

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度原小上字第4號

上訴人 黃嘉富

被上訴人 李蘇承恩

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於民國112年3月23日本院桃園簡易庭111年度桃原小字第68號第一審判決提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由上訴人負擔。

理 由

一、按對於小額程序之第一審裁判之上訴，非以其違背法令為理由，不得為之，民事訴訟法第436條之24第2項定有明文；又上訴狀內應記載上訴理由，表明一原判決所違背之法令及具體內容、二依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，同法第436條之25亦定有明文可參。再者，所謂判決違背法令，乃係指判決不適用法規或適用不當，亦為同法第468條所明定，且此亦為小額事件之上訴程序所準用（民事訴訟法第436條之32第2項規定參照）。是如上訴人提起上訴，形式上已具體指摘原審判決理由有違背法令之情事，其上訴即應認為合法。惟按小額程序之第二審判決，若依上訴意旨足認上訴為無理由者，得不經言詞辯論為之，亦有同法第436條之29第2款之規定甚明。查，本件上訴人提起上訴，形式上已具體指摘原審判決不適用法規或適用不當，應認已具備合法要件，先予敘明。

二、上訴意旨略以（以下僅為摘要，完整內容詳參卷附上訴狀、上訴理由狀所載）：

（一）房屋租賃契約須詳載承租人姓名、年籍資料、戶籍地或居所地及房屋可使用範圍、使用規定等，如擅改屋內現況、居住

01 人數及契約外不當使用限制及租金遲延、拒繳之違約金之約
02 訂等。租賃契約旨在保護出租人及承租人雙方權益，當然絕
03 對有其法律效力。「收據」僅為表示已收款項之證明，於法
04 無據，無以恣意充作租賃契約而取而代之，被上訴人稱系爭
05 收據為租賃契約顯無理由，另原審就此部分視而未查且有未
06 盡詳鑒之瑕疵，又未敘明認定「收據」法律關係之依據及事
07 由，是原判決據此錯誤作出不利於上訴人之判決，即有判決
08 理由與主文顯有矛盾之違背法令。

09 (二)系爭收據載有：「民國111年7月30日遷入，付新臺幣（下
10 同）12,000元正。同年8月10日前為房租起算日，必須再支
11 付12,000元。亦即7月30日為房租起算日，但得以寬容至翌
12 月10日前付款。」。兩造議定之租賃契約承租之始，是支付
13 租金1個月即12,000元，押金須支付2個月即24,000元，然上
14 訴人誤載須支付12,000元，原審就此部分未盡職權調查，而
15 逕為判決，其判決當然違背法令。

16 (三)若既無契約之實存，口頭契約依法亦為契約一種，然租賃契
17 約非通常性買賣契約，依法須詳載並保障雙方當事人權益，
18 倘被上訴人起訴為真實，其異於通常租客之行為，如事先截
19 圖、通話錄音等，似已預設立場，且若如原判決認定租賃契
20 約成立，焉有連立約人之年籍均不知、不具之理，原判決即
21 有判例、違背法令之處。

22 (四)依民事訴訟法第496條第8款、第13款之規定，被上訴人以惡
23 房東汙衊上訴人，向國稅局投訴偽稱上訴人名下公司逃漏
24 稅，又向消防局投訴偽稱上訴人房屋不符消防安全規定，此
25 已涉犯刑法妨害名譽等罪，上訴人將提刑事訴訟，此當然有
26 前開規定之判決違背法令，原判決當然無效。

27 (五)況系爭收據根本不等同正式房屋租賃契約，否則原審又何必
28 行文催告補具資料，豈非自打嘴巴。

29 (六)又依79年台上字第1612號判例：約訂之違約金苟有過高之情
30 事，即得核減至相當數額，法院得職權之。被上訴人僅付定
31 金，上訴人非但依其額外索求而增購物項，且6個月以上不

01 敢將房屋出租損失鉅大，縱未經上訴人提出違約金過高之抗
02 辯，法院依法亦得聞問。另上訴人已表示「你若欲按原來的
03 方式，我無意見」，即依被上訴人原來議定之方式，被上訴
04 人企求者，莫非欲佔寬容10日租金便宜，不難審究何人拒
05 租。本案判決違背法令明確。爰依法提起上訴，請求廢棄原
06 判決等語。並聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之
07 訴及假執行聲請均駁回；(三)第一、二審之訴訟費用均由被上
08 訴人負擔。

09 三、經查：

10 (一)按訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成
11 立；定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：二、契
12 約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不
13 得請求返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致
14 不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金，民法第24
15 8條、249條第2款、第3款定有明文。被上訴人於111年7月16
16 日與上訴人簽有系爭收據，被上訴人交付上訴人定金12,000
17 元等情，業據提出定金收據、房屋建物第二類謄本等為證
18 (見原審卷第7至10頁)，又兩造所簽立系爭收據載明：「茲
19 收李蘇承恩桃市○○區○○路000○○號3樓房屋承租訂金新
20 台幣12,000元整，餘額24,000元須於雙方簽定正式租約時付
21 清……同年7月30日遷入付12,000元正。同年八月10日前
22 (含10日)為房租起算日，必須再支付12,000元。(爾後每
23 月於此日付每月房租)中華民國111年7月16日」(見原審卷
24 第7頁)，堪認被上訴人於111年7月16日與上訴人締結者為
25 定金契約，原判決亦認系爭收據為上訴人與被上訴人兩造簽
26 定之定金契約，上訴人指原審認定系爭收據為房屋買賣契約
27 顯有誤解。

28 (二)上訴人固主張：其願依兩造原議定之方式履行，係被上訴人
29 欲佔寬容10日租金便宜，不難審究何人拒租云云。惟查，原
30 審經勘驗上訴人與被上訴人友人吳佳真之手機通話錄音檔內
31 容後(見原審卷第61背面至第62頁)，以被上訴人有按照原定

01 條件續租系爭房屋之意，上訴人則以被上訴人不從其新增條
02 件、批評其為惡房東為由，主張被上訴人違約在先、不願返
03 還定金等情，認定上訴人無故違反定金契約，經核於證據取
04 捨、事實認定，並無不當，且上訴人徒以原判決認定事實、
05 取捨證據之職權行使，指摘為違背法令，自無可採。

06 (三)再查，上訴人空言泛稱「被上訴人以惡房東汙衊上訴人，向
07 國稅局投訴偽稱上訴人名下公司逃漏稅，又向消防局投訴偽
08 稱上訴人房屋不符消防安全規定，此已涉犯刑法妨害名譽等
09 罪」云云，主張有民事訴訟法第496條第8款、第13款規定之
10 適用；然依其所述情節，尚非具體指明原判決究有何民事訴
11 訟法第496條第8款、第13款之情事，難認有據。又法院依民
12 法第252條規定酌減違約金乃職權行使之範圍，自不生違背
13 法令之問題，上訴人指摘原審判決未酌減違約金數額，指摘
14 原判決違背法令云云，亦無可採。至上訴人固提出系爭收
15 據、房屋出租貼文內容及與被上訴人之LINE對話紀錄為證
16 據；惟除前揭上訴理由外，僅係就原判決所為認定事實、取
17 捨證據之職權行使等空言指摘，仍未具體指摘原判決有何不
18 適用法規或適用不當之情形，復未指明所違背之法規、法
19 則、司法解釋或最高法院判例，且就整體訴訟資料亦無從認
20 定原判決有何違背法令之具體事實，自難認上訴人對原判決
21 之如何違背法令已有具體之指摘。

22 (四)據上，原判決適用法令，並無違誤之處，且事實認定、證據
23 取捨本屬於事實審法院之職權，原審法院既已斟酌全辯論意
24 旨及調查證據結果為認定，自難認有何違法之處。況小額事
25 件之上訴程序不得以民事訴訟法第469條第6款之判決不備理
26 由或理由矛盾為理由，指摘原判決為違背法令，業如前述，
27 則上訴人以原判決有判決理由不備、判決理由矛盾為由而提
28 起本件上訴，於法亦屬無據。是上訴人所執前揭上訴理由，
29 實係就原審認定事實、取捨證據之職權行使加以指摘，復查
30 無有何違背法令之處，自無所謂判決違背法令之情事可言。
31 揆諸前揭法條規定，爰不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

01 四、未按於小額訴訟之上訴程序，法院為訴訟費用之裁判時，應
02 確定其費用額，此於小額事件之上訴程序準用之，民事訴訟
03 法第436條之19第1項、第436條之32第1項規定甚明。本件上
04 訴人對小額訴訟之上訴，既經駁回，關於第二審訴訟費用自
05 應由上訴人負擔。查本件第二審訴訟費用為上訴裁判費用1,
06 500元，依前開規定，應由上訴人負擔，爰併予確定如主文
07 第2項所示。

08 五、爰判決如主文。

09 中 華 民 國 112 年 11 月 21 日
10 民事第三庭 審判長 法 官 游智棋

11 法 官 吳佩玲

12 法 官 張世聰

13 正本係照原本作成。

14 本判決不得上訴。

15 中 華 民 國 112 年 11 月 22 日
16 書記官 張詠昕