

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

114年度板小字第3963號

原告 阮氏艷

訴訟代理人 陳冠群

被告 蔡明姿

上列當事人間請求返還押租金事件，於中華民國115年5月12日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬參仟柒佰元，及自民國一百一十三年十一月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

本判決得假執行，但被告以新臺幣壹萬參仟柒佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：

(一)緣原告於民國(下同)111年4月1日向被告承租門牌號碼臺中市○○區○○路000號1樓房屋(下稱系爭房屋)，兩造間並簽立有租賃契約，依約原告給付押租金新臺幣(下同)28,000元予被告，原告承租系爭房屋原意係待興建房屋完工前，暫租於系爭房屋，原以為1年內即可興建完成，於是向被告承租系爭房屋自111年4月1日起至112年3月31日止，然房屋並未於1年內完工，原告便與被告於通訊軟體LINE屢次另行租賃至113年10月1日止，並按月持續匯款，雖當事人無承租等字眼明示或另外簽立契約，但按民法第153條第1項規定，有實際匯款行為且雙方默示意思一致，契約即成立，且兩造間合約終止日即113年10月1日已逾最初簽立租約日期即112年3月31日將近兩年之久，且於最初簽立租約日期屆滿後，當事人雙方並無再實質簽立任何書面契約或其他約定，按民法第422條規定，應為不定期租賃關係。

(二)因原告新居完工而終止兩造間之租約前，被告囑託原告協助

01 尋找下一位租客，原告配合被告之囑託，嗣被告將系爭房屋
02 出售後，兩造合意於113年10月1日終止租約業如前述。而被
03 告在找尋房仲出售系爭房屋時，因避稅條件須非自住屋，因
04 而要求原告家屬簽署非租賃切結書，原告家屬不願簽署生怕
05 承擔刑事風險，被告因而心生不滿，爾後多次以通訊騷擾，
06 因被告並未將剩餘押租金返還原告，原告乃於113年10月15
07 日以存證信函要求被告返還該筆款項，嗣於113年10月21
08 日，被告回函表示最初定型化契約不得透漏合約內容給第三
09 者知悉否則回復行情價為由，於113年10月8日單方將113年5
10 月份後之租金調漲至17,000元，並扣除1日違約金500元，拒
11 不將押租金返還原告且拒不返還押租金予原告。

12 (三)兩造間所簽立之租約已於112年3月31日隨著租約效期屆滿而
13 終止，爾後不定期租約後並不適用之，且被告已將系爭房屋
14 出售，房屋租金對於被告已無需再考量，再者，租賃契約文
15 本為商店隨意可見之常用租賃契約書，內容大同小異，除個
16 人姓名、身分證、居所等較為隱蔽外，實不認為有何保密
17 上實益可言。又被告曾囑託原告為其尋找租客，原告豈能不用
18 粗略告知租金價格範圍供租客知悉，可見被告係允許原告
19 為之，豈能怪原告透漏租金價格，且原告並無收受任何報酬
20 也無任何利益。另被告對於系爭房屋疏於管理，屋況極其慘
21 烈，實不到被告所稱該行情價所稱之價格17,000元。於被告
22 稱調漲租金之月份即113年7月，原告照常以租金含水電費合
23 計14,300元匯款至租金專用帳戶，並以通訊軟體LINE通知被
24 告，並得被告點讚回饋，被告於當時並無任何表示反對，卻
25 於雙方關係鬧翻及租約終止後，單方面調漲房租至17,000
26 元，致原告無從知悉，無法決定是否繼續承租，被告之行為
27 已違反民法第71條規定而無效。

28 (四)於租約終止即113年10月1日，已將系爭房屋清空搬離並經被
29 告委任之房仲點交完畢，何來違約一說，且兩造間並無約定
30 違約金賠償金額，另按民法第250條第2項前段規定，被告應
31 負舉證證明其損失。按民法第334條規定及最高法院50年度

01 台上字第291號判例意旨，經扣除原告尚未繳納之113年9月
02 租金及水電費用合計14,300元，被告應返還押租金13,700元
03 予原告。為此，爰依不當得利之法律關係提起本訴，並聲
04 明：被告應給付原告13,700元，及自起訴狀繕本送達翌日起
05 至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語。

06 二、被告則辯以：

07 (一)伊認為原告違反契約書上寫的保密條款。原告介紹的人打電
08 話來，又開更低的價錢。伊有跟原告說透漏的話回歸市場行
09 情。市場行情當時是18,000元，原告也知道。

10 (二)當時系爭房屋漏水伊有找人修，也有粉刷。師傅還是原告找
11 的人。因為一開始原告是要短租而已。當時系爭房屋出售後
12 要交屋，原告也出來阻攔各等語。

13 三、經查：

14 (一)按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主
15 張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之
16 主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則，最高法
17 院98年度台上字第372號判決可資參照。本件原告主張之事
18 實，業據提出與其所述相符之房屋租賃契約書、存證信函、
19 彰化銀行存款憑條、兩造間LINE對話紀錄截圖及系爭房屋照
20 片等件為證，且被告對上開文書之真正亦不爭執，自堪信原
21 告之主張為真正。至被告固以前詞置辯，惟並未就其反對之
22 主張舉證證明以實其說，揆諸首開說明，被告上開所辯，委
23 無足取。

24 (二)次按租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租
25 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消
26 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返
27 還押租金，自為法之所許（最高法院83年度台上字第2108號
28 判決意旨參照）。經查，原告主張兩造間就系爭房屋之租賃
29 契約業已於113年10月1日終止，此為被告所不爭執，揆諸上
30 開解釋，原告前已預付2個月之租金共計28,000元，兩造間
31 之租賃契約既已於113年10月1日終止並交還房屋，則原告請

01 求被告返還13,700元（即扣除113年9月租金及水電費用合計
02 14,300元後之金額、計算式：28,000元-14,300元=13,700
03 元），自屬有據，為可採取。

04 (三)從而，原告依不當得利之法律關係訴請被告給付13,700元，
05 及自起訴狀繕本送達翌日即113年11月6日起至清償日止，按
06 年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

07 四、本件係民事訴訟法第436條之8所定之小額訴訟事件，應依同
08 法第436條之20之規定，依職權宣告假執行。

09 五、本件係小額訴訟事件，依民事訴訟法第436條之19第1項規
10 定，確定本件訴訟費用為1,000元，由敗訴之被告負擔。

11 六、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
12 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
13 敘明。

14 中 華 民 國 115 年 6 月 9 日
15 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
16 法 官 李崇豪

17 上列為正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於收受送達後20日內以違背法令為理由向本院
19 提出上訴狀（上訴理由依法應表明一、原判決所違背之法令及其
20 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
21 實。）如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20
22 日內補提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合
23 法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

24 中 華 民 國 115 年 6 月 9 日
25 書 記 官 陳又琳