

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事小額判決

114年度新小字第726號

原告 邱秀燕

訴訟代理人 魏榮宏

被告 林建和

訴訟代理人 吳宸歆

上列當事人間請求租賃債務及違約金等事件，本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣7,275元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元，由被告負擔新臺幣682元，並應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息；餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣7,275元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告前於民國113年4月1日，向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○路000號9樓之6房屋（下稱系爭房屋），兩造簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間為113年4月1日至114年3月31日，114年復續約1年至115年3月31日止，每月租金為新臺幣（下同）7,000元，應於每月5日前繳納，被告並已支付押租金1萬4,000元。

(二)惟被告於114年7月14日提出退租，並於114年7月31日搬離，依系爭租約第21條約定，應支付違約金7,000元，且被告尚積欠114年7月份之租金7,000元、承租期間之水費5,126元、電費8,996元、瓦斯費2,565元、大樓管理費2,325元，被告僅於114年7月12日支付3,000元，扣除押租金1萬4,000元後，尚欠1萬6,012元，爰依租賃契約法律關係，請求被告給

01 付上開租賃債務及違約金。

02 (三)並聲明：被告應給付原告1萬6,012元。

03 二、被告答辯：

04 (一)當初簽立系爭租約時，並未約定水、電、瓦斯費用是按年收
05 取，且原告提出的單據費用高得離譜，其中水費很高，是系
06 爭房屋廁所馬桶設備老舊漏水造成，此部分之水費不應由被
07 告負擔，且原告當初僅有告知被告水費異常，要我們自己留
08 意，並未告知到底多少錢，1年後要結算時，被告才知道部
09 分月份之水費高達1,000多元，事後被告詢問自來水公司，
10 始得知自第一期700多元的水費就有異常，等被告修理好之
11 後水費才正常，被告當初看房子時，就有告知原告馬桶有問
12 題，原告說相關費用他會承擔，為何本件又主張馬桶異常漏
13 水造成的水費要由被告承擔。

14 (二)被告於114年7月13日，打電話給原告說明因車輛毀損糾紛與
15 系爭房屋所在社區之管委會有爭執，所以要提早搬離，被告
16 有表明至少租到114年7月底，預計114年8月間搬離，原告詢
17 問何時可搬離，被告亦說明至少要5日到6日搬離，被告從頭
18 到尾都沒有向原告表示不付8月份的房租，當下原告也未告
19 知被告終止租約要提前1個月告知，後來原告傳訊息表示現
20 在才15號，為何31號不能搬離，如未滿1個月會不好出租，
21 故原告要張貼公告114年8月1日要出租，要求被告限期於114
22 年7月31日前搬離等語，事後卻主張被告未提早1個月告知，
23 故要收取違約金，並非合理。

24 (三)原告當初將系爭房屋所附車位出租與他人，卻向被告收取包
25 含車位之管理費，並非合理，經被告告知原告後，原告亦未
26 道歉，還將許多用威脅語氣要被告還錢的對話訊息都收回。
27 且被告已於114年7月31日遷出，原告遲至114年8月10日始結
28 清水電費，中間如果原告有進入系爭房屋使用，被告亦無從
29 知悉，不應由被告負擔遷出後之水電費。被告本件未支付相
30 關費用，是因為原告對被告提出的上開疑問均未回覆。

31 (四)並聲明：原告之訴駁回。

01 三、得心證之理由：

02 (一)原告主張前揭一、(一)部分，及被告已於114年7月31日，自系
03 爭房屋搬離等事實，業據提出系爭租約、兩造間之對話紀錄
04 截圖附卷為證（新小字卷第23頁至第45頁、第67頁至第69
05 頁），且未為被告爭執，堪認屬實。

06 (二)至原告主張被告應支付違約金7,000元、114年7月份租金7,0
07 00元、承租期間水費5,126元、電費8,996元、瓦斯費2,565
08 元、大樓管理費2,325元，扣除被告114年7月12日支付之3,0
09 00元、押租金1萬4,000元後，尚應給付1萬6,012元等節，除
10 前揭系爭租約、兩造間對話紀錄截圖外，固另提出大台南天
11 然氣股份有限公司用戶歷年抄表紀錄明細表、台灣電力公司
12 繳費通知單、繳費憑證、用電度數及繳費總金額明細表、台
13 灣自來水股份有限公司水費通知單、繳費憑證、電子帳單、
14 歐帝新世界大樓管理室證明書存卷為憑（新小字卷第47頁至
15 第63頁），惟為被告所否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

16 1.違約金部分：

17 (1)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
18 辭句，民法第98條定有明文。本件系爭租約第21條雖約定
19 「兩造在本契約有效期間內『解約』，必須在1個月前通知
20 對方，同時支付對方1個月租金作為違約金，方可『解除契
21 約』」等語（新小字卷第31頁），惟審酌租賃契約屬繼續性
22 契約，其效力之解消應以終止為原則，前揭系爭租約第21條
23 並明定有「須提前1個月通知對方，方得主張解消租約」之
24 約定，核其性質，應屬繼續性契約終止前之期前通知義務，
25 是系爭租約第21條應為兩造間關於租約終止、而非解除之約
26 定，且依該條約定，期前通知之義務與給付違約金之義務，
27 二者互相獨立，亦即，凡主張提前終止租約者，除應提前1
28 個月通知他方外，並應支付違約金，不因有履行提前1個月
29 通知他方之義務，即解免支付違約金之義務。

30 (2)惟按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
31 之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數

額，民法第250條第2項前段、第252條亦有明定。準此，違約金如有過高，法院即得依前揭規定核減至相當之數額，且此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減。而約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。查系爭租約第21條並未就違約金之性質另行約定，依前揭規定，應認屬損害賠償總額預定性之違約金，審酌該條約定之違約金，於承租人主張提前終止租約之情形，應係為填補出租人因原租約提前終止、於剩餘原定租期內不及重新招租，致受有租金收入之損失，然重新招租所需時間之久暫、能否與租約提前終止之日互相銜接，本即取決於當時租屋市場需求、租屋條件及招租手段等諸多因素，非可一概而論；另觀諸被告提出兩造間之對話紀錄截圖（新小字卷第109頁至第113頁），原告於114年7月16日傳送訊息表示「你說你要住到8月5號，但是我無法理解，現在才7月15號，為什麼你月底不要搬走，我沒有辦法租給人家25天，都是1個月1個月出租，我明天要到管理室貼出公告從8月1號開始出租，所以麻煩你開始準備，月底搬出去」，另於114年7月28日傳送訊息表示「這個月底你們要搬離開，麻煩整理清潔乾淨」等語，嗣被告確於114年7月31日自系爭房屋搬離乙節，亦為兩造所不爭執，可認被告抗辯其提出提前終止租約後，原預定於114年8月間搬離，係應原告要求，始提前於114年7月31日搬離等語，並非無稽，基此，足徵被告已盡相當協力義務，配合原告公告重新招租之時程，提前自系爭房屋搬離，以減少原告可能蒙受之租金收入損失，如仍按系爭租約第21條約定，命被告給付1個月租金7,000元作為提前終止租約之違約金，實屬過高，爰審酌上開客觀事實、社會經濟狀況及原告所受損害情形，依職權酌減違約金為1,000元。

2.114年7月份租金：

01 依系爭租約第3條約定，系爭房屋之租金為每月7,000元（新
02 小字卷第25頁），而被告主張提前終止系爭租約後，係於11
03 4年7月31日自系爭房屋搬離等情，業經認定如前，是原告主
04 張被告應支付114年7月份之租金7,000元，洵屬有據。

05 3.水費：

06 依系爭租約第7條約定，交付房屋日起，房屋之水電、瓦
07 斯、管理等費用，由被告負擔（新小字卷第27頁）。惟按出
08 租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應
09 於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。租
10 賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負
11 擔，民法第423條、第429條第1項分別定有明文。觀諸原告
12 提出之台灣自來水股份有限公司水費通知單、繳費憑證、電
13 子帳單（新小字卷第57頁至第61頁），113年7月、9月、11
14 月收取之水費金額分別高達768元、1,452元、1,266元，其
15 後各期水費則明顯下降為200餘元至400餘元，足徵被告辯稱
16 其承租系爭房屋後，前三期水費偏高，是因系爭房屋廁所馬
17 桶設備老舊漏水所致等語，並非無稽，原告就此亦未予否
18 認，僅稱：我拿到單子有跟被告說你的水費異常，請被告注
19 意一下，之後被告找到是馬桶的問題，我也有把維修費給被
20 告等語（新小字卷第88頁），可認原告將系爭房屋出租並交
21 付與被告前，系爭房屋廁所之馬桶即存有漏水之瑕疵，難認
22 合於約定使用、收益之狀態，且原告自水費帳單金額異常得
23 悉上情後，亦未積極盡其修繕義務，使系爭房屋廁所馬桶回
24 復合於約定使用、收益之狀態，僅消極要求被告自行注意，
25 任令漏水致水費飆漲之情形持續發生，此部分增生之水費既
26 係因原告自始未提供合於約定使用、收益狀態之租賃物，及
27 後續消極未盡修繕義務所造成，並非被告實際用水所應收取
28 之費用，自難認得依系爭租約第7條約定，命由被告全數負
29 擔，應以後續漏水修繕完畢、水費回復正常後之平均水費金
30 額326元【計算式：（258元+333元+285元+429元）÷4=3
31 26元，元以下四捨五入】，作為原告依約得向被告收取之前

三期水費金額。另被告已於114年7月31日搬離系爭房屋，原告至114年8月8日，始結算114年6月5日至114年8月8日期間（共65日）之水費為335元，應按日數扣除114年8月1日至114年8月8日期間（共8日）之水費41元【計算式：335元×8日÷65日＝41元，元以下四捨五入】；原告雖主張自被告搬離後至結算費用之日，均無人居住於系爭房屋使用水電瓦斯等語，惟亦自承其有偶爾進入系爭房屋查看之事實（新小字卷第89頁），且審酌原告當時已開始重新招租，衡情於租客看房時，應仍有使用水電、瓦斯，以確認系爭房屋供水、供電及瓦斯狀態正常之需要，原告主張期間均未衍生相關費用，故無需扣除等語，難認可採。基此計算，原告得請求被告給付之水費金額，應為2,577元（計算式：326元＋326元＋326元＋258元＋333元＋285元＋429元＋335元－41元＝2,577元）。

4.電費：

觀諸原告提出之台灣電力公司繳費通知單、繳費憑證、用電度數及繳費總金額明細表（新小字卷第49頁至第55頁），業已載明系爭房屋各期應繳納之電費金額，合計8,996元，其中，被告已於114年7月31日搬離系爭房屋，原告至114年8月5日，始結算114年6月4日至114年8月5日期間（共63日）之電費為1,525元，應按日數扣除114年8月1日至114年8月5日期間（共5日）之電費121元【計算式：1,525元×5日÷63日＝121元，元以下四捨五入】；至其餘各期電費，雖據被告辯稱金額過高，惟未據被告提出相關證據佐證電費計收有何不合理之情事，尚難採信。基此，原告得請求被告給付之電費金額，應為8,875元（計算式：8,996元－121元＝8,875元）。

5.瓦斯費：

依原告提出之大台南天然氣股份有限公司用戶歷年抄表紀錄明細表（新小字卷第47頁），已載明系爭房屋各期應繳納之瓦斯費金額，合計2,565元，其中，被告已於114年7月31日

01 搬離系爭房屋，原告至114年8月11日，始結算114年6月16日
02 至114年8月11日期間（共57日）之瓦斯費為346元，應按日
03 數扣除114年8月1日至114年8月11日期間（共11日）之瓦斯
04 費67元【計算式：346元 $\times$ 11日 $\div$ 57日=67元，元以下四捨五
05 入】；至其餘各期瓦斯費，雖據被告辯稱金額過高，惟未據
06 被告提出相關證據佐證瓦斯費計收有何不合理之情事，尚難
07 採信。基此，原告得請求被告給付之瓦斯費金額，應為2,49
08 8元（計算式：2,565元－67元=2,498元）。

09 6.大樓管理費

10 依原告提出之歐帝新世界大樓管理室證明書（新小字卷第63
11 頁），已敘明尚未收到被告繳納114年5月至7月期間之管理
12 費2,325元。被告雖辯稱原告先前將系爭房屋所附車位出租
13 與他人，卻向被告收取包含車位之管理費，並非合理等語，
14 惟亦自承已將此情向原告反應，原告並敘明本件請求之管理
15 費已扣除車位部分等語（新小字卷第65頁、第88頁），被告
16 復未提出相關證據佐證管理費計收有何不合理之情事，尚難
17 採信。是原告請求被告給付管理費2,325元，確屬有據。

18 7.綜上，原告依系爭租約法律關係，得請求被告給付之上開各 19 項金額，合計應為2萬4,275元（計算式：違約金1,000元+1 20 14年7月份之租金7,000元+水費2,577元+電費8,875元+瓦 21 斯費2,498元+管理費2,325元=2萬4,275元），扣除被告11 22 4年7月12日支付之3,000元、押租金1萬4,000元，原告本件 23 尚得請求被告給付之金額，應為7,275元（計算式：2萬4,27 24 5元－3,000元－1萬4,000元=7,275元）。

25 四、綜上所述，原告依租賃契約法律關係，請求被告給付原告如
26 主文第一項所示之金額，為有理由，應予准許；逾此範圍之
27 請求，為無理由，應予駁回。

28 五、按小額訴訟，法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額。
29 各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量
30 情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔
31 其支出之訴訟費用。依裁判確定之訴訟費用額，應於裁判確

01 定之翌日起，加給按法定利率計算之利息，民事訴訟法第43
02 6條之19第1項、第79條、第91條第3項分別定有明文。本件
03 訴訟費用為原告支出之第一審裁判費1,500元，爰審酌兩造
04 勝敗比例，依前揭規定，確定兩造應負擔之訴訟費用額如主
05 文第三項所示。

06 六、本件屬民事訴訟法第436條之8第1項之小額訴訟事件，本院
07 為被告部分敗訴之判決，依同法第436條之20規定，就原告
08 勝訴部分，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規
09 定，依職權宣告被告如以相當金額為原告預供擔保，得免為
10 假執行。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，核與
12 判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

13 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
14 事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第436條之19第1
15 項、第79條、第91條第3項、第436條之20、第392條第2項，
16 判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 12 月 5 日
18 臺灣臺南地方法院新市簡易庭
19 法 官 陳品謙

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上
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴，應於判決送達後20
23 日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一
24 併繳納上訴審裁判費。

25 對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不
26 得為之。且上訴狀內應記載表明(一)原判決所違背之法令及其具體
27 內容。(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

28 中 華 民 國 114 年 12 月 5 日
29 書記官 黃心瑋