

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度橋簡字第385號

原告 嘉佑國際開發有限公司

法定代理人 許嘉元

訴訟代理人 張介鈞律師

張鈞棟律師

被告 黃宗仁

訴訟代理人 張競文律師

上列當事人間請求返還訂金等事件，本院於民國111年11月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告法定代理人許嘉元經由訴外人齊思茜，於民國109年8月間起，聯繫被告配偶即訴外人陳月娥，欲洽談承租被告所有門牌號碼高雄市○○區○○路00號7樓、7樓之1、7樓之2房屋（下合稱系爭房屋）作為商務辦公室及共享空間教室使用，並陸續約看屋3次。兩造於109年12月17日書立「房屋租賃契約書（草約）」（下稱系爭契約），原告並於同日交付被告定金新臺幣（下同）12萬元（下稱系爭定金），被告亦於同日將系爭房屋之鑰匙交付原告，同意原告先進行裝潢。系爭契約為租賃預約之性質，兩造約定將另行約定時間以許嘉元新設立之「喬泓國際開發有限公司」作為承租人簽立租賃本約，並預計本約之起租日即第一期租金給付月份為110年3月1日。兩造書立系爭契約前之磋商過程中，原告告知被告欲承租系爭房屋作為商業辦公室使用，需符合商業辦公室之相關建築法規，方願承租，被告亦向原告表示系爭房屋並

01 無違反建築法規之違章建築情事。

02 (二)惟原告於109年12月17日後，委請建築師勘查系爭房屋，發
03 覺被告違反建築法規，將系爭房屋之使用執照原始設計之2
04 面隔間牆拆除打通為1戶（原為3戶），及拆除2個防火門
05 （原有3個），而屬違章建築。原告將上情通知被告後，被
06 告原允諾將上開隔間牆及防火門裝回以回復原狀，嗣又認費
07 用過高而不願配合辦理改善違章情形，致原告無法以系爭房
08 屋作為商業辦公室使用，兩造因而未簽立租賃本約，即因可
09 歸責於被告之事由，致無法履行系爭契約簽訂租賃本約，爰
10 依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還定金24萬元。

11 (三)又原告因信賴兩造將依系爭契約成立租賃本約，於110年1月
12 31日與訴外人沅昇有限公司（下稱沅昇公司）書立「室內裝
13 潢設計及工程承攬契約」，委任沅昇公司為系爭房屋進行室
14 內設計及裝修工程，並已於110年1月31日、同年2月27日給
15 付設計費用各12萬元，共24萬元予沅昇公司（下稱系爭設計
16 費用）。惟因被告違反誠信原則，不願配合辦理，租賃本約
17 未成立。爰依民法第245條之1第1項第1款、第3款規定，請
18 求被告賠償系爭設計費用等語。並聲明：被告應給付原告48
19 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
20 算之利息。

21 二、被告則以：系爭契約為租賃本約，而非租賃預約，原告主張
22 之系爭定金法律性質則應為押租金。兩造於系爭契約約定租
23 賃期間為109年12月21日起至114年12月21日止，應於每月5
24 日前給付租金12萬元，押租金24萬元，惟原告僅交付押租金
25 12萬元，其後均未給付租金，於110年3月5日止已積欠3個月
26 租金36萬元，被告於110年3月11日寄發被證2存證信函終止
27 系爭租約，原告於110年3月15日收受，系爭契約於該日終
28 止，被告得依系爭契約請求原告給付租金36萬元、110年3月
29 16日起至110年8月23日止相當於租金之不當得利60萬元【計
30 算式：12萬元x5個月=60萬元】，合計60萬元。如認系爭契
31 約為預約性質，原告自110年12月17日起至111年8月23日止

01 無權占有系爭房屋，受有相當於租金之不當得利96萬元【計
02 算式：12萬元x8個月=96萬元】。爰依民法第334條規定，與
03 原告請求有理由之金額，主張抵銷等語，資為抗辯。並聲
04 明：原告之訴駁回。

05 三、兩造不爭執之事項：

06 (一)原告法定代理人許嘉元經由齊思茜，於109年8月間起，聯繫
07 被告配偶即訴外人陳月娥，欲洽談承租被告所有系爭房屋作
08 為商務辦公室使用，並陸續約看屋3次。兩造於109年12月17
09 日書立原證2「房屋租賃契約書（草約）」（即系爭契
10 約），原告並於同日交付被告12萬元（該12萬元之性質原告
11 主張為定金，被告主張為押租金之一部），被告亦於同日將
12 系爭房屋之鑰匙交付原告，同意原告先進行裝潢。

13 (二)被告於109年8月前，已將系爭房屋之使用執照原始設計之2
14 面隔間牆拆除打通為1戶（原為3戶），及拆除2個防火門
15 （原有3個）。

16 (三)原證8、原證11是齊思茜與被告配偶陳月娥的Line對話紀
17 錄。

18 (四)原證10為原告於110年2月4日寄給被告之存證信函，被告已
19 收受該函。原證4為原告於110年4月22日寄給被告之存證信
20 函，被告已收受該函。被證1為被告110年2月9日寄給原告之
21 存證信函及附件，原告於110年2月17日收受該函。被證2為
22 被告110年3月11日寄給原告之存證信函，原告於110年3月15
23 日收受該函。

24 (五)被告於110年1月15日寄送原證6電子郵件給許嘉元，附件檔
25 案名稱為「房屋租賃契約書」，因原告表示打不開該檔案，
26 陳月娥另於110年1月18日傳送如本院卷第124頁至第125頁
27 （與本院卷第25頁至第29頁相同）之照片予齊思茜。

28 (六)原告於110年8月23日將系爭房屋鑰匙放在大樓管理室，請管
29 理員轉交給被告。

30 四、本件之爭點：

31 (一)系爭契約之性質為租賃預約或租賃本約？

01 (二)原告依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還定金24萬
02 元，及依民法第245條之1第1項第1款、第3款規定，請求被
03 告賠償系爭設計費用，有無理由？

04 (三)被告之抵銷抗辯，有無理由？

05 五、本院之判斷：

06 (一)系爭契約之性質為租賃預約或租賃本約？

07 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
08 約即為成立。當事人對於必要之點意思一致，而對於非必
09 要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非
10 必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質
11 定之，民法第153條定有明文。是而除有法定的要式契約
12 （如：民法第73條前段）或約定要式契約（如：民法第16
13 6條）等情形外，原則上當事人已就契約達成合意，契約
14 即已成立。次按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及
15 效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不
16 得逕依預定之本約內容請求履行，又租賃預約，非不得就
17 其標的物及租金範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張
18 本，但不得因此即認租賃本約業已成立（最高法院86年度
19 台簡上字第84號判決意旨參照）。當事人訂立之契約，究
20 為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思
21 不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要
22 素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形
23 決定之。原告主張兩造於109年12月17日書立之系爭契約
24 法律性質為租賃預約，為被告所否認，並辯稱系爭契約性
25 質應為租賃本約等語。經查：

26 1.系爭契約之標題雖名為「房屋租賃契約書（草約）」，
27 惟觀諸系爭契約已於第一條約定租賃標的所在地、使用
28 範圍即系爭房屋，及於第三條約定租金每個月12萬元等
29 語明確（見本院卷第21頁），佐以證人齊思茜於本院證
30 稱：109年12月17日我陪許嘉元去看系爭房屋，與被告
31 夫妻2人臨時達成要租的協議，被告就影印草約，說先

01 收定金12萬元，我們領現金交付被告並由被告在系爭契
02 約寫簽收；我們臨時寫一些基本的，所以是草約，被告
03 說之後我們還有一份正式的合約，系爭契約時間比較
04 趕，是用前房客的合約複製過來暫時先簽約，被告先收
05 12萬元證明我們達成協議，我們給被告一筆錢，被告給
06 我們一段時間去裝修或申請使用執照等程序，簽系爭契
07 約是為了確定房子要租給我們，交付12萬元就是把房子
08 訂下來的意思；109年12月17日當天被告就有交付系爭
09 房屋鑰匙，讓我們暫時可以進去系爭房屋，且被告同意
10 給我們2個半月的裝修期，到110年3月1日前不收租金；
11 我們那時候想說有要租，所以就先把椅子放進去，後來
12 不租就把椅子搬走，至110年8月23日返還被告鑰匙前，
13 我們有請建築師、裝修設計公司、水電公司、防火人員
14 等進去系爭房屋看等語（見本院卷第323頁至第328
15 頁），及證人陳月娥於本院證陳：109年12月17日兩造
16 簽立系爭契約時，許嘉元和齊思茜說想趕快拿到合約，
17 不然會被老闆罵，被告即交付鑰匙讓許嘉元與齊思茜可
18 以跟老闆交代，被告交付鑰匙後，就未再自行進出系爭
19 房屋等語（見本院卷第331頁），核與證人齊思茜與證
20 人陳月娥於109年12月17日之Line對話紀錄，顯示證人
21 齊思茜表示：房東太太謝謝你和房東先生，這個事情終
22 於定案...我明天不會再被我老師和中北部區長唸了...
23 明天我終於可以拿合約給他們看了，謝謝等語，證人陳
24 月娥則回覆以：你們也看到以前的合約書了，我們真的
25 退讓很多，希望你們事業順利等語相符（見本院卷第22
26 3頁至第225頁），可知兩造於系爭契約，就租賃標的、
27 租金數額等租賃契約必要之點，均已明確議訂，原告認
28 其簽立系爭契約後，即「確定房子要租給我們」，而可
29 開始使用系爭房屋，被告亦於簽約當日隨即將系爭房屋
30 鑰匙交付予原告，由原告自由使用系爭房屋，並口頭約
31 定前2個半月為不收租金之裝潢期，原告嗣後亦持系爭

01 房屋鑰匙按其需求進行裝修、開業之準備作業，甚且將
02 營業所需用之椅子遷入系爭房屋，可徵系爭契約之名稱
03 雖記載「草約」，然實已成立租賃本約，始符合兩造當
04 時之真意，被告辯稱系爭契約之性質為租賃本約乙節，
05 堪予採信。

06 2.原告雖主張兩造於109年11月17日書立系爭租約後，仍
07 有藉由兩造不爭執事項(五)所載之電子郵件、Line傳送擬
08 變更之不同版本契約條文，並由齊思茜與陳月娥磋商是
09 否調漲租金、正式簽約之時間等語，故系爭契約之性質
10 僅為租賃預約等語。然查，觀諸被告於系爭契約書立
11 後，寄送予原告之二個不同版本房屋租賃契約書條文，
12 就租賃期限與租金數額（110年3月1日起至115年2月28
13 日止為每月12萬元，115年3月1日起至120年2月28日止
14 為每月13萬元）、乙方名稱（喬泓國際開發有限公司）
15 等節，與系爭契約雖有不同（見本院卷第25頁至第31
16 頁），惟此情並不影響本院前揭兩造就租賃契約必要之
17 點已達成合意之認定，應認僅屬被告提出變更系爭契約
18 內容之意思表示，況依據原告所提出齊思茜與陳月娥之
19 Line對話紀錄，可知兩造磋商過程中，因系爭房屋違建
20 爭議與原告欲申請變更使用執照等事宜發生爭執，並未
21 能達成變更契約內容之合意，且兩造亦未再書立所謂之
22 正式合約即變更後之契約（見本院卷第229頁至第301
23 頁），原告前開主張，並非可取。

24 (二)又按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：三、
25 契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該
26 當事人應加倍返還其所受之定金。契約未成立時，當事人
27 為準備或商議訂立契約而有左列情形之一者，對於非因過
28 失而信契約能成立致受損害之他方當事人，負賠償責任：
29 一、就訂約有重要關係之事項，對他方之詢問，惡意隱匿
30 或為不實之說明者。三、其他顯然違反誠實及信用方法
31 者。民法第249條第3款、第245條之1第1項第1款、第3款

分別定有明文。經查，本院審酌前開證據，認系爭契約之性質為租賃本約，而非租賃預約，原告主張因可歸責於被告之事由，致無法履行租賃預約簽訂租賃本約，依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還定金24萬元，及被告就訂約有重要關係之事項，惡意隱匿或為不實之說明、違反誠信原則，導致租賃本約未成立，依民法第245條之1第1項第3款規定，請求被告賠償系爭設計費用等節，即與本院前開認定有悖，均屬無據。原告之訴既無理由，被告之抵銷抗辯，自無庸再予審究。

六、綜上所述，原告依民法第249條第3款、第245條之1第1項第3款規定，請求被告給付48萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

七、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，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
橋頭簡易庭 法 官 張立亭

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）。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
書 記 官 許雅瑩