

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

113年度中小字第1094號

原告 陳宥棠

訴訟代理人 張楛云

被告 園之廈管理委員會

法定代理人 林宏杰

上列當事人間請求返還保證金事件，經本院於民國113年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣50,000元，及自民國112年11月18日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣50,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

- 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。經查，被告於民國113年2月7日具狀提起反訴，嗣於113年3月1日撤回反訴（見本院卷第51、99頁），核被告前開訴之撤回，於法並無不合，依上揭規定，應予准許。
- 二、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。本件被告之法定代理人原為李翠容，嗣於本件訴訟繫屬中，業經變更為林宏杰，並經林宏杰聲明承受訴訟（本院卷第383頁），及陳報臺中市北區區公所113年6月21日公所公建字第1130016183號函在卷可憑

01 (本院卷第385頁)，核與上開規定相符，應予准許。

02 貳、實體事項

03 一、原告主張：

04 (一)原告於111年1月購入被告所管理之園之廈社區(下稱系爭社  
05 區)門牌號碼臺中市○區○○○路000號2樓之3房屋(下稱  
06 系爭房屋)，為進行施作房屋裝修工程，依系爭社區住戶修  
07 繕公約繳交保證金新臺幣(下同)5萬元給被告，詎被告嗣後  
08 竟拒絕返還上開保證金給原告，經原告以存證信函通知，仍  
09 未獲回應。為此提起本件訴訟，請求被告返還上開保證金等  
10 語。並聲明：被告應給付原告5萬元，及自支付命令送達翌  
11 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

12 (二)對被告抗辯之陳述：

13 1.原告進行裝修工程時，僅有在被告社區除去雜草、藤蔓及  
14 3棵鵝掌藤、1棵黑板樹、2棵巴西鐵樹等植物，否認有鋸  
15 斷被告所稱之12棵系爭樹木。又原告所鋸之上開樹木並未  
16 因枯死，反而生長良好、生意盎然，頗具觀賞價值，被告  
17 社區中庭經原告整理後，亦呈現一片清朗庭園樣貌，故被  
18 告社區並未受有任何損害。

19 2.又原告係於111年5月間經被告管理員翁政宏告知「緊鄰你  
20 們房屋落地窗樹木等，是屬於你們的，自然由你們自行處  
21 理，如需專人清運，我們可以代請」等語，原告始依翁政  
22 宏所言自行除草、修整樹木，並交付翁政宏清運費1千  
23 元，故原告修整樹木之行為，業經被告所認許。

24 3.又被告所提之郁蒼園藝企業有限公司估價單，並無具體規  
25 格記載，且依該公司先前估價金額，與其他園藝公司估價  
26 金額落差巨大，有浮報之嫌，故上開估價單難謂可採。

27 二、被告則以：依系爭社區住戶修繕公約之規定，住戶修繕前應  
28 繳交5萬元保證金，擔保施工不會造成任何社區公設毀損，  
29 若有毀損公物之情，應於改善完成後始能退還保證金，本件  
30 原告於施工期間擅自鋸斷被告社區內9棵馬拉巴栗樹、1棵黑  
31 板樹、2棵劍葉朱蕉(下合稱系爭樹木)，佐以郁蒼園藝企業

01 有限公司之估價單可知，遭原告鋸斷之系爭樹木價值至少35  
02 萬元，是原告造成被告社區之損害遠超於其繳交5萬元擔保  
03 金，且事後拒絕賠償，被告為此已另案向鈞院提起損害賠償  
04 之訴，原告既未就系爭樹木受損狀況為任何改善，其請求本  
05 件退還保證金顯無理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

### 06 三、得心證之理由

07 (一)原告主張其為被告所管理系爭社區門牌號碼臺中市○區○○  
08 ○路000號2樓之3房屋之區分所有權人，為進行施作房屋裝  
09 修工程繳交保證金5萬元給被告等事實，業據其提出管理費  
10 收費憑單、存證信函等件為證(司促卷第9至12頁)，且為被  
11 告所不爭執，此部分堪認屬實。惟原告主張被告應返還上開  
12 保證金5萬元，則為被告所否認，並以前詞置辯。

13 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
14 民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告係為被告所管  
15 理系爭社區之區分所有權人，其依被告社區規約、園之廈住  
16 戶管理公約(下稱住戶管理公約，見本院卷第79頁)及園之  
17 廈住戶修繕公約(下稱修繕公約，見本院卷第81頁)繳交保  
18 證金50,000元，為兩造所不爭執。而查，「各住戶進行修繕  
19 工程前應事先告知管委會並繳交保證現金新台幣50,000元整  
20 後方得開始施作」、「住戶進行修繕工程應慎選廠商，施工  
21 期間如發生因工人個人行為或施工不當導致社區公物或其他  
22 住戶權益受損之情事，應由該修繕住戶負起賠償之責任」、  
23 「施工完成後修繕住戶應告知管委會，由管委會檢視是否有  
24 因施工造成公設損壞或污損之情事，如有應請修繕住戶改善  
25 完成方可核退保證金」；「住戶內部之裝潢工程於施工期間  
26 如有損毀或汙染公共設施，應負修復或還原之責任」住戶修  
27 繕公約第1條、第5條及第9條；住戶管理公約第18條分別定  
28 有明文。而依上開規定之文意，及系爭保證金之性質為「施  
29 工保證金」等觀之，系爭保證金之擔保範圍應係在申請修繕  
30 之住戶在修繕範圍內因施工不當或因施工損毀或汙染公共設  
31 施時，為損害賠償之擔保，應不包含擔保申請住戶自己於施

01 工外，因個人之故意過失造成社區公共設施損壞之賠償甚  
02 明。

03 (三)本件依被告答辯之內容，係指原告於施工期間擅自鋸斷被告  
04 社區內9棵馬拉巴栗樹、1棵黑板樹、2棵劍葉朱蕉，佐以郁  
05 蒼園藝企業有限公司之估價單可知，遭原告鋸斷之系爭樹木  
06 價值至少35萬元等語。然查，被告上開所述遭原告擅自鋸斷  
07 之樹木，均係在戶外公共區域，並非在原告申請修繕之室內  
08 範圍，實難認為原告因室內修繕之必要而需鋸斷上開樹木。  
09 是果若原告有被告所指之鋸斷系爭樹木之情形，應僅係原告  
10 是否侵害被告之權利，被告得否另行主張侵權行為損害賠償  
11 之問題，且依被告於113年3月22日所提之書狀所載，被告已  
12 就系爭樹木遭原告鋸斷部分另行起訴，現由本院以113年度  
13 中簡字第768號請求損害賠償事件審理中，則原告是否確實  
14 有被告所指之侵權行為、是否應負損害賠償責任，自應由兩  
15 造於該案中為攻擊防禦，非本件所得審究。是被告辯稱原告  
16 既未就系爭樹木受損狀況為任何改善，而主張原告請求本件  
17 退還保證金並無所據一節，尚無可採。則依修繕公約請求返  
18 還所繳交之施工保證金，自屬有據。

19 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
20 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
21 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
22 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
23 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、  
24 第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的  
25 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率  
26 較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約  
27 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第  
28 1項、第203條亦分別明定。查原告對被告之債權，核屬無確  
29 定期限之給付，既經原告請求，且支付命令於112年11月17  
30 日合法送達被告（送達證書見司促卷第39至43頁），則原告  
31 請求被告自支付命令送達被告之翌日即112年11月18日起至

01 清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，核無不  
02 合，應予准許。

03 四、綜上所述，原告依上開規定，請求被告給付5萬元，及自112  
04 年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理  
05 由，應予駁回。

06 五、本件係適用小額訴訟程序而為被告敗訴之判決，依民事訴訟  
07 法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。又本件容有宣  
08 告被告得供擔保免為假執行之必要，爰依職權酌定相當擔保  
09 金額宣告之。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經  
11 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此  
12 敘明。

13 七、依民事訴訟法第436條之19第1項、第78條規定，本件訴訟費  
14 用額確定為1,000元（即原告繳納之第一審裁判費1,000  
15 元），命由被告分擔，並依民事訴訟法第91條第3項規定加  
16 計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算  
17 之利息。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日  
19 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭  
20 法 官 張清洲

21 以上為正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向  
23 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  
24 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  
25 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  
26 判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日  
28 書記官 蕭榮峰