項約定租約期滿終止
14 時，承租人應將租賃標的物內之私人物品騰空，並將租賃標
15 的物恢復入住時原狀交還出租人、及第17條第3款約定承租
16 人退租點交時，需將房間清潔度回復成入住時的狀態。故承
17 租人於租賃關係消滅時，除契約有特別約定外，應返還租賃
18 物之「原狀」，而非僅以現狀返還。是若原告於返還系爭房
19 屋時，有未回復原狀致被告受損之情形，被告自得請求被告
20 負不完全給付之損害賠償責任。觀諸原告提出之通訊軟體Li
21 ne之對話紀錄截圖、系爭房屋照片（見本院卷第26至27、3
22 9、46、49至50頁），可知被告於113年10月15日有傳送點交
23 後系爭房屋之浴室、天花板照片，自照片中清楚可見浴室、
24 天花板均有發霉之情形；另原告所提出系爭房屋照片中，亦
25 可見馬桶蓋上已泛黃、陽台磁磚污黑，且原告於點交當日所
26 簽署之「房屋、附屬設備點交及費用負擔確認書」上亦有於
27 馬桶品項欄位記載「馬桶蓋污穢」、廁所設備品項記載「蓮
28 蓬頭污穢、發霉」門簾品項記載「舊、污穢」、陽台品項欄
29 位記載「地板污穢、泥沙」等，有該確認書（見本院卷第22
30 頁）在卷可佐，足見原告於返還系爭房屋時，確有未回復原
31 狀之情形，而被告為此支出清潔費用1,300元，有通訊軟體L

ine之對話紀錄所傳送之收據截圖（見本院卷第34頁）在卷可查，是原告於返還系爭房屋時既有未回復原狀致被告受損之情形，則被告自得請求原告負不完全給付之損害賠償責任。

3.末依系爭租約第17條第3款約定承租人退租點交時，需將房間清潔度回復成入住時的狀態，否則出租人得自保證金逕行扣除清潔費，故被告所支出之清潔費自可由原告所繳之保證金中扣除，則原告主張被告不應於保證金內扣除清理費用1,300元，應屬無據。

四、綜上，原告依租約及不當得利法律關係，請求被告給付4,841元，暨自113年10月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併駁回，併此敘明。

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

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

嘉義簡易庭 法 官 黃美綾

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路000○0號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。民事訴訟法第436條之24第2項規定：對小額程序之第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

書記官 周瑞楠