

臺灣臺北地方法院小額民事判決

115年度北小字第790號

原告 郭曉嵐
被告 鄭明煌

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國115年4月10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。

理由要領

一、原告主張其於民國112年8月19日向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號6樓之5房屋（下稱系爭房屋），租期自112年8月19日起至113年8月18日，每月租金新臺幣（下同）33,000元，押金66,000元，之後雙方以LINE通訊軟體合意續約至115年8月18日。嗣於114年12月間隔壁鄰居搬入後，開始有菸味問題，經原告於115年1月1日向被告反映，被告亦坦承已嚴重影響樓層空氣，顯見系爭房屋已有足以危害健康之瑕疵。然而被告遲遲未能改善，原告於115年1月10日通知被告終止租約並於115年1月20日遷出，詎被告於退還押金時，竟擅自扣除1個月押金33,000元為違約金，惟原告係依民法第424條終止系爭租約，被告扣留押金無法律上原因等語，並提出系爭租約與LINE續約截圖、兩造LINE對話紀錄等件影本為證。被告則以原告於115年1月1日向被告反映菸味問題，於115年1月10日通知終止系爭租約，並未給予被告合理改善期間，且原告反映後，被告已請社區總幹事查證處理，實際情況僅為單次事件，並未持續發生，原告主張之瑕疵僅為鄰戶偶然抽菸所短暫留存之菸味，並非系爭房屋結構或設備之瑕疵，亦非持續性影響，若原告認影響其健康，應由原告舉證。而原告未依約提前1個月通知被告終止租約，已經違約，被告自得扣除相當於1個月租金額作為違約

01 金，並非不當得利等語，資為抗辯，並提出系爭租約、兩造
02 對話紀錄、與鄰戶對話紀錄、與總幹事對話紀錄、社區公告
03 等件影本為證。

04 二、本院得心證之理由：

05 (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，
06 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
07 訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利
08 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
09 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
10 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院10
11 6年度台上字第298號、105年度台上字第2317號判決意旨參
12 照）。次按租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕
13 疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂
14 約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契
15 約，民法第424條固有明文。惟須租賃物係房屋或其他供居
16 住之處所而有瑕疵，且其瑕疵危及原告或其同居人之安全或
17 健康時，原告始得依其一方之意思表示終止系爭租賃契約。

18 (二)本件原告主張自114年12月起開始有菸味問題，其於115年1
19 月1日向被告反映，於115年1月10日向被告為終止租約之意
20 思表示，原告於115年1月20日遷出系爭房屋並與被告完成點
21 交等情，有原告提出兩造LINE對話紀錄為證，且為被告所不
22 爭執，堪信為真。惟此菸味問題非房屋結構安全瑕疵而有危
23 及生命或健康之程度，且被告已分別向社區總幹事、鄰居反
24 映，而原告並未能舉證證明菸味問題已達到危及原告或其同
25 居人生命或健康之程度，自不能因原告主觀認為影響生活品
26 質，即認為原告得依民法第424條終止租約。

27 (三)再依系爭租約第13條第1項、第2項、第17條第1項第3款約
28 定，本契約於期限屆滿前，除依第16條及第17條規定得提前
29 終止租約外，租賃雙方不得任意終止租約。依前項約定得終
30 止租約者，租賃之一方應至少於終止前1個月通知他方。一
31 方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超

01 過1個月租金額之違約金；租賃期間有下列情形之一，致難
02 以居住者，承租人得提前終止租約，出租人不得要求任何賠
03 償；租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕
04 疵；承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，
05 亦同等語。準此，原告不能依民法第424條任意終止租約，
06 已如前述，原告於115年1月10日為終止租約之意思表示，而
07 於115年1月20日遷出系爭房屋，堪認系爭租約於115年1月20
08 日終止，是被告依系爭租約第13條第2項約定扣留1個月租金
09 額之押金作為違約金，非無法律上原因，原告請求被告返還
10 押金，應屬無據。

11 三、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告返還押金
12 33,000元與法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

13 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 115 年 4 月 24 日
15 臺北簡易庭 法 官 蔡玉雪

16 以上正本證明與原本無異。

17 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
18 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
19 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 4 月 24 日
21 書記官 許智凱

22 附錄：

23 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

24 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
25 理由，不得為之。

26 二、民事訴訟法第436條之25：

27 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

28 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

29 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。