

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第6999號

原告 晁苡齊

被告 同心不動產物業有限公司

法定代理人 陳定為

被告 李紹雄

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟捌佰柒拾元由原告負擔。

理 由

一、按原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由，且其情形無可補正者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之；簡易訴訟程序，除本章別有規定外，仍適用第一章通常訴訟程序之規定，民事訴訟法第249條第2項第2款、第436條第2項分別定有明文。所謂原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，係指依原告於訴狀內記載之事實觀之，在法律上顯然不能獲得勝訴之判決者而言（最高法院109年度台上字第1074號、108年度台上字第1225號、107年度台上字第1662號判決意旨參照）。又民事訴訟除法律別有規定外，不得斟酌當事人未提出之事實，此為辯論主義當然之結果（最高法院112年度台上字第2614號判決意旨參照）。法院所得判決者，應以當事人聲明之範圍為限，對於當事人所未提出之事實，亦不得斟酌之（最高法院112年度台上字第2447號判決意旨參照）。民事訴訟採辯論主義，凡當事人未提出之事實及證據，法院原則上不得斟酌，不得自行任作主張，逕以為裁判基礎（最高法院112年度台上字第2272號判決意旨參照）。基於民事訴訟採行處分權主義，當事人就其欲請求裁判之事項，應由當事人自行決定之，以尊重其程序主體權及

01 程序處分權（最高法院112年度台上字第2056號判決意旨參
02 照）。

03 二、原告主張略以：被告同心不動產物業有限公司（下稱同心公
04 司）業務代表陳品豪帶原告看坐落在臺北市○○區○○路0
05 段000號5樓之1（F室）之房屋（下稱系爭房屋），之後陳品
06 豪代表系爭房屋屋主即被告李紹雄與原告於民國113年2月1
07 日簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自113年2月
08 1日至114年1月31日，每月租金新臺幣（下同）12,000元，
09 押金2個月共24,000元，因系爭房屋屋況需要整改，陳品豪
10 稱需要房屋整改費1,440元，故原告於113年2月1日匯款120,
11 000元、113年2月2日匯款36,640元，即兩個月押金、一個月
12 租金及房屋整改費，共計48,640元予陳品豪，嗣因系爭房屋
13 未按約定時間進行整改，現場未依約定完成整改及遺留物，
14 居住條件不符，且搬家時間亦無法達成，原告於113年2月5
15 日對被告為解除系爭租約之意思表示，並依消費者保護法提
16 出申訴申請調解，原告與陳品豪於113年5月6日進行協調，
17 因陳品豪藐視公務人員執行之權利及態度惡劣，致使協調破
18 局，爰依民法第179條、第195條第1項、第229條第2項規
19 定，請求被告李紹雄應給付原告押租金35,200元、延伸之租
20 房支出15,816元、精神慰撫金100,000元，共151,016元，及
21 遲延利息；另被告同心公司應給付原告仲介費12,000元、整
22 改費1,440元、陳品豪貶低原告人格之精神慰撫金100,000
23 元，共113,440元，及遲延利息等語。

24 三、按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法
25 自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係
26 法院於訴訟之裁判規範（最高法院112年度台上字第2407
27 號、第1748號、第1707號、第1233號、第1072號判決意旨參
28 照）。債權債務之主體，應以締結契約之當事人為準（最高
29 法院110年度台上字第1963號判決意旨參照）。基於債權契
30 約相對性原則，契約之效力僅及於契約當事人之間，無從拘
31 束非契約當事人（最高法院111年度台上字第394號判決意旨

01 參照)。債權契約為特定人間之權利義務關係，除法律另有
02 規定外，僅於締約當事人間發生拘束力，基於債之相對性原
03 則，僅債權人得向債務人請求給付（最高法院110年度台上
04 字第2633號判決意旨參照）。經查，本件依原告提出之系爭
05 租約，其訂約當事人均非為被告同心公司或李紹雄（見本院
06 卷第39頁至第65頁），原告轉帳金額36,640元及12,000元，
07 均係轉入陳品豪之台北富邦銀行西松分行帳號000-00000000
08 0000號帳戶內，而原告亦於Line對話中載稱「因為合約（即
09 系爭租約）是你（即陳品豪）的名字」等語，此有原告提出
10 之陳品豪前開帳號存摺內頁、交易明細、Line對話截圖在卷
11 可稽（見本院卷第31頁至第35頁、第97頁）。揆諸解釋契
12 約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文
13 字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即
14 不得反捨文字而更為曲解（最高法院113年度台上字第511
15 號、第374號、第128號判決意旨參照）。且按租賃契約（即
16 系爭租約）為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出
17 租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並
18 非無效，僅不得以之對抗所有人（最高法院110年度台上字
19 第2467號判決意旨參照）。準此，參據前開說明，本件依原
20 告於訴狀內記載之事實觀之，其依系爭租約、交易明細及Li
21 ne對話截圖等，起訴請求被告李紹雄應給付押租金35,200
22 元、延伸之租房支出15,816元、精神慰撫金100,000元，共1
23 51,016元及遲延利息，暨請求被告同心公司應給付仲介費1
24 2,000元、整改費1,440元、陳品豪貶低原告人格之精神慰撫
25 金100,000元，共113,440元及遲延利息等云云，在法律上顯
26 然不能獲得勝訴之判決，即顯無理由，且屬無可補正者，爰
27 不經言詞辯論，逕以判決駁回之。又原告之訴既經駁回，其
28 假執行之聲請即失去依據，應併予駁回之。

29 四、據上論結，依民事訴訟法第436條第2項、第249條第2項第2
30 款、第78條，判決如主文。本件訴訟費用額，依後附計算書
31 確定如主文所示之金額。

01 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日
02 臺北簡易庭 法 官 詹慶堂

03 計 算 書

04 項 目 金 額 (新臺幣) 備註

05 第一審裁判費 2,870元

06 合 計 2,870元

07 以上正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
09 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
10 納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日

12 書記官 潘美靜