

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度岡小字第750號

原告 陳育村
被告 心富不動產經紀有限公司

法定代理人 林建豪

上列當事人間請求返還要約金事件，本院於民國112年1月11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：原告於民國111年5月20日委託被告仲介承租訴外人蘇憲育所有，門牌號碼高雄市○○區○○路000號廠房，並交付原告所簽發面額新台幣（下同）3萬元之支票，以為要約金，惟嗣後原告與蘇憲育並未成立租賃契約，依兩造間之承租要約書，被告應返還3萬元等等情，並聲明：被告應給付原告3萬元。

二、被告則以：原告就上開房屋所為承租之要約，業經蘇憲育承諾，而成立租賃契約，惟原告於簽立書面契約前反悔不租，因此依約沒收原告所交付之支票，原告請求被告返還3萬元，於法無據等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。民法第421條第1項定有明文。準此，租賃契約之成立，以雙方合意為已足，書面契約則非必要。

(二)本件原告主張其於111年5月20日委託被告仲介承租訴外人蘇憲育所有，門牌號碼高雄市○○區○○路000號廠房，並交付原告所簽發面額3萬元之支票，以為要約金之事實，為被告所不爭執，堪信為實在。又依兩造簽訂之承租要約書第4條第3項所載：「出租人同意依本要約條件出租時，租賃契

01 約即為成立，要約金同時轉為定金……若承租人違約不
02 租……定金不得請求返還」等語，且訴外人蘇憲育已在承租
03 要約書上簽名同意依該承租要約條件出租之事實，業據被告
04 提出承租要約書為證（見本院卷第35頁），原告亦自承蘇憲
05 育已口頭上承諾出租，並同意原告所提承租條件，僅未確認
06 簽訂租賃契約之時間，且蘇憲育已沒收上開要約金，堪認原
07 告與蘇憲育間就上開廠房之租賃契約已然成立，則依兩造間
08 之約定，原告請求被告返還要約金，於法即屬無據。又原告
09 雖主張其未與蘇憲育簽訂租賃契約書，係因蘇憲育尚未與現
10 承租人解除契約云云，惟原告與蘇憲育間租賃契約已經成
11 立，有如前述，至於蘇憲育能否及時與現承租人解除契約並
12 使上開廠房合於租賃目的使用，均屬蘇憲育嗣後是否違約之
13 問題，原告在蘇憲育違約之前，即表示不願意承租，依兩造
14 間承租要約書之約定，自不得要求返還要約金。

15 四、綜上所述，本件原告依兩造間承租要約書之約定，請求被告
16 給付3萬元，為無理由，應予駁回。

17 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日
19 岡山簡易庭 法 官 林昶燁

20 以上正本係照原本作成。

21 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
22 令為理由，不得為之。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並
24 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
25 判決有違背法令之具體事實之上訴理由（均須按他造當事人之
26 數附繕本）。

27 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日
28 書記官 顏崇衛