

臺灣臺北地方法院小額民事判決

115年度北小字第1973號

原告 胡淨茹

兼 訴訟

代理人 林祐丞

被告 汪弘安

訴訟代理人 黃少昕

被告 汪青蓉

兆基屋管股份有限公司

法定代理人 李建成

訴訟代理人 劉曉穎律師

上列當事人間請求返還押金等事件，本院於民國115年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告於民國114年5月15日向被告汪弘安、汪青蓉、訴外人汪明福（下稱汪弘安等3人）承租門牌號碼臺北市○○區○○○路000巷0號2樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期自114年5月15日起至115年5月14日止，每月租金新臺幣（下同）22,000元，由代管業者即被告兆基屋管股份有限公司（原名：兆基管理顧問股份有限公司，下稱兆基公司）代收，押金44,000元。原告於簽約時依約繳交押金並按期給付租金，並依「300億元中央擴大租金補貼專案」申請租金補貼。嗣汪明福於租期內死亡，經兆基公司於114年11月20日通知原告稱須由法院認定遺產管理人後方能辦理地政更名，程序約需半年。系爭房屋因未能即時辦理繼承並重新簽訂租約，臺北市政府都發局（下稱北市都發局）因此於114年10月起停止發放租金補貼，此情非可歸責於原告。

01 被告曾協調減租補償，並稱若提前退租不扣違約金等語，原
02 告依系爭租約第18條第1項第5款，於115年1月9日向被告兆
03 基公司為提前終止租約之意思表示。詎料被告兆基公司竟稱
04 提前終止租約須扣除1個月押金，與先前提前退租不扣違約
05 金說法不同，且原告因出租人產權問題致停發租金補貼，被
06 迫搬遷重新租屋，受有搬遷費用5,859元、新房屋仲介費11,
07 500元、違約損害賠償22,000元之損害，爰依租賃契約之法
08 律關係向被告汪弘安、汪青蓉請求，依消費者保護法第7條
09 規定之法律關係向被告兆基公司請求等語，並聲明：被告應
10 連帶給付原告61,359元，及其中22,000元自115年2月13日
11 起、其餘39,359元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日
12 止，按週年利率5%計算之利息。

13 二、被告之抗辯：

14 (一)汪弘安、汪青蓉：汪明福於114年8月30日死亡，其於110年
15 間立有遺囑並經公證，汪明福於系爭房屋持有部分已遺贈予
16 被告汪青蓉。原告所指租金補貼部分，只要出租人死亡後6
17 個月內檢附新租約即可核撥，若繼承事宜超過6個月，仍可
18 向汪明福繼承人索取相關文件辦理。又租屋補貼停止發放，
19 係主管機關依法令為之，出租人並無提供擔保之義務。兆基
20 公司雖於租屋補貼期間協調減租，但僅出於建議，並非補償
21 或賠償。且汪明福死亡，重新簽訂租約前，主管機關暫停發
22 放租屋補貼，並無第三人主張承租相關權利，原告並未被影
23 響承租的使用收益權利，且被告有確保系爭房屋合於約定使
24 用收益狀態，租屋補貼發放與否由政府依法令審核，與被告
25 無關，更不影響原告使用系爭房屋。至於免扣違約金條件，
26 依兆基公司於115年1月13日通知，如繼承未能於115年2月13
27 日前完成，解約免扣違約金，但被告已於115年1月23日辦妥
28 繼承手續，得簽立新約，若承租人仍執意解約，被告自得依
29 系爭租約第14條約定扣除違約金等語置辯。

30 (二)兆基公司：原告無法請求租金補貼不可歸責於兆基公司，兆
31 基公司並未違反消費者保護法第7條等語置辯。

01 並均聲明：原告之訴駁回。

02 三、得心證之理由：

03 (一)查原告於114年5月13日向汪弘安等3人承租系爭房屋，簽立
04 住宅租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自114年5月15
05 日起至115年5月14日止，每月租金22,000元，押金44,000
06 元。原告於同日與兆基公司簽立管理服務契約書（下稱服務
07 契約），約定於系爭租約期間，由兆基公司代收系爭租約應
08 繳納之費用，並代出租人處理與租約有關之事宜，系爭租約
09 已於115年2月12日提前終止並點交房屋，有系爭租約、服務
10 契約、終止住宅租賃契約書影本在卷可稽（本院卷第19-52
11 頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。

12 (二)原告主張因出租人之一即汪明福於租賃期間死亡，致租金補
13 貼停發，其依系爭租約第18條第1項第5款約定終止租約，被
14 告應返還押金全部，並賠償原告所受損失等情，為被告所否
15 認，辯稱原告終止租約不合法，依系爭租約第14條第4項約
16 定，原告應賠償出租人相當於1個月租金額為懲罰性違約
17 金，並由押金中扣抵等語，經查：

18 1、按租賃期間，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，致難以繼續居住者，承租人得提前終
19 止租約，出租人不得要求任何賠償，為系爭租約第18條第1
20 項第5款所約定。原告主張其依上開約款終止租約，固提出
21 其與兆基公司間之Line對話紀錄、北市都發局函、存款交易
22 明細等件影本為憑（本院卷第60-102頁），惟查出租人之一
23 即汪明福雖於租賃期間之114年8月30日死亡，然於辦理遺產
24 繼承期間，並無第三人主張權利而影響承租人即原告對系爭
25 房屋之繼續居住使用之情事。且觀系爭租約第4條之約定，
26 雙方並無約定以租金補貼為系爭租約租金一部，足見該租金
27 補貼係原告依相關規定自行申請，與出租人及代管業者無
28 關，亦非系爭租約或服務契約之條件。另參諸北市都發局
29 函，亦僅要求原告於115年2月28日前補正新租賃契約，俾以
30 核撥租金補貼，並無要求原告遷出而不得使用系爭房屋，自
31

01 難逕認本件有因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能
02 能為約定之居住使用之情事，是原告主張依上開約款終止租
03 約，出租人不得請求賠償云云，尚非可採，被告抗辯原告終
04 止租約不合法，應屬可採。

05 2、原告另主張其於115年1月9日表示提前終止租約，被告回覆
06 若未完成繼承，提前退租不扣違約金，嗣反於該說法而收取
07 一個月租金額之違約金，有違誠信原則云云，然查原告與兆
08 基公司間之對話紀錄，就原告115年1月9日之欲提前終止租
09 約溝通事項，兆基公司於同年1月13日回覆稱「代書告知過年
10 前2/13(五)會完成繼承，若完成，合約繼續。若未完成，提
11 早退租不扣違約金。」等語（本院卷第66頁），足見被告係
12 承諾以2月13日未完成繼承為提前終止租約不扣違約金之條
13 件，而汪青蓉於同年1月23日告知兆基公司繼承之流程已完
14 成，可安排重新簽約（本院卷第167頁），兆基公司並於2月
15 2日通知原告關於產權之繼承已辦理完成，將於近日進行換
16 約等語（本院卷第72頁），可見汪明福之繼承事宜已於2月1
17 3日前完成，自不符上開提早退租不扣違約金之條件。且由
18 前後之對話紀錄，兩造就提前終止租約是否扣一個月租金額
19 之押金部分，存有不同意見，並無由被告返還全部押金之合
20 意，是原告主張被告前後說法不一，有違誠信原則，亦非可
21 採。

22 3、又系爭租約第14條第1項、第4項約定：本契約於期限屆滿
23 前，除依第17條及第18條規定得提前終止租約外，租賃雙方
24 不得任意終止租約。如約定不得提前終止者，任一方違反前
25 項約定，應賠償他方相當於一個月租金額為懲罰性違約金
26 （本院卷第32頁）。原告主張終止租約之事由不符系爭租約
27 第18條第1項第5款，業如前述，而原告於租期屆滿前提前
28 終止租約，則被告汪弘安、汪青蓉依上開租約第14條第4項
29 約定，扣除1個月租金額之押金為違約金，堪屬有據。又被
30 告汪弘安、汪青蓉就系爭租約之履行，並無債務不履行之情
31 事，原告主張依民法第227條、第226條規定請求損害賠償，

01 自非可採。

02 4、原告復主張依消費者保護法第7條規定，請求被告兆基公司
03 賠償其損害云云，為兆基公司所否認，觀之消費者保護法第
04 7條之立法理由，該條之適用應以商品於流通進入市場時或
05 服務於提供時，不符合當時科技或專業水準可合理期待之安
06 全性為前提，然兆基公司係受出租人委託處理系爭房屋之管
07 理事務，而與原告簽立服務契約，有向原告代收租金、處理
08 租約相關事宜之權責，其代收租金、代處理租約事務之服務
09 無涉及承租人即消費者之健康與安全，且原告亦未證明其係
10 因企業經營者即兆基公司提供服務之危險性而受有損害，自
11 不得依消保法第7條第3項為請求。

12 (三)綜上，原告主張系爭租約、民法第227條、第226條、消保法
13 第7條之規定請求被告連帶給付61,359元及遲延利息，為無
14 理由，應予駁回。

15 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
16 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

17 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
18 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

19 中 華 民 國 115 年 7 月 22 日

20 臺北簡易庭 法 官 蔡玉雪

21 以上正本證明與原本無異。

22 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本
23 庭提出上訴狀（應按他造當事人之人數附繕本）；如委任律師提
24 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 7 月 22 日

26 書記官 許智凱

27 計 算 書：

28 項 目	金額（新臺幣）	備 註
29 第一審裁判費	1,500元	
30 合 計	1,500元	

31 附錄：

- 01 一、民事訴訟法第436條之24第2項：
- 02 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
- 03 理由，不得為之。
- 04 二、民事訴訟法第436條之25：
- 05 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：
- 06 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。
- 07 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。