

臺灣桃園地方法院小額民事判決

108年度桃小字第2886號

原告 呂淑吟

被告 包租哥投資管理顧問有限公司

法定代理人 江奕謙

訴訟代理人 楊政旗

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬參仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔新臺幣貳佰柒拾元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國107年10月10日向被告承租門牌號碼桃園市○○區鎮○街○○○○號2樓房屋（下稱系爭房屋），並簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間為107年10月10日至108年10月24日，並於訂約時交付2個月房租新臺幣（下同）2萬6,000元為押租金，詎料系爭房屋於108年5月18日發生天花板漏水，經通知被告修繕，被告遲未處理，致原告無法居住使用，遂於108年6月26日通知被告依約於108年7月24日提前終止租約，然被告竟沒收1個月押租金1萬3,000元，並導致原告支出另行租屋之房屋仲介服務費6,500元、搬家費6,600元，並受有非財產上損害，被告應賠償精神慰撫金2萬3,900元，爰依系爭租約法律關係，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告5萬元。

二、被告則以：系爭房屋確實有漏水，原告於5月18日通知伊，伊有聯繫樓上屋主，嗣樓上屋主於108年6月9日修繕完畢，伊在同月27日向原告表示待乾燥後處理油漆，兩造有口頭約定租約未滿1年，需扣1個月租金，系爭租約第13條是誤勾，而且伊並未向原告收取仲介費，原告之請求沒有理由等

01 語，資為抗辯。

02 三、本院之判斷：

03 (一) 按租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及
04 承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已
05 知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約，
06 民法第424條定有明文。又系爭租約第4條第2項、第13
07 條、第17條分別約定：「前項押金，除有第13條第3項、
08 第14條第4項及第18條第2項之情形外，出租人應於租期
09 屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金
10 或抵充本契約所生債務後之剩餘押金。」、「本契約於期
11 限屆滿前，出租人得；承租人得終止租約。依約定得終止
12 租約者，租賃之一方應於一個月前通知他方。一方未為先
13 期通知而逕行終止租約者，應賠償他方一個月租金額之違
14 約金。前項承租人應賠償之違約金得由第4條之押金中扣
15 抵。租期屆滿前，依第2項終止租約者，出租人已預收之
16 租金應返還予承租人。」、「租賃期間有下列情形之一，
17 致難以繼續居住者，承租人得提前終止租約，出租人不得
18 要求任何賠償：(一)租賃住宅未合於居住使用，並有修
19 繕之必要，經承租人依第8條第2項規定催告，仍不於期
20 限內修繕。」。準此，原告承租系爭房屋，若有約定事由
21 當得依約提前終止租約，並請求返還押租金。經查，原告
22 主張系爭房屋漏水致無法居住，並提出兩造之LINE對話內
23 容暨漏水及房屋受損照片為證(見本院卷第23至25頁)，
24 且此為被告所不爭執，自堪信為真。觀諸上揭對話內容，
25 可知原告確實於5月18日即已通知被告請求處理修繕漏水
26 ，惟被告直至5月31日始表示已僱人員施工，並於6月3
27 日原告再度反應漏水嚴重，被告始聯繫停水事宜，足徵被
28 告經原告催告後未盡修繕義務，且該漏水情形造成系爭房
29 屋屋頂漏水及天花板掉漆，顯已達未合於居住使用程度，
30 揆諸前揭規定，原告自得合法終止系爭租約，而原告於6
31 月26日即已通知被告將於7月24日終止系爭租約，亦有前

揭對話內容可稽，原告並無違約情形，依約被告當應全數返還押租金，至被告所辯前揭違約約定為誤勾云云，然被告亦自陳閱覽系爭租約後始簽名，所辯顯不可採。是以，原告請求被告返還押租金1萬3,000元，洵屬有理。

(二) 次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任。不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，分別為民法第227條、第227條之1、第195條第1項前段明定。又不完全給付責任之成立，除須以有可歸責於債務人之事由為要件，其損害發生與給付不完全間，依損害賠償之債之共同成立要件，固須具有相當因果關係（最高法院105年度台上字第475號判決意旨參照）。次查，原告雖主張因被告未善盡修繕之責，致提前終止系爭租約，因而支出房屋仲介服務費用及搬家費用云云，惟該等費用實係租賃期間屆滿後所必然之支出，難謂係被告給付不完全行為所造成之損害，當不具相當因果關係；又被告該債務不履行行為充其量只造成原告財產上之損害，並未侵害原告之身體、健康、名譽、自由等人格權，縱因此對原告造成困擾，亦不生賠償精神撫慰金的問題。從而，原告請求被告賠償搬家及仲介服務費用、精神撫慰金，於法無據，不應准許。

四、綜上所述，原告依據系爭租約法律關係，請求被告給付1萬3,000元，為有理由，應予准許；於此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件係依民事訴訟法第436條之8第1項適用小額訴訟程序所為之判決，依同法第436條之20規定，應就被告敗訴之部

01 分，依職權宣告假執行。
02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，並依同法第436
03 條之19第1項規定，確定訴訟費用額如主文第3項所示。
04 中 華 民 國 109 年 2 月 27 日
05 桃園簡易庭 法 官 陳華媚
06 以上正本證明與原本無異。
07 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上
08 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
11 書記官 石曉芸
12 中 華 民 國 109 年 3 月 2 日