臺灣嘉義地方法院民事判決

115年度嘉小字第649號

原　　告　羅雅宣

被　　告　陳敏龍

訴訟代理人　陳炫伃

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國115年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用新台幣（下同）1,500元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠、被告於租屋網站刊登學生套房租屋廣告（下稱系爭廣告），記載位於1樓、月租金為4,800元、押金為8,000元（下稱1樓房間）。原告閱覽系爭廣告後，於民國115年5月2日前往看屋，被告先帶原告參觀月租金4,800元之3樓房間（下稱3樓房間），嗣於原告看完3樓房間至樓下後，始告知4,800元之房間已由他人下定，並表示另有相同格局、使用變頻冷氣之2樓房間，月租金為5,200元（下稱2樓房間）。被告未能證明1樓房間當時確已出租，且系爭廣告至同年6月間仍持續刊登，足認被告以低價廣告招徠原告到場，再要求承租較高租金之房間。又原告於看屋時曾表示不願承租並欲離去，卻遭被告及其訴訟代理人阻擋、持續勸說，因受詐欺及脅迫，始簽署學生單人套房租約定金單（下稱系爭定金單），並由訴外人即同行友人蘇綉惇匯款8,000元。爰依民法第92條撤銷意思表示，並依同法第179條請求返還8,000元。

㈡、系爭廣告記載8,000元為「押金」，但被告於現場改以「定金」名義向原告收取8,000元，並約定「定金8,000元支付後不退」及「一個月後需支付整年房租始成立正式租約」（下合稱系爭條款）。系爭定金單係被告預先擬定，原告並無合理審閱期間，系爭條款復片面要求預付全年租金及沒收定

金，違反誠信原則而顯失公平，依消費者保護法第12條規定，應不構成契約內容或無效，被告應返還8,000元。

㈢、本件為住宅租賃關係，應適用消費者保護法。系爭廣告所載月租金4,800元及押金8,000元等內容，應成為兩造交易內容，被告卻改提供月租金5,200元之2樓房間，並將押金改以定金名義收取，已與廣告內容不符，構成債務不履行。爰先位依民法第92條撤銷意思表示後，依同法第179條請求返還8,000元；備位之訴一主張系爭條款不構成契約內容或無效，依同法第179條請求返還；備位之訴二則依民法第227條請求損害賠償，並請求就備位之訴擇一為有利判決。並聲明：被告應給付原告8,000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（本院卷第5、67、75頁）。

二、被告則辯以：

原告看屋時，被告已說明各房間之差異及租金，並無不實廣告或價格誘導。看屋現場為公共空間，原告亦有蘇綉惇同行，被告及其訴訟代理人並未阻擋原告離去，原告之意思表示未受詐欺或脅迫。原告為保留2樓房間而簽立系爭定金單，並匯付8,000元，兩造因而成立定金契約。被告已說明該款項為定金，並與原告討論全年租金62,400元，原告當時並無異議。被告保留房間後，即未再出租他人，保有定金自有法律上原因。被告係個人房東，本件無消費者保護法之適用。原告既因個人因素反悔不承租，其請求返還8,000元，並無理由等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行（本院卷第33、67頁）。

三、本件不爭執事項為（本院卷第100至101頁）：

㈠、被告於115年5月2日前曾刊登本院卷第9頁所示之出租廣告，該廣告記載月租金4,800元、押金8,000元。

㈡、原告閱覽上開廣告後，於115年5月2日前往被告處看屋。

㈢、原告於115年5月2日當日實際觀看過3樓房間，被告並有告知承租為同格局之2樓房間，有變頻冷氣，月租金5,200元。

㈣、原告於同日簽署「學生單人套房租約定金單」。系爭定金單記載系爭8,000元為「定金」，並有定金支付後不退等內容。

㈤、蘇綉惇於同日12時53分轉帳8,000元予被告。

㈥、原告於同日下午7時34分即通知被告不願承租，並請求返還款項。原告其後未入住或實際使用原預定承租之房間。原告與被告嗣後並未另行簽署正式住宅租賃契約。

四、法院之判斷：

㈠、兩造已成立保留2樓房間及於約定期限內辦理後續租賃契約之約定（下稱系爭約定），系爭8,000元具有擔保系爭約定履行之定金性質：

１、按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人對於必要之點意思一致，而對於非必要之點未經表示意思者，推定其契約為成立，民法第153條定有明文。又當事人交付之款項究屬定金、押租金或其他性質，應依締約經過、契約文字、給付目的及當事人全部約定判斷，不得僅以契約或款項之名稱為斷。

２、經查，系爭定金單已記載原告預定承租之2樓房間、租賃期間、每月租金5,200元、全年租金62,400元及定金8,000元，並約定原告應於115年5月31日前辦理房屋租賃契約及繳納全年租金。可見兩造於簽立系爭定金單時，已就被告為原告保留2樓房間，以及原告應於約定期限內辦理後續簽約及付款程序等事項達成合意，並有受該約定拘束之意思。是依系爭定金單之記載及付款目的，該款項並非原告入住後用以擔保租賃期間債務之押租金，而係為使被告保留特定房間，並擔保原告履行後續簽約及付款義務所交付，應認具有定金性質。

㈡、先位之訴部分：

１、按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，表意人固得撤銷其意思表示。惟民法所稱詐欺，須行為人就足以影響表意人意思形成之不實事項，故意表示為真，使表

意人陷於錯誤，並因而為意思表示，始足當之；主張受詐欺而為意思表示者，並應就其受詐欺之有利事實負舉證責任。

２、經查：

⑴、原告主張被告先以月租金4,800元之廣告招徠其到場，再要求其以月租金5,200元承租，係以此方式詐欺原告等語。惟原告當日實際觀看者為3樓房間，被告告知預定出租者為相同格局、設有變頻冷氣之2樓房間，月租金為5,200元，原告係於知悉上情後始簽署系爭定金單，為兩造所不爭執（不爭執事項㈢）。是原告簽署系爭定金單並交付8,000元時，對於預定承租房間之樓層、設備及月租金，均已知悉，尚難認其就此等交易條件受有詐欺或陷於錯誤。

⑵、原告雖以系爭廣告至同年6月間始下架，主張被告所稱1樓房間已有他人下定並非事實等語。惟系爭定金單已明確記載承租標的為2樓房間，並就租賃期間、租金、押金（系爭定金單用語為「定金」）及使用方式為具體約定，可見原告係在知悉實際承租標的及條件後，始簽署定金單並交付8,000元。縱原告主張被告就1樓房間是否已有他人下定之陳述有所不實乙節為真，仍不足認原告因此對2樓房間之重要交易事項陷於錯誤，或係因該項陳述始決定承租。是原告主張受詐欺而為意思表示，尚不足採。

⑶、原告復主張被告及其訴訟代理人分別站立於其左、右前方，持續向其說話，使其無法離去，因而受脅迫簽署系爭定金單等語。惟原告所稱自看屋至付款之53分鐘，尚包括看屋、討論房型及租金、閱讀與填寫定金單及付款等過程，尚難認該段期間均係遭阻止離去（本院卷第95頁）。又原告當時有友人蘇綉惇同行，交談地點包括對外開放之人行道，嗣並由原告自行填寫定金單，再由蘇綉惇操作手機完成轉帳。綜合上情，縱原告因被告持續勸說而感受壓力，仍不足認其行動或意思決定自由已受限制至因畏怖而為意思表示之程度。其主張受脅迫簽署系爭定金單，亦不足採。

３、從而，原告先位之訴主張依民法第92條撤銷其簽署系爭定金

單之意思表示，尚屬無據，其先位請求為無理由。

㈢、備位之訴部分：

１、系爭定金單為定型化契約，本件應適用消費者保護法有關定型化契約之規定：

⑴、按以出租供居住使用之建築物為租賃住宅；當事人約定一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金者，為住宅租賃契約。住宅租賃契約之出租人與承租人間，視為具有消費關係，適用消費者保護法相關規定，租賃住宅市場發展及管理條例第3條第1款、第2款、第5條第1項分別定有明文。準此，住宅出租人與承租人間即依法視為具有消費關係，並未以出租人係以公司、商號或其他組織形式經營為其要件。被告抗辯其僅係個人房東，本件無消費者保護法之適用云云，自非可採。又系爭定金單係兩造就系爭住宅租賃關係所簽立，其內容已約定承租房間、租賃期間、租金等事項，並約定原告應於一定期限前另行辦理正式租賃書面及繳納全年租金，核屬同一住宅租賃交易之一環。自不能僅因兩造尚未另行簽署正式租賃契約，即將系爭定金單排除於前揭消費關係之外。否則，同一住宅租賃交易僅因出租人將締約程序區分為簽署定金單及嗣後簽署正式租約二階段，即生不同之消費者保護效果，反使住宅租賃之定型化契約規範易遭規避，顯與租賃住宅市場發展及管理條例第5條第1項將住宅租賃關係納入消費者保護法規範之意旨不符。是系爭定金單仍有消費者保護法相關規定之適用。

⑵、按定型化契約條款，係企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約，為定型化契約，消費者保護法第2條第7款、第9款定有明文。經查，系爭定金單係被告於本件交易前預先印製，供不同承租人簽署使用，除承租人姓名、房號、租金、日期、金額等依個別交易填載之事項外，其餘契約文字均由被告事先擬定，且為被告所自陳（本院卷第97頁）。則系爭定金單

自屬定型化契約，其所載「定金支付後不退」，以及原告應於租屋期間開始前一個月辦理正式租賃書面、繳納全年租金，否則被告得沒收定金等約款，均屬被告為與多數承租人訂立同類契約而預先擬定之定型化契約條款。

２、「定金支付後不退」及以未先支付全年租金為沒收定金事由之條款，未經合理期間審閱，不構成契約內容：

⑴、按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；企業經營者違反前開規定者，其定型化契約條款不構成契約內容，但消費者得主張該條款仍構成契約內容，消費者保護法第11條之1第1項、第3項定有明文。所謂合理審閱期間，係使消費者於締約前有充分時間瞭解契約條款內容及其法律效果，尚非僅於簽約時得以閱覽契約文字，即可認已符合上開規定。

⑵、查被告於原告簽署系爭定金單及付款前，並未先將系爭定金單交付原告審閱。且系爭定金單所載「定金支付後不退」，及原告應於租屋期間開始前一個月繳納全年租金，否則被告得終止租屋約定並沒收定金等條款，於原告簽署前亦未經兩造個別磋商（本院卷第98頁）。被告雖以原告當時未要求修改條款或表示異議為由置辯，然原告於簽署當時未表示反對，與被告於締約前是否已給予合理審閱期間，係屬二事，自不足據此認被告已履行前揭義務。

⑶、又前開條款分別涉及原告已支付定金8,000元能否取回、是否負有於起租前一個月一次繳納全年租金62,400元之義務，以及未依限付款時被告得否沒收定金，均直接影響原告之財產上權利義務。被告既未於締約前給予原告合理審閱期間，依消費者保護法第11條之1第3項規定，前開定型化契約條款即不構成兩造契約之內容。是被告自不得援引「定金支付後不退」或未依限繳納全年租金即得沒收定金之約款，作為其保有原告所支付8,000元之依據。

３、原告依民法第179條規定請求返還8,000元，尚屬無據：

⑴、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。給付係基於契約關係所為，而該契約關係尚未消滅者，受領人受領及持有給付原則上仍有法律上原因；給付人主張原有法律上原因嗣後不存在者，應就該原因已因解除、終止、條件成就、不成就或其他事由消滅之事實，負舉證責任。

⑵、經查，兩造於115年5月2日已成立由被告為原告保留2樓房間，原告則應於約定期限內辦理後續簽約及付款程序之約定，系爭8,000元係原告為使被告保留該房間，並擔保其履行後續義務而交付，業如前述。被告受領系爭8,000元，自非欠缺法律上原因。原告於同日12時53分交付8,000元後，固於同日下午7時34分通知被告不願承租，並請求返還款項。惟契約當事人一方單純表示不願履行，與依法解除或終止契約尚屬有別；契約之解除或終止，仍須有法律或契約所定依據，並依法行使，不能僅因一方於締約後反悔，即認原已成立之契約關係當然消滅。原告未能證明其得依民法第92條撤銷意思表示，復未證明其於表示不願承租時，有何法定或約定之解除、終止事由，亦無從依目前事證認定兩造已合意解除或終止前開約定。從而，截至本件言詞辯論終結時，尚不足認原告交付8,000元所據之契約上原因已經消滅。原告依民法第179條規定請求返還8,000元，為無理由。

４、原告依民法第227條主張被告應負債務不履行損害賠償責任，亦屬無據：

⑴、按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容；企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行，消費者保護法第22條定有明文。惟消費者如信賴企業經營者提供之廣告訊息與之洽談而簽訂契約，契約雖未再就廣告內容為約定，企業經營者所負之契約責任固得及於廣告內容；然於締結契約時，雙方已就廣告所涉事項另為斟酌、具體約定者，仍應依其個別約定認定契約內容，尚難認先前廣告所載內容均當然成為契約之一部（最高法院92年度台上字第2694號判決意旨參照）。又

因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人始得依民法第227條規定行使其權利，是主張債務不履行損害賠償者，仍應先具體特定債務人依契約所負之給付義務，並有違反該義務之情形。

⑵、經查：

①、系爭廣告所刊登者固為1樓房間，月租金為4,800元、押金為8,000元。惟原告於簽署系爭定金單前，被告已告知實際供其承租者為與3樓房間相同格局、設有變頻冷氣之2樓房間，月租金為5,200元；原告於知悉上情後，仍簽署系爭定金單，而系爭定金單亦已具體記載承租之2樓房間、租賃期間、租金等事項，業如前述。足見兩造於締結系爭約定時，就原廣告所涉之租賃標的及租金等事項，已另行為具體之個別約定，系爭約定之標的乃2樓房間，月租金為5,200元，尚難認被告依系爭約定仍另負有以月租金4,800元提供1樓房間予原告承租之義務。

②、原告雖以系爭廣告記載1樓房間之月租金為4,800元，被告嗣於現場改向其提供月租金5,200元之2樓房間，主張被告未提供與廣告內容相符之房屋，構成債務不履行。然原告並非於不知實際租賃標的及租金之情形下成立系爭約定，而係於被告已說明實際出租房間及租金後，始簽署系爭定金單，是兩造最終成立之契約內容既為2樓房間及月租金5,200元，被告即不負依系爭約定提供1樓房間予原告之義務。縱被告先前所刊登之系爭廣告內容與嗣後兩造實際議定之租賃條件有所不同，亦不能因此逕認被告違反系爭約定所負之給付義務。

③、況系爭約定之租賃期間係自115年7月1日起，原告於115年5月2日簽署系爭定金單並支付8,000元後，同日下午7時34分即通知被告不願承租，其後未實際入住。於原告表示不再履行租賃契約時，被告依約交付2樓房間之履行期尚未屆至，亦無被告於履行期屆至後所提出之給付不符合兩造契約約定之情形。至原告所交付之8,000元是否得請求返還，應依前述款項之定金性質、兩造契約關係是否消滅及民法第179條

等規定判斷，尚難認該8,000元係因被告未履行系爭約定所生之損害。

④、至原告所指被告於115年5月2日所稱1樓房間已有他人下定是否屬實，以及系爭廣告嗣後仍持續刊登等情，固可能涉及廣告內容是否真實之問題，惟被告於原告簽署系爭定金單前，已告知實際提供者為2樓房間，月租金為5,200元；原告知悉後，仍以2樓房間為承租標的簽署系爭定金單，兩造嗣後成立之契約內容，自應以其最後合意為準。是系爭廣告所示1樓房間，並非被告依系爭約定所負給付義務之標的。縱被告就1樓房間之出租情形或廣告刊登有所不實乙節為真，亦不足據此認定被告依系爭約定負有提供1樓房間之義務，或有未依約履行之情事。

⑶、從而，原告主張被告未提供與系爭廣告內容相符之房屋，構成債務不履行，依民法第227條規定請求被告賠償8,000元，亦屬無據。

五、綜上，原告先位主張依民法第92條撤銷意思表示後，依同法第179條請求返還8,000元；備位之訴一主張系爭條款不構成契約內容或無效，依同法第179條請求返還；備位之訴二則依民法第227條請求損害賠償，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經斟酌後認與判決結果不生影響，自無逐予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　陳美利

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（嘉義市○○路000○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（均須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。

對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不得為之。且上訴狀內應記載表明（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者。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　賴琪玲