

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第99號

原告 黎鳳彤

訴訟代理人 邱炎林

被告 蘇惠娟

訴訟代理人 楊林澂律師

上列當事人間請求返還押租金事件，於民國114年7月17日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國111年11月11日向被告承租其所有之高雄市○鎮區○○○路000號房屋（下稱系爭房屋）1樓，雙方約定租賃期間自111年11月11日起至113年11月10日止（共2年），租金為每月新臺幣（下同）33,000元（下稱系爭租約），伊並於兩造締結系爭租約時，交付押租金10萬元予被告，依約被告應於租賃關係消滅交還房屋時，返還押租金10萬元。伊於系爭租約租期屆滿後，經徵得被告同意展延20天搬遷，並預付展延搬遷期間之租金22,000元予被告，嗣伊於113年11月18日通知被告點交系爭房屋1樓，被告卻遲至同年月20日始指派訴外人即其胞弟A 0 2前來辦理點交。詎A 0 2以伊未將系爭房屋1、2樓之梯間牆壁壁癌及1樓牆壁冷氣孔洞修補完畢為由，拒絕受領系爭房屋，自非可歸責於伊，應視為點交完畢，被告自應返還押租金10萬元，及伊溢付自113年11月19日起至同年月30日止（共12天）之租金13,200元（按每天租金1,100元計算），合計113,200元（計算式：100,000+13,200=113,200）。爰依系爭租約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告113,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年

01 息5%計算之利息。

02 二、被告則以：系爭租約於113年11月30日租期屆滿，除原告仍
03 有附表編號1所示水電費未付外，伊對原告尚有附表編號2至
04 5所示損害賠償債權存在，經以押租金抵充水電費，並與附
05 表編號2至5所示損害賠償債權互為抵銷後，伊已無庸返還原
06 告押租金。又原告遲至113年11月30日仍未與伊辦妥點交事
07 宜，伊於113年12月1日始依系爭租約第19條約定，逕予更換
08 門鎖，取回系爭房屋，伊向原告收取展延搬遷期間之租金
09 22,000元係有法律上原因，要無不當得利等語置辯。並聲
10 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為
11 假執行。

12 三、經查，原告未盡點交返還系爭房屋之義務，被告於113年12
13 月1日始取回系爭房屋，原告對被告並無溢付租金之不當得
14 利債權存在：

15 (一)依系爭租約第4條第1、2項約定：「租賃物有裝修必要時，
16 乙方（指原告，下同）應經甲方（指被告，下同）同意，始
17 得依相關法令自行裝修，且不得損害原有建築之結構安全，
18 並應由乙方自行負擔費用暨管理修繕之責。」、「前項情形
19 乙方返還租賃物時，應負責回復原狀，不得要求甲方補
20 償。」，同租約第12條第1、2項復約定：「租期屆滿，不須
21 甲方預先通知，租賃關係當然消滅。」、「前項租賃物之返
22 還，應由租賃雙方共同完成屋況及附屬設備之點交手續。租
23 賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，
24 視為完成點交。」，同租約第19條則約定：「乙方如有違反
25 本約或積欠租金達2個月經甲方提前終止租約時，同意甲方
26 得逕行進入屋內將留置之傢俱或雜物移去或更換門鎖。」等
27 語（見本院卷第19、21頁），而兩造均不爭執系爭租約租期
28 於113年11月10日屆滿，經兩造合意被告展延搬遷期間至同
29 年月30日，是以原告在展延搬遷期間屆滿前，自負有將系爭
30 房屋1樓回復原狀返還被告之義務。

31 (二)又兩造均不爭執原告已預付展延搬遷期間（即自113年11月

11日起至同年月30日止，始日計入共20天）之租金22,000元予被告，並經雙方簽立房屋租賃契約為憑（見本院卷第279頁）。惟原告主張伊於113年11月18日通知被告辦理點交，惟被告遲延受領，應視為點交完畢云云，被告否認之。查：

1. 被告於113年6月26日將系爭租約之房屋點交事宜，委由A 0 2及訴外人即房仲A 0 3辦理，有原告不爭執真正之委託書為憑（見本院卷第23頁），應認實在。而被告於113年11月18日接獲原告通知辦理點交，於同年月20日會同原告辦理點交事宜，並未逾越合理期間，要難認有遲誤受領情事，系爭房屋於原告辦妥點交事宜以前，仍在原告占有中，被告向原告收取113年11月19日、20日之租金，即有法律上原因，要無不當得利可言。
2. 原告固主張伊於113年11月20日業已履行返還租賃物之義務，並有證人即原告配偶A 0 1證稱：伊於113年11月20日攜系爭房屋鑰匙及點交資料到場，偕原告、A 0 2及A 0 3檢查系爭房屋1到3樓，A 0 2要求伊須賠償1樓樓下後方壁癌、2樓後方壁癌及3樓陽台毀損，並要求伊將現場看到的牆壁打釘補平，但伊不同意賠償，後來也忘了將牆壁打釘部分補平。當天雙方為了要賠償的費用翻臉，A 0 2說要沒收押租金，伊不同意，所以就沒有完成返還鑰匙這件事等語為憑（見本院卷第173至174頁）。惟由前開證詞僅能證明兩造於113年11月20日未能就系爭房屋回復原狀程度及方法達成共識，而未完成點交事宜，且原告遲至113年11月20日仍未依系爭租約第4條第2項約定將系爭房屋回復原狀，可見113年11月20日係因可歸責於原告之事由，致未返還系爭房屋予被告，被告並無受領遲延情形，原告猶執前詞主張應視為原告已經受領云云，於法尚有未合，為不足採。
3. 再參諸證人A 0 2證稱：伊於113年11月20日偕A 0 1一起查看系爭房屋，伊要求原告將1、2、3層樓因為釘釘子、釘窗簾留下來的孔洞填平，回復原狀，嗣雙方約定於同年12月1日點交房屋，詎當天原告騎機車過來晃一圈就走了，因為

01 原告不理伊，伊遂請鎖匠前來換鎖後進屋，經伊逐層查看，
02 發現原告沒有將孔洞填平，而原告將2、3樓壁面鑽孔拉電線
03 到1樓使用，也沒有將電線除去或將孔洞填平等語（見本院
04 卷第171頁），及證人A 0 3 證稱：伊於113年11月20日偕A
05 A 0 2 及其妻高惠娟、原告及A 0 1、伊同事張圳辦理系爭房
06 屋點交事宜，當天雙方對於退押租金、扣清潔費等事宜沒有
07 共識，因此原告沒有交還系爭房屋鑰匙。伊嗣於113年11月
08 30日通知A 0 1 要在同年12月1日點交房屋，俟113年12月1
09 日伊到場時，見大門深鎖，伊、A 0 2 及高惠娟均無法進入
10 屋內，待伊等人請鎖匠來開完鎖以後，伊才發現原告在屋
11 外，然而原告沒有主動趨前將鑰匙交給伊等人。伊進入屋內
12 後，看到系爭房屋1、2、3樓已經全部清空，但由於原告及
13 A 0 1 未進到屋內，故租賃雙方未能就系爭房屋待修繕部分
14 再為確認等語（見本院卷第244至245頁），可見兩造於113
15 年12月1日再次辦理點交，原告卻刻意迴避，拒絕將系爭房
16 屋鑰匙交予被告指派到場之A 0 2、A 0 3，致A 0 2、A
17 0 3 須更換門鎖始能取回系爭房屋，堪認系爭房屋自113年
18 11月20日起至同年月30日止，仍在原告占有中，被告向原告
19 收取前開期間之租金，亦屬有據，要無不當得利。

20 (三)從而，系爭租約於113年11月10日期滿終止後，原告為辦理
21 搬遷事宜，猶自113年11月11日起至同年月30日止（共20
22 天）持續占有系爭房屋，俟113年12月1日被告更換門鎖、取
23 回系爭房屋後，始終止原告之占有行為，被告於前開期間向
24 原告收取租金22,000元，係有法律上原因。原告猶依民法第
25 179條規定，請求被告返還自113年11月19日起至同年月30日
26 止之租金13,200元云云，於法即有未合，為不可採。

27 四、再查，原告對被告之押租金債權，經扣繳、抵銷附表所示水
28 電費及損害賠償債權後，已全部消滅：

29 (一)系爭租約約定押租金為10萬元，於租賃關係消滅交還房屋時
30 無息返還，本押租金係為擔保租期屆滿或提前終止租賃返還
31 房屋、清償積欠水電等相關費用之用。系爭租約第8條復約

01 定：「租期內，…乙方所用之水電費…由乙方負擔。」等語
02 （見本院卷第17、19頁），準此，系爭租約之租期屆滿後，
03 被告自得逕以押租金扣抵原告於租賃期間使用系爭房屋所生
04 之水電費。又原告於租賃期間內仍有附表編號1所示水電費
05 共3,108元未繳，有水電費繳費憑證為憑（見本院卷第59至6
06 1頁），且為原告所不爭執，被告依前引約定，自得逕自押
07 租金扣繳水電費3,108元。

08 (二)次按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
09 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。民法第334條第1
10 項定有明文。又抵銷為消滅債務之單獨行為，只須與民法第
11 334條所定之要件相符，一經向他方為此意思表示即生消滅
12 債務之效果，原不待對方之表示同意（最高法院50年台上字
13 第291號民事判決要旨參照）。被告抗辯原告未依約將系爭
14 房屋回復原狀騰空返還予伊，致伊額外支出附表編號2、3所
15 示費用，且在租賃期間逾越承租範圍，無權占用系爭房屋
16 2、3樓作為生活起居空間，復將系爭房屋2、3樓牆壁鑿洞拉
17 接電線供1樓使用，毀損房屋牆面，致伊受有附表編號4、5
18 所示損害，伊對原告有損害賠償債權及不當得利債權存在，
19 並執與原告之押租金債權互為抵銷。查：

20 1.附表編號2部分：

21 原告於遷出系爭房屋後，未將招牌拆除，有兩造不爭執真正
22 之照片為憑（見本院卷第63頁），被告為拆除招牌（含鐵
23 架）共支出費用1萬元，有百合廣告社估價單為憑（見本院
24 卷第65頁），被告抗辯伊對原告有債務不履行損害賠償債權
25 1萬元，係屬可採。原告主張伊不負拆除招牌義務云云（見
26 本院卷第268頁），核與系爭租約第4條第2項回復原狀之約
27 定意旨不合，為不足採。

28 2.附表編號3部分：

29 被告於113年12月1日因原告拒絕交還系爭房屋鑰匙，而無從
30 取回系爭房屋，已如前述，被告即有依系爭租約第19條約
31 定，逕予更換門鎖、取回系爭房屋之必要，而被告已支出更

01 換鐵捲門門鎖、鋁門門鎖及遙控器等費用共7,700元，有進
02 發鎖匙部收據為憑（見本院卷第67頁），被告抗辯伊對原告
03 有債務不履行損害賠償債權7,700元，亦屬可採。

04 3.附表編號4部分：

05 (1)依系爭租約「房屋所在地及使用範圍」項下記載，原告承租
06 之範圍乃系爭房屋1樓（見本院卷第17頁），系爭房屋2、3
07 樓不在租賃之列。原告固主張伊徵得前出租人即被告父親蘇
08 瑞桐同意，而使用系爭房屋2、3樓云云（見本院卷第128
09 頁），惟被告否認之，且未據原告舉證以實其說，至於原告
10 主張系爭房屋非經由1樓不能通往2、3樓，本就難以將系爭
11 房屋2、3樓單獨出租云云（見本院卷第270頁），並提出系
12 爭房屋1樓通往2樓梯間照片為憑（見本院卷第287至291
13 頁），惟前開事實僅能證明系爭房屋2、3樓與1樓共用一個
14 出入口，尚不能證明被告於出租系爭房屋1樓時，已同意併
15 將2、3樓交付原告使用，否則豈有不在系爭租約之「房屋所
16 在地及使用範圍」項下一併記載系爭房屋2、3樓之理，原告
17 前開主張核與系爭租約內容不符，為不可採。

18 (2)另參諸證人A 0 2證述，被告於112年6月間想將物品放置在
19 系爭房屋2、3樓，才發現2、3樓遭原告占用，但伊沒有要求
20 原告將物品清除，只有要求原告寫1張書面承認有占用2、3
21 樓的事實，並約明倘發生問題要由原告負擔等語（見本院卷
22 第171頁），及約定書記載「…如今乙方違反合約使用本棟2
23 樓以上空間及樓梯間，如之後（合約期間）造成本房屋災
24 害…皆由乙方承租人承擔賠償責任…」等語（見本院卷第69
25 頁），可見被告於知悉上情後，雖未立即催告原告返還系爭
26 房屋2、3樓，但由約定書載明「乙方違反合約」之文義以
27 觀，可知被告並未同意原告占有使用系爭房屋2、3樓，要難
28 謂被告已默示同意原告占用系爭房屋2、3樓。

29 (3)再者，系爭房屋2、3樓經原告鑽鑿牆壁壁面拉接電線到1樓
30 供已使用，在牆面上留下鐵釘、固定板、孔洞，而毀損壁面
31 之事實，有原告不爭執真正之牆壁毀損照片為憑（見本院卷

第81至91頁），被告為修復前開破損壁面須支出水泥工料及電工工資共24,000元，有正熙公司估價單為憑（見本院卷第93頁），堪認原告所為已不法侵害被告之財產權，被告抗辯伊對原告有侵權行為損害賠償債權24,000元，係屬可採。原告主張被告支出費用過高云云（見本院卷第269至270頁），未據提出反證推翻，其主張為不可採。

4.附表編號5部分：

按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條前段定有明文。又無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準（最高法院104年度台上字第715號民事判決要旨參照）。經查：

- (1)原告於系爭租約存續期間，其租賃範圍僅限於系爭房屋1樓，尚乏占有使用系爭房屋2、3樓之合法權源，已如前述，原告固坦承在系爭房屋2、3樓放置物品，但否認占有使用系爭房屋2、3樓之事實（見本院卷第128頁）。惟觀諸兩造不爭執真正之系爭房屋2、3樓照片顯示，原告在租賃期間在系爭房屋2、3樓堆置大量貨品紙箱、廢棄包材、鍋爐廚具等生財器具、小冰箱、簡易床墊、棉被等物品，在浴廁內也有牙刷、洗面乳等日常生活用品，並在陽台晾曬換洗衣物等情（見本院卷第181至197頁），及證人A O 3證稱：前開照片係由伊於113年間經徵得原告同意後，拍照作為售屋廣告使用，當時原告說2、3樓的物品都是他們的，而3樓前面房間是供他們的兒子休息使用等語（見本院卷第244頁），堪認原告在系爭租約存續期間（即自111年11月11日起至113年11月10日止）及展延搬遷期間（即自113年11月11日起至同年月30日止），合計2年又20天，確有逾越租用範圍，無權占有系爭房屋2、3樓作為倉庫及生活起居使用之事實。被告抗辯原告自110年11月11日起無權占有使用系爭房屋2、3樓云云，未據舉證以實其說，為不可採。

- (2)再者，系爭房屋出租未經辦理實價登錄，惟經查詢內政部實

價登錄網站顯示，系爭房屋鄰近地區之高雄市○鎮區○○○路000號房屋於113年9月24日簽訂租金為每月8萬元，該房屋坐落於光華二路與廣西路交叉口，為三角窗透天店面，月租金較一般店面高出20%至40%，該房屋前於112年3月20日登錄租金為每月11萬元，可知該地區於112年至113年間之租金降幅近28%，有高雄市不動產仲介經紀商業同業公會114年3月17日函為憑（見本院卷第157至161頁），應可推認系爭房屋倘全棟出租其合理月租金應落在48,000元至64,000元之間（計算式： $80,000 \times [1-20\%] = 64,000$ ； $80,000 \times [1-40\%] = 48,000$ ），佐以證人A O 3證稱：系爭房屋出售後，伊有找到新的承租人承租全棟房屋，每月租金為45,000元，較諸鄰近地區同類型房屋出租行情，是合理價額等語（見本院卷第245頁），堪認原告以承租系爭房屋1樓之租金每月33,000元，卻無權占有使用系爭房屋2、3樓，其可獲相當於每月租金差額之利益為12,000元（計算式： $45,000 - 33,000 = 12,000$ ）。被告抗辯原告無權占有使用系爭房屋2、3樓可獲租金利益為17,000元，容有過高，為不可採。

(3)從而，原告自111年11月11日起至113年11月30日止（共2年又20天）無權占有使用系爭房屋2、3樓，可獲相當於每月租金差額之利益為306,000元（計算式： $12,000 \times [24 + 20/30] = 306,000$ ），應堪認定。被告抗辯伊對原告有不當得利債權在306,000元以內者，係屬可採；逾此範圍者，為不可採。

(三)承上，被告於系爭租約租期屆滿後，固應返還原告押租金10萬元，惟前開押租金應先扣繳附表編號1所示水電費3,108元，餘款96,892元經與附表編號2、3、4、5「法院核定」欄所示損害賠償債權共347,700元抵銷後，被告所負返還押租金債務已因抵銷而全部消滅（計算式： $96,892 - 347,700 < -250,808$ ），原告對被告已無押租金債權存在。原告猶執前詞請求被告返還押租金，即屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給付113,200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，為無理由，應予駁回。

六、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判斷結果，不再贅述。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
高雄簡易庭 法 官 賴文嫻

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，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
書 記 官 許弘杰

附表

編號	項目	被告執為抵銷金額		法院核定	請求權基礎	證據及出處
1	①電費 （用電期間自113年10月16日起至同年11月19日止）	2,260元 （計算式： 421+80 1+1,038= 2,260）	①+② 3,108元	3,108元	系爭租約第8條 （見本院卷第19頁）	台灣電力公司繳費憑證 （見本院卷第59至60頁）
	②水費 （用水期間自113年9月13日起至同年11月19日止）	848元				台灣自來水公司繳費憑證（見本院卷第61頁）
2	商店招牌拆除費用	10,000元		10,000元	債務不履行損害賠償請求權（見本院卷139頁）	招牌未拆除前照片、百合廣告社估價單（見本院卷第63、65頁）
3	更換門鎖費用	7,700元		7,700元	債務不履行損害賠償請求權（見本院卷140頁）	進發鎖匙部收據（見本院卷第67頁）
4	僱工修補牆壁破洞	24,000元		24,000元	民法第184條第1項前段（見本院卷第141頁）	牆壁破損照片、正熙有限公司估價單（見本院卷第87、93頁）
5	原告自110年11月起至113年11月30日止（共3年），無權占用系爭房屋2、3樓所獲相當於租金之不當得利	612,000元 （按每月租金17,000元計算，計算式： 17,000×12×3=612,000，見本院卷第140至141頁）		306,000元	民法第179條（見本院卷第140頁）	附近房屋出租實價登錄查詢資料及網路刊登之房屋出租廣告（見本院卷第71、73頁）
合計		656,808元		350,808元		