

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第2757號

原告 陳建男
被告 鄭哲明

訴訟代理人 王緯貞律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，於中華民國113年11月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣165,000元，及自民國113年11月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。但被告如以新臺幣165,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 三、本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、民事訴訟法第427條第5項規定，案情繁雜者，法院得依當事人聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，合先說明。
- 二、被告雖然於言詞辯論期日始聲請將本件改完通常訴訟程序（本院卷第70頁），然本院審酌本件是單純押租金返還事件，參酌卷內之證據，認無改行通常訴訟程序之必要，本件仍依民事訴訟法第427條第1項、第427條第2項第1款規定，行簡易訴訟程序。

貳、實體事項：

一、原告主張：

- (一)、兩造在民國111年12月28日左右訂立租賃契約，約定由被告提供新北市○○區○○街000巷00號3樓之4之房屋（下稱本件房屋）給原告使用，租金為新臺幣（下同）15,000元（含管理費），一次付清兩年，押金為2個月（以上契約內容下稱本件

01 契約)，原告業已給付上開款項共390,000元。又雙方做好如
02 上之約定後，被告向原告表明，因本件房屋的租賃需要跟被
03 告的爸媽交代且不可以申報租金成本，故需要另行寫一份形
04 式上的租約，而該形式上的租約上所記載之租金為25,000元
05 (然實際之租約內容係上開所述的本件租約內容)。

06 (二)、後本件租約持續14個月後，因原告有搬遷至蘆洲之打算，兩
07 造合意終止本件租約，被告並承諾退還剩餘9個月的房租13
08 5,000元及押租金30,000元，共退還165,000元(未結清的水
09 電費另行扣除)，然當原告將本件房屋清空要返還給被告
10 時，被告卻主張本件應該以形式上的租約來處理終止後之事
11 宜而拒絕返還上開款項。

12 (三)、原告認為本件租約既然已經終止，則依民法第454條規定、
13 不當得利之規定、雙方合意終止時之約定，被告應返還165,
14 000元，爰提起本訴，並聲明：被告應給付165,000元，及自1
15 13年11月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

16 二、被告抗辯：原告一開始所繳納之租金、押租金之金額並非39
17 0,000元，而僅有繳納330,000元，再者，本件雙方在訂立租
18 約時，就約定有兩種租約模式(大體上如附表一所載)，然原
19 告既然未能租滿6年，則兩造間之租賃關係則應回歸附表編
20 號1的市場行情價模式，依照此開模式計算，原告已無可得
21 取回之金額，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，
22 願供擔保請准宣告假執行。

23 三、兩造不爭執事項：

24 (一)、兩造於111年12月底訂立租賃契約，約定由被告本件房屋予
25 原告使用。

26 (二)、被告曾以通訊軟體向原告說明：房租算到原告搬走的那個
27 月，退款金額為165,000元。

28 四、本院之判斷：

29 (一)、本院認為兩造間所約定之租約內容，應係本件租約內容，而
30 非被告所指之附表一租約內容，即不會因為是否租滿6年期
31 而切換成不同租約內容：

- 01 1、根據原告所提出之通訊軟體對話擷圖，被告在111年12月間
02 至112年2月間對原告說：到時我再幫你處理寢具，我會請小
03 黑朋友寫一張假的契約讓我爸媽看，我們兩個知道房租一個月
04 一萬五就好，管理費我付等語(本院卷第17頁)，本院認為
05 此開對話的時機點與兩造間訂立租約的時間點相近，應非為
06 了訴訟而刻意杜撰於通訊軟體上，內容應屬可信，而由此內
07 容可以知悉，兩造間約好的租金即係15,000元，而所謂的假
08 的契約，即應係指兩造間另行書寫的形式上的契約，故本院
09 認為，原告所主張之本件租約內容，較被告所主張之內容可
10 信。
- 11 2、後來被告在對話中有說：樹哥到時候看你和蘆洲的房東談得
12 怎麼樣，我們房租算到搬走的那個月，等水電瓦斯最後出來
13 的時候，我剩餘房租押金轉帳給你等語(本院卷第21頁)，由
14 此可以知悉，雙方確實有因為原告有搬遷至蘆洲的打算而討
15 論到提前終止本件租約。
- 16 3、再來，在經過上段對話後的過幾天，原告在計算退款金額
17 時，於對話中稱：從3月開始算第2年預計到5月離開是退9個
18 月租金13500(法院按：此應係135,000之誤載)+押金3萬=1650
19 00等語，按照被告自己的說法，9個月租金加上押金30,000
20 元等於165,000元，反推回去即代表每月租金為15,000元，
21 足徵原告所述之本件租約內容，應屬實在。
- 22 4、又後被告雖然於對話中改稱：我已經想清楚我們的問題點在
23 哪裡，問題就是太多事情沒有分清楚囉，合約的事情和冷氣
24 保證人的事情我認為都該親兄弟明算帳，既然事情都發生了
25 我們好好解決不要複雜，房租這邊我一樣退給你，我們當初
26 講好租6年幫你廁所重做、洗衣機買好的、油漆打蠟房租算
27 便宜、管理費、維修費也沒算等等，剩下就看你要不要人情
28 留一線，冷氣保證人的事情幫我處理好囉等語(本院卷第26
29 頁)，然此開對話均是出現在兩造已經討論完被告房租退款
30 的起始計算點、退款金額了，且此開對話中間參雜了兩造間
31 的其他法律關係或爭議，故有相當可能被告已將原本的本件

01 租約問題連同其他爭議混雜處理而改變其對於租約之主張，
02 本院認為尚難憑此即據以認定此開內容即代表兩造間的租約
03 模式如被告答辯所述。

04 5、基上述，本院認為兩造所約定之租約內容，應係原告所主
05 張之本件租約內容，而非被告所主張如附表所示看情況擇定
06 的雙租約模式。

07 (二)、兩造已經合意終止本件租約，被告已經承諾退還165,000元：
08 根據兩造對話紀錄上被告所述之內容，兩造間已經說好房租
09 計算至原告搬走的那一刻，依照社會一般通念，此即代表兩
10 造合意從該日終止租約，且被告已經自行計算好應退款之金
11 額，此與原告於本件所主張之金額完全相同，故本院認為兩
12 造間確實已經合意終止本件租約，且已就退款金額達成合
13 意，故被告應退還給原告165,000元。

14 五、綜上所述，兩造契約既然已經合意終止且被告承諾退還165,
15 000元，則原告依照其所主張之請求權，請求如主文所示之
16 聲明，為有理由，應予准許。

17 六、本件係民事訴訟法所定之簡易訴訟案件，依同法第389條第1
18 項第3款，職權宣告假執行。本院復依民事訴訟法第392條第
19 2項，酌定相當之金額，使被告能以提出相當之擔保金的方式
20 免為假執行。

21 七、駁回被告證據調查之聲請：

22 (一)、民事訴訟法第196條規定：「(第一項)攻擊或防禦方法，除別
23 有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時
24 期提出之。(第二項)當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，
25 逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得
26 駁回之。攻擊或防禦方法之意旨不明瞭，經命其敘明而不為
27 必要之敘明者，亦同。」此開條文之立法理由係在於避免兩
28 造逾時提出攻防方法，導致訴訟延滯，進而影響當事人(包
29 含他造)適時獲得判決結果之權利。又本條第2項，於修法前
30 係規定：「當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行
31 提出攻擊或防禦方法者，法院得駁回之。但不致延滯訴訟

01 者，不在此限。」，而新修正之現行法規定，將「但不致延
02 滯訴訟者，不在此限。」文字刪除，可見立法者之意思係認
03 原條文但書規定消極，無法督促當事人積極配合訴訟程序，
04 故將此開但書刪除，只要當事人意圖或重大過失才提出攻擊
05 防禦方法(包含聲明證據方法)，而有礙訴訟終結時，法院就
06 得以駁回。

07 (二)、簡易訴訟程序事件，法院應以一次期日辯論終結為原則，民
08 事訴訟法第433-1條定有明文。本院寄發第一次言詞辯論期
09 日的通知予被告時，已經說明相關答辯若未遵期提出，本院
10 可能會給予失權之效果，該通知已經於113年11月1日送達給
11 被告，然被告卻未遵期提出調查證據聲請，也沒有提出適當
12 的事由聲請展延開庭或展延抗辯之提出時間，而是在本件言
13 詞辯論期日時才當庭提出要傳喚證人，請求調查證據的時點
14 遠超過法院指示之期間，本院認為在沒有特殊理由下，被告
15 這樣的行為，至少有重大過失無疑。又被告此舉，破壞了立
16 法者對於簡易訴訟程序事件應以一次期日辯論終結為原則的
17 立法預期，若法院准許此開調查證據聲請，則需要另外準備
18 關於證人之訊問內容並將此情通知原告，肯定要花費額外的
19 時間跟庭期，明顯會造成訴訟的延滯，故本院原則上對於不
20 遵期提出的調查證據請求，不予以准許，始能確實督促當事
21 人遵守法院之指示。再者，被告於本件訴訟有專業的法律人
22 士協助，應知悉其提出本件抗辯，即要提出有利於自己的證
23 據以佐證其抗辯屬實，被告卻未即時提出調查證據聲請，而
24 是遲至言詞辯論期日時才聲請，也未詳述拖到言詞辯論當日
25 才聲請調查的理由，基此，本院對於被告逾時提出的此開調
26 查證據聲請，除認為無調查必要外，亦認為係屬可歸責於被
27 告且有重大過失，依民事訴訟法第196條第2項，應予駁回。

28 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判
29 決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

30 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法官 沈易

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○路0段00巷0號）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 113 年 12 月 20 日

書記官 吳婕歆

編號	被告抗辯的兩種租約模式	內容
1	市場行情價模式	雖約定租金15,000元，但若未能租滿6年，則租金要回溯以25,000元計算，且要由原告承擔水電、網路、瓦斯、管理清潔費
2	六年期破盤價模式	每月租金15,000元