

臺灣新竹地方法院民事小額判決

113年度竹小字第614號

原告 吳佩姍

被告 柯美雲

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國113年11月22日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）18,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用1,000元由被告負擔810元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息；餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

理由要領

- 一、原告主張其於民國112年12月25日與被告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），向被告承租新竹市○○路000巷0弄00號5樓房屋（下稱系爭房屋），租期2年，自113年1月1日起至14年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）18,000元（換算每日租金為600元），並繳付押租金2個月36,000元。而原告於113年8月9日提出於113年9月9日終止租約，迄點交房屋時，被告尚未歸還1個月押租金18,000元。另簽約時被告表示可讓原告提早入住，不收租金，然被告於點交時卻仍向其收取112年12月25日起至112年12月31日共計7日之租金4,200元。爰依系爭租約及民法第179條不當得利之規定，請求被告給付22,000元，並聲明：被告應給付原告22,000元。被告則以原告係有於113年8月間說要提早終止租約，但原本說的租期是2年，因為原告提早終止，所以其只退1個月的押租金，但在系爭租約上其確實沒有與被告約定提早終止租約的話要賠償1個月的押金等語。並聲明：原告之訴駁回。
- 二、查依系爭租約第4條後段約定「出租人應於租期屆滿或租賃

01 契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約  
02 所生債務後之賸餘押金」、第13條約定「本契約於期限屆滿  
03 前，除依第16條及第17條規定得提前終止租約外，租賃雙方  
04 得不得任意終止租約。依前項約定得終止租約者，租賃  
05 之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知  
06 而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月押金額  
07 之違約金」、第20條約定「本契約各條款如有疑義時，應為  
08 有利於承租人之解釋」等語，因第13條就雙方是否得任意終  
09 止租約一事，未勾選得或不得，然依第20條約定，此時契約  
10 解釋所生疑義，應為有利於原告即承租人之解釋，即應解釋  
11 為雙方均得任意終止租約，惟需於一個月前先期通知對方。  
12 而觀諸兩造對話紀錄，原告於113年8月9日即已通知被告欲  
13 於113年9月9日終止租約返還房屋，是原告已依系爭租約第1  
14 3條第2項約定為先期通知，則於兩造113年9月9日租約終止  
15 時，依據系爭租約第4條後段之約定，被告即負有應返還一  
16 個月押租金18,000元予原告之義務。然被告卻未為之，為被  
17 告所自承，則原告請求被告給付18,000元，自有理由。

18 三、另原告請求被告返還112年12月25日起至112年12月31日共計  
19 7日之租金4,200元部分，首先，原告並未舉證證明被告確實  
20 有答應上開期間不收房租之事實，其次，依據兩造對話紀  
21 錄，於113年9月9日，原告亦有答應被告得自被告所答應返  
22 還之一個月押租金中，得扣除上開期間之租金後退還，被告  
23 亦已依此轉帳返還予原告，則按民法第180條第1項第3款規  
24 定：「給付，有左列情形之一者，不得請求返還：三、因清  
25 償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務者」，縱使兩  
26 造確實有約定被告不收取上開期間之租金，原告亦已知悉其  
27 無給付之義務，然原告仍同意支付，自不得請求返還。準  
28 此，原告請求被告返還4,200元之不當得利，尚屬無據，應  
29 予駁回。

30 四、是原告依系爭租約請求被告返還一個月押租金18,000元，為  
31 有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，爰予以駁

01 回。

02 五、本件係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法  
03 第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。  
05 並依同法第436條之19第1項規定，確定訴訟費用之負擔如主  
06 文第2項所示。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日  
08 新竹簡易庭 法 官 楊祐庭

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向  
11 本院提出上訴（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提  
12 起上訴者，應一併繳納上訴審判費。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日  
14 書記官 范欣蘋

15 附錄：

16 一、民事訴訟法第436條之18第1項：

17 （小額訴訟程序）判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事  
18 項，於必要時得加記理由要領。

19 二、民事訴訟法第436條之24第2項：

20 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為  
21 理由，不得為之。

22 三、民事訴訟法第436條之25：

23 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

24 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

25 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。