

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭小額民事判決

114年度基小字第407號

原告 李季高

被告 洪圓方

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國114年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

1. 原告於民國113年10月8日透過有巢氏房屋基隆中正新豐加盟店之仲介人員王晨龍，由仲介王晨龍帶看被告擬出租之基隆市○○區○○街00巷00○0號房屋（下稱系爭房屋）。隨後，原告於當日晚上委託王晨龍與被告聯繫，轉告要以原告父親李純起名義承租系爭房屋，並旋依被告要求，於隔日即10月9日匯款6,000元定金至被告指定帳戶。被告於同日並提供「無連帶保證人」版本之房屋租賃契約書予原告審閱。
2. 被告於同年10月16日要求簽約時須提供保證人，後經王晨龍協商，被告始同意無須提供連帶保證人，僅須提供家人聯繫資訊即可，並經雙方確認上述條件後，約定至系爭房屋簽約。
3. 於同年10月21日雙方簽約時，被告突然臨時要求須提供「連帶保證人」，並擅自變更原先提供予原告審閱之契約內容，將「家人」欄位以手寫方式塗改為「連帶保證家人」，原告及父親無法接受被告變更的內容，所以拒絕簽約。故無法簽約之原因，是因為被告臨時變更協商條件所致，乃屬可歸責於被告之事由致無法履行契約，爰依民法249條第3項規定，請求被告將已收取之6,000元定金加倍即12,000元返還原告。
4. 並聲明：被告應給付原告12,000元，及自支付命令送達翌日

01 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

02 二、被告答辯：

- 03 1. 兩造是在113年10月8日透過仲介王晨龍協議租屋內容，原告
04 於同年9月9日交付定金給被告，之後原告才告知要看契約
05 書。
- 06 2. 於同年10月15日，被告要求原告提供保證書，被告並非是簽
07 約當日臨時提出。
- 08 3. 於同年10月21日簽約時，只有原告父親到場，原告透過電話
09 表示不願意在「連帶保證人欄」簽名，後來經協調，原告父
10 親同意支付1年份的租金，原告即同意塗銷連帶保證人欄，
11 所以原告父親去郵局領錢，但當下又說要經原告同意才肯交
12 付租金，後來原告父親不願意簽約，所以被告再與原告電話
13 聯繫，講好「原告提供名片、身分證字號、戶籍地址給被
14 告，被告即同意簽約」，後來原告有傳名片給被告，但又反
15 悔說不願意簽約，當時被告有跟仲介表明如果原告不願意簽
16 約，要沒收定金，但原告還是堅持不租。
- 17 4. 並聲明：原告之訴駁回。

18 三、本院之判斷

- 19 1. 按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利
20 人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕預定之本約內
21 容請求履行，而租賃預約，非不得就其標的物及租金範圍先
22 為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不得因此即認租賃本
23 約業已成立（61年台上字第964號判例意旨參照）。查原告
24 是於113年10月9日上午7點39分匯款6,000元至被告指定之帳
25 戶，其後原告於同日上午9點29分以LINE要求仲介王晨龍向
26 被告索取租約審閱，同日上午9點35分王晨龍再以LINE傳送
27 租賃契約予原告等事實，有原告提出之匯款資料、原告與王
28 晨龍之LINE對話紀錄在卷可憑，並為被告所不爭執，堪信屬
29 實。是依上開過程可知，原告支付定金時，原告就租賃內容
30 有何約定或特約並不明瞭，兩造亦未就租約條件詳談，可認
31 原告交付之定金，是在租賃契約成立前所支付之定金，用以

擔保租賃契約之成立，而屬立約定金。

2. 按定金，除當事人另有訂定外，契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款定有明文。又按「定金」乃契約當事人之一方以擔保契約之成立，或確保契約之履行為目的，而交付他方之金錢或代替物。如在契約成立前交付，用以擔保契約之成立者，為「立約定金」；於契約成立後，該定金即變更為以確保契約之履行為目的，自有民法第249條規定之適用；倘契約未成立，解釋上，該立約定金之效力應仍有同條規定之類推適用。除當事人另有訂定外，於交付立約定金之一方拒不成立主契約時，即不得請求返還定金；反之，受定金之一方拒不成立主契約時，則應加倍返還定金（最高法院96年度台上字第2565號判決意旨參照）。按原告交付之定金應係用以擔保租賃契約成立之立約定金，其既已交付，縱契約未成立，仍有類推適用民法第249條規定之餘地。查
- ①被告於113年10月17日前某日下午3時16分告以仲介王晨龍「簽約上有保證人，若保證人無法來，請事先準備保證書，謝謝你配合」，仲介王晨龍回覆「好的我再轉達」，被告再告以「我記得我因為有租客住苗栗，他在國稅局工作，家人無法前來做保證人簽名，為方便我特別去改的，忘記改回來」，仲介王晨龍回覆「沒關係如後續雙方還有要更改的項目當天簽約時在雙方協議」；②同年10月17日，被告傳送1份有「連帶保證人欄」的契約給仲介王晨龍，並表示「保證人是標準契約書記載，非我個人自行寫上，謝謝你配合」，仲介王晨龍回覆「契約有不同版本主要契約還是以雙方協議為主」；③仲介王晨龍於同年10月16日下午3時40分告知原告「房東簽約上有保證人，若保證人無法來，請事先準備保證書，謝謝你配合。」隨後於同日下午4時6分，原告與仲介王晨龍電話聯繫，仲介王晨龍旋於同日下午4時34分再傳送有「家人」欄位的租賃契約予原告等各節，有原告提出之匯款資料、兩造與王晨龍之LINE對話紀錄在卷可憑，可悉原告

01 認為被告於113年10月9日提供之租賃契約並無「連帶保證人
02 欄」，在仲介王晨龍同年月16日告知原告「被告要求租賃契
03 約需有連帶保證人」乙事，原告有所爭執，然仲介王晨龍卻
04 於同年月16日、17日告知被告「有要再更改的項目簽約當天
05 再協議」，可認兩造於簽約前對於是否需有連帶保證人乙
06 事，並無共識，原告主張被告已同意不需要有連帶保證人、
07 僅需「家人」即可，及被告是於簽約時才臨時變更協商條件
08 增加連帶保證人，乃忽略事實原委，不足為採。況被告抗辯
09 於簽約當日，原告父親以承租人身分當場與被告達成「先支
10 付1年租金即可免連帶保證人」之合意，原告父親領錢後又
11 反悔，被告再與原告電話溝通，達成「由原告提供名片、身
12 份證字號、戶籍址，即可免連帶保證人」之合意，原告有傳
13 名片給被告，但原告後來又說不願意簽約等語，原告未爭執
14 上情，是以綜觀兩造當時之爭執及意思表示，若認被告辯稱
15 兩造最終已達成「先支付1年租金即可免連帶保證人」、或
16 「由原告提供名片、身份證字號、戶籍址，即可免連帶保證
17 人」之合意屬實，則本件租賃契約不能成立，終究是原告最
18 後不願意簽約，衡非可歸責於被告；反之，若認被告上揭關
19 於簽約當日已達成合意之抗辯不可採信，則兩造於簽約前就
20 系爭租賃是否需有連帶保證人乙事，未曾意思表示一致，則
21 本件租賃契約不能成立，亦非可歸責於被告。從而，原告主
22 張被告應加倍返還定金，無足可採。

23 五、綜上，原告本於民法第249條第3款規定請求被告給付12,000
24 元及自支付命令送達翌日起至清償日止按年息百分之5 計算
25 之利息，為無理由，應予駁回。

26 六、兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認為
27 均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論述之必要，附
28 此敘明。

29 中 華 民 國 114 年 4 月 29 日

30 基隆簡易庭法 官 黃梅淑

31 以上正本係照原本作成。

01 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
02 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

03 當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記
04 載上訴理由，表明下列各款事項：

05 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

06 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 4 月 29 日

09 書記官 謝佩芸