

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第146號

原告 朱秀治

被告 汪修詮

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年12月3日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬貳仟零貳拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)訴之聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）152,500元。

(二)被告前於租屋網站刊登租屋廣告，出租門牌號碼臺南市○市
區○○路0號房屋（下稱系爭房屋），每月租金5,000元，原
告遂與被告聯繫看屋，原告到現場時發現系爭房屋為老舊鐵
皮屋，不願承租，惟被告以要新建衛浴設備，更換鐵門為條
件，讓原告同意承租系爭房屋。原告遂於民國112年2月11日
給付被告定金8,000元，並約定租賃期間自112年3月5日起至
123年3月5日止，每月租金為8,000元，押金16,000元，水電
費由原告自行負擔，然兩造並未正式簽立書面契約。又上開
衛浴設備工程費用為16萬元、更換鐵門費用為28,000元，共
計188,000元，被告主張要與原告各分擔一半，原告分擔之
費用可抵扣1年之租金，嗣被告卻讓原告給付全部費用予施
工廠商，原告於112年3月給付上開工程費用188,000元及押
租金8,000元（加定金8,000元，押租金共16,000元）。然原
告於112年4月15日搬入系爭房屋時，衛浴設備尚未完工，直

01 至同年4月24日原告才能使用簡陋之衛浴設備。又系爭房屋
02 屋頂水槽破損嚴重需修繕，被告卻不同意修繕，原告乃請託
03 隔壁房客做修繕時一併維修，並代墊修繕費用2,500元。系
04 爭房屋老舊，並有熱水器跳電故障、漏水、壁癌等諸多瑕
05 疵，被告均拒絕修繕，又廚房水龍頭及排水管亦未依約施
06 作。另原告承租系爭房屋後，竟遭訴外人即被告姊姊汪倩
07 齡、汪倩韻主張渠等為系爭房屋共有人，要求原告搬離，被
08 告詐騙原告向其承租系爭房屋並為其支付修繕費用，故原告
09 主張兩造間之租賃關係，應於存證信函寄與被告後1個月內
10 未改善漏水即終止。而依系爭房屋之屋況，原告認租金以每
11 月3,000元為適當，原告係112年4月15日搬入系爭房屋，迄
12 至113年10月15日止，使用系爭房屋共18個月，需給付被告
13 租金數額應為54,000元（計算式：3,000×18=54,000），而
14 原告已給付上開工程費用188,000元、押租金16,000元及屋
15 頂水槽修繕費2,500元，共計206,500元，扣抵上開租金54,0
16 00元後，爰依不當得利之法律關係請求被告返還152,500
17 元。

18 二、被告則以下列情詞資為抗辯：

19 (一)聲明：原告之訴駁回。

20 (二)系爭房屋係訴外人即被告之爺爺汪仙分分配給長孫即被告，
21 故系爭房屋為被告單獨所有。兩造於112年2月11日協議系爭
22 房屋租賃條件，約定每月租金8,000元，押金16,000元，因
23 原告要求新增衛浴設備及獨立空間，並將系爭房屋之鐵捲門
24 更換白鐵門，故協議上開費用由兩造各負擔一半，原告負擔
25 一半費用之代價是10年內不漲租金，而被告負擔之一半費用
26 由原告支付可抵扣租金，原告於當日即給付定金8,000元，
27 被告亦同時交付系爭房屋之鑰匙，系爭房屋租賃期間應自原
28 告給付定金之日即112年2月11日起算10年。而新增衛浴設備
29 之工程費用廠商預估為165,000元多退少補，原告於112年3
30 月1日給付8萬元予被告，被告於同年3月2日、同年3月9日各
31 匯款工程款5萬元，共10萬元給施工廠商，嗣廠商要求提前

01 結清工程尾款，然因被告資金短缺，故被告於同年3月25日
02 向原告收取現金116,000元，並於同年3月27日匯款10萬元予
03 廠商。又原告於同年4月要求衛浴設備施工廠商裝設衛浴後
04 門，費用為15,000元，被告乃於同年4月25日匯款6,000元予
05 廠商作為衛浴後門之定金，嗣於同年5月10日匯款工程尾款
06 共59,000元予廠商，被告共給付施工廠商265,000元。另屋
07 頂水槽堵塞清除費用僅1,200元至1,500元，原告卻向被告請
08 求2,500元，顯然過高。

09 (三)原告已給付衛浴設備及白鐵門工程費用188,000元、押金16,
10 000元，共計204,000元，上開工程費用之一半用來抵扣112
11 年2月至113年1月之租金。另原告並未依約定繳納系爭房屋
12 水電費，均由原告墊付。被告同意原告搬離系爭房屋，但應
13 結算租金及水電費，截至113年8月13日止，原告尚積欠19個
14 月租金152,000元（計算式：8,000×19=152,000）、電費6,
15 649元、水費2,231元，共計160,880元。

16 三、本院得心證之理由：

17 (一)查兩造曾於112年2月11日，就系爭房屋商議成立租賃契約
18 （但未正式簽立書面契約，下稱系爭租約），由被告將系爭
19 房屋租與原告，每月租金8,000元，押金16,000元，租賃期
20 間自112年3月5日起至123年3月5日止，有房屋租賃契約書在
21 卷可參（調解卷第29頁、本院卷第41頁）。次查，原告於11
22 2年2月11日給付8,000元、同年3月1日給付8萬元、同年3月2
23 5日給付116,000元，共計204,000元予被告（含押金16,000
24 元、衛浴設備16萬元、白鐵門28,000元），兩造各負擔衛浴
25 設備、白鐵門之一半費用即94,000元，而原告負擔之94,000
26 元，得抵付112年3月起至113年3月止之房租，而原告係於同
27 年4月15日搬入系爭房屋等情，有兩造簽立之字條、對話紀
28 錄、匯款明細附卷足參（調解卷第35-45頁、本院卷第42
29 頁）。被告固抗辯原告應負擔衛浴設備、白鐵門全部費用，
30 一半費用得抵用房租1年，另一半費用係10年不調整租金之
31 條件云云。然查，兩造簽立之字條，其上既記載（原告）自

01 付額9.4萬，抵房租112/3-113/3，即表示原告之自付額9.4
02 萬元可抵付房租1年，並未記載原告需負擔全額之衛浴設
03 備、白鐵門費用188,000元，是被告所辯，尚非有據。

04 (二)按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負
05 擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於
06 其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求
07 出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430條定有明
08 文。查原告搬入系爭房屋後，該屋有壁癌、滲漏水、屋頂水
09 槽破損並遭樹葉阻塞之瑕疵，經原告以Line向被告反應後，
10 被告遲未修繕，原告遂先行請人清理屋頂水槽之樹葉，支出
11 2,500元。原告再於112年9月7日寄發存證信函予被告，要求
12 被告就系爭房屋漏水之瑕疵應於1個月內修繕完成，否則將
13 終止系爭契約。被告係於同年9月8日收受該存證信函，惟並
14 未修繕系爭房屋之漏水瑕疵等情，有該存證信函、兩造對話
15 附卷可佐（調解卷第19-21、143-149、161、167-169、173-
16 177、187-191、195、215-217、221-231頁、本院卷第265-2
17 66頁）。是揆諸上開法律規定，原告既已催告被告應於1個
18 月內修繕系爭房屋，否則要終止系爭租約，被告於112年9月
19 8日收受存證信函後卻仍未修繕，則系爭租約應於112年10月
20 8日終止，被告應返還押金16,000元予原告，而原告先前支
21 出修繕屋頂水槽之2,500元，亦得請求被告償還。

22 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
23 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
24 第179條定有明文。查原告負擔衛浴設備、白鐵門之一半費
25 用94,000元，既可抵付系爭房屋1年之租金，而系爭租約已
26 於112年10月8日終止，則原告承租系爭房屋之期間係自113
27 年3月5日起至112年10月7日止計有217日，則被告應退還原
28 告已支付之租金38,115元（計算式：94,000－94,000×217/3
29 65＝38,115，元以下四捨五入）。另原告先行支付應由被告
30 負擔之衛浴設備、白鐵門之另一半費用94,000元，亦得依不
31 當得利法律關係，請求被告返還之。

01 (四)再查，被告之姊汪倩韻曾對被告、汪倩齡提起分割遺產訴
02 訟，經本院家事庭於112年10月30日以112年度重家繼訴字第
03 22號判決，判處被繼承人汪黎融之遺產中之系爭房屋權利範
04 圍10萬分之79720，被告、汪倩韻及汪倩齡之應繼分各1/3，
05 應由汪倩韻、汪倩齡按應有部分各1/2比例分別共有，再由
06 該二人以金錢補償被告，而該案判決於同年11月24日確定在
07 案等情，業經本院依職權調閱該案判決核閱無誤，復有上開
08 判決在卷可稽（本院卷第193-199頁）。是系爭房屋於112年
09 11月24日前，係由被告、汪倩韻及汪倩齡共同共有系爭房屋
10 應有部分10萬分之79720，應繼分既為每人1/3，每人就系爭
11 房屋之權利範圍為30萬分之79720。而原告於系爭租約終止
12 後，繼續居住在系爭房屋，應返還自112年10月8日起至同年
13 11月23日止之47日不當得利予被告，以每月租金8,000元為
14 計算基礎，則原告應返還被告3,331元（計算式： $8,000 \times 47 /$
15 $30 \times 79720 / 300000 = 3,331$ ，元以下四捨五入）。

16 (五)又被告抗辯原告應支付居住系爭房屋期間之水費2,231元、
17 電費6,649元，提出電費帳務管理系統欠費查詢資料、電子
18 帳單系統水費帳單、計算表（本院卷第55、131、133、161
19 頁）。經查：

- 20 1.系爭房屋之門牌號碼，並無用戶申請水錶之相關資料，而被
21 告提出之水費電子帳單，水錶裝置地址係在臺南市○市區○
22 ○路0號乙情，有上開水費帳單、台灣自來水股份有限公司
23 第六區管理處新市服務所113年11月13日台水六新服室字第1
24 133203494號函及所附之水籍基本資料查詢在卷可參（本院
25 卷第133、167、235-242頁）。準此，該水費帳單實無法證
26 明其上所列之費用，全係由原告所使用自來水所致，被告自
27 不得請求原告給付。
- 28 2.次查，系爭房屋裝設之電錶電號為00-00-0000-000，戶名為
29 被告，有台灣電力股份有限公司台南區營業處113年11月15
30 日台南字第1131306045號函及其所附之用電資料附卷可佐
31 （本院卷第243-246頁）。再查，系爭房屋自112年3月25日

01 起至113年7月28日之電費總計為7,092元，原告已支付112年
02 6月份電費635元、113年4月份電費200元、113年6月份電費9
03 97元，有112年6月、113年4月及113年6月繳費憑證、系爭房
04 屋電費明細在卷可稽（本院卷第135-139、165頁）。是原告
05 應再支付5,260元之電費予被告（計算式：7,000－000－000
06 －000＝5,260）。

07 (六)基上，原告得請求被告返還142,024元（計算式：16,000＋
08 2,500＋38,115＋94,000－3,331－5,260＝126,024）。

09 四、綜上所述，原告本於租賃、不當得利法律關係，請求被告給
10 付142,024元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為
11 無理由，應予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所為之舉
13 證，經審核後，均對本件判決之結果不生影響，爰不再逐一
14 論述，併予敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
17 新市簡易庭 法 官 陳尹捷

18 以上正本證明與原本無異。

19 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
20 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
21 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
22 應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
24 書記官 吳佩芬