臺灣臺中地方法院小額民事判決

112年度中小字第5135號

原　　告　林佑學

000000000000000000

被　　告　陳建廷

上列當事人間請求返還押金等事件，本院於民國113年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造簽訂租賃契約，由原告向被告承租房屋居住使用，租賃期間自民國111年7月1日起至113年6月30日止共2年，每月租金新臺幣（下同）9,000元，押金18,000元，原告於112年3月21日提前告知欲終止租約，被告於112年3月22日同意終止租約。簽約時並未約定退租後寵物清潔公司之施工期間時間成本需由原告負擔，承租後加裝之電子門鎖磁扣費用600元，被告並未退還，又因被告於簽約時未提供其身份資料，以致原告無法申請租屋補助，而系爭租約特別條款約定提前解約需支付兩個月房租，明顯違反租賃住宅市場發展及管理條例第5條之規定，再被告係按個人用電每度5元及公電每度0.8元收取租賃期間之電費，違反租賃住宅市場發展及管理條例不應收取超過台電最高計價之規定，蓋當時台電夏季電費最高1度6.98元，冬季最高1度5.03元，平均每度最高5.65元，且收取費用時係無條件捨去。系爭租約既經原告於112年3月22日提前退租，則被告即應返還押金18,000元、退還112年3月22日至112年3月31日共10日之租金3,000元、原本可申請每月2,800元至退租期間共4個月之租屋補助費用11,200元、返還磁扣費用600元、餘電329.9度按每度5.8元計算應退還電費1,913元，總計34,713元。另原告同意支付寵物清潔費2,800元。爰依租賃住宅市場發展及管理條例

第5條第2項之規定，請求：被告應給付原告34,713元，及自103年3月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；原告並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：原告於LINE告知租屋內個人物品已全部清理完畢可請人進入清理冰箱後，被告進入時並未看到或拿取原告所稱之遺留租約；原告所繳之112年3月份租金，因其至112年3月27日仍藉故推遲與律師商討，音訊全無，亦未復原壁紙，應無理由要求退還112年3月23日至112年3月31日共9日之租金；門禁感應卡每戶均配備1只，增購係由住戶自行訂購，與被告無涉；其他房客有多位提出房屋補助申請通過，被告從未禁止原告申請，原告申請租屋補助未通過審核，與被告無關，原告要求被告支付4個月租屋補助費用並無理由；原告承租時，要求將拆除全部房間牆面壁紙並進行粉刷，及更換全新床墊，因而同意簽立2年期租約，並同意將提前解約之違約金由1個月租金額調整為2個月以保障雙方，事後卻稱違約金只能以1個月租金額為上限，前開協議無效，顯然違反誠信協議與合約真意；房間自用電錶全年以每度5元計，符合台電最高計價夏季每度6.99～5.03元以內，另計公共用電錶每度0.8元，符合法規；另原告在未經被告同意下，自行將房間原有之古典吊燈、浴室燈拆下，在無包裝防護下，任意丟置於陽台地板，任由風吹日曬雨淋，以致該古典吊燈及浴室燈玻璃破碎、電子開關與電源模組損壞、燈座導電銅片腐蝕而整組報廢，故原告應賠償提前解約之違約金18,000元、寵物清潔費2,800元、古典電燈損壞9,800元、浴室燈損壞2,800元，並由押租金抵扣及賠付不足額之差額，並主張以前開債權行使抵銷等語。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院所為之判斷：

（一）原告主張兩造間簽訂租賃契約，由原告向被告承租臺中市○區○○路00巷0號房屋使用，租賃期間自111年7月1日起

至113年6月30日止共2年，約定每月租金為9,000元，原告於112年3月21日提前告知被告欲終止租約，被告同意後，兩造於112年3月22日辦理點交等情，既為兩造所不爭執，自堪信為真正。至於，原告主張系爭租約既已於112年3月22日提前終止，則被告應退還押金18,000元、預收112年3月22日至112年3月31日共10日之租金3,000元、賠償租屋補助費用11,200元、磁扣費用600元、餘電1,913元，合計34,713元等情，則經被告否認屬實，並以前詞置辯。查：

1、依據租賃住宅市場發展及管理條例第11條第1項規定：「租賃期間發生下列情形之一者，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：一、因疾病、意外產生有長期療養之需要。二、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。三、因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失，且有存餘部分難以繼續居住。四、因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。」、第3項：「承租人依第1項各款…提前終止租賃契約者，應於終止前30日，檢附相關事證，以書面通知出租人。」（見本院卷第38頁）。

2、就系爭租約之終止時間，原告主張係於112年3月21日終止，而被告係抗辯於112年3月22日終止，原告就此部分既未提出具體事證以資證明，即應以被告所辯之112年3月22日為系爭租約之終止時間。而依據前開租賃住宅市場發展及管理條例第11條第3項之規定及被告提出之空白房租賃契約書第4條第4項之約定（見本院卷第89頁），原告提前終止系爭租賃契約，應於終止前30日前通知被告，然原告既無法提出相關事證以資證明其已於終止前30日前通知被告提前終止契約，則被告以兩造係於112年3月22日點交且原告並未回復原狀為由，抗辯原告仍應給付112年3月整月份之租金等情，即堪採信。故原告請求被告應退還112年3月22起至112年3月31日止共10日之預付租金3,000元部

分，即屬無據，無從准許。

3、又被告係以出租供居住使用之建築物而收取租金，依據租賃住宅市場發展及管理條例第11條第1項、第3項之規定，除非原告有長期療養之需要、系爭租賃住宅有修繕之必要、系爭租賃住宅滅失難以繼續居住、第三人主張權利致無法繼續居住使用等情形外，原告提前終止租賃契約，即應負違約之賠償責任，則被告抗辯原告提前終止租約，應給付違約金，即屬合理有據。惟因本件兩造對於當時簽訂之系爭租賃契約均已無法提出以供審認，而兩造亦不否認於簽約時，因原告要求去除壁紙重新粉刷，而簽訂2年期租約並將提前終止租約之違約金由原本約定之1個月租金額調整為2個月租金額等情，惟依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，就應記載事項第14條任意終止租約之約定，其中第3項約定：「一方未為先期通知而逕行終止者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。」（見本院卷第126頁），故兩造雖於簽約時有達成提前終止租約給付相當於2個月租金額之違約金之約定，然既與前開住宅租賃定型化契約應記載事項有違，故本件被告僅得請求原告給付相當於1個月租金額9,000元之違約金，是原告此部分之主張，即屬有據。

4、再就原告請求被告賠償申請租屋補助至退租期間共4個月，每月2,800元之內政部租屋補助費用共11,200元部分，原告並未舉證其無法申請取得內政部租金補貼係因被告之禁止或妨礙其申請等情，且申請租金補貼並無需取得房東之同意，而由被告提出之空白房屋租賃契約書（見本院卷第89頁）及原告提出之其他房客房屋租賃契約（見本院卷第111頁）均可知，被告已將其手機號碼及通訊地址事先列印其上，則原告主張被告應賠償無法申請取得內政部租金補貼11,200元之損害云云，即屬無據，要難准許。而就原告主張承租後因被告加裝電子門鎖而支出磁扣費用600元部分，被告則辯稱係原告自行增購等語，原告就此

部分並未提出相關事證以資證明，依據現有事證，尚無從據以認定被告有何給付前開磁扣費用600元之依據，故原告此部分之請求，尚難准許。

5、另就原告請求餘電329.9度每度5.8元共1,913元部分，依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，其中應記載事項第6條第3款關於租賃期間電費之約定，規定夏月及非夏月每度電費均不得超過台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）所定當月用電量最高級距之每度金額（見本院卷第124頁），而台電公司係於111年7月1日起調漲電價為夏季6月至9月每度電計價上限為6.99元，非夏季其他月份則為5.48元（見本院卷第131頁）；本件兩造於簽約時固然約定電費以每度5.8元計價，然被告係將電費之計價區分為私電錶每度5元及公電錶每度0.8元，依此可知，就原告個人使用之私電錶部分，不分夏季、非夏季，均以每度5元計價，並未超過台電公司當年度所定，則原告此部分主張，亦屬無據，要難准許。

6、至於，原告雖主張簽約時有親手交付押金18,000元予原告，並提出其帳戶提領紀錄（見本院卷第117頁）為證，然經被告否認屬實，並抗辯：簽約當時僅由租管公司交付押金9,000元及第一個月租金9,000元，若有收，會當場簽發收款單據等語，而由原告提出之前開帳戶提領紀錄，並無從據以認定該款項交付之對象為被告，原告復未能提出其他相關事證以實其說，已難遽以採信；而依被告提出之空白房屋租賃契約書（見本院卷第89至90頁），關於押金部分，係空白，留待出租人與承租人於簽訂時個別約定，故就系爭租約原告於簽約時所交付之押金數額，僅能就被告不爭執之9,000元部分據以認定，原告逾此部分之主張，在無其他佐證之前提下，尚難遽以採信。是以，原告於系爭租約終止後，得請求被告返還押金9,000元。

7、從而，兩造基於系爭租賃契約關係，原告僅得請求被告返還押金9,000元，而被告得請求原告給付違約金9,000元，

被告就前該違約金債權及寵物清潔費債權與原告前開押金返還債權行使抵銷後，被告已無庸再行給付原告前開押金。至於，被告就系爭租賃房屋內關於古典吊燈9,800元、浴室燈2,800元等設備損壞賠償部分，及原告同意支付之寵物清潔費2,800元部分，已無審酌之必要，附此敘明。

（二）綜上所述，原告依租賃住宅市場管理及發展管理條例第5條第2項之規定，基於住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項之規定，請求被告給付原告34,713元，及自103年3月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。本件原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額（第一審裁判費1,000元），依民事訴訟法第436條之19第1項確定如主文第2項所示金額。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　11　　日

臺中簡易庭　法　官　巫淑芳

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由，向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法令之具體事實），如未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　11　　日

書記官　許靜茹