臺灣臺北地方法院小額民事判決

107年度北小字第5059號

原　　告　阮清助
被　　告　龍華開發有限公司
法定代理人　蘇星輝
被　　告　廖崇凱

上列當事人間返還押金事件，於中華民國108年6月11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

壹、程序：

一、被告龍華開發有限公司（下稱龍華公司）未於最後言詞辯論期日到場，無民事訴訟法第386條所列各款情形，依原告聲請一造辯論判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款定有明文。原告於民國107年11月22日起訴時請求被告應給付新臺幣（下同）11,859元，並自107年4月7日起至清償日止，按年息20%計算之利息（見本院卷第7頁）。嗣於108年5月7日言詞辯論期日追加聲明為：被告應給付原告6萬元並自107年4月7日起至清償日止，按年息20%計算之利息（見本院卷第60頁），其請求之基礎事實同一，與前述規定符合，可以准許。

貳、實體：

一、原告主張：原告兒子阮俊華代原告向被告龍華公司承租座落於臺北市○○區○○路○巷○○弄○號3樓之房屋，租賃期間自106年6月1日起至107年6月30日止，約定每月租金新臺幣（下同）4,300元，匯入被告廖崇凱之彰化銀行帳戶。入住後因修理日光燈情事，房東表示不願租給年老的原告，故意以有老鼠出沒為由，要求原告提早搬走，原告於107年4月7日

搬走，被告至今未返還押金8,600元及應退還4月份租金3,295元，並因此受有精神損害，被告應賠償慰撫金48,105元，總計6萬元，並聲明如上追加之聲明。

二、被告抗辯：

(一)被告龍華公司：被告未擁有系爭房屋，並不認識被告廖崇凱，與原告從未有系爭租賃契約關係存在，並聲明如主文。

(二)被告廖崇凱：簽訂租賃契約之當事人係被告廖崇凱與原告之子阮俊華，並非原告本人。被告廖崇凱發現實際居住者為原告而非阮俊華時便要求原告盡快搬走，後因衛生問題引起多位房客抗議，原告於107年4月26日搬離系爭房屋，搬離後房間內惡臭髒亂，被告請清潔人員打掃後才消除惡臭及髒亂。原告之子阮俊華因違反租賃契約第6、11條之約定，被告已與阮俊華終止租賃契約，並聲明如主文。

三、本院判斷的簡要說明：

(一)不爭執事項：原告之子阮俊華與鳳翔國際物業管理代表人即被告廖崇凱（下稱甲方）於106年6月27日簽訂龍華地產開發員工宿舍-使用合約，約定甲方同意乙方（阮俊華）使用甲方所有「龍華地產開發員工宿舍」，座落臺北市○○區○○路○巷○○弄○號3樓2室之系爭房屋，使用期間自106年6月27日起至107年7月31日止，每月應繳管理費4,300元至被告廖崇凱之彰化銀行帳戶，並繳保證金8,600元，承租人載為阮俊華、出租人為鳳翔國際物業管理，系爭房屋實際上由原告使用居住至107年4月搬離系爭房屋，有系爭使用合約、宿舍管理辦法（見本院卷第104至114頁）、原告提出聲明書（見本院卷第36頁）、107年3月5日匯款紀錄（見本院卷第49頁）在卷，並為兩造所不爭執。

(二)查解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。次查解釋契約之結果應符合公平原則，故除將誠信原則涵攝在內外，亦應斟酌立約當時之情形，通觀契約之全文，從契約之主要目的、社會

通念、及一般客觀情事，就文義上及論理上詳為推求；倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據；解釋契約應探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，作全盤之觀察（最高法院103年台簡上字第17號、103年台上字第713號、102年台上字第2211號民事判決意見）。本件使用合約立約人為鳳翔國際物業管理代表人即被告廖崇凱與原告之子阮俊華，有被告廖崇凱與阮俊華於使用合約立契約書人欄簽名及阮俊華於宿舍管理辦法使用人欄內簽名為證（見本院卷第106、110頁），依上客觀之合約書等記載，阮俊華明顯係以本人之名義締結本件合約書，故應認阮俊華才是本件合約書之當事人，所有與本件合約書有關的權利義務，皆應由原告阮俊華承擔。另本件合約書之代表人為鳳翔國際物業管理，與龍華公司無關，是原告僅以通訊紀錄上有龍華開發之記載（見本院卷第36頁），即主張龍華公司為出租人並為本件請求，顯與上述合約書之記載不符，容有誤會，不可採取。

(三)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。查本件合約書第6條：「乙方（阮俊華，以下同）不得將房屋轉租、出借、頂讓，或以其他變相方法由他人使用，若有此情形除認定乙方違約外並須負擔帶責任。」、第11條：「乙方遷出時應負責清理乾淨回復原狀，所遺留家具雜物不搬者，視為放棄，環境髒亂或有異味等不堪居住之情況，甲方需雇搬家或清潔公司整理，該費用由押金抵償之，乙方絕無異議。」、第16條：「乙方違約時，甲方得終止本約，收回該宿舍並沒收保證金，中斷水電，自行或雇用鎖匠開門進入該房，並更換門鎖，屋內所有留置物品，可任意處置並向乙方追討廢物處理清潔費，不必知會乙方，亦不需乙方同意，並追討乙方自起租日起因

優惠所未繳納基本管理費，乙方損失甲方概不負責，如涉及訴訟所產生之費用均由乙方負擔。」。經查，阮俊華將系爭房屋交由原告使用，顯已違反本件合約書第6條之約定，被告廖崇凱依本件合約書第16條約定，終止本件合約書，於法有據。至於原告並非本件合約書當事人已如前述，即使原告主張之押租金及租金等實際均由原告支付，該等費用亦因阮俊華違反上述明文約定，而得由被告廖俊凱依約定沒收，不容再由原告起訴請求返還。此外，原告又未能提出其他證據證明被告有何不法侵害原告之侵權行為，是原告請求被告賠償其精神慰撫金48,105元，亦有誤會，無可採取。

四、綜上所述，原告請求被告龍華公司、廖崇凱給付6萬元及自107年4月7日起至清償日止，按年息20%計算之利息，並無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，故不一一說明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　30　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　詹駿鴻

以上正本證明與原本無異。

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）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　30　　日

書記官　翁挺育

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。