

臺灣臺北地方法院民事小額判決

114年度店小字第1089號

原告 鄭棋云

兼

訴訟代理人 高至品

被告 簡顯斌

訴訟代理人 陳桑微

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告高至品新臺幣2,500元，及自民國114年8月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告應給付原告鄭棋云新臺幣3,500元，及自民國114年8月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用新臺幣1,500元，其中新臺幣680元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔，其中新臺幣470元由原告高至品負擔，餘由原告鄭棋云負擔。

五、本判決第一項原告高至品勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣2,500元為原告高至品預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項原告鄭棋云勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣3,500元為原告鄭棋云預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告高至品、鄭棋云於民國114年1月10日分別向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號2樓房屋（下稱系爭房屋）之203、205房，租賃期間均自114年2月1日起至同年6月30日止，每月租金均各為新臺幣（下同）9,0

00元，原告並各自繳納18,000元之押租金予被告，並分別與被告簽訂房屋定期租賃契約書（下稱系爭租約）。詎料原告於114年6月26日返還系爭房屋並將鑰匙交還予被告後，被告以系爭房屋未回復原狀為由，於114年6月27日僅各返還原告2人11,355元之押金，尚分別積欠原告2人各6,645元，共13,290元，爰依民法第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告13,290元，及自114年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：被告自114年2月1日起出租系爭房屋予原告2人及訴外人高海茵、鄭宇彤，並於同年1月23日提前交屋，原告2人於系爭租約期滿後即未續約，其餘2人仍續住至115年6月30日止。於系爭租約存續期間，發生原告承租房間之牆壁毀損、廚房檯面不當使用刮傷等明顯損壞，上開公共空間原告2人亦有使用，經被告修繕後，應各賠償公共空間客廳及廚具檯面損壞之修繕費用2,500元及房間牆壁毀損之上漆費用1,000元，且系爭房屋之管理費每月2,378元，自114年1月23日計至同年6月30日共5個月又9天，4人平均分攤後每人應各負擔3,145元之管理費用，從而，原告2人應各自負擔6,645元之費用，被告已自押金中扣除上開費用並分別退還11,355元予原告等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、本院之判斷：

(一)按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」，民法第179條定有明文。經查，原告高品至、鄭棋云曾分別向被告承租系爭房屋之203、205房，同時亦有另外2人向被告租賃系爭房屋之其他2間房間，原告2人之租賃期間均自114年2月1日起至同年6月30日止，原告並各自繳納18,000元之押租金予被告，而系爭租約租期已屆至，原告2人亦已於114年6月26日返還系爭房屋等情，為兩造所不爭執（見本院卷第122頁），則被告依系爭租約如無其他得主張之權利，其

繼續持有該押租金即屬不當得利，自應由被告就其持有該押租金之法律上原因為主張並提出相關證據。

(二)被告辯稱其得將押租金用以扣抵管理費每人3,145元，為有理由。

1. 經查，被告於114年1月間交屋時，確已向建商繳納系爭房屋114年1月至6月之管理費14,268元等情，有欣暘建設有限公司交屋結算明細表可參（見本院卷第109頁），而依系爭租約第6條第1項約定：「水電費、瓦斯費及社區管理費等費用，因使用者必須繳納之費用及損害額，甲方得由擔保金優先扣抵之」，有系爭租約可參（見本院卷第15頁、第23頁），又被告稱其於114年1月23日即提前交屋給原告，為原告所未予爭執，是被告主張以押租金扣抵原告使用房屋期間之管理費3,145元【計算式：14,268元÷6個月×（5+9/31）個月÷4人=3,145元，小數點以下四捨五入】，乃屬有據。

2. 原告雖主張：租賃期間沒有看過管理委員會的人來收錢，租賃期間被告也沒有說過這筆費用，退租後才突然說要收這筆錢云云。然查，上開期間之管理費是在管理委員會成立之前由建商所收取，故與管理委員會是否存在、是否有向原告收取管理費等事項並無關聯，又系爭租約既已明確約定管理費應由原告負擔，則縱使被告是於原告退租後才向原告主張收取，其主張既未罹於請求權時效，自無因此不得收取之情形，是原告此部分主張，均非可採。

(三)被告辯稱其得將押租金用以扣抵客廳及廚房損害之賠償費用每人2,500元，為無理由。

1. 按租賃物之修繕，除契約另有訂定外或另有習慣外，由出租人負擔，乃民法第429條第1項所明定。又系爭租約第5條第1項乃約定：「因乙方（即原告）之故意、過失致房屋有任何毀損滅失時，乙方須負責修繕或損害賠償之責」，故必須原告對於系爭房屋之毀損有故意或過失之情形，原告始須負損害賠償責任。

2. 被告雖主張原告應就系爭房屋之客廳及廚房之損害負賠償責

01 任，惟觀諸被告所提出之禾硯石業有限公司客戶報價單（見
02 本院卷第113頁），可見被告實際支出修繕費用之位置，乃
03 為廚房人造石之修繕費用；又從被告所提出廚房人造石之照
04 片（見本院卷第111頁），僅得看出該人造石與牆面接觸處
05 有黃色、黑色的痕跡，尚無法看出該痕跡為髒汙或是刮痕；
06 且僅以原告於對話紀錄所稱其等有使用等語（見本院卷第11
07 3頁），尚無從知悉其等所稱有使用之範圍為何，亦難認其
08 等有何承認造成刮損之情事，被告復未其他證據證明是原告
09 造成之刮損，則其請求原告賠償此部分損害，自難認可採；
10 況廚房流理臺為日常使用頻繁之處，常會用到鍋子、刀子、
11 鏟子等各種器具，故縱使是造成人造石刮損，亦屬正常使用
12 之自然耗損情形，尚難認是原告之故意或過失所致；從上可
13 知，被告辯稱其得將押租金用以扣抵客廳及廚房損害之賠償
14 費用每人2,500元云云，並非可採。

15 (四)被告辯稱其得將原告高至品之押租金用以扣抵房間牆面油漆
16 毀損之費用1,000元，為有理由；被告辯稱其得將原告鄭棋
17 云之押租金用以扣抵房間牆面油漆毀損之費用1,000元，為
18 無理由。

19 1. 經查，系爭房屋之203室其中一面牆確有幾處與其他牆面之
20 顏色有所不同，有照片可參（見本院卷第115頁），就此原
21 告高至品乃陳稱：因退租時發現牆面有所斑駁，故以補土漆
22 補牆等語（見本院卷第123頁），可徵該牆面顏色不一之結
23 果乃是原告高至品所造成，而審酌以補土漆塗牆面之行為已
24 屬於對牆面修繕之行為，若未經屋主即被告之同意，承租人不
25 應任意進行，故該行為非屬正常使用牆壁之行為，原告高
26 至品就其所造成牆面顏色不一之結果，依系爭租約第5條之
27 約定，應對被告負損害賠償之責任。

28 2. 而被告請師傅就203房牆面修繕之金額為2,500元，業據被告
29 提出對話紀錄為憑（見本院卷第115頁），是被告主張其得
30 將原告高至品之押租金用以扣抵房間牆面油漆毀損之費用1,
31 000元，乃屬有據；而該牆面油漆受損之部位既係在203房，

則原告主張其得將原告鄭棋云之押租金用以扣抵房間牆面油漆毀損之費用1,000元，即屬無據。

(五)從上可知，被告就原告高至品所交付之押租金18,000元，經用以扣抵管理費3,145元、房間牆面油漆毀損賠償費用1,000元後，被告應返還13,855元（計算式：18,000元－3,145元－1,000元＝13,855元），扣除被告已返還之11,355元，原告高至品得再請求被告返還之金額為2,500元（計算式：13,855元－11,355元＝2,500元）；又被告就原告鄭棋云所交付之押租金18,000元，經用以扣抵管理費3,145元，被告應返還14,855元（計算式：18,000元－3,145元＝14,855元），扣除被告已返還之11,355元，原告鄭棋云得再請求被告返還之金額為3,500元（計算式：14,855元－11,355元＝3,500元）；逾此範圍之請求，即非可採。

(六)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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「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。原告依不當得利之法律關係請求被告賠償前揭金額，為未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，則被告自受催告時起，負遲延責任；而本件民事起訴狀繕本係於114年7月31日對被告生送達效力，有送達證書附卷可參（見本院卷第39頁），則原告向被告請求自起訴狀繕本送達翌日即114年8月1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。

四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付如主文第1項、第2項所示金額，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係依小額程序為被告敗訴之判決，依民事

01 訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行；本院並就
02 該部分並依同法第392條第2項規定，依職權為被告如預供擔
03 保，得免為假執行之宣告。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
05 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
06 敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定本
08 件訴訟費用額為1,500元（即第一審裁判費）如主文第4項所
09 示。

10 中 華 民 國 114 年 11 月 24 日
11 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
12 法 官 許容慈

13 以上正本係照原本作成。

14 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
15 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

16 當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記
17 載上訴理由，表明下列各款事項：

18 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

19 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

20 中 華 民 國 114 年 11 月 24 日
21 書記官 黃亮瑄