

臺灣士林地方法院小額民事判決

109年度士消小字第5號

原告 張少瑄

訴訟代理人 袁淑娟

柯尊仁律師

被告 臺灣國士林股份有限公司

法定代理人 李麗蓉

訴訟代理人 簡哲賢

上列當事人間返還不當得利事件，於中華民國110年4月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：緣伊於民國108年11月4日與被告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由伊向被告承租門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○○號15室房屋（下稱系爭房屋），租金每月新臺幣（下同）18,375元，租賃期間自108年1月27日起至109年11月26日止。被告係以出租為業，系爭租約為被告事先擬定之定型化契約。被告利用伊急於租屋之情形下，始伊在系爭租約第1條簽名同意放棄3天審閱期，導致原伊無法審閱租約內容，被告並未給予伊審閱期間即要求伊簽約，已違反消費者保護法第11條之1及內政部公告房屋租賃定型化契約應載及不得記載事項有關契約審閱期等相關規定，是縱伊有於系爭租約第1條簽名，該約定亦屬無效。此外，系爭租約其餘第4條第4款滯納金，第5條第3款管理費之負擔，第9條第3、4、5款違約處理，第10條第2、6、7、9款特約事項，第11條第3、4款退租事宜，第12條聯絡時間等相關約定，其內容若非違反法律規定，即屬對原告顯失公平而無效，依消費者保護法第11條、第11條之1、第12條及第16條平等互惠原則、審閱期間、誠信原則等針對定型化契約條款之規範，主張系爭解除租約

、系爭租約約定條款對原告顯失公平而全部無效。故伊得向被告主張解除系爭租約及請求被告返還簽約日向原告收取之租金、押租金、代收轉付費、保證金等共61,225元。又系爭租約第9條第5款約定，乙方（即原告）如欲提前解約時，應於最少1個月前書面通知甲方（即被告），除租期計算至足月止，並應賠償甲方1個月租金作為損害賠償。本件伊除於簽訂當日即委由訴外人袁淑娟經由仲介代向被告為不承租之意思表示外，並於108年11月6日以存證信函向被告為解約之意思表示。故若鈞院認系爭租約並非全部無效，則原告依備位聲明則主張扣除1個月租金作為損害賠償，故被告應將其餘金額即43,725元（計算式：61,225元－17,500元＝43,725元），及自存證信函收受第4日起至清償日止之法定利息返還原告基於上開各項理由，先位聲明請求：被告應給付原告61,225元，及自109年7月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；備位聲明請求：被告應給付原告43,725元，及自108年11月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：本件兩造係於108年11月4日簽訂系爭租約，原告並於系爭租約第1條勾選同意放棄3天審閱期，並於其上親自簽名，而據證人劉孟達證述內容可認原告對於租賃內容應已相當了解，故原告主張系爭租約依消費者保護法第11條之1規定無效，委不足採。系爭租約關於滯納金之約定，係為促使承租人能按時繳納房租，並無不公平之理。而就管理費之約定，大樓均有聘請管理員或警衛，依用者付費原則，此項約定亦屬常理。關於就違約之處理項目，約定承租人提前終止租約違反契約約定所為之負擔或租賃期間拒不搬遷等事項約定，其約定亦在常理範圍之內。至於門禁卡等設施，係為防止不相干之人可隨意進出大樓，而若有遺失須付費再取得，亦無不法之處。本件原告於承租系爭房屋前已看屋2次後始決定承租，於原告承租前亦先行將系爭租約以LINE通訊軟體傳予原告審閱。原告並非無智識之人，對契約之內

容均應有瞭解後始於契約上簽名，且就原告所指程契約內容不公平之處，亦有於條款後簽名，故可推定原告均明白契約條款內容，並無違反消費者保護法第11條之情形。本件伊於簽約當日除收取租金、押租金等費用外，已將門禁卡、取電卡及分戶鑰匙交付原告。原告雖表明不再承租系爭房屋，然迄今並未將該屋點交返還被告，致伊迄今仍受有租金之損失，故本件原告請求伊返還租金及押租金等費用，並無理由等語，資為抗辯；並聲明求為駁回原告之訴。

三、得心證之理由：

（一）按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定者，其條款不構成契約之內容；但消費者得主張該條款仍構成契約之內容，消費者保護法第11條之1固然定有明文。惟上開規定之立法理由在於維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者已有充分了解契約條款之機會，且於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可，是消費者自不得於事後再以違反審閱期間之規定為由，主張排除契約條款之適用。經查，系爭租約約定條款全文僅12條，以A4紙張之篇幅印製共僅4頁，所使用之字體大小適中、用語白話淺顯易懂，衡以原告年已20餘歲且已在外工作，係具有相當社會經驗及正常智識之成年人，並於系爭租約第1條同意放棄3天審閱期間、第7條房屋使用責任、第9條違約處理等較不利於承租人之約定事項後方簽名確認。而被告抗辯伊於出租租系爭房屋予原告前已先行將系爭租約以LINE通訊軟體傳予原告審閱後，兩造始於108年11月4

日簽訂系爭租約之事實，已據被告聲請傳喚仲介即證人劉孟達到庭證述明確。基上事證，合理推斷原告於簽約時，對於系爭租約內容應有相當之瞭解，始於其上簽名。故原告主張被告並未給予審約期限，違反消費者保護法第11條之1及內政部公告房屋租賃定型化契約應載及不得記載事項有關契約審閱期等相關規定而無效云云，即屬無據，尚難採憑。

(二) 次按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者，民法第247條之1定有明文。次按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者，消費者保護法第12條亦定有明文。又依消保法施行細則第13條規定，定型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之。至所謂定型化契約之條款因違反誠信原則，顯失公平，而無效者，係以契約當事人之一方於訂約當時處於無從選擇締約對象或無拒締約餘地之情況，而簽訂顯然不利於己之約定為其要件。經查，原告雖主張系爭租約第1條、第4條第4款，第5條第3款、第9條第3、4、5款、第10條第2、6、7、9款、第11條第3、4款退租事宜、第12條聯絡時間等相關約定，其內容若非違反法律規定，即屬對原告顯失公平而無效云云，惟本件系爭租約係經原告事前審閱，並係在原告自由意志下，於系爭租約第1條、第7條、第9條約定事項後

01 方簽名確認，已如前述，且觀諸系爭租約第4條第4款，
02 第5條第3款、第10條第2、6、7、9款、第11條第3
03 、4款、第12條等約定事項，其內容不外乎係規範遲延繳
04 納費用所生之利息、管理費或其他行政規費負擔、領取物
05 品時之押金、實遺失物品須重新申辦請領之工本費、退租
06 事宜及清潔費用負擔、可聯繫之時間及緊急聯繫費用等契
07 約一般規範事項，核其內容尚無顯失公平、違反誠信原則
08 之情事。故原告主張系爭租約上開約定條款內容違反消費
09 者保護法，且顯失公平而無效云云，洵屬無據，殊非可採
10 。

11 (三) 按「乙方如欲提前解約時，應於最少1個月前書面通知甲
12 方；除租期計算至足月止，並應賠償甲方1個月租金作為
13 損害賠償，甲方得逕行自押租金內扣抵之，如有不足之時
14 得另向乙方追償。」、「乙方應於終止租約或租賃期滿即
15 日將房屋以誠信照原狀遷還甲方…」，系爭租約第9條第
16 5項及第2項前段約定有明文。經查，本件原告係於108
17 年11月6日以存證信函通知被告欲提前解約時，上開存證
18 信函於108年11月28日送達被告，依上開約定，其租期應
19 計算至108年11月底，原告應賠償甲方1個月租金，並將
20 系爭房屋回復原狀遷還被告。被告故不否認有收受原告寄
21 發表明欲解除系爭租約之存證信函，惟抗辯伊已於簽約當
22 日將系爭房屋之門禁卡、取電卡及分戶鑰匙交付原告，原
23 告迄未將簽上開物品返還被告，故兩造迄未完成系爭房屋
24 之點交之事實，有收款明細表（見北消小卷第17頁）及證
25 人劉孟達之證詞在卷可考，原告既未能舉證證明已將系爭
26 房屋之門禁卡、取電卡及分戶鑰匙等物品返還被告，顯見
27 原告仍未將系爭房屋回復原狀遷讓返還被告，自難認系爭
28 租約已經原告合法解除。原告主張其已合法解除系爭租約
29 ，並先位聲明請求被告返還61,225元等相關費用；或備位
30 聲明請求於扣除1個月租金後，被告應將剩餘之43,725元
31 返還，均無理由。

01 四、綜上所述，系爭租約並無違反消費者保護法之情形，而系爭
02 租約因原告尚未門禁卡、取電卡及分戶鑰匙等物品返還被告
03 ，難認原告已依契約約定條款所定違約處理方式將系爭房屋
04 回復原狀遷讓返還被告，難認原告已合法解除系爭租約。從
05 而，原告先位聲明請求被告應給付原告61,225元，及自109
06 年7月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；備
07 位聲明請求：被告應給付原告43,725元，及自108年11月11
08 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均無理由，
09 應予駁回。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經本院援用
11 之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘
12 明。

13 六、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為
14 原告敗訴之判決，依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一
15 審裁判費），應由原告負擔。

16 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
17 士林簡易庭法官 張明儀

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
20 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容
21 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
22 於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提
23 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理
24 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

25 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
26 書記官 劉彥婷

27 附錄：

28 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

29 對於小額程式之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
30 理由，不得為之。

31 二、民事訴訟法第436條之25：

- 01 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：
- 02 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。
- 03 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。