

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

110年度中小字第4861號

原告 盧世興

被告 楊宜偉

上列當事人間請求給付租金等事件，經本院於民國111年4月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬貳仟伍佰陸拾壹元，及自民國一百一十一年三月十六日起至清償日止，按週年利率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元由被告負擔新臺幣貳佰貳拾陸元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前於民國109年4月19日與原告簽訂房屋租賃契約，而向原告承租門牌號碼臺中市○區○○路000號9樓之12房屋（下稱系爭房屋），約定租期自109年4月20日起至112年4月19日止，每月租金新臺幣（下同）16,000元，被告並應於每月20日前給付租金，並自行負擔水、電、瓦斯、電話費用，被告已支付系爭房屋押金32,000元、傢俱押金16,000元，依系爭約定第9條第2項約定，承租人如有違反系爭租約第6、7、8、9條約定，則出租人有權沒收全額押金，又租賃期限未滿，承租人提前終止租約，依系爭租約第10條第3款約定，承租人應另行給付出租人相當於一個月以上之租金金額，被告積欠以下各項款項，共計102,761元，原告願以99,998元為請求金額：

①違約未繳付110年5月20日起至110年7月20日止3個月租金48,000元。

②提前終止租約違約金16,000元。

01 ③違約搬離不符退租等候回辦退租不能使用一個月等候期1
02 6,000元

03 ④違約未繳付電話費522元及手續車馬費200元。

04 ⑤違約未繳付電費4,052元。

05 ⑥違約未繳付瓦斯費387元。

06 ⑦存於日盛銀行代扣各種費用後餘額1,600元。

07 ⑧多趟訴訟來回處理與手續車馬費5次費用5,000元。

08 ⑨兩次存證信函郵政費加文書手續車馬費1,000元。

09 ⑩被取消日盛銀行代扣事項重新申請手續車馬費1,000元。

10 ⑪退租房屋清潔費用9,000元。

11 爰依系爭租約約定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原
12 告99,998元，及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日
13 止，按年息百分之5計算之利息。

14 二、被告則以：原告於110年6月疫情期間，不顧疫情持續騷擾被
15 告並要求見面、查看屋況，甚至搭乘電梯至系爭房屋敲門按
16 電鈴，被告家中有未足歲幼兒抵抗力較弱，告知原告不見改
17 善，被告依內政部台內地字第0190264209號令修正之住宅租
18 賃契約應約定及不得約定事項第17點第3項，租賃住宅有危
19 及承租人或其同居人之安全或健康之瑕，致難以繼續居住
20 者，承租人得提前終止租約，出租人不得要求賠償；原告請
21 求代扣費用、車馬費、手續費、文書費，並無正當性與合理
22 性；系爭房屋為20餘年老舊公寓，被告已盡最大心力清除髒
23 污並返還，不同意支付額外清潔費用等語。並聲明：原告之
24 訴駁回。

25 三、法院之判斷：

26 (一)原告主張兩造簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭房
27 屋，被告於110年8月7日提前終止系爭租約，惟被告未依約
28 繳納110年5月份至7月份之租金共計48,000元、電話費522
29 元、電費4,052元、瓦斯費387元，尚有日盛銀行代扣各種費
30 用後餘額1,600元未返還，被告已依約給付原告房租押金32,
31 000元及傢俱押金16,000元（合計48,000元）等事實，業據

01 原告提出房屋租賃契約、存證信函、存摺、電話費帳單、電
02 費繳費通知單、瓦斯費繳費通知、繳費明細影本等件為證，
03 且為被告所不爭執，堪認原告前開主張屬實。

04 (二)兩造所爭執者為以下各項費用：

05 ①被告提前終止租約違約金16,000元：

06 經查，被告於租期未滿前終止系爭租約，為兩造所不爭
07 執，依系爭租約第10條第3款約定「本契約租賃期限未
08 滿，乙方得提前止本約，但應於貳個月前通知甲方，並應
09 另行給付甲方相當於壹個月以上之租金金額」，原告據此
10 請求被告給付相當於1個月租金之金額即16,000元，自屬
11 有據。被告雖辯稱：原告於110年6月疫情期間，不顧疫情
12 持續騷擾被告並要求見面、查看屋況，甚至搭乘電梯至系
13 爭房屋敲門按電鈴，依內政部台內地字第0190264209號令
14 修正之住宅租賃契約應約定及不得約定事項第17點第3
15 項，租賃住宅有危及承租人或同居人之安全或健康之
16 瑕，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租約，出租人
17 不得要求賠償云云。惟查，內政部所訂住宅租賃契約應約
18 定及不得約定事項「壹、應約定事項第十七、租賃期間有
19 下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租
20 約，出租人不得要求任何賠償：…(三)租賃住宅有危及承租
21 人或同居人之安全或健康之瑕疵；承租人於簽約時已
22 明知該瑕疵或拋棄終止租約之權利，亦同。」前揭規定係
23 指租賃住宅之瑕疵，非指出租人行為之瑕疵，被告主張原
24 告於疫情期間上門打擾被告並要求見面、查看屋況乙節，
25 乃係原告之行為造成被告之困擾，並非系爭房屋有何瑕疵
26 ，核與內政部所訂住宅租賃契約應約定及不得約定事項之
27 上揭條款規定不符，所辯自無可採。

28 ②違約搬離不符退租，等候回辦退租，不能使用一個月等候
29 期16,000元：

30 原告主張被告告知於110年8月7日要終止租約，伊馬上告
31 知被告伊等候他一個月來解約，致伊無法出租及整理云

云。惟查，系爭租約第10條第3款約定「本契約租賃期限未滿，乙方得提前止本約，但應於貳個月前通知甲方，並應另行給付甲方相當於壹個月以上之租金金額」，並未約定承租人若未提前於2 個月內通知須另行給付費用，原告請求不能使用一個月等候期16,000元，尚非有據。何況無論是否提前 2個月告知，系爭租約第10條第3款已約定承租人均需給付相當於1個月以上之租金金額，原告已就被告提前終止租約，依上開約定請求1個月之租金，自不得再重覆請求。

③多趟訴訟來回處理與手續車馬費5次費用5,000元、兩次存證信函郵政費加文書手續車馬費1,000元、被取消日盛銀行代扣事項重新申請手續車馬費1,000元：

系爭租約並無此部分費用之約定，原告請求此部分費用，自屬無據。

④房屋清潔費用9,000元：

原告主張被告返還之房屋未清潔，原告雇工支付清潔費9,000元等語，為被告所否認，原告復未提出單據以資證明，此部分主張，即無可採

(三)綜上所述，被告應給付原告租金48,000元、電話費522元、電費4,052元、瓦斯費387元，日盛銀行代扣各種費用後餘額1,600元、違約金16,000元，共計70,561元。原告雖主張因被告違約及毀損傢俱，依系爭租約第9條第2項約定，原告得沒收房屋押金及傢俱押金云云。惟系爭租約第9條第2項約定「以上四條如未遵守，則出租人有權利終止租約及沒收全額押金之權利」，所謂以上四條，係指系爭租約第 6條修繕及改裝、第 7條房屋之使用、第 8條租賃所附傢俱設備之使用與維護、賠償租賃所附傢俱、設備物品清單、第9條社區安居及淨化條款，並不包括系爭租約第10條被告提前終止租約，是以被告提前終止租約並非系爭租約第9條第2項約定沒收押金之事由。又原告主張被告破壞傢俱乙節，為被告所否認，原告並未提出被告承租交屋時之傢俱狀況以資比照，尚

01 難僅據原告所提傢俱現狀照片，遽認被告毀破壞傢俱而不得
02 請求返還押金。是以，被告以其房租押金32,000元及傢俱押
03 金16,000元，與前開欠款70,561元扣抵後，尚應給付原告2
04 2,561元。

05 (四)從而，原告依系爭租約之法律關係，誰求被告給付22,561
06 元，及自民事變更訴之聲明狀繕本達被告翌日即111年3月16
07 日（111年3月15日言詞辯論期日翌日）起，至清償日止，按
08 年息百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許。逾此
09 部分之請求，則無理由，應予駁回。

10 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
11 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

12 五、本件係適用小額程序所為被告一部敗訴之判決，應依民事訴
13 訟法436條之20規定，應就原告勝訴部分依職權宣告假執
14 行。

15 六、依民事訴訟法第436之19條第1項規定，法院為訴訟費用之裁
16 判時，應確定其訴訟費用額，本件訴訟費用額確定為1,000
17 元，依民事訴訟法第79條之規定，命由被告負擔226元，餘
18 由被告負擔。

19 中 華 民 國 111 年 5 月 10 日
20 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
21 法 官 吳蕙玟

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
25 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
26 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
27 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提
28 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 111 年 5 月 10 日
30 書記官 楊思賢