

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡字第13號

原告 陳冠宇
訴訟代理人 楊忠憲律師
被告 孫慧娟

訴訟代理人 賈永謙

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國一一一年六月二十日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬肆仟捌佰伍拾元，及自民國一一〇年五月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者；(二)請求之基礎事實同一者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者；(七)不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者；民事訴訟法第二百五十五條第一項第一至三、七款定有明文。原告原以孫慧娟、賈永謙二人為被告，起訴請求前述二人連帶給付新臺幣（下同）七十六萬七千七百零八元本息，原告於民國一一一年三月九日具狀撤回對賈永謙部分之訴（見卷第二八一頁書狀），同年四月十四日減縮聲明為請求被告（孫慧娟）給付三十七萬九

千七百零八元本息（見卷第二九五頁筆錄），原告此項變更，訴訟標的相同、基礎事實同一，僅係減縮應受判決事項（金額）之聲明，無礙被告之防禦及訴訟之終結，並經被告當庭表示同意（見卷第二九五頁筆錄），於法自無不合，本院爰就變更（減縮）後之訴為裁判。

二、次按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣五十萬元以下者，適用本章所定之簡易程序，民事訴訟法第四百二十七條第一項亦有明定。原告於一一一年三月九日減縮請求為三十七萬九千七百零八元本息，前已述及，標的金額低於五十萬元，依前揭規定，應改適用簡易訴訟程序，並參酌同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第四條第一項之規定，由本院以裁定改用簡易程序，並由原法官依簡易程序繼續審理，合先敘明。

乙、實體方面

一、原告部分：

（一）訴之聲明：

1 被告應給付原告三十七萬九千七百零八元，及自一〇九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。

2 願供擔保請准宣告假執行。

（二）原告起訴主張：

1 被告前於一〇三年九月二十五日代理配偶賈永謙與原告訂立房屋租賃契約，約定由賈永謙向原告承租原告所有、坐落臺北市〇〇區〇〇段〇〇段〇〇地號土地上、建號同段第三〇八五號、門牌號碼臺北市〇〇區〇〇路〇〇〇號六樓房屋全部（下稱本件房屋）及地下二樓編號七二號車位，租賃期間自一〇四年十一月一日起至一〇六年十月三十一日止，租金每月五萬六千元，擔保金為二個月租金，租賃期間之水、電、瓦斯費、管理費（每月一萬四千四百二十四元）等費用均由賈永謙負擔，租約終止後賈永謙應將房屋回復原狀遷讓交還，如不交還，自租期屆滿之翌日

起至遷出完成為止，每日應支付日租金五倍之違約金。前述租約屆滿後，一〇六年十一月三日改由被告與原告訂立房屋租賃契約，租賃期間自一〇六年十一月一日起至一〇八年十月三十一日止，租金變更為每月六萬零五百元，其餘條件相同；一〇八年十月八日兩造再次訂立房屋租賃契約（下稱本件租約），約定租賃期間自一〇八年十一月一日起至一〇九年十月三十一日止，其餘條件不變。

2 茲被告有遲誤租金、管理費情事，原告於一〇九年八月二十八日寄發臺北松山郵局第四八八號存證信函予被告，表明於租賃期間屆滿後不再續約，被告應於同年十月三十一日遷離點交返還本件房屋。原告於同年八月三十一日全權委託本件房屋所屬「信義川普大樓」管理委員會處理本件房屋租賃相關事宜，而於同年十一月五日由斯時「信義川普大樓」總幹事楊宸瑋代為取回本件房屋之占有。詎被告竟未依約將本件房屋回復原狀，除未將所拆除的臥室復原、將所增設的系統櫃、承板、軌道燈、鏡子拆除外，部分平頂、牆壁、浴室蓋板並因被告拆除臥室施工不當產生裂縫，及浴室水龍頭、蓮蓬頭遭更換，原告計需支出二十三萬六千六百七十八元始能回復原狀（原告誤計為二十三萬六千六百七十九元，詳如附表所示）；而被告既未依約將本件房屋回復原狀，原告亦得依本件租約第七條第二項約定，請求被告給付以一個月租金計算之違約金六萬零五百元；又被告並未依約負擔本件房屋一〇九年八至十月管理費六萬七千七百七十九元、一〇九年七月二十八日至九月二十四日期間電費一萬二千九百八十七元、一〇九年八月十三日止十月十四日期間水費八百一十八元、一〇九年八月至十月期間瓦斯費一千零四十五元，計八萬二千六百二十九元；以上合計三十七萬九千七百零七元（原告誤計為三十七萬九千七百零八元），爰依民法第一百八十四條第一項前段、第四百三十二條第二項、第二百二十七條第一項之規定請求被告賠償二十三萬六千六百七十九元，依

01 本件租賃契約第七條第二點約定請求被告給付違約金六萬
02 零五百元，依本件租約第三條第二點、第四條第一點、民
03 法第一百七十九條規定請求被告給付水電瓦斯管理費八萬
04 二千六百二十九元，並均支付自一〇九年十月三十一日起
05 至清償日止之法定利息。

06 二、被告部分：

07 （一）答辯聲明：原告之訴駁回。

08 （二）被告以本件租約於一〇九年十月三十一日租賃期間屆滿而
09 終止，被告於是日以前已經遷出，而本件租約租賃期間屆
10 滿當日、翌日均為假日，遂與經原告全權授權之管理人員
11 楊宸瑋議定於同年十一月五日完成移轉占有點交程序，楊
12 宸瑋點交時已確認本件房屋無任何應行修繕、處理情事，
13 實則原告於同年十二月二十四日即將本件房屋及基地持分
14 出售，足見本件房屋返還時狀況良好；原告所指回復原狀
15 部分，關於附表編號01項拆除臥室復原及06項全室系統
16 櫃、承板、軌道燈裝潢拆除部分，臥室拆除係一〇四年間
17 賈永謙與原告就本件房屋成立租賃契約時即已經原告同意
18 拆除，本件租約第五條第七點並約定：「依一〇四年一二月
19 月三〇日簽約房屋租賃協議，以裝潢費用降低租金費用，
20 交還房屋時保持裝潢良好，無條件退還房屋給甲方（即原
21 告）」，被告自無庸復原經拆除之臥室及拆除系統櫃、承
22 板、軌道燈等裝潢；附表編號第02至05項牆面、平頂、地
23 排蓋板裂縫破損部分，係一〇八年八月八日之地震造成，
24 並非被告拆除臥室所致，應由原告負修繕之責，原告未盡
25 責修繕，自無從反請求被告負擔修繕費用；否認更換附表
26 編號07、09項原廠水龍頭、蓮蓬頭；被告既無違約情事，
27 原告請求違約金為無理由；電費、水費、瓦斯費未繳部
28 分，係因該等帳單於被告遷離後方送至，無從繳納；至管
29 理費部分金額為四萬四千二百四十七元，並無短繳反有溢
30 繳七一號停車位一〇四年十一月起至一〇九年七月止四年
31 九月之管理費共五萬七千元，應得抵繳未付之水電瓦斯費

等語，資為抗辯。

三、原告主張被告前於一〇三年九月二十五日代理賈永謙與其訂立房屋租賃契約，約定由賈永謙向原告承租本件房屋及地下二樓編號七二號車位，租賃期間自一〇四年十一月一日起至一〇六年十月三十一日止，租金每月五萬六千元，擔保金為二個月租金，租賃期間之水、電、瓦斯費、管理費（每月一萬四千四百二十四元）等費用均由賈永謙負擔，前述租約屆滿後，一〇六年十一月三日改由被告與原告訂立房屋租賃契約，租賃期間自一〇六年十一月一日起至一〇八年十月三十一日止，租金變更為每月六萬零五百元，其餘條件相同，一〇八年十月八日兩造再次訂立房屋租賃契約即本件租約，約定租賃期間自一〇八年十一月一日起至一〇九年十月三十一日止，其餘條件不變，本件租約於一〇九年十月三十一日因租賃期間屆滿而終止，原告於同年八月三十一日全權委託本件房屋所屬「信義川普大樓」管理委員會處理本件房屋租賃相關事宜，而於同年十一月五日由斯時「信義川普大樓」總幹事楊宸瑋代為取回本件房屋之占有，但被告並未將前所拆除之臥室復原、將所增設的系統櫃、承板、軌道燈、鏡子拆除，及部分平頂、牆壁、浴室蓋板有裂縫，且未繳付本件房屋一〇九年八至十月管理費、一〇九年七月二十八日至九月二十四日期間電費、一〇九年八月十三日止十月十四日期間水費、一〇九年八月至十月期間瓦斯費之事實，業據提出房屋租賃契約書、臺北松山郵局第四八八號存證信函、電子通訊往來內容列印、相片、臺北市土木技師公會鑑定報告節錄、收據、繳費通知、繳費憑證為證（見卷第二九至五一、五七至九八、一一一至一一七頁），核屬相符；關於原告於一〇九年八月三十一日全權委託本件房屋所屬「信義川普大樓」管理委員會處理本件房屋租賃相關事宜，而於同年十一月五日由斯時「信義川普大樓」總幹事楊宸瑋代為取回本件房屋之占有一節，並與被告所提、原告不爭執真正之全權委託管理授權書、點交單所示一致（見卷第二〇五、二〇七、

二五一、二五三頁；前開情節並均為被告所不爭執，應堪信為真實。

但原告主張被告未盡回復原狀義務，應賠償原告二十三萬六千六百七十八元及給付違約金六萬零五百元，另應給付管理費、水電瓦斯費共八萬二千六百二十九元，合計三十七萬九千七百零八元部分，則為被告否認，辯稱：兩造就拆除之臥室及全室室內裝潢部分已有現狀交付無庸復原、拆除之特約，其他平頂牆面蓋板裂縫係地震造成，否認更換浴室之水龍頭、蓮蓬頭，並無違約，一〇九年八至十月之管理費以溢繳之停車位管理費抵充，剩餘並用以抵充未及繳納之水電瓦斯費等語。

四、茲分述如下：

（一）原告依民法第一百八十四條第一項前段、第四百三十二條第二項、第二百二十七條第一項之規定請求被告賠償二十三萬六千六百七十八元（原告誤計為二十三萬六千六百七十九元）部分

1 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法第一百八十四條第一項前段、第二百二十七條第一項、第四百三十二條第一項、第二項前段固有明文。

2 原告依前述規定請求被告給付二十三萬六千六百七十九元，無非以本件租約租賃期滿終止後，被告遷讓返還本件房屋之占有時，並未將前所拆除之臥室復原、將所增設的系統櫃、承板、軌道燈、鏡子拆除，及部分平頂、牆壁、浴室蓋板有裂縫，回復原狀所需費用達二十三萬六千六百七十九元（應為二十三萬六千六百七十八元之誤）為論據。經查：

01 ①本件租約第五條第七點記載：「房屋有改裝原有設施之必要，
02 乙方（即被告）應取得甲方（即原告）之書面同意後，始得自行裝設，
03 但不得損害原有建築之結構安全，乙方於交還房屋時，應（☐負責回復原狀、☐現況返還，
04 均未經勾選）☒其他：依104年12月30日簽約房屋租賃協議，
05 以裝潢費用降低租金費用，交還房屋時保持裝潢良好，無條件返還房屋給甲方」（見卷第三一頁），
06 文義已明揭被告於本件租約期間屆滿後，僅需保持裝潢良好狀態併同本件房屋返還原告，
07 無庸回復原狀，參諸原告曾於一一〇年間，以其與賈永謙於一〇三年九月間、與被告於
08 一〇六年十一月及一〇八年十月間就本件房屋簽立房屋租賃契約時，雙方約定由賈永謙、
09 被告自行裝潢本件房屋並保持狀態良好充抵部分租金，其則僅按月收取五萬六千元
10 或六萬零五百元之較低租金，但租賃期間屆滿後，發現賈永謙、被告僅簡單裝設系統櫥櫃、
11 承板，並未進行裝潢工程，亦無移轉家具，涉詐欺其合計高達一百六十三萬八千元之租金
12 收益為由，向臺灣臺北地方檢察署提起詐欺刑事告訴（見卷第二一一至二一九、二五七至二六五頁臺灣
13 高等檢察署一一〇年度上聲議字第七五四四號處分書），亦坦認賈永謙、被告係以自行裝潢
14 本件房屋並於租約期滿時保持良好狀態移轉予原告、增加本件房屋利用價值之方式，充抵
15 部分租金，而本件房屋係供賈永謙、被告作為住家使用，此觀本件租約第五條第一點即明，
16 又並無證據足認原告與賈永謙、被告曾就賈永謙、被告所應施作之室內裝潢為具體約定，
17 是本件所謂由賈永謙、被告自行施作、於租約期滿時保持良好狀態併同本件房屋占有移轉
18 予原告之室內裝潢，除一般平頂牆壁粉刷或黏貼壁紙、鋪設地面外，既無具體約定，通常係指
19 在室內設置（儲藏櫃、展示櫃、書櫃、衣櫃、鞋櫃、電視櫃、廚櫃等）各式櫥櫃、承板承架
20 及各處照明燈具，以及購置（書桌、餐桌、沙發、椅子、床鋪、可移動櫃子、非固定燈具等）
21 家具，使之具

01 備完整家庭日常生活起居功能、以利居住使用，亦即賈永謙、被告在本件房屋設置之全室系統櫥櫃、承板、軌道燈、鏡子等，均屬兩造約定由賈永謙、被告設置、用以充抵部分租金之裝潢範疇，依本件租約第五條第七點約定，該等櫥櫃、承板、燈具、鏡子應於租賃期間屆滿後，保持良好狀態併同本件房屋之占有返還予原告，無庸拆除甚明。原告以被告遷離返還本件房屋時，未拆除系統櫥櫃、承板、軌道燈、鏡子等設備，請求被告負擔該部分回復原狀費用五千三百元（即附表編號06項），難認有據。

02
03
04
05
06
07
08
09
10 ②本件租約附件即一〇四年九月二十五日由被告代理賈永謙
11 與原告簽立、兩造一〇六年十一月三日、一〇八年十月八
12 日締約時兩度續用之房屋設備清單點交照，第二頁第一項
13 為「拆除房間保留門面」（見卷第三九），原告亦當庭自
14 承前已同意賈永謙拆除本件房屋一臥室隔間（見卷第三二
15 二頁筆錄），參諸本件租約第五條第七點約定被告於租約
16 期限屆滿後，無庸拆除室內裝潢，而應保持室內裝潢良好
17 狀態併同本件房屋之占有返還予原告、以增加本件房屋之
18 利用價值，前已述及，而賈永謙係於一〇四年承租本件房
19 屋之初即拆除本件房屋其中一臥室，其後始進行室內裝
20 潢，則賈永謙、被告就本件房屋所施作之室內裝潢顯係配
21 合本件房屋拆除一臥室隔間後之（三房二廳二衛一陽台）
22 格局為之，該等室內裝潢既依約應保持良好狀況，於租期
23 屆滿後併同本件房屋之占有返還予原告，被告自亦無庸回
24 復原拆除之臥室隔間，否則如何保持原（三房二廳二衛一
25 陽台）格局室內裝潢之良好狀態移轉予原告？至原告於本
26 件最後一次言詞辯論期日到庭陳稱，其曾要求賈永謙（被
27 告）施作活動式隔間云云，已經被告否認，原告就此節亦
28 未提出任何證據以實其說，亦無可採。被告於本件租約租
29 期屆滿後，既無庸回復原拆除之臥室隔間，原告以被告遷
30 離返還本件房屋時，未回復前拆除之臥室隔間，請求被告
31 負擔該部分回復原狀費用九萬八千七百九十三元（即附表

編號01項），亦非有據。

③被告於一〇八年八月八日上午十一時四十二分許即以電子通訊傳送浴室排水蓋板破裂、牆壁裂縫、粉刷或混凝土掉落相片，向本件房屋所屬「信義川普大樓」之管理人員反應因地震本件房屋至少二臥室受損，經管理人員轉聯繫主管楊姓經理即總幹事楊宸瑋，楊宸瑋於同年月十七日（以小楊名義）通知全體住戶當日進行「信義川普大樓」頂層大理石材修復工程，另邀同「信義川普大樓」建商翁姓經理（即翁志雄）協助會勘各住戶受損情形（見卷第二〇一、二四七頁）；原告亦於一〇八年八月八日以電子通訊聯繫楊宸瑋，表示本件房屋因地震受損，被告欲與之聯繫（見卷第二八五頁）；而證人即台灣川普建設股份有限公司工務經理翁志雄亦到庭結證稱：「．．．我認識原告，他是我們公司「信義川普」建案的合建地主．．．（法官問：一〇八年八月時，曾否至臺北市〇〇區〇〇路〇〇〇號六樓房屋查看牆面裂痕等？）我有印象有去看過六樓，時間不太確定，當時有大地震．．．住戶反應室內有裂縫，社區楊總幹事請我們去看，六樓是當天看的最後一戶．．．因為住戶是要我們查看結構有無問題，我們查看的結果，都是隔間有損壞，結構沒有問題，所謂損壞是指隔間牆跟樑柱交接處、或者隔間牆本身板材的交接處有裂縫，當天我總共看了三四戶，情況都一樣。（法官問：這三、四戶有無因為自身施作工程造成之裂縫？）我看到的是室內裝修製作的隔間牆和我們原來施作的隔間牆都有裂縫。（法官問：有無跟任何人表示裂縫是該戶自行施工不當造成的？）我們去看是因為地震造成裂縫，住戶擔心安全才叫我們去查看，沒有跟任何人表示裂縫是該戶自行施工不當造成，只有告知住戶是地震造成的所以要自行修復」（見卷第三一〇、三一頁筆錄）；翁志雄與兩造俱無宿怨仇隙或故舊親誼，衡情應無甘冒偽證罪責為虛偽陳述之可能或必要，所述應屬客觀可採。被告既於一〇八年

01 八月八日地震後旋即拍攝相片，向大樓管理人員及原告反
02 應房屋受損，大樓管理人員因而轉知主管楊宸瑋，由楊宸
03 瑋邀同建商工務經理會勘，原告亦以本件房屋因地震受損
04 為由，通知楊宸瑋聯繫被告，而翁志雄確有察見本件房屋
05 有因地震造成之牆面裂縫等情事，且翁志雄無力判斷亦未
06 曾表示該等裂縫為住戶自行（拆除隔間牆面）施工不當造
07 成，是被告辯稱本件房屋平頂、牆壁裂縫、浴室地排蓋板
08 破損，係因地震所致，尚非子虛。既無證據足認本件房屋
09 平頂、牆壁裂縫、浴室地排蓋板破損係被告自行（拆除隔
10 間牆面）施工不當造成，原告請求被告負擔客廳餐廳、臥
11 室平頂、牆面裂縫、浴室排水蓋板破損修繕費用共六萬零
12 八百二十五元（即附表編號02至05項），仍非有據。

13 ④原告主張浴室原廠洗手台水龍頭、蓮蓬頭遭被告更換，亦
14 經被告否認，原告就此情節仍未提出任何證據以資佐憑，
15 仍無可採，則原告請求被告負擔原廠洗手台水龍頭、蓮蓬
16 頭費用共二萬八千四百元（即附表編號07、09項），仍屬
17 無據。

18 ⑤原告既不得請求被告負擔回復本件房屋前拆除之隔間費用
19 九萬八千七百九十三元（即附表編號01項），及客廳餐
20 廳、臥室平頂、牆面裂縫、浴室排水蓋板破損修繕費用共
21 六萬零八百二十五元（即附表編號02至05項），以及拆除
22 系統櫥櫃、承板、軌道燈、鏡子等設備費用五千三百元
23 （即附表編號06項），暨原廠洗手台水龍頭、蓮蓬頭費用
24 二萬八千四百元（即附表編號07、09項），而雜項工料費
25 一萬五千零八十二元、清運費九千四百二十六元、稅捐及
26 管理費一萬八千八百五十二元係分別依前述附表編號01至
27 07項總費用百分之八、五、十比例計算，原告自仍無由請
28 求被告負擔甚明。

29 ⑥況受原告全權委託處理本件房屋租賃（含返還）事宜之
30 「信義川普大樓」總幹事楊宸瑋，於一〇九年十一月五日
31 代理原告取回本件房屋之占有時，在驗收單上「2.屋內其

01 他類部分：(1)主結構牆面與主結構樑柱部分、(2)屋內地、
02 牆面、石材磁磚部分、(3)變電箱內—各處電源開關部分」
03 均手寫填載「均OK」，在「其餘事項」欄位手寫記載
04 「其餘門禁消磁、馬桶遙控（風扇）×2、冷氣遙控×4、
05 驗收完成」（見卷第二0七、二五三頁），並無隻字片語
06 提及被告尚應施作（隔間牆）、拆除（裝潢）或修繕（破
07 損裂縫），應認原告業已肯認被告已於是日完成本件房屋
08 之遷讓返還義務。

09 3 綜上，賈永謙拆除本件房屋一臥室隔間，係經原告同意，
10 被告依本件租約第五條第七點之約定，於租期屆滿時，不
11 唯無庸回復前經拆除之臥室隔間，亦無庸拆除性質屬裝潢
12 之系統櫥櫃、承板、軌道燈、鏡子等設備，本件房屋客廳
13 餐廳、臥室平頂、牆面裂縫、浴室排水蓋板破損係地震造
14 成，亦難認被告更換原廠洗手台水龍頭、蓮蓬頭，並無證
15 據足認被告有因故意或過失不法侵害原告權利之行為，或
16 有不完全給付情事，或未盡善良管理人注意義務致本件房
17 屋毀損，原告依民法第一百八十四條第一項前段、第四百
18 三十二條第二項、第二百二十七條第一項之規定請求被告
19 賠償附表編號01至09項所示共二十三萬六千六百七十八元
20 （原告誤計為二十三萬六千六百七十九元），均屬無據。

21 （二）原告依本件租賃契約第七條第二點約定請求被告給付違約
22 金六萬零五百元部分

23 1 本件租約第七條第二點約定：「乙方於終止租約或期滿且
24 未完成續約不交還房屋（車位），自終止租約或租賃期滿
25 之翌日起，乙方每日應支付房屋（車位）日租金伍倍之違
26 約金給甲方（最高不得超過一個月租金金額之違約金）」
27 （見卷第三一頁）。

28 2 本件租約於一〇九年十月三十一日期滿，原告於同年八月
29 三十一日即全權委託本件房屋所屬「信義川普大樓」管理
30 委員會處理本件房屋租賃相關事宜，而於同年十一月五日
31 由斯時「信義川普大樓」總幹事楊宸瑋代為取回本件房屋

之占有，前業提及，參諸原告早於一〇九年十月五日即以電子通訊促請楊宸瑋通知被告屆期遷離及點交房屋事宜（見卷第六三頁），但原告並未提出任何楊宸瑋於一〇九年十一月五日以前，向其回報被告拒不依約遷離並返還本件房屋之證據資料，而衡諸常情，被告如屆期拖延拒不遷離並返還本件房屋，楊宸瑋應會適時向原告報告，徵詢原告就後續處置作為之意向，本院認被告所辯，其於租期屆滿前即已遷離，並表明返還本件房屋占有之意旨，嗣因配合原告代理人楊宸瑋之行程，雙方始議定於同年十一月五日辦理占有之移轉等語，非無可採。被告於租期屆滿後主觀上既無不交還房屋之意思，客觀上並於與原告代理人約定辦理點交之日完成返還本件房屋占有，難謂構成本件租約第七條第二點違約事由，原告依本件租約第七條第二點之約定請求被告給付違約金六萬零五百元，顯屬無憑。

3 至原告指被告未盡回復原狀（回復原隔間、拆除室內櫥櫃承板燈具、修繕裂縫破損）義務而應給付違約金部分，不唯與本件租約第七條第二點違約金之構成要件有間，且被告並無未盡回復原狀義務情事，已如前敘，原告此節主張，仍難謂有據。

（三）原告依本件租約第三條第二點、第四條第一點、民法第一百七十九條規定請求被告給付水、電、瓦斯、管理費八萬二千六百二十九元部分

1 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，民法第一百七十九條規定甚明。又本件租約第三條「租金、管理費、付款方式、滯納金」第二點約定：「管理費：☐無、☐連同租金付給甲方、☒乙方自行向大廈管委會繳交每壹個月壹萬肆仟肆佰貳拾肆元整，每次繳壹個月．．．」；第四條「租賃期間相關費用之支付費用規定」約定：「1. 乙方負擔☒管理費、☒水費、☒電費、☒瓦斯費、☒電話費、☒網路費、☒第四台費及☒因乙方所產生

之一切費用．．．2.付款方式：☐現金、☐匯款轉帳、☐支票給甲方、☒乙方自行繳交費用．．．」（見卷第二九頁），是本件房屋於租賃期間之管理費、水電費、瓦斯費應由被告負擔，被告如未依約負擔債務，而由原告清償，原告尚非不得謂被告就該部分費用無法律上原因受有債務消滅之利益，而請求被告返還。

2 原告主張被告並未依約負擔本件房屋一〇九年八至十月管理費六萬七千七百七十九元，而由其清償，雖據提出「信義川普大樓」管理委員會繳款單收據為憑（見卷第一一一頁），然依該收據表格右上方二欄位之記載，該紙收據係含括3C、13C、6B三戶之管理費，其中僅戶號6B為本件房屋，而本件房屋八、九、十月份管理費共四萬四千二百四十七元，是就超過四萬四千二百四十七元部分，尚無由請求被告負擔；又被告自一〇四年十一月起至一〇九年七月止共四年九月期間，每月溢繳停車位管理費一千元，合計溢繳五萬七千元，被告業於一〇九年十月六日察覺並以對管理委員會共五萬七千元之不當得利返還債權，抵銷其所負擔之本件房屋一〇九年八至十月管理費債務四萬四千二百四十七元，此經被告陳明在卷，且蓋有信義川普管理委員會總幹事楊宸瑋印文之字據可稽（見卷第二二三、二六九頁），被告對管理委員會所負四萬四千二百四十七元管理費債務既業以其對管理委員會之五萬七千元不當得利返還債權抵銷，依民法第三百三十五條第一項規定，被告是筆（本件房屋一〇九年八至十月）管理費債務業於一〇九年十月六日因抵銷而溯及消滅，原告於同年十月十五日重複繳納是筆（本件房屋一〇九年八至十月）管理費，僅對管理委員會產生不當得利返還債權，並未為被告消滅已不存在之債務，被告並未獲有債務消滅之利益，原告自無由請求被告返還。

3 原告主張被告並未依約負擔本件房屋一〇九年七月二十八日至九月二十四日期間電費一萬二千九百八十七元、一〇

九年八月十三日止十月十四日期間水費八百一十八元、一
0九年八月至十月期間瓦斯費一千零四十五元，共一萬四
千八百五十元，而由其清償，亦據提出繳費通知、繳費憑
證為佐（見卷第一一三至一一七頁），關於被告未及繳付
本件房屋一0九年七月二十八日至九月二十四日期間電
費、一0九年八月十三日止十月十四日期間水費、一0九
年八月至十月期間瓦斯費共一萬四千八百五十元等情，並
經被告自承不諱，被告所負前述水電瓦斯費債務經原告清
償而消滅，無法律上原因受有債務消滅之利益，原告依民
法第一百七十九條規定請求被告如數返還，應屬有據。

4至被告辯稱以溢繳之管理費抵銷後餘額一萬二千七百五十
三元（計算式：「被告溢繳管理費總額」五萬七千元，減
「抵銷前被告應負擔但尚未清償之管理費數額」四萬四千
二百四十七元）抵銷前述水電瓦斯費債務部分，應屬無
憑，蓋被告溢繳管理費之不當得利返還債權，債務人為信
義川普管理委員會，並非原告，被告是項溢繳管理費返還
債權之債務人既非原告，自不得與原告對被告之前述一萬
四千八百五十元不當得利返還債權相抵銷。

（四）末按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
者，週年利率為百分之五；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，民法第二百零三條、第
二百二十九條第二項、第二百三十三條第一項前段已有明
定。被告所負不當得利返還債務，並無確定給付期限，應
自原告起訴而送達訴狀之翌日即一一0年五月一日起（見
卷第一三九頁送達證書），負遲延之責，原告請求被告就
是筆一萬四千八百五十元債務支付自一一0年五月一日起
至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，亦非無

憑。

五、綜上所述，賈永謙拆除本件房屋一臥室隔間，係經原告同意，被告依本件租約第五條第七點之約定，於租期屆滿時，無庸回復前經拆除之臥室隔間，亦無庸拆除性質屬裝潢之系統櫥櫃、承板、軌道燈、鏡子等設備，本件房屋平頂、牆面裂縫、浴室排水蓋板破損係地震造成，亦難認被告更換原廠洗手台水龍頭、蓮蓬頭，並無證據足認被告有因故意或過失不法侵害原告權利之行為，或有不完全給付情事，或未盡善良管理人注意義務致本件房屋毀損，被告於租期屆滿後主觀上無不交還房屋之意思，客觀上並於與原告代理人約定辦理點交之日完成返還本件房屋占有，與本件租約第七條第二點構成要件有間，被告是筆（本件房屋一〇九年八至十月）管理費債務業於一〇九年十月六日因抵銷而溯及消滅，被告不因原告於同年十月十五日重複繳納是筆管理費受有利益，被告僅因原告之清償行為受有本件房屋一〇九年七月二十八日至九月二十四日期間電費、一〇九年八月十三日止十月十四日期間水費、一〇九年八月至十月期間瓦斯費共一萬四千八百五十元債務消滅之利益，從而，原告依民法第一百七十九條規定請求被告給付一萬四千八百五十元，及自一一〇年五月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許，爰予駁回。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，為就適用簡易程序所為被告敗訴之判決，且所命給付未逾五十萬元，爰無待原告供擔保，逕依職權宣告假執行，並依職權宣告被告得預供擔保免為假執行，原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論斷，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第七十九條、第三百八十九條第一項第三、五款、第三百九十

二條第二項，判決如主文。

中華民國 111 年 7 月 18 日

民事第四庭 法官 洪文慧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 7 月 18 日

書記官 江柏翰

附表：原告主張之回復原狀費用詳目

編號	內 容	金 額 (新臺幣)
01	經拆除臥室復原	98,793
02	主臥室牆面、平頂修繕 浴室排水蓋板修繕	19,594 9,770
03	第一次臥室牆面修繕	6,432
04	第二次臥室牆面修繕	6,606
05	客廳餐廳牆面修繕 平頂修繕	10,439 7,984
06	全室系統櫃、承板、軌道燈 裝潢拆除	5,300
07	原廠牌客浴洗手台水龍頭	23,600
08	雜項工料費（8%） 清運費（5%） 稅捐及管理費（10%）	15,082 9,426 18,852
09	原廠牌浴室蓮蓬頭	4,800
總 計		236,678