

臺灣桃園地方法院小額民事判決

109年度桃小字第2431號

原告 金翔煜企業有限公司

法定代理人 王昱傑

被告 王珏升

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬伍仟肆佰壹拾玖元，及自民國一〇九年十二月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

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玖佰捌拾肆元，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國109年7月16日在網路上搜尋租屋資訊，被告傳送房間照片後，兩造於同年7月18日就門牌號碼桃園市○○區○○○街○號4樓之1其中之套房1間（下稱系爭房間）口頭訂立租賃契約，約定租賃期間自同年7月22日至8月21日，租金為新臺幣（下同）18,000元，原告於109年7月20日給付被告押租金18,000元及租金18,000元，共36,000元。因原告事先未看過屋況，於109年7月22日入住後，才發現房屋尚在整修中，環境凌亂，木材、工具隨意堆置，管線外露，亦無任何消防設備，與被告所示之照片不符，且當天在廁所洗澡發現有廁所漏水的狀況，故當晚即未入住，並立即向被告表示要終止契約，請求被告返還租金及押租金，惟遭被告拒絕。為此，爰依租賃之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告36,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：系爭房間無不合於約定使用、收益目的之情形，原告承租的是房間，房間外有點髒亂與本件租賃契約沒有關

01 係，原告自不得任意終止系爭租約等語，資為抗辯。並聲明
02 ；原告之訴駁回。

03 三、經查，原告主張兩造於109年7月18日就系爭房間成立租約
04 ，約定租期自109年7月22日至8月21日，租金為每月18,0
05 00元，原告已交付被告租金18,000元及押租金18,000元，共
06 36,000元，原告於109年7月22日入住之前並未看過系爭房
07 間實況，當日即向被告表示系爭房間不如預期，請求終止租
08 約並要求退還租金及押租金等情，業據提出兩造間對話紀錄
09 、匯款記錄在卷可查（見本院卷第13至15頁），且為被告所
10 不爭執，堪信為真實。

11 四、本院之判斷：

12 （一）按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人
13 ，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之
14 狀態，民法第423條定有明文。經查，被告於訂約前傳送
15 系爭房間之照片（見本院卷第5頁）給原告，可見系爭房
16 間內有床、桌椅、電扇、廁所等設備，尚屬乾淨整潔；惟
17 原告入住當日才發現系爭房間牆壁斑駁、廁所天花板油漆
18 剝落、樓梯間佈滿灰塵、管線外露、屋內及陽台多處放置
19 工具及建材等情，業據提出現場照片為證（見本院卷第6
20 至8頁），足認系爭房間所在房屋尚在進行整修工程，與
21 被告所示之照片確有明顯落差。又出租人縱僅承租屋內之
22 其中一個房間，除非兩造另有約定，屋內之陽台、客廳等
23 公共空間，衡情亦應屬出租人得使用之範圍，況兩造均不
24 爭執原告於入住前並未到現場察看，端憑被告提出之照片
25 為是否訂約之依據。而反觀本件原告所提出之現場照片，
26 陽台及客廳堆置工具及建材，環境髒亂，且系爭房間之牆
27 壁、廁所天花板之油漆剝落，廁所天花板甚至管線外露，
28 顯見被告所提供之照片並未顯示系爭房間之實際情況，且
29 不合於兩造約定使用、收益之狀態。是以，原告主張終止
30 租賃契約，為有理由。

31 （二）又查，原告於109年7月22日入住當日，曾使用系爭房間

01 廁所盥洗後，旋即向被告提出終止契約，此為兩造所不爭
02 執（見本院卷第28頁及其反面），原告則表示有使用廁所
03 ，願意扣除一天的房租等語。從而，兩造間租賃契約既已
04 終止，扣除首日之房租581元（計算式： $18,000\text{元} \div 31 =$
05 581元 ，元以下四捨五入），原告得請求被告返還租金及
06 押租金共35,419元（計算式： $36,000\text{元} - 581\text{元} = 35,419$
07 元）。

08 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
11 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
12 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息
13 ；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
14 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
15 段、第203條亦分別定有明文。本件原告請求被告返還租金
16 及押租保證金，未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約
17 定利息，則被告自受催告時起，負遲延責任，是原告就上述
18 得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即109
19 年12月3日起（見本院卷第25頁）至清償日止，按週年利率
20 5%計算之利息，亦屬有據。

21 六、綜上所述，原告依租賃之法律關係，請求被告給付如主文第
22 1項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理
23 由，應予駁回。又本件係依小額訴訟程序所為之判決，爰依
24 民事訴訟法第436條之20規定，應就被告敗訴之部分，依職
25 權宣告假執行。

26 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。並依同法第436條之
27 19規定，確定訴訟費用額如主文第3項所示。

28 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日
29 桃園簡易庭 法官 陳容蓉

30 以上為正本係照原本作成。

31 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

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
20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 110 年 2 月 1 日

書記官 賴家澄

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471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定
於小額事件之上訴程序準用之）

上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內
，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，
由原第二審法院以裁定駁回之。