臺灣臺北地方法院小額民事判決

109年度北小字第2049號

原　　告　金儀股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳震聲

訴訟代理人　俞欣潔

被　　告　林淑娥

訴訟代理人　郭君守律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國109年10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玖萬柒仟玖佰捌拾陸元，及自民國一百零九年五月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣玖萬柒仟玖佰捌拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）9萬7,986元，及自109年2月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第7頁）；嗣訴狀送達後，最終變更聲明為：被告應給付原告9萬7,986元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第281頁）。原告所為上開訴之變更，屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，應予准許。

三、原告主張兩造於民國103年9月2日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭契約），由原告向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○街○巷0○0號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自103年12月1日起至108年11月30日止，每月租金5萬2,500元，原告另有給付被告保證金10萬9,000元（下稱系爭保證金），系爭契約並經公證，嗣上開租賃期間屆滿，兩造間未再續訂租賃契約，原告已於108年11月30日前搬離系爭房屋，而被告迄未將系爭保證金返還原告等情，業據原告提出103年度北院公字第000000000號公證書本、系爭契約等件影本附卷可稽（見本院卷第9至16頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

四、原告另主張系爭保證金於扣除原告所應負擔系爭房屋之電費138元（計費期間自108年10月17日起至108年12月15日止）、水費76元（計費期間自108年10月30日起至109年1月2日止）及瓦斯管線復裝費用1萬0,800元後，被告應將系爭保證金餘額9萬7,986元返還原告乙節，則為被告所否認，並辯稱：原告尚未就系爭房屋之用電戶及用水戶辦理變更，仍係在原告名下，原告應負擔自108年10月17日起至109年4月16日止登記在原告之台北六分公司名下之電費共499元及依系爭契約第九條約定之同額違約金499元、自109年2月17日起至同年4月16日止登記在原告之台北十二分公司名下之電費128元及依系爭契約第九條約定之同額違約金128元、自108年10月30日起至109年1月15日止登記在原告之台北十二分公司名下之水費共94元及依系爭契約第九條約定之同額違約金94元，又原告遲延給付系爭房屋天然氣量表拆除前之瓦斯費715元及違約金56元，共771元，自應給付被告依系爭契約第九條約定之同額違約金771元，再原告依系爭契約約定應負擔系爭房屋回復裝設天然氣計量表費用之半數1萬0,800元，且被告自108年12月1日起至109年1月16日天然氣回復安裝完成止，無法使用天然氣而無法使用系爭房屋，受有相當於租金額之損害共7萬8,750元，另依系爭契約第六條第三項之約

定，原告所反應系爭房屋之漏水狀況應由原告負責修繕，原告迄未完成修繕或給付修繕費用，且原告公司仍設立登記在系爭房屋，則原告尚有依系爭契約應履行之義務未履行完畢，自不得請求被告返還系爭保證金。經查：

㈠原告應負擔系爭房屋自108年10月17日起至同年12月15日止之電費138元：

1.按系爭契約第七條第二項約定：「自乙方（即原告，下同）接收房屋之日起至其將房屋交還甲方（即被告）之日止，因房屋所生之水費、電費、瓦斯費、……，均由乙方負擔。」（見本院卷第13頁）。查原告於108年11月30日租賃期限屆至前已搬離系爭房屋，此為被告所是認（詳見本院卷第264頁），被告復自稱系爭房屋於原告搬離後無人使用，因系爭房屋係被告所有，被告得進入系爭房屋內等語（詳見本院卷第265頁），況被告於原告搬離系爭房屋後，已重新申請裝設天然氣計量表恢復供應天然氣，相關工程並於109年1月16日完成，有受理用戶服務資料、服務中心受理案件資料等件影本存卷可佐（見本院卷第127、129頁），足認原告自108年12月1日起並無使用系爭房屋之事實，被告並就系爭房屋取回占有，是原告於系爭契約終止時已遵期將系爭房屋騰空遷讓返還被告無訛，被告空言抗辯原告尚未將系爭房屋騰空遷讓返還被告云云，自非可採。是依上開系爭契約第七條第二項之約定，原告應負擔系爭房屋於108年11月30日以前之電費，毋庸再負擔系爭房屋自108年12月1日起之電費。又自108年10月17日起至同年12月15日止之期間，系爭房屋之電費為138元，有上開期間台灣電力公司繳費憑證影本附卷可稽（見本院卷第41頁上方），原告亦自承此部分電費138元應由其負擔，是原告於系爭契約終止後，仍應繳納系爭房屋於上開期間之電費138元。

2.至被告雖以系爭房屋用電戶名仍為原告之台北六分公司及台北十二分公司，抗辯於用電戶名尚未變更前，原告均應負擔系爭房屋之電費云云，惟用電戶名僅係形式登記，不能據此

推論實際占有使用系爭房屋者為何人，且據台灣電力股份有限公司台北市區營業處109年8月11日北市字第1090016667號函表示：「……用戶轉讓用電權利與義務予繼受用電人時，應與繼受用電人共同於申請用電登記單簽章辦理過戶申請，如無法取得原用戶共同簽章時，應明示願承繼原用戶之用電權利及義務後，得單獨申請過戶。……」（見本院卷第233至234頁），可知原告若欲將系爭房屋之用電戶名變更為繼受用電人，需繼受用電人配合共同於申請用電登記單簽章辦理過戶，非原告得單獨辦理，反觀繼受用電人則得單獨申請過戶，毋庸取得原告共同簽章，依被告所舉證據，尚難認定原告就用電戶名變更乙事有何刻意阻撓不予配合之情形，且繼受用電人亦得自行辦理變更，不需受制於原告，是以系爭房屋之用電戶名尚登記為原告之台北六分公司及台北十二分公司乙事，無從逕認原告仍未履行騰空遷讓返還系爭房屋之義務，或原告就系爭房屋之電費仍有給付之責，故被告據此抗辯原告另應負擔自108年12月16日起至109年4月16日止系爭房屋之電費共489元，自屬無稽。

㈡原告應負擔系爭房屋自108年10月30日起至109年1月2日止之水費76元：

1.原告於108年11月30日業將系爭房屋騰空遷讓返還被告，已如前述，則依上開系爭契約第七條第二項之約定，原告應負擔系爭房屋於108年11月30日以前之水費，毋庸再負擔系爭房屋自108年12月1日起之水費。又自108年10月30日起至109年1月2日止之期間，系爭房屋之水費為76元，有臺北自來水事業處水費繳費憑證影本在卷可按（見本院卷第53頁），原告亦自承此部分水費76元應由其負擔，是原告於系爭契約終止後，尚應繳納系爭房屋於上開期間之水費76元。

2.至被告雖以系爭房屋用水戶名仍為原告之台北十二分公司，抗辯於用水戶名尚未變更前，原告均應負擔系爭房屋之水費云云，惟用水戶名僅係形式登記，不能據此推論實際占有使用系爭房屋者為何人，且據臺北自來水事業處109年9月4日

函北市水南營字第1096019842號函表示：「……如申請變更用水名義（過戶）時，應先經前用戶簽章同意，並繳清用水期間應繳各項費用。……用戶如無法取得前用戶簽章時，得單獨申請變更用水名義（過戶），並應繳清前用戶之欠費……，是以自來水栓辦理過戶時，前用戶是否到場配合辦理，非必要條件。」（見本院卷第247至248頁），可知若欲將系爭房屋之用水戶由原告變更為新用戶時，新用戶可單獨申請變更用水名義，毋庸原告配合辦理，是以系爭房屋之用水戶名尚登記為原告之台北十二分公司乙事，無從逕認原告仍未履行騰空遷讓返還系爭房屋之義務，或原告就系爭房屋之水費仍有給付之責，故被告據此抗辯原告另應負擔自109年1月3日起至同年月15日止系爭房屋之水費18元，即屬無據。

㈢原告應負擔系爭房屋天然氣設備回復費用半數1萬0,800元：

1.按系爭契約第十條第四項約定：「乙方已將房屋原裝有之大台北區瓦斯股份有限公司天然氣計量表設備拆除停止供氣，乙同意返還房屋前由甲方申請裝設同地區供應之天然氣計量表設備恢復供氣，所需費用全部由甲乙雙方平均負擔。」（見本院卷第15頁）。查原告將系爭房屋騰空遷讓返還被告後，被告已申請裝設天然氣計量表設備恢復供氣，其費用2萬1,600元，有大台北區瓦斯股份有限公司繳費憑證影本附卷可考（見本院卷第131頁），且為原告所不爭執，故依上開系爭契約第十條第四項之約定，原告自應負擔該費用半數即1萬0,800元。

2.被告另抗辯其自108年12月1日起至109年1月16日止無法使用天然氣，受有無法使用系爭房屋之相當於租金之損害云云，然原告於承租系爭房屋時，拆除原裝設之天然氣供氣設備，乃係經被告同意而為，原告於系爭契約終止後，亦遵期將系爭房屋騰空遷讓返還被告，復依被告所舉事證，無從認定原告有何不當阻礙被告重新復裝天然氣供氣設備之情事，況天然氣設備於上開期間暫無法使用，尚不至使系爭房屋淪於完

全無法使用之程度，故被告據此抗辯原告應賠償上開期間相當於租金之損害7萬8,750元，難認有據。

㈣被告抗辯原告尚有依系爭契約第九條第一項約定應給付之違約金債務云云，並非可採：

1.按系爭契約第九條第一項約定：「若有違反本約時，除違約法條文字明定之處置外，應賠償對方所受之損害及因處理違約事項所需之費用與因訴訟發生之一切費用及律師費用，並另給付與前開費用金額相同之違約金。」（見本院卷第14頁）。查原告雖有前揭應負擔之電費138元、水費76元、天然氣設備回復費用1萬0,800元尚未給付，惟該等費用帳單均係原告搬離系爭房屋後所寄出，原告無法直接取得而逕自前往繳納，僅得透過被告方能知悉金額，原告復表示其曾派員前往與被告洽談繳費事宜，欲給付現金予被告，惟遭被告訴訟代理人所拒等語，原告並於提起本件訴訟時，自系爭保證金先予扣除前揭應負擔費用後，僅請求被告返還餘額，則原告主張其並非故意違約而不支付前揭應負擔之費用等語，並非無據，被告依上開系爭契約第九條第一項之約定，抗辯原告應給付與前揭應負擔費用同額之違約金云云，尚非可採。

2.另原告拆除系爭房屋天然氣量表前之93年1至4月瓦斯費715元及違約金56元，應由原告負擔乙節，固為原告所是認，然原告將系爭房屋騰空遷讓返還被告後，被告於申請天然氣設備復裝時知悉該等費用應予繳納，乃通知原告，原告即依約繳納，此為被告所不否認，並有大台北區瓦斯股份有限公司繳費憑證影本在卷可參（見本院卷第57、59頁），難認原告有何違約情事並因此遭受具體損害，故被告依上開系爭契約第九條第一項之約定，抗辯原告仍應給付被告與上開瓦斯費及違約金同等金額之違約金云云，尚難採憑。

㈤被告抗辯原告尚有依系爭契約第六條第三項約定應負擔之系爭房屋漏水修繕義務未履行云云，並非可採：

被告雖抗辯原告應就系爭房屋漏水乙事負修繕責任云云，惟觀之系爭契約第六條第三項約定：「本件房屋已經乙方改

裝，房屋改裝後因自然或災害發生損害，有修繕之必要者，由乙方負責修繕並負擔費用。」（見本院卷第13頁），可知原告所負系爭房屋修繕義務係針對其改裝系爭房屋之部分，而被告並未舉證證明其所稱系爭房屋漏水之處乃原告改裝之部分，故被告依上開約定抗辯原告尚有系爭房屋漏水修繕義務未履行，不得請求被告返還系爭保證金云云，委無足採。

㈥被告抗辯原告公司登記仍設在系爭房屋，故原告尚未完成其遷讓返還系爭房屋之義務云云，並非可採：

原告之台北六分公司及台北十二分公司雖設立登記在系爭房屋，惟原告之台北六分公司業於105年12月15日廢止登記，而原告之台北十二分公司則於108年11月12日變更新址登記在臺北市○○區○○○街000號3樓，有經濟部105年12月15日經授商字第10501289970號函、108年11月12日經授商字第10801163080號函、原告分公司變更登記表、經濟部109年8月11日經授商字第10901151230號函暨所附原告之台北六分公司與台北十二分公司設立及變更登記資料、經濟部商工登記公示資料查詢結果等件存卷可參（見本院卷第149至153、173至227、257至261頁），則原告目前並無存續中之分公司所在地仍登記在系爭房屋，是被告以原告公司登記仍設在系爭房屋為由，抗辯原告尚未將系爭房屋騰空遷讓返還被告，並據此拒絕返還系爭保證金，容有誤會，自非可採。

㈦被告應返還原告保證金9萬7,986元：

按系爭契約第四條第四項約定：「租期屆滿或租賃關係消滅，乙方依甲方交付時之原狀返還房屋並履行各項租賃債務及違約金暨損害賠償後，乙方已不負租賃債務或違約金或損害賠償責任後，甲方應立即無息返還乙方保證金。」（見本院卷第11頁），查系爭契約因租期屆滿而終止，原告已將系爭房屋騰空遷讓返還原告，而除前述原告應負擔之電費138元、水費76元、天然氣設備回復費用1萬0,800元外，原告並無何租賃債務、違約金或損害賠償債務尚未履行等情，業經本院認定如前，則原告主張被告應將系爭保證金扣抵前述原

告應負擔之電費138元、水費76元、天然氣設備回復費用1萬0,800元後之餘額9萬7,986元（計算式：系爭保證金10萬9,000元－電費138元－水費76元－天然氣設備回復費用1萬0,800元＝9萬7,986元）返還原告，即屬正當。

五、綜上所述，原告依系爭契約第四條第四項之約定，請求被告給付9萬7,986元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即109年5月23日（見本院卷第79頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20之規定，應依職權宣告假執行；另被告聲請願供擔保免為假執行，合於法律規定，爰依同法第436條之23準用同法第436條第2項適用同法第392條第2項之規定，定相當擔保金額宣告之。

七、按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴訟費用額如主文第2項所示。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　30　　日

臺北簡易庭　法　官　黃珮如

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　李易融

訴訟費用計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	1,000元	
合　　計	1,000元	

附錄：

一、民事訴訟法第436條之18第1項：

判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事項，於必要時得加記理由要領。

二、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

三、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

㈠原判決所違背之法令及其具體內容。

㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

四、民事訴訟法第436條之32條第2項：

第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455條、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款至第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。