

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

108年度板小字第5155號

原告 劉仁和
被告 捷電系統工程有限公司
法定代理人 何錦忠

上列當事人間請求返還不當得利事件，於民國109年1月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬參仟壹佰元，及自民國一百零八年十一月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：被告應返還原告新臺幣（下同）53,100元；嗣原告於109年1月8日言詞辯論期日當庭變更聲明請求：被告應給付原告53,100，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止按年息百分之5計算。此核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告主張：

- （一）原告所有門牌號碼新北市○○區○○路○○○號0樓（下稱4樓房屋，隔間為六房，分別為○○○，○○○，○○○，○○○-0，○○○，○○○室），及所有門牌號碼新北市○○區○○路○○○號0樓（下稱3樓房屋，隔間為五房，分別為○○○，○○○，○○○，○○○-0，○○○室），坐落於晶棧社區，且分別與被告公司有房屋租賃委任契約書，約定民國106年11月1日迄108年10月31日止，為期二年，授權被告代為出租管理。
- （二）被告公司於92年間設立，在三峽北大晶棧社區主要係經營房屋之代租業務，內容包含代替屋主與前來租屋者介紹環境、締約、收取租金，代收水電網路費用等業務，原告在

01 3樓及4樓房屋所在之晶棧社區即為三峽地區之套房管理式
02 建物，該社區自建設完竣時起，60餘戶屋主中有約九成之
03 屋主選擇被告公司為代租房屋之仲介管理公司，長期委由
04 被告公司經營該社區之代租代管業務，均係約定以一般房
05 屋仲介租賃所收取之報酬，即十二分之一作為被告公司仲
06 介處成雙方締結租賃契約之酬金。雙方委任合約書都有清
07 楚載明。

08 (三) 原告兩戶房屋委任給被告代管近十餘年，雙方合約清楚載
09 明委任報酬以實際出租金額1/12計算，收取租金時逕行扣
10 除。雙方委任代管合約在108年10月31日到期，原告在9月
11 7日清楚跟被告表達合約到期後不再續約，要自行管理之
12 。

13 (四) 兩造雙方合意約定108年9月23日下午3點半在三峽北大晶
14 棧社區作交接，交接明細清單上，除了扣除實際出租金額
15 1/12之酬金外，竟另立名目增加契約未約定之仲介費分別
16 自押租金中扣除53,100元。(以現租戶一個月租金5,900元
17 計算，當日移交時共有9戶租客續租，所以多扣 $9 \times 5,900 =$
18 53,100元未歸還)。

19 (五) 原告房屋委任給被告代管近十餘年，被告在例年來租約中
20 除清楚載明租金的1/12作為報酬外，皆未於契約中明訂「
21 解約時需付每位租客人頭費一個月租金」，今年約到要自
22 行管理，竟被被告刁難，擅自扣除一個月押金作為其仲介
23 費，雙方歷年來的代管委任契約皆無載明這條仲介費。為
24 此，爰依不當得利之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：
25 被告應返還53,100元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至
26 清償日止按年息百分之5計算。

27 三、被告請求駁回原告之訴，並以：

28 契約雖然沒有約定，但被告向原告收取仲介費以每個住戶一
29 個月的租金計算，是依照同業公會收費標準，契約是管理費
30 約定，並非仲介費約定等語置辯。

31 四、原告主張之上開事實，業據提出與所述相符之交接明細清單

01 、轉帳明細存摺、雙方委任合約書、代租代管合約書等件影
02 本為證，堪信為真。被告固辯稱仲介費是依照同業公會收費
03 標準云云。惟查，兩造成立系爭契約時，雙方並未約定原告
04 應支付仲介費予被告，此為兩造所不爭執，是被告上開抗辯
05 即屬無據，尚不足採。

06 五、從而，原告本於不當得利之法律關係，請求被告應給付原告
07 53,100元及自起訴狀繕本送達之翌日即108年11月14日起至
08 清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准
09 許。

10 六、本件係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法
11 第436條之20之規定，爰依職權宣告假執行。另依民事訴訟
12 法第436條之19第1項之規定，確定本件訴訟費用為1,000元
13 ，由被告負擔。

14 七、據上論結：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
15 之23、第436條第2項、第78條、第436條之19第1項、第436
16 條之20，判決如主文。

17 中 華 民 國 109 年 1 月 22 日
18 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
19 法 官 呂安樂

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
22 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容
23 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
24 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
25 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理
26 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

27 中 華 民 國 109 年 1 月 22 日
28 書 記 官 謝淳有