

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

110年度中小字第3631號

原告 王瑞興

被告 永勝資產管理股份有限公司

法定代理人 徐銘達

被告 勝麗資產管理股份有限公司

法定代理人 徐銘達

上列當事人間請求返還押金等事件，經本院於民國111年2月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告勝麗資產管理股份有限公司應給付原告新臺幣柒萬捌仟伍佰柒拾貳元，及自民國一百一十年十月三十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告勝麗資產管理股份有限公司負擔新臺幣肆佰柒拾捌元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

爭執事項及理由要領

一、原告主張：原告於民國101年7月25日委託被告勝麗資產管理股份有限公司（下稱勝麗公司）管理其所有之3戶不動產，地址各為台中市○區○○路0段00號17樓13室、15室、16室，每戶以租金百分之10計算委任費，代原告管理上開不動產，委任期間負責租賃標的物維護、修繕、管理及向房客收取租金等業務，原告與勝麗公司間之委任契約業經原告終止，被告勝麗公司無法律上原因所受利益，致原告受有損害，自應返還，茲就被告勝麗公司所受利益計算如下：①被告勝麗公司分別與房客盧韋名（13室）、林佩蓉（15室）、

01 蔡淑敏（16室）訂立租賃契約，分別收取押金新台幣（下
02 同）13,600元、13,000元、14,400元，②被告勝麗公司事先
03 分別預扣修繕預備費用3,910元、2,762元、3,600元，③被
04 告勝麗公司已自房客收取管理費卻未代繳，而由原告代繳7,
05 900元、1,400元、6,300元，④林佩蓉給付被告勝麗公司110
06 年1、2月租金13,000元，共計79,872元等情，業據原告提出
07 租屋代管委託書、建物所有權狀、土地所有權狀、存證信
08 函、租賃契約書、房客聲明書及林佩蓉切結書等為證，核屬
09 相符；被告於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不
10 到場，亦未提出任何準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條
11 之23、第436條第2項準用同法第280條第3項、第1項之規
12 定，視同自認，堪信原告主張之事實為真正。

13 二、惟原告主張房客林佩蓉給付被告勝麗公司110年1、2月租金1
14 3,000元，此部分因系爭委託約於110年6月30日始終止，仍
15 應扣除被告勝麗公司代管費1,300元，始為被告勝麗公司應
16 返還之金額，扣除1,300元後，被告勝麗公司應返還之金額
17 為78,572元。又原告主張被告勝麗公司未時繳交管理費，致
18 大樓管理委員會寄存證信函催繳所生費用計1,500元，及原
19 告寄存證信函終止合約之費用763元，均為通知費用，被告
20 並未因此受有利益，原告此部分請求，尚屬無據。另系爭租
21 屋代管委託書之受託人為被告勝麗公司，並非被告永勝資產
22 管理股份有限公司（下稱永勝公司），有委託書附卷可稽，
23 原告依請求被告永勝公司返還委託契約終止後所受利益，即
24 屬無據。從而，原告依據民法不當得利之法律關係請求被告
25 勝麗公司給付78,572元及法定遲延利息，為有理由，應予准
26 許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

27 三、本件依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行
28 ，並確定其訴訟費用額為1,000元（即裁判費1,000元），由
29 被告勝麗公司負擔478元，餘由原告負擔。

30 中 華 民 國 111 年 3 月 1 日
31 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 吳蕙玟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
法令之具體事實），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（須附繕本）。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 111 年 3 月 1 日

書記官 楊思賢