

臺灣臺北地方法院小額民事判決

115年度北小字第516號

原告 楊巧萱

被告 巨丞物業管理顧問有限公司

法定代理人 鄭丞歲

被告 江凱

上列當事人間請求返還押金等事件，本院於民國115年3月6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1,525元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)原告前與被告江凱2人定有租賃契約，但被告江凱惡意隱瞞煙害、不實收取電費詐取不當利益，導致原告及同居姊姊之財產、健康損害，而被告江凱經調解後，才願意返還其侵占之押租金，故起訴連帶請被告江凱及其房仲之被告巨丞物業管理顧問有限公司（下稱被告公司）應連帶賠償，並宣告假執行。原告當庭確定請求對象為被告公司，而非其法定代理人鄭丞歲個人。

(二)原告請求金額為：原告另新租房之2個月押金1個月租金為新臺幣（下同）75,000元、新租房之中介費用13,000元、搬新家費用7,800元、醫療費用1,100元、精神賠償3,100元，請求被告連帶賠償原告，原告不認識（有抽煙之）新房客，本件係依據民法第424條租賃物瑕疵向被告連帶請求，因為被告讓房客抽煙，被告江凱惡意隱瞞房客抽菸事實，被告江凱表示他知道有房客抽煙，但卻沒有主動告知原告，原告原本是要起訴訴外人鄭丞歲，但被告公司不願意提供鄭丞歲個資，被告公司說知道

01 這件事，原告要告被告公司。

02 (三)就被告江凱惡意隱瞞沒告知原告其是二房東身分，還與原告簽
03 約，主張其違反租約，若原告知道是二房東，就不會和被告江
04 凱簽約，此情可由被告江凱有跟原告說其有房產證明，但沒有
05 說其上面還有大房東，在和原告租約簽約時也沒簽署「代」
06 字，可以證明。原告確定本件起訴被告江凱是依據民法第424
07 條，起訴被告公司則是依民法第188條之規定，原告與被告公
08 司無簽約，故依僱用之侵權行為關係，請求連帶損害賠償。

09 (四)爰依民法第424條、兩造前述租賃關係、第188條為依據，提起
10 本件訴訟等語。

11 (五)並聲明：被告應給付原告100,000元，及自民國115年1月26日
12 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

13 二、被告江凱則以：兩造間曾有租約，但因為原告提前終止租
14 約，且已經交還租屋，本應依約以原告提前終止租約有違約
15 事由，以押租金扣除違約金，嗣後，因兩造調解，被告已經
16 返還原告全數押租金，本件並非被告江凱抽煙，也不知情，
17 也沒住租屋處，原告發現有人抽煙，也沒有告知，原告僅提
18 出要退租，被告就依合約提早退租需扣1個月租金為違約金
19 用押租金抵扣，原告就去警局、國稅局等告被告刑事、逃漏
20 稅等，但被告有按時申報稅收。兩造租屋處雖無明文在租約
21 約定禁煙，但都會告知承租客不能抽煙。否認原告承租受有
22 損害及所提之本件請求等語、另被告公司則以：被告公司並
23 非原告租屋之物業管理人，僅被告法定代理人鄭丞歲曾受被
24 告江凱委託前往處理原告返還租屋交接之事，被告公司與原
25 告並無契約關係，被告公司亦無點交租屋處等語，資為抗
26 辯。被告並均聲明：原告之訴駁回。

27 三、得心證之理由：

28 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，此
29 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張
30 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
31 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，

01 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求；又各當事人就
02 其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當
03 之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。負舉證
04 責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心
05 證，始謂盡其證明責任。而民事訴訟如係由原告主張權利者，
06 應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張
07 之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉
08 證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

09 (二)原告雖主張其與被告江凱定有租賃契約，但當庭表示現已無法
10 提出租約；被告江凱雖不爭執兩造曾有租約，其確有將租屋出
11 租原告一事，但當庭亦表示因與原告租約業已終止、已無法提
12 出租約，致本院無從得悉兩造間租約條款內容為何。然查：原
13 告據以向被告江凱請求損害賠償之事由，經本院當庭闡明後，
14 整理如下，即：被告江凱惡意隱瞞煙害不實、收取電費詐取不
15 當利益、惡意不還押租金等節，然均經被告江凱否認並已以前
16 詞置辯。本院審認兩造說法，足認本件兩造間之租約應無保證
17 禁煙及賠償金或違約金等規定，原告可能僅因其他房客個人抽
18 煙行為，而於未通知房東之被告江凱處理情況下，即請求被告
19 江凱原告要期前退租及搬離，被告江凱始依兩造間租約之規
20 定，以押租金全數抵扣違約金，故未於終止租約及搬離時返
21 還，兩造因此發生爭議，然事後被告江凱既已將押租金全數經
22 協調而返還原告一節，原告亦無爭執，則原告就租約之押租
23 金，並無損失可言。

24 (三)至原告以：被告江凱有隱瞞抽煙、詐收電費云云，主張其有違
25 民法租賃規定及造成同法第424條租賃物瑕疵云云，姑不論於
26 法無據，且原告就此節無任何舉證，顯無理由。原告又以被告
27 江凱非承租房屋持有人（應指：房屋所有權人），身分為二房
28 東，故訴請被告江凱賠償云云，然被告江凱、被告公司均當庭
29 表示：被告江凱係先承租被告公司之房屋，然後再為自行出
30 租，其為二房東等節無誤，則被告江凱與原告締結租約時應具
31 法律上合法出租之債之關係上權益，應無疑義，是本院亦已當

庭闡明，如原告無其他舉證，因兩造租約中，被告江凱係基於與他有權之人債之關係取得合法出租地位，原告於承租過程中亦稱並無遭受任何不利益情事，原告仍執此主張被告江凱應負損害賠償之責，並賠償原告前揭金額，實無理由。

(四)至原告雖稱因為被告公司之鄭丞歲對租屋處非法點交，故請求被告公司連帶損害賠償責任云云，但被告公司業已當庭陳稱：係其法定代理人個人，因同業情誼，受被告江凱之託前往進行原告租屋處返還之點交等語明確，則被告江凱身為原告之租約房東，對該次租屋返還之法律上效力，亦無任何爭執，原告本無受有權益損失可言，原告卻一再表示：因訴外人鄭丞歲前來時，未出具江凱授權書，係非法要求其交付鑰匙及要求其打掃，造成其損害云云，於法顯然無稽。原告並無爭執被告公司與原告並無締結租約及鄭丞歲係代表被告江凱前往租屋處處理原告返還租屋處之行為等節，既無可認與被告公司有何關連，原告亦無舉證於此，原告經本院多次曉諭後，仍堅持以鄭丞歲擔任法定代理人之被告公司，為原告本件依侵權行為連帶損害賠償之起訴對象，顯亦於法無據。原告固當庭另行追加以民法第188條（前提為侵權行為成立）規定，請求被告公司負連帶損害賠償之責，然原告所主張訴外人鄭丞歲因未出具被告江凱授權書而有侵權行為之前所謂「違法點交」等事實，本屬荒謬且於法無據。一般而言，坊間例式租約常有返還租屋時應交還全部鑰匙、回復原狀及違反者應負損害賠償等相關約定，兩造雖當庭均表示無法提出本件完整租約，則衡之上開常情，原告主張之訴外人鄭丞歲個人或被告公司因此有對其侵權行為，亦無為任何舉證，顯無理由。

四、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求被告江凱依租賃契約關係及民法第424條、請求被告公司依民法第188條及侵權行為等規定，應連帶給付原告租賃導致之損害賠償項目如前，經核其主張與法不合，且原告本件舉證或與待證事項無關、或舉證顯有不足，是原告之訴均為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核

予判決結果不生影響，爰不逐一論述。又原告於言詞辯論終結以後，固又另進狀並欲追加民法第92條、第423條或變更主張其受訴外人鄭丞歲侮辱身為客戶之原告、辱罵、威嚇原告、誘使退租點交、侵犯原告名譽云云，均非原起訴事實效力所及，既於言詞辯論終結後始為提出，依法本毋庸審酌，且核亦無再開辯論之必要，併此說明。另按當事人或訴訟代理人於經審判長之許可，得於期日偕同輔佐人到場，既為民法第76條所明文，則原告並未庭前聲請需輔佐人到場之具體事由及受法院准許，原告當庭辯論亦陳述無礙，並表明本件簽租約者僅原告1人等節無誤，既已准許原告休庭與陪同家屬討論再入庭辯論，自無可能准原告之到場旁聽家屬恣意代原告陳述可能，原告執此爭執訴訟程序對其不公云云，實無理由，均在此說明。

六、末按原告之訴，有依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之。前條第1項第8款，或第2項情形起訴基於惡意、不當目的或有重大過失者，法院得各處原告、法定代理人、訴訟代理人12萬元以下之罰鍰。此為民事訴訟法第249條第2項、第249條之1明文，目的在避免原告基於惡意、不當目的或有重大過失卻提起在法律上顯無理由之法律事實，導致影響對造當事人權益、造成整體司法效能之癱瘓，則兩造雖對前述租約終止之處置，有諸多不快及爭議，仍應各秉合理保障權益及合法使用司法資源目的為之，應珍惜屢經調解或訴訟達成之法律上安定，避免情緒報復性無效濫訴影響兩造相關權益，併此勉之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權以附錄計算書確定本件訴訟費用額如主文第2項所示。

中 華 民 國 115 年 3 月 20 日
臺北簡易庭 法 官 徐千惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○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 115 年 3 月 20 日

書記官 葉潔如

(計算書)：

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審裁判費	1,500元	原告預付
補正公司登記 事項卡費用	10元	原告以悠 遊卡款付
補正戶籍謄本 費 用	15元	
合 計	1,525元	

附錄：

一、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。

二、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：

(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。

三、民事訴訟法第436條之32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。