

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄小字第2523號

原告 孫嘉穗
被告 中租物業有限公司

法定代理人 劉淑玲

訴訟代理人 王怡清

上列當事人間請求返還租金等事件，於民國114年6月24日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告請求被告給付新臺幣參萬捌仟貳佰玖拾柒元，及自民國一十三年四月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰貳拾肆元應由被告負擔百分之三十八，其餘由原告負擔，並於本判決確定翌日起，加給按年息百分之五計算之利息。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：訴外人即伊女兒林曉晴於民國111年8月8日向被告承租高雄市○○區○○路000號5樓501室（下稱系爭房間），雙方約定租賃期間自111年8月8日起至112年8月7日止，租金按每月新臺幣（下同）20,000元計算（不含水電費），並於締訂租賃契約時，交付被告押金40,000元（下稱系爭租約）。又林曉晴於112年2月6日預付同年3月到8月（共6個月）租金120,000元予被告，詎林曉晴與被告於112年5月15日合意提前終止系爭租約，則被告收取自112年5月15日起至同年8月7日止（共2個月又23天）之租金54,982元即事後失其法律上原因而受利益，致林曉晴受損害，林曉晴自得依民法第179條規定，請求被告返還溢繳租金54,982元。次依系爭租約第5條約定，被告於系爭租約終止時，應返還林曉晴押金40,000元，而被告未提前於1個月以前通知

01 林曉晴提前終止系爭租約，依系爭租約第13條第1項約定，
02 被告應賠償林曉晴當期1個月租金額之違約金12,598元，合
03 計被告應給付林曉晴94,982元，是經扣除林曉晴遷出系爭房
04 間時所積欠之水電費580元、清潔費7,000元後，被告仍應給
05 付林曉晴100,000元（計算式：54,982+40,000+12,000-000-
06 0,000=100,000），林曉晴已於112年10月28日將前開債權讓
07 與伊，並將上情通知被告（被告於同日收受送達），爰依民
08 法第179條、系爭租約第5條、系爭租約第13條第1項及債權
09 讓與之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付
10 原告100,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按
11 年息5%計算之利息。

12 二、被告則以：系爭租約係由林曉晴於112年5月15日任意提前終
13 止，非經雙方合意終止，依系爭租約第13條第1項約定，林
14 曉晴為前開通知後1個月始生終止系爭租約之效力，林曉晴
15 仍應繳納計至112年6月14日止之租金。伊既未提前終止系爭
16 租約，林曉晴對伊即無系爭租約第13條第1項之違約金債權
17 可言。倘原告之請求為有理由，則原告自林曉晴受讓因系爭
18 租約衍生之債權，伊自得持一切得對抗林曉晴之事由對抗原
19 告，並以伊對林曉晴如附表編號1至7所示債權額，執與原告
20 之請求互為抵銷，經抵銷後，林曉晴對伊已無任何債權存
21 在，伊對原告自不負付款責任等語置辯。並聲明：原告之訴
22 駁回。

23 三、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收
24 益，他方支付租金之契約。承租人應依約定之方法，為租賃
25 物之使用、收益；無約定方法者，應以租賃物之性質而定之
26 方法為之。承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，
27 經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約。民法第
28 421條第1項及第438條第1、2項分別定有明文。系爭租約第
29 16條第1項第6款復約定，租賃期間承租人即林曉晴有同租約
30 第11條第2項毀損租賃住宅或附屬設備情形，經出租人即被
31 告限期催告修繕而不為修繕或相當之賠償者，被告得提前終

01 止租約，林曉晴不得要求任何賠償（見本院卷第115頁）。
02 原告主張系爭租約經林曉晴與被告於112年5月15日合意終
03 止，被告否認之，並抗辯：系爭租約係經林曉晴於112年5月
04 15日片面任意終止，於112年6月14日始生終止效力。經查：
05 (一)被告於112年5月15日以林曉晴毀損系爭房間如附表編號2至6
06 所示附屬設備為由，依系爭租約第16條第1項第6款約定提前
07 終止系爭租約，並於同日生終止效力：
08 1.被告將系爭房間出租予林曉晴，將系爭房間連同附屬設備
09 (含衣櫃1個、房間門廳磁扣2個、電視遙控器2個、沙發茶
10 几1式等)交付林曉晴使用，所交付之傢俱、家電均係新
11 品，有兩造不爭執真正之系爭租約附件為憑（見本院卷第
12 121頁），證人林曉晴亦證述，伊搬入系爭房間時，屋內的
13 傢俱、家電都是全新的（見本院卷第357頁），應認實在。
14 惟林曉晴在租賃期間內，毀損系爭房間內如附表編號2至6所
15 示附屬設備，且經催告仍不改善，有證人即被告員工紀惠珍
16 證稱：伊於112年5月15日前往系爭房間修繕，經現場察看發
17 現林曉晴將12公斤的衣物丟進容量10公斤的洗衣機內，導致
18 洗衣機運轉時，水從洗衣機溢出，地板上都是泡沫，系統櫃
19 (即附表編號3)也都泡在水裡面，被告在112年5月15日以
20 前就曾經應林曉晴的要求前往維修洗衣機一次，那時候就發
21 現廚房的廚具櫃（即附表編號3）泡水了，經伊向林曉晴指
22 明上情，林曉晴卻只回應伊不知道。當天就伊所見系爭房間
23 內之床墊（即附表編號2）有血跡、尿垢，壁紙（即附表編
24 號4）也有破損、髒污，還有血漬，伊有告訴林曉晴屋內傢
25 俱有損壞的都要維修。同日伊也發現遙控器1個壞掉、1個遺
26 失，林曉晴還遺失1個磁扣（即附表編號1）等語為憑（見本
27 院卷第358頁），核其證詞與被告提出現況照片顯示系爭房
28 間的茶几、沙發上堆滿垃圾，起居空間髒亂不堪；茶几破
29 損；床墊有血跡、尿垢、黃垢；沙發污損、染色；廚具櫃櫃
30 腳泡水變形、人造石檯面磨損缺角；衣櫃門片刮損；廁所地
31 板髒污嚴重、五金鏽蝕、馬桶蓋損壞等情相符（見本院卷第

01 167、179至187頁），證人林曉晴亦坦承毀損大小茶几（即
02 附表編號6）無訛，並書立證明單承認「緩降便座經我正當
03 使用後，有輕微損壞…」等語為憑（見本院卷第355、293
04 頁），應認實在。至於證人林曉晴否認毀損附表編號3所示
05 系統櫥櫃（見本院卷第355頁），核與前開證據不符，且未
06 據原告提出其他反證推翻被告所證事實，容難採信。

07 2.又林曉晴於112年5月15日拒絕支付清理系爭房間的費用，亦
08 拒絕賠償附表編號3、6所示傢俱修復、購置新品之費用等
09 情，有證人林曉晴證稱：伊於112年5月15日只同意讓被告帶
10 人來估價，並不是已經同意由被告直接找清潔公司來打掃，
11 當天伊拒絕簽署承諾切結書，因為伊認為系統櫃並沒有損壞
12 等語為憑（見本院卷第356頁），並有未據林曉晴簽署之承
13 諾切結書在卷可稽（見本院卷第221頁），堪認林曉晴有系
14 爭租約第16條第1項第6款所稱經催告修繕仍不為修繕或相當
15 賠償之情形。佐以證人林曉晴證稱：伊並未主動要求提前退
16 租，而是被告說伊將系爭房間弄得很亂，不想再租給伊，11
17 2年5月15日被告指派訴外人即被告訴代王怡清前來通知伊要
18 提前終止租約，王怡清一來就叫伊簽1份系統傢俱理賠同意
19 書（即前開承諾切結書），伊不願意簽，王怡清就當場打電
20 話給屋主，並向伊轉達屋主說如果伊不願意賠，就不要把房
21 子租給伊了，叫伊馬上搬走。伊於112年5月15日已經遭被告
22 趕出系爭房間，那時候被告就已經對伊為終止契約之通知等
23 語（見本院卷第354至356頁），可知被告係以林曉晴拒絕修
24 繕附屬設備或為相當賠償為由，當面向林曉晴為終止契約之
25 通知，該通知到達林曉晴之同時，即生終止系爭租約之效
26 力。原告主張系爭租約已於112年5月15日終止，係屬可採。
27 至於原告主張系爭租約係經林曉晴與被告合意終止，被告抗
28 辯系爭租約係由林曉晴依系爭租約第13條第1項規定提前終
29 止云云，核與前開證據不符，均非可採。

30 3.承上，系爭租約既非經林曉晴或被告依系爭租約第13條第1
31 項約定任意終止，其等即無從依系爭租約第13條第1項後段

01 約定請求賠償對方當期1個月租金額之違約金（見本院卷第
02 115頁），原告猶據此主張林曉晴對被告有違約金債權
03 12,598元（見本院卷第238頁），被告據此抗辯其對林曉晴
04 有違約金債權20,000元（見附表編號7），於法均有未合，
05 為不足採。兩造猶以前開違約金債權互為請求並執為抵銷，
06 自屬無據。

07 (二)系爭租約於112年5月15日終止後，被告即事後失其收取112
08 年5月15日至同年8月7日租金之法律上原因，依民法第179條
09 規定，被告自應返還林曉晴溢繳之租金：

10 1.原告主張林曉晴在租賃期間，已於112年2月6日向被告預納1
11 12年3月至8月（共6個月）租金120,000元，有郵政跨行匯款
12 申請書為憑（見本院卷第213頁），依前開匯款單記載，林
13 曉晴於112年2月6日匯付被告121,980元，其中120,000元為
14 租金，其餘1,980元則用來支付已發生之水電費，業據原告
15 陳明在卷（見本院卷第200頁），被告亦未為反對陳述，應
16 認實在。

17 2.再依系爭租約第3條約定，承租人林曉晴每月應繳租金為
18 20,000元（見本院卷第111頁），而系爭租約於112年5月15
19 日經被告合法終止，業經本院審認如前，被告與林曉晴自
20 112年5月15日起既無租賃關係存在，即無從再向林曉晴收取
21 租金，被告抗辯林曉晴仍應繳納計至112年6月14日止之租金
22 云云，核與前開事實不符，為不足採。被告猶執此租金債權
23 與原告之請求互為抵銷，係屬無據。

24 3.從而，被告向林曉晴收取112年5月15日起至112年8月7日止
25 （共2個月又23天）之租金55,333元（計算式： $20,000 \times [2 + 23/30] = 55,333.3$ ，元以下四捨五入），因事後失其法律上原
26 因而受有利益，且致林曉晴受有損害，依民法第179條規
27 定，被告自應返還林曉晴溢繳之租金55,333元，原告主張伊
28 自林曉晴受讓對被告之不當得利債權在55,333元以內者，係
29 屬可採，逾此範圍者，則屬無據。

30 (三)次依系爭租約第5條約定：「乙方（即林曉晴，下同）應於
31

01 簽訂本租約同時給付甲方（即被告，下同）40,000元整之押
02 金（最高不得超過2個月租金總額），作為其履行本契約義
03 務之擔保。該押金於租約終止或屆滿時，乙方遷讓交還房
04 屋，並清償租賃契約所生之債務後，由甲方無息退還之。」

05 （見本院卷第111頁）。查：

06 1.林曉晴於112年5月15日系爭租約終止之同時，已遷出系爭房
07 間之事實，業據證人林曉晴證述如前（見本院卷第354至355
08 頁），且為被告所不爭執，應認實在。惟林曉晴在租賃期間
09 仍有水電費570元未繳，有被告開立之統一發票在卷可稽
10 （見本院卷第87頁），原告主張林曉晴仍有水電費580元未
11 繳，核與前開證據不符，為不可採。是依系爭租約第6條後
12 段約定，租賃期間之水電費應由林曉晴負擔（見本院卷第
13 111頁），被告抗辯得依系爭租約第5條後段約定逕以押金扣
14 抵，於法並無不合，係屬可採。

15 2.又林曉晴於遷出系爭房間時，遺失門鎖磁扣、電視遙控器各
16 1個，並有附表編號1至6所示費用迄未賠償（其中附表編號1
17 所示門鎖磁扣、電視遙控器之費用各為500元）等情，業經
18 本院審認如前，依系爭租約第11條第2項前段約定，林曉晴
19 自應負損害賠償責任（見本院卷第113頁），而被告為修復
20 前開損害，已支出附表編號1至6所示費用，有附表「證據及
21 出處」欄所示證據為憑，應屬可採。惟原告僅同意以押金扣
22 抵全屋清潔費7,000元（見本院卷第238頁），並主張：附表
23 編號2所示全屋清潔費已包含床墊、沙發清潔費在內，不得
24 重複計費；附表編號3、5僅須修復，逾此範圍者非屬必要費
25 用；附表編號6係以新品換舊品，應予折舊云云。經查：

26 (1)附表編號2所示全屋清潔費之估價範圍並未涵蓋床墊、沙發
27 清潔費，其中全屋清潔內容為浴室清潔、浴室水垢清除、窗
28 戶清潔、室內地板大清潔、廚房流理台清洗、排油煙機除油
29 垢清洗、烘碗機水垢清洗、櫥櫃清理、窗簾清理、垃圾清除
30 等，沙發清潔消毒則需費5,000元，床墊清潔消毒需費4,000
31 元等情，有品冠環保事業有限公司114年3月5日函覆在卷

01 (見本院卷第305頁)，堪認被告請求林曉晴賠付附表編號2
02 所示費用，並無重複計費情形，原告前開主張為不可採。

03 (2)附表編號3所示維修費內容包括衣櫥維修、拆裝更換廚具櫃
04 (含高櫃、矮櫃)、修補廚具櫃破損之人造石檯面等，有報價
05 單為憑(見本院卷第95頁)；附表編號5所示馬桶緩降便
06 座，則須清除毀壞之舊品後，另安裝新品始能修復，有報價
07 確認單為憑(見本院卷第103頁)，經核均未逾越修復之必
08 要費用範圍，原告前開主張亦非不可採。

09 (3)附表編號6所示附屬設備交付林曉晴使用時均為新品，業據
10 證人林曉晴證述明確(見本院卷第357頁)，系爭租約附件
11 第1條後段亦約定「傢俱設備若有損壞應照價賠償」等語至
12 明(見本院卷第121頁)，被告請求林曉晴照價賠償附表編
13 號3、5所示費用係屬有據，原告主張應予折舊，核與前開約
14 定不合，為不可採。

15 3.從而，林曉晴於系爭租約終止時，尚積欠被告水電費570元
16 未繳，並應賠償被告附表編號1所示門鎖磁扣、電視遙控器
17 及附表編號2至6所示附屬設備費用56,466元(計算式：
18 $500+500+16,000+24,691+4,725+2,350+7,700=56,466$)，合
19 計57,036元，經被告依系爭租約第5條後段約定逕以押金
20 40,000元扣抵後，林曉晴尚應賠償被告17,036元(計算式：
21 $57,036-40,000=17,036$)，被告對林曉晴有損害賠償債權
22 17,036元存在，應堪認定。林曉晴對被告之押金返還債權既
23 經全數抵銷而消滅，自無可資讓與原告之債權存在，原告猶
24 據此請求被告退還押金，為無理由。

25 (四)末按債權人得將債權讓與於第三人，債務人於受通知時，所
26 得對抗讓與人之事由，皆得以之對抗受讓人。民法第294條
27 第1項前段、第299條第1項分別定有明文。又二人互負債
28 務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，
29 與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項亦有明定。經
30 查，林曉晴因溢繳租金，對被告有不當得利債權55,333元存
31 在；被告因林曉晴迄未賠償附表編號1至6所示費用，經以押

01 金扣抵後，對林曉晴仍有損害賠償債權17,036元存在，已如
02 前述，是以林曉晴與被告互負金錢債務，且均屆清償期，經
03 被告執前開債權與原告之請求互為抵銷後，被告仍應給付原
04 告38,297元（計算式：55,333-17,036=38,297），堪認原告
05 受林曉晴債權讓與，請求被告給付在38,297元以內者，為有
06 理由。

07 四、綜上所述，原告依民法第179條、系爭租約第5條、系爭租約
08 第13條第1項及債權讓與之法律關係，請求被告給付38,297
09 元，及自支付命令送達翌日113年4月16日起（見本院卷第59
10 頁送達證書）至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
11 由，應予准許；逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防及證據方法均不影響本件
13 判斷結果，不再贅述。

14 六、本判決主文第1項乃依小額訴訟程序為被告敗訴之判決，依
15 民事訴訟法第436條之20規定，法院應依職權宣告假執行，
16 並依同法第436條之19第1項規定，確定本件訴訟費用額為
17 1,524元（含第一審裁判費1,000元及證人旅費524元，見本
18 院卷第3、343頁收據）。

19 七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
20 訟法第79條、第436條之19第1項、第91條第3項、第436條之
21 20，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日

23 高雄簡易庭 法 官 賴文姍

24 以上正本係照原本作成。

25 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
26 令為理由，不得為之。

27 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並
28 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
29 判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之
30 人數附繕本）。

31 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日

附表

編號	項目	金額／計算式	證據及出處
1	積欠水電費未付， 並遺失門鎖磁扣、 電視遙控器各1個	1,570元 計算式：570+500+500= 1,570(見本院卷第81頁)	統一發票（見本院卷第87頁）。
2	全屋清潔費、床墊 沙發清潔費	16,000元 計算式：7,000+9,000=1 6,000(見本院卷第81頁)	屋內現況照片、廁所髒污照片、床墊髒污 照片、沙發髒污照片、品冠環保事業有限 公司估價單、統一發票（見本院卷第 167、179、187、181、185、89、91、93 頁）。
3	系統櫥櫃維修費	24,691元	廚具櫃毀損照片、衣櫃毀損照片、報價 單、京澄設計工作室統一發票（見本院卷 第183、185、95、97頁）。
4	壁紙修補費	4,725元	帝屋布藝設計報價單、帝屋裝潢工程行統 一發票（見本院卷第99、101頁）。
5	馬桶緩降便座（含 施工及清除）	2,350元	馬桶蓋毀損照片、報價確認單、請款單 （見本院卷第187、103、105頁）
6	大小茶几另購新品	7,700元	茶几毀損照片、金椅王家具報價單、椅樂 國際有限公司統一發票（見本院卷第 181、107、109頁）。
7	違約金	20,000元	原告代理林曉晴於112年6月3日寄發予被 告之存證信函（見本院卷第169頁）。
	合計	77,036元	