臺灣士林地方法院小額民事判決

115年度士小字第819號

原　　告　吳思穎

被　　告　葉力芸（原名葉佩怡）

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求返還款項事件，本院於民國115年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣10,187元，及自民國115年1月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元，其中新臺幣861元由被告負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣10,187元預供擔保，得免為假執行。

理由要領

一、原告主張其於民國114年9月12日向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路00巷00號1樓房屋大廳及第1個房間（下稱系爭房屋），兩造約定租期自114年11月1日起至115年6月30日止，每月租金新臺幣（下同）21,000元，押金10,000元（下稱系爭租約）；被告於交屋前要求原告另行給付2個月租金數額之押金，否則拒絕交屋；原告寄發存證信函為解除系爭租約之意思表示等事實，有房屋租賃契約書、LINE對話紀錄截圖、存證信函暨掛號郵件收件回執、系爭房屋照片、悠遊卡交易明細、家大不動產經紀企業社收據在卷可稽，復為被告所不爭執，自堪信為真實。原告請求被告返還押金10,000元、賠償存證信函費51元、另覓租屋處交通費187元、仲介費7,500元，則為被告所否認，並以：原告於114年9月12日所給付10,000元為定金，114年11月起租時應給付押金及租

金，因制式房屋租賃契約書無定金欄位，故先將定金寫在押金欄等語置辯。

二、按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。民法第153條第1項定有明文。經查，兩造於114年9月12日簽訂系爭租約時，就租賃標的物、租賃期限、租金與給付方式、押金金額等契約必要之點均已意思表示一致，堪認系爭租約已有效成立。被告雖以前詞置辯，惟此為原告所否認，復與記載明確之文字意思相反，而被告就此亦未舉證以實其說，自不足採。是被告於114年10月8日請求原告須給付2個月租額之押金始交付系爭房屋，已明顯違反系爭租約約定，故原告解除系爭租約，合於民法第226條第1項、第256條規定，當屬合法。又被告於言詞辯論期日不爭執原告請求返還押金10,000元及另覓租屋處交通費187元，則原告請求被告給付10,187元，自應准許。至於原告請求寄送存證信函費51元部分，乃原告提起民事訴訟行使權利而應自行負擔之訴訟成本，而另覓租屋處仲介費7,500元則非租屋之必要費用，均難認有據。從而，原告依租賃、解除契約、債務不履行法律關係，請求被告給付10,187元（計算式：10,000元+187元=10,187元）本息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

士林簡易庭　　法　官　歐家佑

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容，與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　王若羽