

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

114年度中小字第115號

原告 上晨有限公司

法定代理人 賴惠美

被告 王麗真

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬肆仟貳佰陸拾柒元及自民國一一三年十月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用中百分之三十一由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；如被告願以新臺幣貳萬肆仟貳佰陸拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

理由要領

一、原告主張：其向訴外人何金順承租門牌號碼為臺中市○○區○○路000號之房屋(下稱系爭房屋)，再將1、2樓一半面積出租予被告，每月租金新臺幣(下同)17,000元，押金2個月租金計34,000元，租期自民國112年8月1日起113年6月30日止，兩造並訂立租賃契約(下稱系爭租約)，惟被告於113年4月起即積欠租金未給付，被告於同年7月28日遷離時，已積欠4個月租金68,000元及應分攤由原告先墊付之水電費10,412元，共計78,412元未給付原告，因而受有上開金額免給付之利益，經原告多次催告給付，被告均置之不理，原告無奈，爰依不當得利之法律關係，請求被告返還其所受之利益等語。並聲明：(一)被告應給付原告78,412元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：其向原告承租系爭房屋一半居住使用後，1樓馬
02 桶及2樓浴室水管總是阻塞，多次請原告修繕，原告均未修
03 理，致被告之子居住1樓時廁所常無法使用，造成生活如廁
04 極其不便，而2樓水管不通造成廁所積水，其夫因積水滑倒
05 而受傷，原告雖為二房東，但是被告係與原告簽立系爭租
06 約，原告本來應盡其出租人之責任修繕馬桶、排水管，經被
07 告多次請求，原告即使修繕後水管仍然不通，則原告自應賠
08 償被告113年4月份至7月份房租，又被告已搬離，原告尚有3
09 4,000元押金未返還被告，被告亦主張抵銷房租及原告代墊
10 之水電費等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請駁
11 回。(二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

12 三、本院之判斷：

13 (一)原告上開主張，業據其提出系爭租約、水電費分擔明細表、
14 修繕馬桶及抽水肥相關單據、通訊軟體line訊息對話翻拍照
15 片、代墊水電費收據、修理馬桶日期表列等件附卷可稽。被
16 告對原告積欠租金近4個月(見本院卷第152頁)及應分攤水電
17 費無意見，惟以上情置辯。

18 (二)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
19 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
20 態；租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人
21 負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人
22 於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請
23 求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第423條、第4
24 30條分別定有明文。又租賃物之交付與合於約定使用收益狀
25 態之保持，乃出租人之主要義務與承租人支付租金之義務，
26 彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未盡保持租
27 賃物合於約定使用收益狀態之義務，而致承租人不能達租賃
28 之目的者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金
29 之給付。如上訴人所辯屬實，被上訴人所出租房屋之天花板
30 到處漏水，地面龜裂，顯已不能達上訴人承租房屋經營溜
31 冰、撞球等業務之目的，而被上訴人拒不修復，以盡其保持

01 租賃物合於約定使用收益狀態之義務，揆諸首揭說明，在被
02 上訴人修復前，上訴人自非不得行使同時履行抗辯權，而拒
03 絕租金之支付(最高法院76年度台上字第237號判決意旨參
04 照)。

05 (三)被告於113年7月28日搬離(見本院卷第17頁)，其自113年4月
06 1日至搬離之日止，積欠之租金實際應扣除4月29日至31日3
07 天，則被告原應給付原告之租金應為66,355元(計算式： 170
08 $00 \times \langle 3 + 28/31 \rangle = 66355$ ，小數點下四捨五入)，再加上應
09 分攤水電費10,412元，則原告得請求被告返還之利益應為7
10 6,767元，先予說明。

11 (四)本院審酌系爭房屋應修繕部分，原告應負擔出租人修繕責任
12 ，理由分述如下：

13 1.馬桶部分：本院於114年2月18日行言詞辯論程序時，原告法
14 代陳述：一樓廁所是開放式的，廁所不是被告所說不通，只
15 是廁所水消比較慢，會積水慢慢消，我有找廠商修繕過，並
16 不是被告所說的完全無法使用等語(見本院卷第173頁)。復
17 審酌原告提出修理馬通(馬桶阻塞)之時間表列，系爭房屋屋
18 主及原告確實於112年11月17日至113年4月29日抽水肥及清
19 理化糞池，並僱工用藥劑通馬桶等情，足證1樓馬桶確實時
20 有阻塞之情形(非嚴重溢出糞水)，而被告向原告承租係1、2
21 樓之一半，當然包含1樓馬桶使用權限，而被告之子居住在1
22 樓，影響其使用馬桶如廁(必須至2樓)，本院認原告未及時
23 修繕該馬桶阻塞情形，構成不完全給付(僅有1樓未達方便使
24 用廁所馬桶目的)，本院依民事訴訟法第222條第2項規定，
25 認原告應賠償被告半個月之房租即8,500元。另依據被告提
26 出馬通不通之拍攝光碟，經本院觀看後，並無2樓馬桶阻塞
27 水滿溢出之現象，故不認被告所辯2樓馬桶亦阻塞之情形。

28 2.2樓水管下水阻塞淹水之情形：本院觀看被告提供之光碟，
29 分別於113年2月16日、3月29日、4月5日、4月30日、6月6
30 日、6月30日、7月1日，2樓廁所均有下水阻塞地板淹水，被
31 告用刮水器、拖把刮除地面淹水倒入水桶之畫面，依上開時

01 間密接延續，足證2樓廁所下水阻塞已經有一段時間，而被
02 告辯稱其於113年2月16日告知原告2樓下水道阻塞乙情，原
03 告並未及時修繕，而2樓廁所係被告及其夫使用，夫妻年事
04 已高，因上情導致生活上使用廁所極其不便，本院認原告亦
05 應負擔不完全給付責任，兼之衡酌系爭房屋已老舊，水管阻
06 塞鏽蝕本為正常，因鏽蝕而下水較慢，但是如將所有水管
07 (給、排水)重新整修換新，一方面所費不貲，另一方面亦非
08 原告之責(應為所有人責任)，故法律不能苛求原告必須將水
09 管整修換新。是本院認原告未供給被告合宜之居住安全(地
10 面積水易滑)環境，依上揭最高法院判決意旨，原告對於2樓
11 廁所未提供適宜使用之環境，亦應負擔部分不完全給付之責
12 (其餘出租處均合乎居住之目的)，依上述同一法律上之理
13 由，原告應賠償被告10,000元，方為公平適當。

14 3.原告應賠償被告18,500元。至被告辯稱其夫因廁所積水而滑
15 倒受傷乙節，被告僅提出中醫診所診斷證明書，而未能舉證
16 證明其夫確實在廁所滑倒受傷，被告上開所辯，本院不採。

17 (五)被告於簽立系爭租約後，曾給付原告2個月之房租34,000元
18 作為押金，迨至被告搬離後仍未返還，為原告所不爭執，而
19 被告於114年2月11日具狀主張與原告請求之金額抵銷等情
20 (見本院卷第152頁)。經查：兩造互有金錢債務且均已屆
21 期，且無不能抵銷之情事，應為抵銷適格，被告抵銷之請
22 求，即屬有據。

23 (六)被告應給付原告76,767元，原告應給付被告52,500元(計算
24 式： $8500 + 10000 + 34000 = 52500$)，互相抵銷之結果，被告
25 應給付原告24,267元。

26 四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付24,2
27 67元及自113年10月28日起至清償日止，按年息5%計算之利
28 息，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，為無理由，
29 應予駁回。本件訴訟費用，其中31%由被告負擔，餘69%由原
30 告負擔。

31 五、本件原告勝訴部分，係依小額程序所為被告敗訴之判決，依

01 民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行，並依
02 同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2
03 項規定，依職權宣告被告如以24,267元為原告預供擔保，得
04 免為假執行。原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，
05 併予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
07 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
10 臺中簡易庭 法 官 丁兆嘉

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由
13 ，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原
14 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
15 有違背法令之具體事實），如未表明上訴理由者，應於上訴後20
16 日內向本院提出上訴理由書。如委任律師提起上訴者，應一併繳
17 納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
19 書記官 吳淑願