

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度北簡字第10370號

原告 美商執航國際股份有限公司

法定代理人 吳逸祥

原告 李季楹

上二人共同

訴訟代理人 曾允斌律師

複代理人 楊凱吉律師

被告 鄭穎擇

訴訟代理人 鄭雅方律師

傅宇均律師

複代理人 陳品亘律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年4月8日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告美商執航國際股份有限公司（下稱美商公司）前於民國111年6月29日委由原告李季楹與被告簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告美商公司向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0號6樓之房屋（下稱系爭房屋），租賃期間為111年7月1日起至113年6月30日止，租金每月新臺幣（下同）7萬7,741元，原告美商公司並給付被告2個月租金之押租金計15萬5,482元。詎料，113年3月中旬被告之母親突委由仲介告知因其女兒要從美國回來居住，要求原告美商公司提前退租，故原告已於113年4月30日遷離系爭房屋。是依系爭租約第13條2項約定，被告要求原告美商公司提前退租，自應賠償1個月押租金做為違約金即7萬7,741元。又依系爭租約第4條第2項約定，被告本應返還原告

美商公司押租金15萬5,482元，然被告僅返還原告押租金13萬8,747元，尚欠押租金1萬6,735元未返還。另被告明知原告美商公司承租系爭房屋係作為老人家起居生活使用，卻於租賃期間屆滿前即要求原告退租，造成原告美商公司於極短時間內需另覓房屋承租，造成照顧老人家之困擾，且被告對於系爭房屋之回復原狀亦前後提出四種不同版本，造成原告李季楹身心煎熬無法入睡，僅能尋求安眠藥幫助入睡及對抗焦慮，是被告依據民法第184條第1項及第195條第1項規定亦應賠償原告李季楹精神慰撫金10萬元，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告美商公司9萬4,476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。（二）被告應給付原告李季楹10萬元，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。（三）原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告美商公司係透過禾源不動產管理顧問有限公司（下稱禾源公司）仲介譚崇賢主動與被告之委託人陳月鳳聯繫，向陳月鳳表明原告美商公司有承租系爭房屋之意願後，陳月鳳始於111年6月22日與羅聿喆以Line加為好友，並同時於111年6月29日與禾源公司簽立「不動產租賃一般委託書」、與原告美商公司簽立系爭租約，而陳月鳳於簽立系爭租約後，均係透過羅聿喆與承租方聯絡租賃事宜，從未直接與譚崇賢或原告李季楹聯絡。又陳月鳳於113年3月13日透過羅聿喆向原告美商公司轉達系爭租約屆期後將不續租，並非要求提前終止系爭租約，且依陳月鳳與羅聿喆之對話紀錄可知，係原告美商公司透過羅聿喆轉達僅承租至113年4月30日，並約定於113年5月2日點交系爭房屋，且倘如原告主張被告提前終止系爭租約乙情為真，則原告並未於點交系爭房屋當日要求被告給付相當於1個月租金額之違約金，亦有疑義，顯見被告並未提前終止系爭租約。另依陳月鳳與羅聿喆之對話紀錄可知，陳月鳳係於兩造在113年5月2日點交系爭房屋翌日始發現系爭房屋之中島檯面有紅色污漬，而陳月鳳

01 向羅聿喆反應後，羅聿喆曾就包含「去除中島檯面紅色污漬
02 之拋光打磨費用」及其他回復原狀費用委外估價，並告知陳
03 月鳳原告已同意支付中島恢復原狀之估價費用計1萬元，故
04 被告自得於押租金中扣除此部分費用。再者，有關被告於押
05 租金中扣除水電瓦斯費計6,735元部分，係因羅聿喆已先行
06 向陳月鳳表示此部分費用已由譚崇賢代繳，並指示陳月鳳將
07 上開費用匯款至譚崇賢帳戶後，陳月鳳依指示匯款後，自押
08 租金中扣除6,735元，而陳月鳳於事前並不知悉原告美商公
09 司已重複匯款6,735元予譚崇賢之情形，故陳月鳳向羅聿喆
10 表示由譚崇賢匯回6,735元予原告美商公司即可，則因譚崇
11 賢既已將6,735元匯回原告美商公司，被告自得於押租金中
12 扣除此部分費用。此外，陳月鳳係於向羅聿喆確認應返還予
13 原告美商公司之押租金數額後，始匯款13萬8,747元至原告
14 美商公司之帳戶，故被告自無返還原告美商公司租金差額1
15 萬6,735元之義務。況系爭租約係由原告美商公司自行提前
16 於113年4月30日終止，並約定於113年5月2日點交系爭房
17 屋，被告從未催促或要求原告美商公司搬遷，而被告於押租
18 金中扣除之金額亦均與羅聿喆確認，故被告於本件並無任何
19 侵權行為，原告李季楹向被告請求精神慰撫金，並無理由等
20 語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受
21 不利益判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

22 三、得心證之理由：

23 （一）原告美商公司請求被告賠償違約金7萬7,741元，是否有
24 據？

25 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
26 任。民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係
27 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
28 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
29 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
30 告之請求。另依系爭租約第13條「提前終止租約之約
31 定」：「第1項：本契約於期限屆滿前，除依第15條及第1

01 6條規定得提前終止租約外，租賃雙方不得任意終止租
02 約。第2項：租賃期限未滿，任意一方擬終止本約時，應
03 於1個月前以書面通知對方，經對方同意後，並賠償對方1
04 個月押租作為違約金。」、（見本院卷第34頁）。原告美
05 商公司主張兩造前於111年6月29日簽立系爭租約，約定原
06 告美商公司向被告承租系爭房屋，租賃期間自111年7月1
07 日起至113年6月30日止，每月租金7萬7,741元，原告並已
08 給付2個月租金之押租金15萬5,482元等情，業據提出系爭
09 租約為憑（見本院卷第29至42頁），核屬相符，且為被告
10 所不爭執，堪信為真實。又原告美商公司主張113年3月中
11 旬因被告之母親委由仲介告知其女兒要從美國回台居住，
12 要求原告美商公司提前退租，故原告美商公司已於113年4
13 月30日提前遷出系爭房屋等情。被告雖不否認原告美商公
14 司已提前於113年4月30日遷離系爭房屋，然否認曾要求原
15 告美商公司提前退租，被告僅係告知原告美商公司系爭租
16 約到期後不再續租等語。依前揭說明，原告美商公司自應
17 就其主張系爭租約係因被告要求提前終止之有利於其之事
18 實，先負舉證之責。

- 19 2、原告美商公司主張系爭租約係因被告要求提前終止，固據
20 提出原告李季楹與譚崇賢間之對話紀錄為憑（見本院卷第
21 47至63頁），且聲請本院傳喚證人譚崇賢到庭作證。然
22 查，參諸證人譚崇賢到庭證稱：我111年任職於禾源外商
23 租屋公司，擔任業務員，負責不動產租賃業務。鈞院卷第
24 29至42頁的系爭租約是我居間仲介之案件。系爭租約上經
25 辦人有兩位名字，除了我之外，還有另外一位是因為我們
26 是共同經辦這個租賃案件，證人羅聿喆是負責出租方，我
27 是負責承租方，而我們都有受出租方及承租方的委託。我
28 是負責承租方的聯繫，我不會直接跟出租方聯繫，若我要
29 跟出租方聯繫，我會透過證人羅聿喆聯繫等語（見本院卷
30 第215至216頁），是譚崇賢既非被告委託之仲介，則原告
31 李季楹與譚崇賢間之對話紀錄：「（原告李季楹）：…他

01 是不是3/13他就叫你來通知我，說他女兒要回來住？（譚
02 崇賢）：對啊！…（原告李季楹）：對！啊我覺得很不爽
03 的是什麼你知道嗎？我覺得最不爽的事是，我當下是不是
04 跟你講說，我老人家當下身體有點問題，然後我5/18要考
05 試，我說叫他可不可以給我通融一下下，但是…（原告李
06 季楹）：那我也不過是要求他說，我跟他講說時間那個
07 趕，第一個我要考試，第二個我老人家又這樣，我說我是
08 不是跟他講說，我可能沒辦法如期，如果我超過一點時間
09 請他用日、就是照日收，譬如說我們6/31是截止日。…

10 （譚崇賢）：對啊！我就去問他啊！他就說那妳現在找房
11 子搬走，啊不收你違約金這樣子講！」，尚難逕認即為被
12 告之意思表示，且上開對話內容亦無法認定被告有要求原
13 告美商公司提前退租之意。

- 14 3、反觀被告所提出被告母親陳月鳳與羅聿喆間111年3月13日
15 之對話內容：「3/13(陳月鳳)：麻煩你通知力麒蕭邦吉林
16 路房客，租約到期將不續租。謝謝。（羅聿喆）：收到。
17 （陳月鳳）：Thank you。（羅聿喆）：房客回覆說是否
18 能讓他住到7/31，因為6月房客要考試比較忙，會沒有時
19 間找新的房子，那如果現在就開始找的話，很少會有房東
20 願意等那麼久。」（見本院卷第143頁）、113年4月16日
21 之通訊軟體內容「（羅聿喆）：午安，目前的租客通知我
22 她已經找到房子了，就住到4/30，5/1可以將房子點交還
23 給您。（被告）：好，謝謝你。（羅聿喆）：5/1當天點
24 交的時間我再跟您確認。」（見本院卷第143頁）、114年
25 4月26日之通訊軟體紀錄：「（羅聿喆）：不好意思，蕭
26 邦的房客說能不能5/2下午交屋，時間都可以，因為他臨
27 時要出差，5/1半夜才會回到台北。」（見本院卷第144
28 頁）；又參以被告聲請傳喚之證人羅聿喆到庭證稱：我11
29 1年間在禾源不動產管理顧問有限公司任職，擔任一般職
30 員，負責房屋仲介。系爭租約是我居間仲介的案件，系爭
31 租約上經辦人有兩位名字，除了我之外，還有另外一位是

01 我同事，我們是共同合作這個案子。我們的合作就是一邊
02 是房東的，一邊是房客的，而我是房東委託我的，另外一
03 位即證人譚崇賢，是受房客委託的，我們是分別去找房客
04 跟房東的，因為是同一標的，所以列在同一份契約上。本
05 件房東是被告，故我是受被告委託，但後來被告的部分聯
06 絡的都是被告的媽媽，我不會直接跟房客聯繫，我是透過
07 證人譚崇賢跟房客聯繫，被告媽媽有以匯款的方式給我仲
08 介佣金，金額是7萬7,741元。系爭租約第2條有約定租賃
09 期間到113年6月30日，而我大約是113年4月多時知道租賃
10 契約提早結束，原本是113年6月30日到期，113年3月13日
11 被告媽媽告知我說113年6月30日到期就不會再續約，我再
12 請證人譚崇賢跟原告說，證人譚崇賢說原告那時好像因為
13 要考試，是否可以把到期日延後幾個月，我有將此事告知
14 被告媽媽，被告媽媽回覆她的小孩要回來用這個房子，所
15 以沒有辦法延後，我再請證人譚崇賢跟原告說，所以證人
16 譚崇賢就跟原告討論提早找到房子就提前在113年6月30日
17 前搬，就不用算違約，我有把這件事跟被告媽媽說，被告
18 媽媽說OK，租金就算到搬走的那天，後來證人譚崇賢講原
19 告在5月多就有找到房子，有在113年5月2日跟被告媽媽辦
20 理點交。本院卷第143頁第1、2則的對話紀錄是我跟陳月
21 鳳的對話紀錄，陳月鳳是跟我說租約到期不續租。我有有
22 將租約到期不續約轉達證人譚崇賢，點交當天沒有再討論
23 提前終止、違約金的問題，而被證2上紅色螢光筆是我的
24 筆跡，0元是我寫的，雙方有無確認我沒有印象，但因為
25 就不是違約，就不會有違約金的問題等語（見本院卷第20
26 9至215頁）；另參以原告所不否認之113年5月2日退租點
27 交簽收單據（下稱系爭點交單）記載：「1. 退租類型：…☒
28 中途退租，合約到期日：113/6/30. 退租日期：113/5/2…
29 3. 合約押金：155482元，「違約扣款押金：0元」等語
30 （見本院卷第153頁）。以上，堪認被告於113年3月間僅
31 向原告美商公司表示系爭租約到期後不再續租，係因原告

01 美商公司之受託人考量113年5、6月間考試繁忙無法另覓
02 租屋，又倘113年3月間先行另覓租屋，然一般房東無法等
03 待至113年7月始開始收租，故原告美商公司表示於租約到
04 提前若已覓得租屋即先行搬遷且不算違約金，業經被告表
05 示同意，是原告美商公司於113年4月30日遷離系爭房屋
06 時，兩造間之系爭租約應認已合意終止，而非被告要求提
07 前終止。

08 4、從而，原告美商公司主張因被告提前終止系爭租約，依據
09 系爭租約第13條第2項約定請求被告賠償違約金7萬7,741
10 元，即屬無據。

11 (二)原告美商公司請求被告返還押租金1萬6,735元，是否有
12 據？

13 依系爭租約第4條「押租約定及返還」：「第1項：押金由
14 租賃雙方約定為2個月租金，金額為155482元整。…承租
15 人應於簽訂租賃契約…之同時給付出租人。第2項：前項
16 押金，除有第13條第3項、第14條第4項及第18條第2項之
17 情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返
18 還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之剩餘
19 押金。」（見本院卷第31頁）、第8條「修繕」約定：

20 「第1項：租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責
21 修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或因可歸責於承租人之
22 事由者，不在此限。」（見本院卷第33頁）、第14條「租
23 賃住宅之返還」：「第1項：租期屆滿或租賃契約終止
24 時，出租人應結算承租人第5條約定之相關費用，…。第2
25 項：前項租賃住宅之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及
26 附屬設備租賃之點交手續。租賃之一方未會同點交，經他
27 方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。…第4
28 項：前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第
29 4條之押金中扣抵。」（見本院卷第35頁）。原告美商公
30 司主張其已給付被告2個月租金之押租金15萬5,482元，而
31 被告已返還押租金13萬8,747元等情，被告對此並不否

認，堪認真實。又原告美商公司主張被告應返還剩餘之押租金1萬6,735元（計算式：15萬5,482元－13萬8,747元＝1萬6,735元），被告則辯稱押租金本應扣除中島檯面紅色污漬修復費用1萬元及代墊之水電瓦斯費6,735元。查：

1、有關中島檯面紅色污漬修復1萬元部分：

稽諸113年5月2日系爭點交單上方有手寫註記：「…①廁所門檻×2. ②床頭燈×1. ③電腦椅×1. ④室內油漆－“待估價”」等語（見本院卷第153頁）；又參以113年5月3日陳月鳳與羅聿喆之對話內容：「（陳月鳳）：今天去發現“廚房桌面有紅色印，擦不掉”，忘記照。小周他說會跟李小姐報告的。我等一切敲定，就會匯款，謝謝。」（見本院卷第147頁），可知被告之母陳月鳳於113年5月2日點交後之隔日，因另發現有系爭點交單上未記載之中島檯面紅色污漬，故又將該損壞情形告知羅聿喆；另參以113年5月9日陳月鳳與羅聿喆之對話內容：「（羅聿喆）：大理石門坎更換1支5000，換2支9000. 淋浴門檻更新1支15000，2支27000. 若施工中磁磚或淋浴拉門損壞，費用另計。我的廠商沒有做中島人造石美容，他幫我問看看，在等他回應，以上是師傅回覆。（羅聿喆）：“中島，拋銑打磨費用1萬”。…（陳月鳳）：“以上的費用是誰要出”。（羅聿喆）：“（中島，拋銑打磨費用1萬）這個是房客全出”。…」（見本院卷第147至148頁）、113年5月10日之對話內容：「（羅聿喆）：“房客只願意負擔中島1萬元”以及油漆5000。因為她覺得門檻是自然老化才破裂的；清潔的部分他說他有清潔公司來清潔，也花了一筆費用，清潔的程度她覺得是乾淨的。」，及證人羅聿喆到庭證稱：證人譚崇賢有跟我說房客願意中島付1萬元以及油漆5,000元。本院卷第149頁第14則對話紀錄，113年5月12日19時40分，陳月鳳向我傳『押金15萬5,428元，匯譚崇賢6,735元(代墊水電等費用)、匯美商執航公司13萬8,747元(15萬5,482元-6,735元-1萬元)另外5,000元好像是李小

姐會直接給周先生。以上請確認』，而我於同日22時3分回覆『沒錯』，所以陳月鳳所計算要退款給原告的錢，就是押金15萬5,428元、扣除水電瓦斯費6,735元、“原告要負擔中島費1萬元”後的13萬8,747元等語（見本院卷第214頁）；復參以原告李季楹與譚崇賢之對話內容：「（譚崇賢）：“我請人明天去現場估中島那個粉紅色的印”，還有浴室的地板。…（譚崇賢）：…其他檯燈、電腦椅、“桌子的紅印”、兩間房間深藍色我全部按照合約恢復。」（見本院卷第85頁、第89頁）、「（譚崇賢）：…“廚房中島粉紅色印處理費用等工班收據”…（原告李季楹）：“紅色印子我也接受”」（見本院卷第83頁），及證人譚崇賢到庭證稱：租約提早結束後，證人羅聿喆有透過我聯繫押租金損害扣抵的問題，關於押租金退租是雙方交屋當下有看到有爭議疑似毀損或清潔上的問題，交屋當下並沒有退還押金，要等之後被告報價經過原告同意後，預計要從押金扣除。本院卷第83頁原證4第9頁是原告李季楹跟我的對話紀錄，當時到這個時候原告是有同意給付1萬元，我有轉知證人羅聿喆，證人羅聿喆也有轉知出租方等語（見本院卷第217頁）。以上，堪認113年5月2日點交當日，兩造雖未就系爭房屋內中島檯面紅色污漬部分列入估價項目，然兩造嗣後應有合意中島檯面之修復費用1萬元由原告美商公司負擔，故被告辯稱該中島檯面之修復費用1萬元應自押租金內扣除，應屬可採。故原告美商公司請求被告返還此部分之押租金1萬元，即屬無據。

2、有關代墊之水電瓦斯費6,735元部分：

稽諸113年5月3日陳月鳳與羅聿喆之通訊軟體內容：「（羅聿喆）：（傳送圖檔）水電瓦斯共6735元。（傳送圖檔）再麻煩幫我匯到這個帳戶。（陳月鳳）：什麼銀行。（羅聿喆）：中國信託。…（羅聿喆）：（傳送照片）這個是我同事的帳戶，水電瓦斯的錢是他先付的。」（見本院卷第146頁）、113年5月12日陳月鳳與羅聿喆之

通訊軟體內容：「（陳月鳳）：押金155482元。匯譚崇賢6735元（代墊水電等費用）匯美商執行公司138747元）000000-0000…。另外5千好像是李小姐會直接給周先生。以上請確認。若確認，明天就會匯款。…（羅聿喆）：沒錯。」（見本院卷第149頁）、113年5月13日陳月鳳與羅聿喆之通訊軟體內容：「（羅聿喆）：不好意思，房客說他上週有轉水電瓦斯費到我們公司的帳戶，剛剛也確認過了，確實有收到。那您今天早上匯給譚崇賢的\$6735我會請同事轉回您的帳戶。您再補轉水電瓦斯費\$6735給房客就好，謝謝！（陳月鳳）：你直接匯回不就好了。（羅聿喆）：由您這邊匯回會比較清楚，匯款紀錄就都是您的帳號。（陳月鳳）：我還得去郵局匯。待麻煩了，金額對上不就可以。（羅聿喆）好，那我請同轉給客人。」（見本院卷第151頁）；又參以原告所提出之原證5匯款紀錄顯示，113年5月13日譚崇賢曾將6,735元匯款至「000-0000000000000000」帳號，而該帳號係原告美商公司之帳戶，此亦有郵政跨行匯款申請書在卷可稽（見本院卷第155頁）。以上，堪認被告原匯給譚崇賢代墊之水電瓦斯費6,735元，原可由押金內逕予扣除，然因原告美商公司嗣後自行給付6,735元予仲介後，被告亦已透過譚崇賢將其原應返還予被告之6,735元，將其視為押租金之返還直接由譚崇賢轉匯給原告美商公司，是原告美商公司再行請求被告返還押租金6,735元，即屬無據。

（三）原告李季楹請求被告賠償精神慰撫金10萬元，是否有據？按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分。前2項規定，於不法侵害他人基於父、母、子、女或配偶關係之身份法益而情節重大者，準用之。民法第195條第1項、第3項分別定有明文。是依上開規定，得依該條請求非財產上之損

01 害即精神慰撫金者，僅限於因身體、健康、名譽、自由、
02 信用、隱私、貞操或基於父、母、子、女或配偶關係之身
03 份法益，或其他人格法益而情節重大者。查因原告並未舉
04 證說明其何種人格法益受有侵害且情節重大，且原告李季
05 楹係因被告於系爭租約到期後不再續租，而需另覓地點租
06 屋及依約應將系爭房屋回復原狀，所付出之勞力或受有精
07 神痛苦，亦僅屬財產權受侵害所致，難認與請求精神慰撫
08 金之要件相符。從而，原告李季楹請求被告賠償精神慰撫
09 金10萬元，即屬無據。

10 四、綜上所述，原告請求（一）被告應給付原告美商公司9萬4,4
11 76元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
12 5%計算之利息。（二）被告應給付原告李季楹10萬元，及
13 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
14 之利息，均無理由，應予駁回。

15 五、本件係就民事訴訟法第427條第2項第1款適用簡易訴訟程序
16 所為原告敗訴之判決，原告雖聲請本院依職權宣告假執行，
17 然其聲請僅係促使法院為職權之發動，故不另為假執行准駁
18 之諭知。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
20 決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

23 民事簡易庭 法 官 陳家淳

24 正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
26 0段000巷0號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

27 中 華 民 國 114 年 5 月 15 日

28 書記官 蘇炫綺