

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

114年度板小字第3098號

原告 汪西興

訴訟代理人 周梓珮

被告 Aowanda PTE Ltd.

法定代理人 Roquette Edouard

被告 Roquette Edouard Dominique Yves Augustin
Marie Joseph

上列當事人間請求返還押租金事件，於中華民國114年10月7日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬伍仟元，及自民國一百一十四年九月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由被告負擔二分之一即新臺幣柒佰伍拾元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

01 本判決原告勝訴部分得假執行，但被告以新臺幣壹萬伍仟元為原
02 告預供擔保後，得免為假執行。

03 原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由要領

05 一、查本件被告Aowanda PTE Ltd. 為外國法人、被告Roquette E
06 douard Dominique Yves Augustin Marie Joseph為法國
07 人，屬涉外事件，惟關於外國人涉訟之國際管轄權，我國涉
08 外民事法律適用法並未規定，即應類推適用民事訴訟法有關
09 規定（最高法院97年度台抗字第185號、臺灣高等法院臺中
10 分院100年度抗字第549號裁定意旨參照）。按訴訟，由被告
11 住所地之法院管轄；被告在中華民國現無住所或住所不明
12 者，以其在中華民國之居所，為其住所；無居所或居所不明
13 者，以其在中華民國最後之住所，視為其住所。因契約涉訟
14 者，如經當事人定有債務履行地，得由該履行地之法院管
15 轄。被告住所或其他據以定管轄法院之地，跨連或散在數法
16 院管轄區域內者，各該法院俱有管轄權。民事訴訟法第1條
17 第1項前段、第2項、第12條、第21條分別定有明文。本件兩
18 造租賃契約標的履行地在新北市中和區，此有原告所提合約
19 影本在卷可稽（卷第125頁），依前開規定，本院自有管轄
20 權。

21 二、原告主張：

22 (一)原告係中國大陸交換生，於2025年2月12日通過臺灣大學國
23 際處「校外住宿諮詢」網頁所載資訊，找到一間新加坡公司
24 (網名為rooms. taipei，但在其官網及定型化契約中，該公
25 司始終未提供在臺的登記法人名稱及電話等有效信息)，並
26 與該公司在臺的負責人EdouardRoquette(下稱房東)簽訂了
27 租賃契約。雙方約定每月租金為新臺幣（下同）13,500元，
28 其中包含租金12,500元及短租附加費1,000元；另房東並向
29 原告收取押金30,000元。事後查明，房東所收取之押金金額
30 已違反相關法律(按《租賃住宅市場發展及管理條例》第7條
31 第1項規定，住宅租賃之押金不得逾二個月租金總額；又依

01 《土地法》第99條第1項及內政部2023年修正公告的「住宅
02 租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規定，押金擔保之
03 金額同樣不得超過二個月房租)，而房東所收押金金額已超
04 過法定上限，即不得逾二個月租金。房東之所以計算出押金
05 30,000元，係因其將承租初期一次性收取之固定費用(房東
06 稱之為Flatfee)1,500元，併入首月租金中(1,3500+1,500=1
07 5,000)，從而將月租金虛增為15,000元，並據此以「兩個月
08 租金」計算押金，遂要求繳納30,000元。惟本人自始即以1
09 3,500元為月租金，且嗣後每月亦均依此數額繳納租金，足
10 證房東係不當以加收之固定費用混同於租金計算，進而違法
11 提高押金金額。

12 (二)原告於簽約及入住前已明確告知有入睡困難需安靜環境。惟
13 入住首日即發現房間裝設窗型空調，致窗戶無法完全密閉。
14 雨天時屋簷雨滴滴落至空調外機產生劇烈噪音，噪音直接進
15 入室內，嚴重影響睡眠，致使原告於首夜即被迫外宿旅店，
16 蒙受損失。次日，原告即向房東要求修繕或更換房間。房東
17 僅以人工草皮覆蓋空調，但因噪音來源包括落水滴落地面及
18 鄰戶物品，僅僅覆蓋空調全然無效。首先噪音並非是單純的
19 降雨所造成的噪音，而是降雨在屋頂匯聚後排水產生的噪
20 音，比一般雨滴聲更大。其次房東未對，也無法對地面的鄰
21 居物品進行草皮覆蓋。排水滴落地面的噪音仍然十分巨大。
22 原告於2月22日以電子郵件方式發送催告，正式要求房東一
23 週內提供有效解決方案(如移動空調位置或更換房間)，未
24 果。由於房屋噪音嚴重影響睡眠及健康，原告於2月28日以
25 電子郵件通知房東，自3月1日起終止租賃契約。此舉依據
26 《民法》第423條、430條規定:房東有義務維持租賃物合於
27 約定使用、收益之狀態，租期中未修繕必要瑕疵，承租人得
28 終止契約。並且，租賃物為居住用途，且瑕疵危及承租人健
29 康與安全，符合《民法》第424條要件，即使契約另有約
30 定，原告仍得依法終止契約。惟本件解除並非「任意解
31 約」，而係基於法定解除權，故房東拒退押金並扣除違約

01 金，顯屬無據。

02 (三)被告於契約中約定適用新加坡法律。惟原告係為生活居住目
03 的與房東簽訂租賃契約，依《消費者保護法》第2條、第17
04 條，原告屬消費者，消費者保護之強制性規定不得因契約選
05 擇外國法而排除或減損。此外，《涉外民事法律適用法》第
06 7條亦明定，諸如消費者保護之強制性規定，不得藉契約排
07 除適用。再者，依內政部公告之住宅租賃定型化契約規範，
08 承租人如任意提前解約，違約金最高不得超過一個月租金。
09 原告係基於民法第423條、430條及第424條之法定解除權解
10 除契約，並非任意解約，無須負擔任何違約金，被告以扣兩
11 個月租金為由拒退押金，顯屬無據。

12 (四)綜上，原告依據法律請求被告應全額返還押金30,000元及相
13 應利息，因已違反押金上限規定，餘額亦因法定解除而無須
14 扣抵違約金並返還因噪音致無法正常居住期間之租金5日，
15 每日500元計算共2,500元，為此，爰依系爭租約及債務不履
16 行之法律關係及民法租賃之相關規定提起本件訴訟，求為判
17 決：被告應給付原告32,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起
18 至清償日止，按年息百分之五計算之利息等語。

19 三、被告則辯以：

20 (一)關於三萬元押金屬違法之指控合約第2條及第5條明確定義，
21 AowandaColivingProgram為結合社區服務、居住及住房相關
22 服務之綜合計畫。依第7條約定：押金=兩倍之ProgramFee。o
23 HousingFee=13,500元FlatFee=1,500元ProgramFee=15,000
24 元Deposit=30,000元，在2025年2月6日的Messenger對話
25 中，汪西興詢問：「房租是否包含水電結論：由於ProgramFee
26 涵蓋居住與相關服務，押金等於兩個月之總計劃費用，完全
27 符合合約約定。「押金違法」之指控曲解了coliving共居計
28 畫的性質。

29 (二)關於房間因雨聲而不適居之指控2025年2月13日：首次接獲投
30 訴，我方於數小時內即安排維修。2025年2月14日至15日：在
31 窗戶及空調外部安裝襯墊，重新封膠並施作矽膠隔音。2025

01 年2月18日:我方主動提出在空調上方加裝防護頂，以徹底解
02 決噪音問題，但汪西興拒絕接受。•=該噪音源自自然雨水
03 落於外牆表面，並非結構性缺陷所致。我方已明確向其引用
04 《民法》第423條及第424條，說明該條文僅適用於「重大瑕
05 疵或影響居住安全及基本使用之情形」。於2025年2月19
06 日，汪西興在訊息中表示:「沒下雨的時候很安靜，我不特
07 別焦慮。我可能會待到月底，或再待一個月。」其後他一直
08 居住至3月初，從其行為與陳述可明確確認房間具備適居
09 性。結論:我方依《民法》第423條及第424條之規定，已即
10 時採取合理維修並提出可行解決方案，惟對方拒絕配合。其
11 本人訊息內容足以證明該房間確屬可居住之環境。

12 (三)2025年2月18日21時54分，汪西興傳訊表示:「我確認我想要
13 取消我的合約。」此訊息構成正式之解約通知，依合約第15
14 條規定有效，並排除其後江西興對合約終止時間之錯誤主
15 張。合約第8條明定，終止合約須提前一個月通知，因此其
16 通知效力持續至2025年3月17日。於2025年2月20日，我方再
17 次提醒此條款後，汪西興回覆:「謝謝你提醒我。我已經查
18 看合約，找到了你提到的關於提前一個月通知的條款。我現
19 在明白我應該支付三月份的全額計劃費用，我會準時繳
20 交。」此訊息清楚顯示:(1)他承認合約仍具效力;(2)他接受
21 一個月提前通知之義務;(3)他承諾支付三月份之ProgramFee
22 e，但最終未履行。其後，他於約3月2日搬離住所，進一步
23 證實該房間實際具備可居住性。依合約第8條規定，終止通
24 知之效力至2025年3月17日止。汪西興主張合約於3月1日終
25 止與其自身訊息及行為明顯矛盾。

26 (四)依合約第8條規定，提前終止合約須支付相當於兩個月Progr
27 amFee之違約金。2025年2月18日，我方於其提出解約前即明
28 確提醒此條款內容。我方另提出，如汪西興能找到替代室
29 友，則可退還押金。然而他拒絕，並表示:「我沒辦法推薦
30 一間我自己都不喜歡的房子。」此發言與他於2025年2月6日
31 所傳之訊息明顯矛盾，該訊息內容為:「看了很多房子之

01 後，我還是喜歡你們的房子和氛圍。」此外，他未支付自20
02 25年2月18日至3月17日期間應繳之ProgramFee8225.79元。

03 結論：我方依合約條款保留押金之行為合法且合理各等語。

04 四、法院之判斷：

05 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
06 民事訴訟法第277條前段定有明文，是民事訴訟如係由原告主
07 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
08 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
09 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
10 法院17年上字第917號判例意旨參照）。復按中央主管機關
11 為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平
12 化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載
13 事項，報請行政院核定後公告之。違反第一項公告之定型化
14 契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前
15 條規定定之。消費者保護法第17條第1項、第4項定有明文。
16 據此，依中央主管機關內政部公告之住宅租賃定型化契約應
17 記載及不得記載事項壹、應記載事項第14點之規定，住宅租
18 賃契約於期限屆滿前，租賃雙方得任意終止租約者，租賃之
19 一方應至少於終止前1個月通知他方。一方未為先期通知而
20 逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過1個月租金額之
21 違約金。前項承租人應賠償之違約金，得由第5點第1項規定
22 之押金中抵充。

23 (二)原告主張向被告承租系爭房屋，惟原告因系爭房屋於下雨時
24 噪音過大而提前終止系爭租約之事實，業據其提出與所述相
25 符之兩造通訊對話紀錄擷圖、系爭契約等件影本為證，且為
26 被告所不爭執，是原告此部分之主張應認為實在。是本件應
27 審酌者即為：(一)原告主張系爭租約終止原因可歸責於被告是
28 否有理由?(二)被告應退還之押租金為何?

29 (三)經查原告主張終止系爭租約終止原因可歸責於被告之理由為
30 系爭房屋於下雨時雨水滴落在冷氣機亦或遮雨棚上時會產生
31 噪音導致其身心不適，故主張系爭房屋之瑕疵有危及承租人

01 安全或健康，然原告主張系爭房屋之瑕疵並非為房屋漏水、
02 骯髒、設施毀壞等一眼即知之瑕疵，況原告主張之噪音有別
03 於人為製造之機器、汽機車運轉之噪音亦或住戶大聲喧嘩等
04 顯非自然形成且依通常情況一般人均無法忍受之噪音，雨水
05 滴落在屋簷或冷氣機上之撞擊聲響依一般社會通念應屬自然
06 之現象，則其客觀上是否會使通常之人感到不適即屬有疑，
07 而依原告提出之對話紀錄，本院尚無從由兩造對話中得出雨
08 滴落之噪音是否已屬一般人均會感到不適之情況，亦或兩造
09 曾約定系爭房屋之隔音品質應達到如何之程度，揆諸前揭說
10 明，原告此部分之舉證有所不足，本院自難為原告有利之認
11 定，是原告主張系爭租約終止原因可歸責於被告，並無理
12 由，另原告請求2,500元部分因原告無法證明瑕疵，此部分
13 之請求亦屬無據。

14 (四)按內政部公告之住宅租賃定型化契約應記載事項第14點第2
15 項規定，租賃契約約定得終止租約者，租賃之一方應至少於
16 終止前1個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約
17 者，應賠償他方最高不得超過1個月租金額之違約金。抵觸
18 前揭應記載事項規定之部分，應屬無效，另依涉外民事之當
19 事人規避中華民國法律之強制或禁止規定者，仍適用該強制
20 或禁止規定。從而，系爭租約前經兩造終止後，被告得請求
21 原告賠償之違約金應以1個月租金額即15,000元為限，即系
22 爭租約約定Program Fees Monthly Total (Housing Fee+Fl
23 at Fee) 15,000元。

24 (五)從而，原告依兩造租賃契約之法律關係訴請被告給付15,000
25 元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年9月14日起至清償日
26 止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；至
27 逾此之請求，為無理由，應予駁回，其餘假執行之聲請，即
28 失附麗，應併駁回。

29 五、本件原告勝訴部分係民事訴訟法第436條之8所定之小額訴訟
30 事件，應依同法第436條之20之規定，依職權宣告假執行。
31 另依同法第436條之19第1項規定，依職權確定本件訴訟費用

01 為1,500元，由被告負擔二分之一即750元，餘由原告負擔。

02 六、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
03 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
04 敘明。

05 中 華 民 國 114 年 11 月 18 日
06 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
07 法 官 李崇豪

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），
12 如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
13 提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴
14 理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

15 中 華 民 國 114 年 11 月 18 日
16 書記官 葉子榕