臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第174號

原　　告　賴宜詮
訴訟代理人　董之頤律師
被　　告
兼　下　一
法定代理人　徐正青
000000000000000000
追 加 被告　厚生化學工業股份有限公司
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　褚仁傑律師
　　江佩蓁律師

上列當事人間請求返還訂金等事件，經本院於民國115年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查本件原告起訴時聲明請求：㈠被告徐正青應給付原告新臺幣（下同）200萬元，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；㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國115年1月14日追加厚生化學工業股份有限公司（下稱厚生公司）為被告，並於115年5月5日具狀變更聲明為：㈠先位聲明：1.被告徐正青應給付原告200萬元整，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；2.倘認先請求無理由，則後請求：被告徐正青應給付原告10

0萬元，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；3.原告願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.被告厚生公司應給付原告200萬元整，及自民事追加訴之聲明暨準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.倘認先請求無理由，則後請求：被告厚生公司應給付原告100萬元，及自民事追加訴之聲明暨準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3.原告願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第11、167至168頁）。經核原告前揭變更，屬基礎事實同一之聲明，揆諸前開說明，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠緣原告為尋夾子園選物販賣店之經營店址，透過裕達房屋仲介有限公司仲介即訴外人陳宇星，覓得由被告厚生公司所有之門牌號碼新北市○○區○○路0段000號1樓房屋（下稱系爭房屋），經原告於112年2月14日至系爭房屋實地查看並進行初步協商，經陳宇星以通訊軟體LINE提出系爭房屋租賃契約書（即意向書，即原證3）予兩造，被告徐正青並要求原告提出訂金100萬元。

㈡兩造遂於112年4月14日於系爭房屋，約定每月租金100萬元、押金300萬元、首次租期2年，原告並當場交付訂金100萬現金予被告徐正青，並簽立原證2租賃訂金收據（下稱系爭收據），另約定於同年4月30日時再行攜帶公司大小章，以各自公司之名義正式簽立房屋租賃契約。

㈢詎，被告於112年4月30日前，透過陳宇星告知原告欲提高每月租金、押金，而違反雙方先前意向書之合意，致兩造無法於112年4月30日順利簽立租賃契約，被告上開要求顯已違反兩造談妥如意向書之條件，嗣被告明知其已收受100萬元訂金，卻仍將系爭房屋出租予他人現在使用中，可認已無履行訂金契約之意，經原告屢次透過陳宇星要求被告返還訂金未果，其收受訂金並無法律上原因。如鈞院認系爭收據之法律

關係係成立在被告厚生公司，則對被告厚生公司為前揭請求。

㈣為此，爰先位聲明部分，先依系爭收據第3條約定，請求徐正青應給付原告200萬元及利息；倘先請求無理由時，則後依民法第179條規定，請求徐正青應給付原告100萬元及利息；備位聲明部分，先依系爭收據第3條約定，請求被告厚生公司應給付原告200萬元及利息；倘先請求無理由時，則後依民法第179條規定，請求被告厚生公司應給付原告100萬元及利息。

㈤聲明：先位聲明：1.先請求：被告徐正青應給付原告200萬元，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；2.倘認先請求無理由，則後請求：被告徐正青應給付原告100萬元，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；3.原告願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：1.先請求：被告厚生公司應給付原告200萬元，及自民事追加訴之聲明暨準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.倘認先請求無理由，則後請求：被告厚生公司應給付原告100萬元，及自民事追加訴之聲明暨準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3.原告願供擔保，請准宣告假執行

二、被告則以：

㈠原告與被告徐正青前通過陳宇星取得連繫後經歷數次洽談，並就系爭房屋租賃條件達成合意，約定每月租金100萬元、押金400萬元（4個月）、首次租期2年，雙方並於112年4月14日簽立系爭收據，由原告先給付被告徐正青訂金100萬元，雙方約定待建築師確定使照面積後，再正式簽署房屋租賃契約書。嗣因被告徐正青無法與原告及仲介陳宇星取得聯繫，且建築使用執照及面積確認亦未完成，導致本案租賃準備進度延宕。原告與被告徐正青復於112年11月13日重新磋商，詎原告竟以租賃準備進度延宕，要求變更租賃條件為，將每月租金調降為70萬元、押金調降為140萬元（2個月）、租期

調降為1年等語，為被告徐正青所拒絕，是以，本件被告徐正青並未違反兩造間約定租賃條件，而係原告逕要求修改租賃條件並經被告徐正青拒絕，致無法完成租賃合約。

㈡本件原告與被告徐正青尚處於締約磋商階段，契約並未正式成立，僅兩造為確保將來契約有效締結，仍先支付定金予他方，此為「立約定金」性質，該定金契約之效力，若將來當事人之一方拒絕簽訂正式契約時，應依最高法院103年台上字第1415號判決意旨，類推適用民法第249條之規定，則原告擅自調整租賃條件，並拒絕依兩造間原約定內容與被告徐正青成立租賃契約，依上開說明，自不得請求定金之返還。

㈢況原告主張被告徐正青於112年4月30日前透過陳宇星告知欲提高每月租金及押金，致雙方未能如期簽約云云，均未據原告提出任何證據以實其說，本件實係原告於112年11月13日會面時，單方無故要求修改租賃條件，並為被告徐正青所拒，則被告徐正青自得依系爭收據第3條約定沒收100萬元訂金，本件原告之主張，並無理由。

㈣另原告與被告徐正青就系爭房屋之租賃預約法律關係，因未能共識，且原告拒絕依雙方原約定之租賃條件簽署正式租賃契約，而於112年11月13日宣告終止，被告於113年11月始透過仲介與訴外人禾藝國際企業有限公司（下稱禾藝公司）接洽，嗣於114年2月27日將系爭房屋出租予禾藝公司使用，從而，本件並無原告所稱被告徐正青於預約期間內將系爭房屋出租予他人而陷於給付不能之情形。

㈤答辯聲明：原告之訴駁回。若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠經查，原告與被告徐正青於112年4月14日簽訂租賃訂金收據（即系爭收據），約定應於112年4月30日，依照意向書（即原證3房屋租賃契約書）所示條件簽訂租約，原告當場交付現金100萬元予被告徐正青收執，依系爭收據第3條約定內容為「租賃雙方訂於民國112年4月30日24時在建築師確定使照

面積後簽訂租賃契約。屆時承租方違約不租，訂金沒收，本據自動作廢。若出租方違約不出租，則訂金加倍奉還」等字，原告與被告徐正青均未使被告厚生公司及夾子園商行依意向書條件簽約等情，為兩造所不爭執（本院訴字卷第162頁）。

㈡按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。再民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院110年度台上字第1096號判決要旨參照）。原告另主張被告徐正青於112年4月30日簽訂系爭房屋租賃契約書前，即表示欲提高每月租金、押金，致被告厚生公司未能與夾子園商行簽訂系爭房屋租賃契約書等節，則為被告所否認，自應由原告對此揭有利於己之事，負舉證之責。

㈢原告主張先位聲明部分：

1.原告雖主張被告徐正青於112年4月30日前，透過陳宇星告知原告欲提高每月租金、押金，而違反雙方先前意向書之合意，致被告厚生公司與夾子園商行未能於112年4月30日順利簽立租賃契約等節，並提出原證4、5之系爭房屋現況網頁截圖為證（本院訴字卷第41至42、153頁），然此Google Map至多可證系爭房屋現使用狀態，顯不足證有被告徐正青有原告所主張於112年4月30日前，欲提高每月租金、押金等節為真實。另依原告所提出原證6被告徐正青與仲介陳宇星之LINE對話紀錄（本院訴字卷第197至230頁），於原告與被告徐正青簽訂於112年4月14日系爭收據至112年4月30日之對話，亦查無被告徐正青透過陳宇星告知原告欲提高每月租金、押金之事存在。再查，依前揭LINE對話紀錄，仲介陳宇星於112年4月30日簽約日後之112年5月2日向被告徐正青表示「夾子園：還在討論對策」；於於同年月5日再度向被告徐正青表示「我先把先前的合約再補完整 完成合約 賴先生已經同

意先簽約」等語（本院訴字卷第214頁），可見原告於112年5月5日以前，原有不欲依原合約條件簽約之表示等情，足認原告於簽訂系爭收據後，不願依系爭房屋租賃契約書之租賃條件由夾子園商行與被告厚生公司簽約甚明。

2.至於原告另主張被告徐正青除調漲租金外，另提高稅務、裝潢期、定金轉入股等與意向書不同或增加條件，反觀原告仍希望以原條件簽約，不曾要求調降租金，被告徐正青於簽訂系爭收據後，仍持續尋找新租客，違約事實明確等節（本院訴字卷第233至237頁）。然查，原告所指被告徐正青提承租條件或增加意向書所無條件，均係在112年4月30日之後所發生，此有前揭LINE對話紀錄可查（本院訴字卷第221至223頁，原證6第25至27頁），因原告係與被告徐正青約定應於112年4月30日依系爭房屋租賃契約書內容簽訂租約，則於該日期之後，被告徐正青縱有租賃條件變更，甚或另覓有意承租者，均與系爭收據第3條約定無涉。

3.基此，原告既未能舉證被告徐正青於112年4月14日簽訂系爭收據後至112年4月30日止，有意提高每月租金、押金，而違反雙方先前意向書，致被告厚生公司與夾子園商行未能簽訂系爭房屋租賃契約書之事存在，自不能依系爭收據第3條後段之約定，請求被告徐正青加倍返還訂金。又原告於簽訂系爭收據後，不願依系爭房屋租賃契約書條件承租，則依系爭收據第3條前段之約定，訂金由出租方沒收，則被告徐正青保有原告交付之訂金100萬元，具有法律上之原因。則原告主張先依系爭收據第3條約定，請求被告徐正青給付原告200萬元，抑或依民法第179條規定，請求被告徐正青給付原告100萬元，均無理由，應予駁回。

㈣原告主張備位聲明部分：

1.原告雖主張如認先位聲明無理由，且法院認系爭收據之法律關係係成立在被告厚生公司，則依系爭收據第3條約定，請求被告厚生公司給付原告200萬元，倘無理由時，則依民法第179條規定，請求被告厚生公司給付原告100萬元云云。然

查，系爭收據係成立於原告與被告徐正青間，此觀系爭收據承租方、出租方欄分別經原告及被告徐正青簽名甚明，基於債之相對性，原告自無從依系爭收據第3條約定對被告厚生公司請求給付200萬元。

2.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，民法第179條定有明文。次按民法第179條規定之不當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之關係所致者，始能成立。再按所謂受利益致他人受損害，必須受利益與受損害之間，有因果關係存在，其間有無因果關係，應視受利益之原因事實，與受損害之原因事實，是否同一事實為斷，如非同一事實，縱令兩事實之間有所牽連，亦無因果關係；如無直接因果關係，即無不當得利可言（最高法院61年台上字第1695號、48年度台上字第1555號、82年度台上字第1731號裁判意旨參照）。查原告係依系爭收據交付100萬元予被告徐正青等情，有如前述，而被告厚生公司是否因此受有100萬元之利益，未據原告舉證以實其說，況且，被告徐正青縱有將100萬元再交付被告厚生公司，亦係被告間內部法律關係，亦即被告厚生公司受有100萬元之利益與原告因交付100萬元而受損，並非基於同一事實而無因果關係，難認被告厚生公司有何不當得利可言。

3.基此，被告厚生公司既非系爭收據之契約當事人，原告自不能依系爭收據第3條後段之約定，請求被告厚生公司加倍返還訂金。又原告復未舉證被告厚生公司受有100萬元之利益，縱然被告厚生公司有取得100萬元，亦與原告因交付100萬元而受損之間，欠缺不當得利法則之因果關係。則原告主張先依系爭收據第3條約定，請求被告厚生公司給付原告200萬元，抑或依民法第179條規定，請求被告厚生公司給付原告100萬元，均無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告於先位聲明，依系爭收據第3條之約定，請求被告徐正青應給付原告200萬元及法定遲延利息，並於先

請求無理由時，後依民法第179條規定，請求被告徐正青應給付原告100萬元及法定遲延利息；另就備位聲明，依系爭收據第3條之約定，請求被告厚生公司應給付原告200萬元及法定遲延利息，並於先請求無理由時，後依民法第179條規定，請求被告厚生公司應給付原告100萬元及法定遲延利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行聲請亦失所依據，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、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　　18　　日

民事第七庭　　法　官　林翠珊

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

書記官　林俊宏