

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第434號

原告 賈宗翰

被告 中迪房屋資產管理有限公司

法定代理人 林培生

被告 蔡瑞禎

訴訟代理人 余秀英

被告 張家瑜

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告蔡瑞禎應給付原告新臺幣1萬3,500元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告蔡瑞禎負擔百分之3，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之5計算之利息。餘由原告負擔。
- 四、本判決得假執行；但被告蔡瑞禎如以新臺幣1萬3,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但請求之基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）44萬9,000元（本院卷第11頁），嗣於民國114年7月16日言詞辯論期日變更訴之聲明為：被告應給付原告40萬7,500元

01 (本院卷第256頁)。原告訴之變更合於前揭規定，於法
02 相符，應予准許。

03 二、本件被告中迪房屋資產管理有限公司經合法通知，未於最
04 後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款
05 情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 貳、實體方面

07 一、原告主張：伊前經由被告中迪房屋資產管理有限公司（下
08 稱中迪公司）之營業員即被告張家瑜承租被告蔡瑞禎所有
09 高雄市○○區○○街000號房屋（下稱系爭房屋），伊於1
10 13年5月16日於現場看屋後，113年5月17日即支付定金1萬
11 3,500元並簽訂租賃定金收款憑證（下稱系爭定金憑證）
12 ），囑咐被告張家瑜伊確認承租，詎113年5月25日被告張
13 家瑜通知伊屋主即蔡瑞禎決定不出租等情，致使伊臨時無
14 房屋安頓，因此受有臨時租金費用84,000元（14,000元×6
15 個月）、搬運費用30萬元、律師諮詢費及存證信函費1萬
16 元、違約金1萬3,500元，共計40萬7,500元之損害等語。
17 為此，爰依民法第226條、第249條規定提起本件訴訟。並
18 聲明：被告應給付原告40萬7,500元。

19 二、被告中迪公司未於最後言詞辯論期日到場，惟前以：伊不
20 應該是被告請求之對象，伊只是居間之角色，其餘答辯同被
21 告張家瑜等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

22 三、被告張家瑜則以：伊於113年5月17日經被告蔡瑞禎之同意
23 與原告簽訂系爭定金憑證，當時已將被告蔡瑞禎之出租條
24 件記載在系爭定金憑證上，並於收受定金後第一時間拍照
25 通知被告蔡瑞禎，後於113年5月21日通知被告蔡瑞禎再次
26 確認合約內容，113年5月23日確認特約條款並約定113年5
27 月25日簽約，在113年5月24日伊再次提醒被告蔡瑞禎若不
28 出租有違約條款，詎被告蔡瑞禎於113年5月25日違約表示
29 不出租給原告，本件是因被告蔡瑞禎違約所致，應由被告
30 蔡瑞禎負賠償之責。此外，伊於事發後表示願意協助原告
31 另覓租屋，為原告所拒絕，而原告原承租之倉庫租約已到

01 期，本應支出搬遷費用，與本件租約無關等語置辯。並聲
02 明：原告之訴駁回。

03 四、被告蔡瑞禎則以：伊前委託被告中迪公司及其營業員即被
04 告張家瑜就伊所有之系爭房屋進行出租，並於113年5月6
05 日簽訂「不動產專任委託租賃契約書」，初始約定月租金
06 為2萬6,000元，後於113年5月8日修訂契約，約定月租金
07 調整為3萬元。且依上開契約約定，中迪公司有權向承租
08 方收受定金，若承租方毀約，定金由伊與中迪公司各得一
09 半，而未明定出租方之違約罰則，且中迪公司僅授權居間
10 客戶，出租與否決定權仍在伊。然被告中迪公司及被告張
11 家瑜未經伊同意，將月租金降為2萬7,000元，與原告簽訂
12 系爭定金憑證，未將伊之出租條件列於系爭定金憑證上，
13 是中迪公司與原告之契約違反伊之出租條件，對伊無拘束
14 力，違約責任應由被告中迪公司承擔等語，資為抗辯。並
15 聲明：原告之訴駁回。

16 五、本院得心證之理由：

17 原告主張因可歸責於被告之事由，無法與原告訂立租賃契
18 約，致原告受有損害，被告應賠償原告臨時租金費用84,0
19 00元、搬運費用30萬元、律師諮詢費及存證信函費1萬
20 元、違約金1萬3,500元，共計40萬7,500元損害等語，惟
21 為被告否認，並以前情詞置辯。經查：

22 (一)被告蔡瑞禎於113年5月8日與被告中迪公司修訂「不動產
23 專任委託租賃契約書」，委託被告中迪公司租賃系爭房
24 屋，委託期間自113年5月13日起至同年11月5日止，委託
25 出租金額由每月2萬6,000元修改為3萬元，並由被告中迪
26 公司之營業員即被告張家瑜處理系爭房屋出租事宜，有不
27 動產專任委託租賃契約書在卷可查（本院卷第57頁）。嗣
28 原告與被告張家瑜聯繫於113年5月16日看屋，被告張家瑜
29 於113年5月15日告知被告蔡瑞禎此情，被告蔡瑞禎於113
30 年5月16日原告看屋後，向被告張家瑜表示出租條件為租
31 金2萬7,000元、租期5年，被告張家瑜則於同日告知原告

01 上開系爭房屋出租條件，原告乃於113年5月17日經由被告
02 張家瑜與被告中迪公司就系爭房屋簽訂系爭定金憑證，其
03 上並記載：定金1萬3,500元，承租方（即原告）應於113
04 年5月20日至受託方即被告中迪公司簽訂租賃契約，每月
05 租金2萬7,000元，押租金為5萬4,000元，租期自113年6月
06 1日至118年5月31日，並備註1至3樓物品請房客不用收到
07 頂樓儲藏，可設立公司行號，及地下室與頂樓不出租等
08 語，被告張家瑜並將簽立租賃定金收款憑證拍照傳送與被
09 告蔡瑞禎，有被告蔡瑞禎與張家瑜、原告與被告張家瑜之
10 LINE對話紀錄，及租賃定金收款憑證在卷可佐（本院卷第
11 111頁、第119頁、第143頁、第145頁、第221至223頁、第
12 27頁）。由此可證，被告中迪公司、張家瑜基於與被告蔡
13 瑞禎簽立之不動產專任委託租賃契約書，以及被告蔡瑞禎
14 以LINE傳送訊息方式之授權，就系爭房屋以每月租金2萬
15 7,000元、租期5年為條件，擬定出租與原告，並由被告中
16 迪公司、張家瑜依不動產專任委託租賃契約書第4條約
17 定，向原告收受定金，並與原告簽訂系爭定金憑證，洵堪
18 認定。

19 (二)被告蔡瑞禎應加倍返還其所受之定金計1萬3,500元與原
20 告：

21 1.按定金，除當事人另有訂定外，於契約履行時，應返還
22 或作為給付之一部；如契約因可歸責於付定金當事人之
23 事由，致不能履行時，不得請求返還定金；如契約因可
24 歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人
25 應加倍返還其所受之定金，此觀民法第249條第1、2、3
26 款規定自明。又按定金之性質，因其作用之不同，通常
27 可分為：1. 證約定金，即為證明契約之成立所交付之定
28 金；2. 成約定金，即以交付定金為契約成立之要件；3.
29 違約定金，即為強制契約之履行，以定金為契約不履行
30 損害賠償之擔保；4. 解約定金，即為保留解除權而交付
31 之定金，亦即以定金為保留解除權之代價；5. 立約定

01 金，亦名猶豫定金，即在契約成立前交付之定金，用以
02 擔保契約之成立等數種（最高法院91年度台上字第635
03 號判決參照）。可知立約定金係在契約成立以前所支付
04 之定金，用以擔保主契約或本約之成立，此與成約定
05 金、證約定金、違約定金、解約定金均係為確保契約之
06 履行為目的，以主契約或本約之存在為前提之定金，尚
07 屬有間。又契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效
08 力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不
09 得逕依預定之本約內容請求履行，而預約與本約究非同
10 一，其內容未必盡同，通常均由當事人就預約所擬定之
11 範圍進行商議，於獲得具體之結論後，再據以訂立本
12 約。當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應探求當
13 事人立約時之真意而定，當事人之意思不明或有爭執
14 時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否
15 依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形解釋之。

16 2. 觀諸原告與被告中迪公司簽立之系爭定金憑證第1條約
17 定：承租方（即原告）應於113年5月20日至受託方（即
18 被告中迪公司）簽訂不動產租賃契約書，不動產以現況
19 及權狀登記之面積為準等語（本院卷第27頁）。再依被
20 告蔡瑞禎與張家瑜之LINE對話紀錄可知，被告張家瑜於
21 113年5月21日傳送擬定租賃契約之電子檔案與被告蔡瑞
22 禎，並與被告蔡瑞禎討論契約內容細項、文字用語之修
23 訂；113年5月22日被告蔡瑞禎詢問被告張家瑜何時與原
24 告簽訂租賃契約，被告張家瑜回覆：房客都可以，您內
25 容確認沒問題我傳給他等語；113年5月23日LINE名稱
26 「Ray Tsai」（真實姓名不詳，以下同）發言表示：我
27 們希望和租客兩年續簽一次約，以方便調整租金，這個
28 部分如何處理，及如何反應在契約上比較好等語，被告
29 張家瑜於113年5月24日回覆：上週五已經答應房客五年
30 一租，租金2萬7,000元，當時候我有問被告蔡瑞禎及余
31 媽（即被告蔡瑞禎之母）是否要做調整租金，但房客

01 不接受，所以我們就租期5年跟每月租金2萬7,000元，
02 所有修繕房客自行負責，去做彼此接受，來訂定合約
03 的。……如果我們不租……就是要賠償房客系爭定金憑
04 證第4條，應加倍返還收受之定金，以及傳達租客（即
05 原告）來電表示明天必須簽約等情。嗣被告蔡瑞禎於11
06 3年5月24日修訂租賃契約後，傳送與被告張家瑜，並告
07 知被告張家瑜明日上午把A棟，B棟的鑰匙，磁卡帶來
08 等情（本院卷第168頁、第171頁、第173頁、第175
09 頁）。由此可證，原告在與被告蔡瑞禎就系爭房屋簽訂
10 租賃契約成立前交付之定金，僅為立約定金，用以擔保
11 簽訂租賃契約，且被告蔡瑞禎有同意就系爭房屋以每月
12 租金27,000元、租期5年為條件出租與原告，並經其修
13 訂租賃契約後傳送被告張家瑜。是被告蔡瑞禎嗣後拒絕
14 與原告簽訂租賃契約，當屬因可歸責於被告蔡瑞禎之事
15 由，被告蔡瑞禎自應加倍返還其所受之定金與原告。

16 3.被告蔡瑞禎雖辯稱被告中迪公司、張家瑜並未將其條件
17 全部記載於系爭定金憑證云云，固據其提出其與被告張
18 家瑜LINE對話紀錄為憑（本院卷第111頁），然依前開
19 說明，系爭定金憑證僅係用以擔保簽訂本約即租賃契
20 約，被告蔡瑞禎就系爭房屋如有特別約定事項，當得於
21 本約即租賃契約另行商議後加註，且被告張家瑜有於系
22 爭定金憑證業已明確記載被告蔡瑞禎之出租條件，業如
23 前述，被告蔡瑞禎嗣於113年5月24日亦有自行修訂租賃
24 契約之舉，自可將其租賃條件詳載於租賃契約中，是被
25 告蔡瑞禎徒以前詞卸責，自非可採。又被告中迪公司、
26 張家瑜向原告收受定金，並與原告簽訂系爭定金憑證，
27 其等係依不動產專任委託租賃契約書第4條約定所為之
28 委任事務，自當對委任人即被告蔡瑞禎發生法律效力，
29 何況被告蔡瑞禎自承其於113年5月19日亦同意出租等語
30 （本院卷第257頁），則被告蔡瑞禎自當負有就系爭房
31 屋與原告簽訂租賃契約之義務甚明。準此，本件原告既

01 已交付定金1萬3,500元與受託人即被告中迪公司（由被
02 告張家瑜代為收受），嗣因可歸責於被告蔡瑞禎之事
03 由，致未能履行與原告簽訂系爭租賃契約、交付系爭房
04 屋與原告之義務，則原告請求被告蔡瑞禎加倍返還其所
05 受之定金計1萬3,500元部分，即屬有據，應予准許。至
06 被告中迪公司、張家瑜均係本於不動產專任委託租賃契
07 約書處理委任事務，被告蔡瑞禎最終未能與原告簽訂系
08 爭房屋之租賃契約，亦非可歸責於被告中迪公司、張家
09 瑜，是原告請求被告中迪公司、張家瑜應賠償加倍返還
10 定金乙節，於法無據，應予駁回。

11 (三)原告請求被告賠償臨時出租費用8萬4,000元、搬運費用30
12 萬元、律師諮詢費及存證信函費1萬元，殊非可採，應予
13 駁回：

14 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得
15 請求賠償損害，民法第226條第1項亦定有明文。又按損
16 害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
17 債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已
18 定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視
19 為所失利益，民法第216條定有明文。而該所失利益，
20 固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，
21 亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常
22 情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客
23 觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號判決意旨
24 參照）。

25 2.原告雖主張因被告未與其就系爭房屋簽訂租賃契約，而
26 支出臨時出租費用6個月共計8萬4,000元、搬運費用30
27 萬元及律師諮詢費及存證信函費1萬元等情，並提出求
28 償明細表、照片、租賃契約書、明晉法律事務所函為證
29 （本院卷第187至207頁、第235至237頁）。然細繹原告
30 提出租賃契約書可知，原告於113年5月27日另向訴外人
31 李春永承租坐落高雄市○○區○○段○○段00號土地，

01 租賃期間係自113年5月29日至114年5月28日止，租期為
02 1年，租金每月1萬4,000元，核其租金顯與系爭房屋原
03 約定租金2萬7,000元為低，且原告係與李春永簽立1年
04 之長期租賃契約，難認原告有何因臨時性而承租不合適
05 之租賃物致其受有損害情形。又原告本即預定搬離原處
06 所，自當衍生搬遷費用，此不因原告係搬至系爭房屋抑
07 或上開土地而有不同，且原告亦未提出實際支出搬遷費
08 用之單據為證，是自難認原告有因可歸責被告蔡瑞禎未
09 履行簽訂系爭房屋租賃契約之事由，致其於原處所搬至
10 上開土地所生之搬遷費用之損害。至於原告因本件糾紛
11 尋求律師而支出律師諮詢費及存證信函費1萬元等節，
12 核其性質屬原告選擇伸張權利所必需承擔訴訟風險及成
13 本，尚非因被告蔡瑞禎未與原告簽訂租賃契約即必然所
14 生之損害，故原告此部分請求，於法無據，不應准許。

15 (四)從而，原告請求被告蔡瑞禎應加倍返還其所受之定金1萬
16 3,500元，應有理由，其餘請求被告應賠償臨時出租費用8
17 萬4,000元、搬運費用30萬元、律師諮詢費及存證信函費1
18 萬元云云，委無足採，應予駁回。

19 六、綜上所述，原告依民法第249條、第226條規定，請求被告
20 蔡瑞禎給付1萬3,500元，為有理由，應予准許。逾上開範
21 圍之請求，則屬無據，應予駁回。

22 七、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適
23 用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項
24 第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2
25 項準用第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假
26 執行之宣告。

27 八、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經
28 本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附
29 此敘明。

30 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條規定。

31 中 華 民 國 114 年 8 月 25 日

01
02
03
04
05
06
07

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 114 年 8 月 25 日
書 記 官 林家瑜