臺灣士林地方法院民事判決

114年度原訴字第7號

原　　告　康郁婷

訴訟代理人　張倍齊律師

被　　告　林宏澤

000000000000000000

訴訟代理人　邱雅郡律師（法律扶助律師）

上列當事人間返還不當得利等事件，本院於中華民國115年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣伍拾壹萬參仟伍佰伍拾壹元，及自民國114年4月11日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之七十一，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹拾柒萬壹仟壹佰捌拾肆元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾壹萬參仟伍佰伍拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、門牌號碼新北市○○區○○路0段000號12樓房屋（下稱系爭房屋）為原告所有，被告於民國109年間向原告承租系爭房屋，嗣二年租賃期間屆滿，兩造乃於111年9月22日簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將系爭房屋出租予被告，租賃期間為111年10月10日起至112年10月10日止，租金每月新臺幣（下同）24,000元，被告並交付原告押租金48,000元。惟被告於112年10月10日系爭租約屆滿，仍積欠112年9月、10月份租金，共計48,000元，經原告以押租金48,000元抵充完畢。且被告遲至112年12月29日點交系爭房屋予原告，自112年10月11日起至112年12月29日止無權占有系爭

房屋，共計2月19日，受有相當於租金之不當得利62,706元（計算式：〈24,000元x2〉＋〈774元x19〉＝62,706元），依民法第179條規定，被告應給付原告62,706元。又被告既有遲延返還系爭房屋之違約情事，原告依系爭租約第14條第1項、第3項約定，自得請求被告給付違約金62,706元。

二、另系爭房屋點交後，原告發現系爭房屋有如附表編號1至14所示項目毀損情形，經原告委請訴外人沐筑室內裝修設計有限公司（下稱沐筑公司）估價，上開損害回復原狀所必要之修復費用如附表編號1至17所載共計567,900元，加計5%營業稅28,395元，總計為596,295元，依系爭租約第11條、民法第432條、第213條第1項、第3項，被告自應賠償原告596,295元。而上開修復項目均屬於系爭房屋之材料，其本身不具獨立交易價值，更換上開材料僅係修補系爭房屋之瑕疵，回復至未被破壞之應有狀態，並未使系爭房屋因此增加市場上之交易價值，原告顯未獲取額外利益，自不應予折舊。倘認應予折舊，則附表編號1至9所示項目扣除折舊後之殘值共20,656元，惟附表編號10至17所示項目係屬勞務、管理之費用共349,000元，不應予折舊，上開費用再加計5%營業稅28,395元，故扣除折舊後被告仍應賠償原告398,051元。

三、綜上所述，被告應給付原告共計721,707元（計算式：62,706元＋62,706元＋596,295元＝721,707元），為此，提起本訴等語。

四、並聲明：

㈠被告應給付原告721,707元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈡願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、被告對於原告請求相當於租金之不當得利62,706元、逾期點交系爭房屋之違約金62,706元不爭執。但系爭房屋之屋齡12年，出租前由原告與其寵物同住，原告所提出之出租後照片實為出租給被告時之屋況，而原告所提出之出租前照片並非

近年所拍，無法確認係在交付系爭房屋予被告前所拍攝，且原告對被告所出之毀損罪告訴，亦經臺灣士林地方檢察署檢察官以113年度偵字第15790號為不起訴處分（下稱系爭不起訴處分）確定，是依原告所舉證據無法證明被告有毀損系爭房屋。再者，原告提出之沐筑公司裝修工程報價單（下稱系爭報價單），依其項目係將系爭房屋重新裝潢，此與被告無關，縱認系爭房屋設備有毀損，且與被告之行為具有相當因果關係，然原告請求之金額應扣除折舊，故原告請求被告賠償596,295元，為無理由等語，資為抗辯。

二、並聲明：原告之訴駁回。

參、兩造不爭執事項：（見本院卷㈠第389頁，並依判決編輯修改部分文字）

一、被告對原告所提出之書證形式真正不爭執。

二、系爭房屋係於99年2月8日建築完成，原告於104年10月1日因買賣登記取得系爭房屋，內容詳如本院卷㈠第204頁。

三、兩造於111年9月22日簽訂系爭租約，約定由原告將系爭房屋出租予被告，租賃期間為111年10月10日起至112年10月10日止，租金每月24,000元，被告並交付押租金48,000元，內容詳如本院卷㈠第32至46頁。

四、被告於112年8月5日遷出系爭房屋，系爭租約於112年10月10日屆滿，被告積欠112年9月、10月份租金，共計48,000元，經原告以押租金48,000元抵充完畢。

五、兩造於112年12月29日完成系爭房屋之點交，原告並取回系爭房屋鑰匙。

六、被告於112年10月11日至112年12月29日無權占有系爭房屋，共計2個月19日，受有相當於租金之不當得利62,706元，依民法第179條規定，應給付原告62,706元。

七、被告依系爭租約第14條第1項、第3項約定，應給付原告違約金62,706元。

肆、本院之判斷：（依本院卷㈠第389頁所載爭執事項進行論述）

一、原告以系爭房屋有如附表編號1至14所示毀損為由，依系爭租賃契約第11條、民法第432條、第213條第1項、第3項規定，請求被告給付388,139元，為有理由，逾此之部分，則無理由：

㈠按系爭租約第11條第2項、第3項約定：「承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃住宅之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」（見本院卷㈠第36頁），而民法第432條亦有類此規定內容。次按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項亦有明定。又物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償外，並不排除民法第213條至第215條之適用。依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限（例如：修理材料以新品換舊品，應予折舊），此有最高法院77年度第9次民事庭會議決議㈠可資參照。

㈡經查：

1.原告主張被告於承租系爭房屋期間未盡善良管理人之注意義務，致系爭房屋有如附表編號1至14所示項目毀損之事實，業據其提出系爭房屋出租前、後照片為證（見本院卷㈠第234至244頁）。佐以證人許偉杰於115年1月28日本院言詞辯論期日證述：我是信義房屋的店長，我有經手系爭房屋的租賃案件，承租人是被告，首次交屋給被告是109年底的時候，交屋前被告有確認過屋況，本院卷㈠第234至242頁所示出租前照片是我拍的，拍攝完就由被告承租，出租後被告返還屋況的照片不是我拍的，兩造終止租賃後，我有再進入該房屋，陪同原告點交，原告與被告當時是在討論本院卷第㈠234至242頁所示損壞情況，在被告剛承租系爭房屋時沒有這些損壞，我記得原告有提到毀損的部分要被告負責，今日我有

攜帶前所拍攝照片到庭同意附卷，我提出的照片沒有後陽台，但本院卷㈠第241頁確定是我提供，因為上面有信義房屋的浮水印，依我所提出的照片，系爭房屋出租予被告前，後陽台鋁門窗並未有鑽孔等語（見本院卷㈡第5至10頁），並有許偉杰當庭提出承租前系爭房屋照片在卷可參（見本院卷㈡第16至21頁），堪認原告此部分主張，係屬真實。綜觀附表編號1至14所示項目之毀損情形，尚非屬兩造約定使用系爭房屋各項設備之方法或依各該設備之性質而為使用，足見被告承租系爭房屋期間未盡善良管理人之注意義務，致附表編號1至14所示項目毀損，依系爭租約第11條第2項、第3項約定、民法第432條規定，被告自應負損害賠償責任。

2.被告雖援引系爭不起訴處分抗辯伊未毀損系爭房屋任何設備云云。然按檢察官不起訴處分，無拘束民事訴訟之效力（最高法院41年台上字第1307號判決意旨參照），故系爭不起訴處分本無拘束本院之效力，被告執此抗辯，即非可採。

3.而原告主張如附表編號1至14所示項目毀損必須以附表編號1至17所示方式回復原狀之事實，業據其提出系爭報價單為證（見本院卷㈠第138頁）。佐以證人即沐筑公司之負責人吳東欣於115年3月20日本院言詞辯論期日證述：我有到系爭房屋現場看過後，由我指示助理張珮鈺製作系爭報價單，我從事室內裝修將近30年，我去系爭房屋現場看，本院卷㈠第234頁大門有一些殘膠，承租方有自行加鎖鍊，因為甲種防火門不能任意破壞，破壞會影響防火，本院卷㈠第235頁廚房的廚具有一些殘留的膠，本院卷㈠第236頁有在人造石檯面鑽洞，本院卷㈠第237頁有在屏風上裝修釘孔，兩處共4孔，本院卷㈠第238頁在臥室拉門處有自行加裝鎖扣、鑽螺絲，第239頁門框附近有殘膠，本院卷㈠第241、242頁後陽台氣密窗有鑽大量的掛勾，本院卷㈠第244頁雅房的衣櫃櫃體內部板材有破壞，有燒灼的痕跡。本院卷㈠第234頁防火門破壞因為不可逆，所以我沒有估價，事後修補也是失去防火的效果，報價單第14項大門美容是必要的，因為不是每個住戶

都需要鎖扣，他已經有電子鎖，本來加裝的鎖扣會拆掉。報價單第1項拉門3片其中1片有在本院卷㈠第238頁照片中，拉門3片是修補的費用，沒有更新，包含門框製作、木工的部份都是修補，修補1片1萬元。報價單第2項門框製作在本院卷㈠第238頁照片中的房間，是修補，費用1萬元，若是更新尚有拆除費用。報價單第3項樓梯屏風在本院卷㈠第237頁照片，1組2萬元是重新貼皮、修復、上漆，不是更新，是針對有孔洞的部份修補。報價單第4項衣櫃底板更新在本院卷㈠第244頁照片，是更新，加一個新的板材蓋上去。報價單第5項衣櫃抽板兩組在本院卷㈠第244頁照片下方左側衣櫃裡，兩個抽板是壞掉的要重新換過。報價單第6項後陽台鋁窗在本院卷㈠第241至242頁照片，是全部更新，因為洞鑽太多。報價單第7、8項房間窗簾在本院卷㈠第240頁照片，現場有一些損毀才會估算，是否是房屋的原有款式我不記得了，但是要更換。報價單第9項流理台、水槽在本院卷㈠第236頁照片，應該是修復美容，把鑽洞的部分蓋起來，沒有更新。報價單第10項流理檯面環保費是修復費用的材料錢，照片在本院卷㈠第236頁。報價單第11項牆面全室除膠，類似本院卷㈠第239頁照片，油漆要用溶劑除膠，因為要花很多人工，且除膠面積很大，所以按照坪數換算。報價單第12項櫃體門片、門框修補是所有櫃體類似如本院卷㈠第237、238、239頁照片，有黏膠、鑽洞的情況，要花時間修補。報價單第13項牆面ICI乳膠漆，除膠後牆面要重新油漆，按照面積計算，上漆要2至3次，因為有了膠後，漆是無法上去的，漆是水性的、膠是油性的，兩者不相容，所以仍須除膠，除膠後狀態，牆面非常不平整，所以需要批土、磨過，費用會較高。報價單第14項大門美容修復在本院卷㈠第234頁照片，把鎖扣拿起後，要修復孔洞，但防火門失效狀態是不可逆。報價單第15項全室清潔，整理完後整個細清，因為粉塵會非常多，因為油漆粉塵非常細，有些地方不是專業清潔會清不乾淨。報價單第16項垃圾清運，3噸半垃圾都要破2萬元，這

些都是不可回收的垃圾清運，可回收的垃圾也要1萬8千元左右。報價單第17項工程管理費，因為發包工程需要收管理費46,000元。系爭報價單不算是整間房屋重新裝潢，裝潢還需拆除，我並沒有拆除，絕大部分都是修補，我還要派油漆、木工、小工來保護、清潔、窗簾工、廚具的工人，工種非常多，這些費用均屬必須等語（見本院卷㈡第39至44頁），堪認原告此部分主張，係屬真實。被告仍以前詞抗辯原告係將系爭房屋重新裝潢，此與被告無關云云，不足採信。

4.又原告雖主張依附表編號1至17所示回復原狀所需費用為596,295元，惟系爭房屋係於99年2月8日建築完成，原告係於104年10月1日登記取得系爭房屋，參以如附表編號1至9所示項目係屬室內裝潢家具，均屬動產，且可與系爭房屋分離，具有市場價值，原告既以新品更換被損害之舊品，則在計算損害賠償金額時，依前揭規定及說明，自應將附表編號1至9所示項目折舊部分予以扣除，原告主張附表編號1至9所示項目修復費用，不應扣除折舊云云，自非可採；至於附表編號10至17所示項目係屬勞務費用及管理費用，即不予折舊。而原告主張倘附表編號1至9所示項目須扣除折舊，其折舊後之殘值如附表編號1至9所載金額，為被告所不爭執（見本院卷㈡第4至5頁）。則據此計算原告以附表編號1至17所示方式回復原狀所需費用為369,656元，加計5%營業稅18,483元（計算式：369,656元×5%＝18,483元，元以下4捨5入），共計為388,139元。因此，原告依民法第213條第1項、第3項規定，請求被告給付388,139元，自屬有據，應予准許，逾此之部分，則屬無據，應予駁回。

二、另原告主張被告於112年10月11日至112年12月29日無權占有系爭房屋，受有相當於租金之不當得利62,706元，依民法第179條規定，應給付原告62,706元；及被告依系爭租約第14條第1項、第3項約定，應給付原告逾期返還系爭房屋之違約金62,706元之事實，為被告所不爭執。因此，加計被告應給付原告如附表「本院認定金額」欄所示修繕費用388,139

元，原告請求被告給付513,551元（計算式：62,706元＋62,706元＋388,139元＝513,551元），為有理由，應予准許，逾此之部分，則無理由，應予駁回。

三、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件係以支付金錢為標的，其給付無確定期限，依前揭規定，原告就被告應給付之513,551元，一併請求自起訴狀繕本送達被告（見本院卷㈠第150頁）之翌日即114年4月11日起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

伍、從而，原告依系爭租約第11條、第14條第1項、第3項、民法第179條、第213條第1項、第3項、民法第432條規定，請求被告給付513,551元，及自114年4月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此之部分，為無理由，應予駁回。

陸、本件原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之，並依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至於原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依附，應予駁回。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

捌、本件訴訟費用依民事訴訟法第79條規定，命由被告負擔71%，餘由原告負擔。

玖、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　20　　日

民事第一庭　法　官　蘇錦秀

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日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　20　　日

書記官　蘇懌帆