

臺灣臺中地方法院小額民事判決

108年度中 小字第2016號

原告 郭英發

訴訟代理人 郭瑞濱

被告 蔡明哲

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國108年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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項但書第3款定有明文。原告起訴聲明原請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）33,000元，及自支付命令訴達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」，嗣於本院民國108年6月18日言詞辯論期日，以言詞變更聲明為：「被告應給付原告30,000元，及自支付命令訴達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」（見本院卷第79頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依首揭法條規定，即無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）兩造於106年10月12日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由原告將名下所有門牌號碼臺中市○區○○路○○○號4樓之1（下稱系爭建物）及坐落之土地（下合稱系爭不動產）出賣予被告，約定買賣價金為568萬元，依系爭契約第3條約定，被告付款方式採分期付款，第一期款6萬元於簽約時支付，第二期款124萬元於106年11月10日，第三期款（即尾款）為438萬元。嗣原告於106年11月24日委請代書將系爭不動產辦理過戶登記與被告，第一、二期價

01 金均已給付，惟第三期尾款價金交付前，被告要求原告支
02 出系爭建物之修繕費用，故兩造於106年12月4日再於系爭
03 契約書第17條約定：「賣方同意由買方扣押尾款壹拾萬元
04 整，由賣方負責：①聯絡管委會修繕公共排水管線漏水情
05 形②廚房水龍頭漏水③地板補修及陽台隔間牆復原；工程
06 完成後，買方檢視無誤，即將扣押尾款壹拾萬元及工程保
07 證金三萬元整無息退還給賣方。」，惟被告要求工程保證
08 金亦由買賣價金尾款支用，雙方始約定上揭工程結束後，
09 要將工程保證金3萬元連同扣押之10萬元買賣價金尾款交
10 還原告，嗣被告以其名義提交工程保證金3萬元予管理委
11 員會，原告亦僱工進行前開補修工程，並付清修繕費用。
12 詎前開工程完成後，被告雖檢視無誤，惟僅於107年1月8
13 日匯款97,000元至原告兒子郭瑞濱設於中國信託商業銀行
14 00000000000000000000帳號之帳戶中，經原告多次催討返還3,
15 000元，被告均不置理。再原告之子於系爭建物補修工程
16 結束後，於106年12月底前往管委會領取3萬元之工程保證
17 金，竟遭被告阻止，稱該筆費用應交予被告，且稱原告及
18 其兒子非系爭建物之區分所有權人，無權領取保證金，原
19 告之子雖提出系爭契約供管委會查核，然管委會仍不願交
20 付保證金3萬元予原告之子。原告其後始得知，被告於107
21 年1月29日自行向管委會取走保證金3萬元，被告迄仍未交
22 還該3萬元。兩造既於系爭契約約定工程結束後，被告應
23 將尾款10萬元及保證金3萬元退還原告，今修補工程已結
24 束經被告確認無誤，被告卻僅給付尾款97,000元，並拒絕
25 退還工程保證金3萬元，足證被告已違反系爭契約之約定
26 。爰依系爭契約、民法第179條規定請求被告返還原告3萬
27 元等語。並聲明：1.被告應給付原告3萬元，及自支付命
28 令送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.
29 訴訟費用由被告負擔。

30 (二) 對被告抗辯之陳述：

31 1.仲介配合之泥作確實已經施作完成，原告認為該工班會與

被告聯繫，由被告指示施作範圍。兩造當初約定大門進去地磚拆掉重新鋪平，是因為有膨脹突起的情況，又約定陽台隔間牆補平，但未約定要就其中一間房間之地磚膨脹情形作處理。至於廚房水龍頭，原告曾由家中拿一個水龍頭來自行更換，事後未與被告會同確認，無法提出修好之證明。原告原打算，被告匯給伊97,000元，餘3,000元不拿，作為被告維修水龍頭之費用，詎被告竟將3萬元之押金取走，原告始起訴請求返還。被告未經原告同意，即自行匯款97,000元予伊，仲介亦知道減少之3,000元乃系爭建物廚房水龍頭修復之費用，並非針對後陽台排水孔污水處理部分，況管委會已經有施作外管，排水上應無問題，被告交屋當時既未提出後陽台排水管的問題，不得事後再為主張。

2.原告當時確實有同意負責廚房水龍頭之修繕，原告原以為係膠帶鬆馳，更換新膠帶後發現不行，原告就買了一個二手的水龍頭，裝上後就未漏水。被告本來應支付原告10萬元，卻未經原告同意擅自扣除3,000元，被告說因買受房屋時未殺價，故要扣除3,000元，並不合理。本件原告只請求被告應返還3萬元之押金，至於尾款10萬元少付3,000元部分，原告將它作為修理廚房水龍頭之費用，不再主張。被告於臺中高分院事件中（108年度上字第389號）關於排水管不通的訴訟中為參加人，應在那個訴訟中解決。外接的排水管線是管委會在被告購屋之前就已經處理好的，原告有告訴仲介，但未告訴被告，被告所指稱之後陽台排水管確實是不通，所以才會外接管線，原告後來有對管委會及系爭建物樓下的住戶起訴，目前還在訴訟中。原告認為交屋時並無地板地磚膨脹、後陽台排水不通、廚房水龍頭仍有漏水之情況。另一般工程水龍頭會與其他工項寫成壹份報價單，被告所提出之單據卻只有針對水龍頭寫一份報價單，原告認為不合常情。

3.當初交屋給被告時，房間內是乾淨的，地上沒有碎片，原

01 告亦未拿鐵鎚每塊磁磚去敲；原告認為左邊跟中間的排水
02 孔都是會通的，雖原告當初是請管委會幫忙就中間的排水
03 孔設置外管排到屋外，但理論上應該會連左邊的排水孔一
04 起處理，原告不可能都沒有處理就賣系爭建物給別人。原
05 告會與管委會訴訟係因樓下三樓的水管不通，而因樓下水
06 管一旦不通，水會擠壓上來四樓之系爭建物。後陽台左邊
07 的排水孔當初在做中間的排水孔時有接明管，但是目前沒
08 有證據可以證明。必需要有接左邊的排水孔才能夠排水出
09 去，否則它本來就是故障的，沒辦法排下去，而故障的原
10 因是樓下不通所造成的。

11 二、被告則以：兩造簽訂系爭契約時，已約定原告需修復廚房水
12 龍頭漏水、地板地磚膨脹，及陽台相通隔間補平復原，相關
13 泥作由仲介接洽指示，惟迨至106年12月4日過戶完成，被告
14 自仲介取得系爭建物鑰匙開門交屋時，竟無法打開大門，被
15 告聯絡原告後，始知原告竟然自屋內反鎖，須原告開門始能
16 進入屋內，進屋後，進而發現所有約定之事項均未施作完成
17 ，且家具亦未搬離，無法進行交屋，故雙方乃再於系爭契約
18 第17條其他約定事項加註押金約定，且因過戶完成，被告貸
19 款開始計息，故約定由仲介督促原告配合之泥作工班施作，
20 完成後通知被告勘查。詎被告被通知完工後至現場勘查，竟
21 發現系爭建物房間地磚膨脹，廚房水龍頭仍漏水，後陽台排
22 水管不通，且冒污水上來，經於106年12月10日通知原告，
23 原告竟回答非出賣新房屋故不負責，惟依民法第359條、第
24 356條規定，原告仍須負物之瑕疵擔保責任。廚房水龍頭部
25 分原告曾自己以膠帶纏繞嘗試修復不成，仍繼續漏水，其後
26 發現整組水龍頭內芯膠墊年久腐爛確認無法修復，被告只好
27 自費修繕更換水龍頭，支出8,000元。又系爭建物房間地磚
28 膨脹無法居住，被告自行支出22,500元之修繕費用。再排水
29 管不通原告自知理虧，同意請專業通水管來疏通，因疏通無
30 效，費用3,000元自10萬元押金中扣除，並經原告同意後始
31 匯款97,000元。被告迨107年4月26日收受法院之訴訟告知通

01 知，始知原告因排水管不通問題已於105年10月4日對系爭建
02 物樓下住戶及管委會起訴請求賠償損害（本院105年訴字第
03 3558號事件），原告明知排水管不通，仍故意隱瞞讓被告請
04 人來疏通，且未告知有外接管線，顯有疏失。且原告取得97
05 ,000元後，即向管委會總幹事騙取3萬元之押金，被告於工
06 程完工持收據要退押金時，總幹事始發覺被騙並於當日墊還
07 3萬元，事後再向原告取回3萬元。而3萬元扣除房間地板地
08 磚彭管修復花費22,500元，及更換水龍頭費用8,000元，尚
09 不足500元。被告後陽台左邊排水孔確實不通，原告亦因此
10 與管委會進行訴訟，後來原告與管委會的訴訟中，法院請工
11 人來進行疏通，現在左邊的排水孔才可以使用，原告依系爭
12 契約本應負瑕疵擔保責任，被告對原告有損害賠償請求權，
13 可以主張抵銷，故被告無須償還3萬元押金予原告，原告主
14 張不當得利為無理由等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告
15 之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔。

16 三、得心證之理由：

17 （一）原告主張兩造於106年10月12日簽訂系爭契約，由原告將
18 系爭不動產出賣予被告，約定買賣價金為568萬元，依系
19 爭契約第3條約定，被告付款方式採分期付款，第一期款6
20 萬元於簽約時支付，第二期款124萬元於106年11月10日，
21 第三期款（即尾款）為438萬元；嗣原告於106年11月24日
22 委請代書將系爭不動產辦理過戶登記與被告，第一、二期
23 價金均已給付，惟第三期尾款價金交付前，經被告要求，
24 兩造於106年12月4日再於系爭契約書第17條約定：「賣方
25 同意由買方扣押尾款壹拾萬元整，由賣方負責：①連絡管
26 委會修繕公共排水管線漏水情形②廚房水龍頭漏水③地板
27 補修及陽台隔間牆復原；工程完成後，買方檢視無誤，即
28 將扣押尾款壹拾萬元及工程保證金三萬元整無息退還給賣
29 方。」，其後，被告於107年1月8日匯款97,000元至原告
30 之子郭瑞濱設於中國信託商業銀行00000000000000000000帳號
31 之帳戶，並由被告向管委會領回3萬元之工程保證押金等

情，業據原告提出不產動買賣契約書影本、中國信託銀行存款帳戶交易明細、系爭建物社區管理委員會收據、影本等件在卷可稽（見本院108年度司促字第3263號卷第13-27頁），被告並不爭執（見本院卷第35、37、60、61、77-79頁），堪信屬實。至原告主張：同意就尾款10萬元中，被告少付之3,000元作為修理廚房水龍頭之費用，被告應另返還前揭工程保證金3萬元等語，被告則以前詞置辯，是本件應審究者為：系爭建物買賣交屋後，是否具有廚房水龍頭漏水、後陽台排水不通及房間地板地磚膨脹之情事？其修繕費用為何？原告依系爭契約約定、不當得利規定請求被告返還3萬元，有無理由？茲說明如下。

（二）交屋時系爭建物內廚房水龍頭有漏水情事，該水龍頭修繕費用應為8,000元。

- 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項定有明文；次按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院著有73年度臺上字第1173號判例意旨參照）。經查，依兩造間系爭契約第17條其他約定事項所載，兩造於106年12月4日加註：賣方（即原告）同意由買方（即被告）扣押尾款10萬元，由賣方（即原告）負責①連絡管委會修繕公共排水管線漏水情形、②廚房水龍頭漏水、③地板補修及陽台隔間牆復原，工程完成後，買方檢視無誤，即將扣押尾款10萬元及工程保證金3萬元整無息退還給賣方等語，業經認定於前，原告當負有完成上開①②③之工程之責任，並需經被告檢視無誤後，始得請求被告給付10萬元尾款及保證金3萬元。然上揭①②③工程完成後，原告並未會同被告進行檢視，經原告自承：「我修好後，確實沒有跟被告會同去確認，也沒有辦法提出任何的證明」等

語在卷（見本院卷第60頁），是並未符合上揭「需經被告檢視無誤後」，始得請求被告給付10萬元尾款及保證金3萬元之約定要件甚明，被告本得依約拒絕前開款項之給付。

2. 又證人即水電師傅周宗輝於本院審理中證述：「（問：你是否認識兩造？）我只認識被告，他家裡買新房子，請我去裝修水電。」、「（問：你所謂的水電有包括廚房水龍頭？）有。」、「（問：當時你看到的時候，廚房水龍頭是可以使用的嗎？）不行，我看到的時候，廚房水龍頭是生鏽的、很髒、有點漏水。我是建議被告換新的水龍頭，因為原本的水龍頭型號老舊，現在沒有零件更換了。」、「（問：後來被告有同意你的建議嗎？）有。我建議被告更換和成牌水龍頭，工資與水龍頭的費用就是與卷95頁我開立的收據一樣。收據上的日期是被告實際付款的日期，但我實際上是比較早就修好了。」、「（問：廚房水龍頭的施工，是被告後來才委託你，還是一開始就在委託你施工的水電範圍？）是被告後來才委託我的。」、「（問：你去換水龍頭的時間點是否在原告自行更換水龍頭之前？）我不知道，但是我去現場看到廚房水龍頭的時候，確實是有漏水、不能使用的狀態，我更換水龍頭時，看到的舊水龍頭就是我當初一開始看到那個漏水的水龍頭。」、「（問：為何你單獨就廚房水龍頭開立收據，而且價格不低？）我親自去現場施工，當然跟網路價錢不一樣，我的收據的價格都是如實的。」、「（問：原告當時去現場換水龍頭時，你的師傅是否也在現場？）原告換了水龍頭一樣還是漏水，所以當然要換新的。」等語明確（見本院卷第106、107頁），足徵原告自行修繕系爭建物廚房水龍頭後，仍有漏水之情事，被告為維持基本之居住條件，自行僱請師傅完成廚房水龍頭之修繕，確實核屬必要，且被告因此支出之修繕費用8,000元，並有被告提出之和誠水電工程行維修收據在卷可佐（見本院卷第95頁），堪認被告確

實因為原告未履行系爭契約第17條其他約定事項所載義務，而另支出必要費用8,000元，被告依約得拒絕前開款項之給付甚顯。

- 3.原告雖主張其已自行修繕廚房水龍頭完成，但自始未能提出任何證明，難以認定屬實。又原告於本院審理中亦自承：「我上次開庭說被告扣除3,000元是水龍頭、廚房沒有更新的修復費用等語，是我自己想的，並不是被告告訴我的...」等語（見本院卷第78頁），足見原告對於廚房水龍頭之實際修繕費用為何，亦無相關之憑據可佐，其徒稱：「被告尾款10萬元少付3,000元的部分，我把它當作修理廚房水龍頭的費用」等語（見本院卷第79頁），難以採認。至原告另質疑水龍頭維修費用何以單獨寫一份報價單，與常情有所不符一情，經證人周宗輝結證：「（問：廚房水龍頭的施工，是被告後來才委託你，還是一開始就在委託你施工的水電範圍？）是被告後來才委託我的。」、「（問：為何你單獨就廚房水龍頭開立收據，而且價格不低？）我親自去現場施工，當然跟網路價錢不一樣，我的收據的價格都是如實的。」等語歷歷（見本院卷第106、107頁），堪認該部分之維修費用確實是因被告後來單獨委託廚房水龍頭之工項所支出，價格如實，證人周宗輝單獨填寫一份報價單交付被告，乃符常理無訛，原告此部分之主張，亦屬無理。

（三）交屋時系爭建物確實有房間地板地磚膨脹及後陽台排水不通之情事。

- 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。又按各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院19年上字第2345號民事判例要旨可參）。查被告就原告之主張，辯稱：交屋時系爭建物內房間地板地磚膨脹、後

陽台排水不通，不符合足供通常使用之狀態，原告應就被告因此支出之維修費用，對被告負賠償之責，故倘若法院認原告之主張有理由，亦應得為抵銷等語，經原告否認在卷，被告自應就其所指舉證以實其說。次查，經本院於108年10月22日言詞辯論期日，當庭勘驗由被告所提、交屋後系爭建物內部之錄影光碟及照片後，得悉：「①全長1分04秒的錄影畫面均是針對系爭建物的臥室進行拍攝。②在片長40秒、1分鐘左右畫面有呈現地板隆起不平整的畫面。③影片過程中被告有以鐵鎚木製把柄敲打地面磁磚，呈現空亮清脆的聲響，與一般實地地面較為低沈的聲音有所不同。」、「①後陽台地板的光碟照片顯示有左方和中間二個排水的洞。②左方的洞高出地板，據二造陳稱，在原告交屋當時，確實是無法使用的。③中間的洞是連接外管（明管）到牆外，具有排水的功能。④兩造均陳稱左方的洞是連接洗衣機使用的孔。」，有照片及錄影光碟附卷可憑（見本院卷第71、73頁、證物袋），兩造對於上開勘驗結果亦均認與證物相符（見本院卷第119、120頁），堪信為可採。

2. 依上開錄影光碟之勘驗結果所示，系爭建物內之房間目視上確實有地板地磚突起膨脹之狀況，且經被告以鐵鎚木製把柄敲打地面磁磚後，亦呈現空亮清脆之聲響，顯與一般實地地面經敲打後呈現較低沈之聲音有所不同，足認系爭建物房間內地板地磚確有膨脹隆起之瑕疵。揆諸前揭判例意旨，並參以系爭契約第17條加註事項③載明：地板補修…復原工程完成後，買方檢視…等語（見本院卷第48頁），益徵系爭建物內部空間地板確實於交屋時呈現地磚膨脹之情事，被告交屋當時，雖僅就系爭建物大門進去之地磚察覺有膨脹之情事，而要求原告修補，然並不影響事後發覺房間內地磚膨脹事實之認定，蓋同一建物內之建材、同一批之施工工法，於往後同一時期內恐有相同之呈現、反應，乃屬常態，應堪認定；而地磚平整無隆起、無破損，

01 應為建物室內地板應具備之普通價值、效用及品質，倘未
02 具備，即應認為該建物地板具有瑕疵，亦堪認定。本院考
03 量被告攝影之時，系爭建物內房間之地板尚未重新鋪設，
04 應屬交屋當時之狀況無疑，縱有些許碎片散落，亦不影響
05 地磚膨脹隆起之事實認定，故認被告辯稱其得就交屋時房
06 間地板地磚膨脹之瑕疵，對被告主張損害賠償，核屬有據
07 。另該房間地板地磚經被告僱工修繕完成所支出之費用為
08 22,500元，有被告提出之展億木業有限公司之收據為證（
09 見本院卷第89頁），原告並未爭執該文件形式上之真正（
10 見本院卷第87、88頁），堪認屬實，是原告主張就該部分
11 原告應賠償其22,500元，進而於必要時得為抵銷之抗辯，
12 乃屬可採。

- 13 3. 依上開光碟照片之勘驗結果所示，系爭建物後陽台有左邊
14 、中間兩個排水孔洞，左方孔洞明顯高出地板，於交屋當
15 時無法使用，為連接洗衣機使用的孔洞，為兩造所不爭執
16 （見本院卷第120頁），堪信為真。而中間孔洞則連接外
17 管（明管）至系爭建物牆外，具有排水之功能，亦經兩造
18 確認無誤（見本院卷第120頁），堪認屬實。原告雖事後
19 改稱：系爭建物後陽台左邊排水孔洞理論上，當初應該會
20 連同中間排水孔洞一起處理才對，雖然原告是請管委會就
21 中間孔洞設置外管排水到屋外，但原告不可能毫無處理就
22 賣屋予被告等語，然查，原告事後就後陽台左邊孔洞所為
23 之更易主張，並無任證據可考，經原告自承在卷（見本院
24 卷第121頁）；且原告確實因為水管不通之問題，自105年
25 間起即與管委會進行爭訟迄今，經本院職權調取臺灣高等
26 法院臺中分院108年度上字第389號、本院105年度訴字第
27 3558號卷宗，核閱無誤，並經原告自陳：「我會與管委會
28 打訴訟是因為樓下三樓水管不通，...一旦三樓水管不通
29 ，水會擠壓上來」等語在卷（見本院卷第120頁），是足
30 認交屋當時，系爭建物之後陽台左邊排水孔洞確有不通、
31 無法排水、水會擠壓上來等情事。

01 4.復查，系爭建物左邊排水孔洞不通之情，經另案（本院10
02 5年度訴字第3558號）於107年5月22日履勘現場時，確認
03 有污水堵塞之情形至明，有勘驗筆錄、勘驗照片在卷可查
04 （見另案卷第245-248頁），而經另案送臺中市結構工程
05 技師公會鑑定後，認定係公寓大廈共用部分造成阻塞，有
06 鑑定報告在卷可參（鑑定報告第7頁），是系爭建物後陽
07 台左邊排水孔洞下方管線屬公共排水管線，應堪認定。酌
08 以系爭契約第17條其他約定事項中，亦載明原告負責「聯
09 絡管委會修繕公共排水管線...」，經被告檢視無誤後始
10 將扣押尾款10萬元及工程保證金3萬元無息償還原告等語
11 （見本院卷第48頁），是交屋當時，原告是否已聯絡管委
12 會修繕公共排水管線事宜，並經被告檢視無誤，容屬有疑
13 ，實難認定被告即有完整給付扣押尾款10萬元及工程保證
14 金3萬元予原告之義務。再者，被告雖自始無從提出僱工
15 疏通左邊排水孔洞之證明，然衡諸常情，入住新買之建物
16 後，倘連接洗衣機之排水孔洞（如本件之後陽台左邊排水
17 孔）堵塞、無法使用，勢必影響一般居住之基本需求，而
18 有僱工嘗試疏通管線之可能，是被告辯稱：其曾就前開交
19 屋時之瑕疵僱工疏通管線，因而支出費用，應屬可信。而
20 一般專業疏通排水管之施工慣例約為5,000元/人次，一共
21 2人次，合計10,000元，有上開臺中市結構工程技師公會
22 鑑定報告可據（見鑑定報告第7、8頁），是原告主張其該
23 部分僱工之費用支出為3,000元，本院考以上揭鑑定報告
24 之意見，及民事訴訟法第222條之意旨，認為應屬可採。
25 雖被告自行僱工進行疏通工程後，管線仍無法疏通，係迨
26 另案訴訟107年9月14日時，經鑑定機關建議委由第三人進
27 行疏通，始完成疏通，經被告陳述在卷（見本院卷第120
28 頁），有疏通試水照片在卷可按（見鑑定報告附件五），
29 然不影響被告曾支付費用僱工修繕之事實認定，且其僱工
30 無法成功疏通一節，亦與其支出之費用較低一情，得以相
31 為呼應，而益加足認被告所述：疏通費用為3,000元等語

為可信。

(四) 原告依系爭契約約定、不當得利規定請求被告返還3萬元，為無理由。

承前所述，原告是否已聯絡管委會修繕公共排水管線事宜，並經被告檢視無誤，乃屬有疑，又原告並未完成系爭建物內廚房水龍頭之修繕，是被告以之為由，迄今尚未完全給付扣押尾款10萬元及工程保證金3萬元予原告，非屬無理。況按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項定有明文。又債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為必須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，則根本上即無抵銷之可言，故得供債務人抵銷之債權，須為對於自己債權人之債權，而不得以對於他人之債權，對於債權人為抵銷（最高法院18年上字第1709號、49年臺上字第125號民事判例意旨參照）。被告就系爭建物交屋時之瑕疵，本得對原告主張廚房水龍頭之修繕費用8,000元、房間地板地磚修繕費用22,500元、後陽台左邊排水孔洞疏通費用3,000元之賠償，業經敘述如前，被告於先行給付原告97,000元尾款後，以前揭33,500元（8,000+22,500+3,000=33,500）與約定之剩餘款項主張抵銷，已無剩餘，核屬有據。原告依系爭契約、不當得利之法律關係，請求被告返還工程保證金30,000元，並無理由。

四、綜上所述，原告依系爭契約、民法第179條規定請求被告給付原告30,000元，及自支付命令送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不再一一論述。

六、依民事訴訟法第436條之19第1項、第78條規定，本件訴訟費用額確定為1,500元（即原告繳納之第一審裁判費1,000元及證人日旅費500元），應由原告負擔。

01 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 108 年 11 月 28 日

03 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

04 法 官 林秉暉

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明1、原判決所
08 違背之法令及其具體內容；2、依訴訟資料可認為原判決有違背
09 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
10 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 中 華 民 國 108 年 11 月 28 日

12 書記官 劉家汝