臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

111年度板簡字第321號

原　　告　許昌堯

被　　告　遠百企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　徐旭東

000000000000000000

被　　告　黃澤民

000000000000000000

被　　告　韓慈韻

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　王詩瑋律師

複代理人　　官翰音律師

上列當事人間請求返還保證金等事件，於中華民國111年9月30日言詞辯論終結，本院判決如下：

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

一、原告主張:原告前向被告遠百企業股份有限公司(下稱遠百公司)承租愛買永和店之櫃位擬經營健身房，雙方經洽商後，於民國108年9月17日簽署永和店洽談記錄表，約定每月固定租金新台幣(下同) 7 萬元，保證金2個月。其後，原告匯付保證金14萬元予被告遠百公司。原訂於108年12月10日進駐，惟經原告細查，上開愛買永和店之場地無法提供原告開設健身工作室使用，且被告遠百公司刻意隱瞞漏水、違建、噪音等問題。原告曾向被告遠百公司反應上開問題，租約也還未簽，並於同年12月16日告知被告遠百公司不承租，是被告遠百公司應返還保證金14萬元，迭經催告，未獲置理。又

因為欲承租該據點，原告於準備期間已經訂製簡易招牌一個5,000 元、廣告旗幟16,000元（8支，含底座一支2,000元）、廣告宣傳單3,000元（5,000 份）、原告為行號負責人，依照規定最低勞保薪資24,000元、1111人力銀行徵才費用3,000元、保證金14萬元匯入遠東銀行至今超過2 年，原告以兩年方便計算，並依其廣告優惠利率年息14.99 %計算所得為22,899元，是被告應另行支付原告5 萬元。爰依契約請求被告返還定金及債務不履行之損害賠償，並聲明:被告應連帶給付原告19萬元。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

㈠、被告遠百公司部分: 原告支付之14萬元係用以擔保其依約履行進櫃並開幕營業之義務，乃民法第249 條所定之定金，原告反悔不租後，被告遠百公司按民法第249 條第2 款規定沒收該定金，於法有據；又原告要求被告等賠償各項費用，其主張顯無理由，更遑論其各項請求均無支出單據佐證，況且我方交付的櫃位並無任何問題，原告已經多次勘查，點交當日也已逐一確認。並聲明:原告之訴及假執行的聲請均駁回。

㈡、被告黃澤民、韓慈韻部分: 被告黃澤民、被告韓慈韻並非租賃契約當事人，亦未受領原告匯付之定金14萬元，原告向被告黃澤民、韓慈韻請求返還定金及損害賠償，自屬無由等語置辯。並聲明:原告之訴及假執行的聲請均駁回。

三、不爭執事項(本院卷第145頁):

㈠、原告與被告遠百公司旗下的愛買永和店於108年9月12日洽談租用場地，以供原告於愛買永和店內開設半自助式健身中心，原告並於108年9月17日在永和店洽談紀錄表(內容如本院卷第101頁所示）上簽名。

㈡、於108年12月10日，原告與愛買永和店就施工區域進行點交，原告與被告遠百公司之代表簽立點交確認表(如本院卷第103頁所示)。

㈢、原告已經在108年11月5日交付14萬元與被告遠百公司。

四、兩造爭執事項(本院卷第145頁，另依法律規定及判決格式調整)：

㈠、原告向被告遠百公司請求給付14萬元保證金部分有無理由？

㈡、原告向被告遠百公司請求給付5萬元部分(其中包含14萬保證金所衍生的利息2萬2,899元、已訂製的招牌5,000元、已訂製的廣告旗幟含底座共1萬6,000元、廣告宣傳單3,000元、薪資及徵才費用損失2萬4,000、3,000元，原告主張以5萬元計算)，有無理由？

㈢、原告向被告黃澤民、韓慈韻請求連帶賠償，有無理由?

五、本院之判斷:

㈠、原告向被告遠百公司請求給付14萬元保證金部分無理由:

１、原告提起本件訴訟的請求權基礎是其與被告遠百公司間的契約，主張債務不履行之損害賠償及返還保證金，然依民事訴訟法第277條規定，主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，因此主張權利存在之當事人，就其權利發生之要件事實負舉證責任，而原告主張被告遠百公司所提供的場地有諸多問題，即應就此開權利發生要件事實，負舉證責任。

２、本件原告雖然主張被告遠百公司提供的場地有諸多問題，然原告與被告遠百公司旗下的愛買永和店於108年9月12日洽談租用場地，原告並於108年9月17日在永和店洽談紀錄表上簽名，顯見原告在108年9月17日就已經在勘查愛買永和店之場地。嗣原告與愛買永和店於108年12月10日，就愛買永和店之場地進行點交，依據常理，原告於洽談後至點交期間，均有機會去勘查其所欲租用的場地，且若該場地確實有諸多問題而不如原告之意，原告何必進行點交而承接該場地?基此，原告主張被告遠百公司刻意隱瞞漏水、違建、噪音等問題，且該場地無法提供原告開設健身工作室使用，與常情明顯相違，其主張並不足取。再者，直至本件訴訟言詞辯論終結，原告都沒有提出證據說該場地哪裡漏水、哪裡有違建等問題，原告未盡其舉證責任，本院尚難逕予認定原告所述為真實。

3、又本件原告確實已經在108年11月5日交付14萬元與被告遠百公司，然依據雙方所簽定之永和店洽談紀錄表所載，該14萬係保證金(另記載開幕後轉押金)、進櫃押金(本院卷第101頁)，依此開用語文義，可以得知該保證金係於契約成立前交付，用以擔保契約之成立，於契約成立後則變更為以確保契約之履行為目的的押金，應認本件保證金之交付，具有定金之性質。本件原告請求返還定金，依照民法第249條第3、4款之規定，必須該契約因可歸責於被告遠百公司或不可歸責於雙方，方能請求，但此開權利要件事實，必須由原告舉證證明，然直至本件言詞辯論終結，原告都沒有提出證據說明被告遠百公司到底有何可歸責的事由或自己有何不可歸責的事由，且依卷內證據觀之，雙方既然已經簽立了永和店洽談紀錄表，並就場地進行了點交，原告就應該履行契約進駐開業，但原告卻未履行，僅泛稱被告遠百公司提供的場地有諸多問題，但又未提出相關證據以茲證明，本院實難認原告全無可歸責之事由，基此，原告既然未能就其主張為詳實舉證，則其請求定金之返還，並無理由。

4、至原告雖然於最後言詞辯論期日陳稱:那筆14萬元保證金是作為斡旋之用等語(本院卷第146頁)，然依其所簽立的永和店洽談紀錄表，其上所記載之字樣並非「斡旋金」，且該保證金的性質本院已詳述如前，原告此部分主張也未為充足舉證，故本院難以採信。

㈡、原告向被告遠百請求連帶給付5萬元部分，無理由:

1、原告主張本件尚未簽訂正式租約(本院卷第135頁)，考量到本件保證金具有定金的性質(詳如前述)，而若原告所述本件尚未簽訂正是租約乙節為真，則兩造所簽訂的永和店洽談紀錄應具有預約的性質。又預約其實本質仍為一種債權契約，以訂立本約為其債務之內容，是預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行。倘預約當事人一方有債務不履行情事，他方當事人固得依債務不履行相關規定，請求損害賠償；惟預約與本約之性質及效

力均有不同，他方當事人尚不得逕依預定之本約內容請求賠償可預期之利益(最高法院103年度台上字第1981號判決意旨參照)。

2、原告向被告遠百請求連帶給付5萬元的主張，前提係被告遠百公司有債務不履行(例如不完全給付)的情事，然如本判決前開所述，原告直至本件訴訟言詞辯論終結，都沒有提出任何證據去證實被告遠百公司確實有債務不履行之情事，僅係空言指謫，故本院尚難逕予認定原告所述為真實。

㈢、被告黃澤民、韓慈韻部分就本件毋庸連帶負責:

債權人基於債之關係，雖得向債務人請求給付，但其意義係特定債權人得向特定債務人請求給付之法律關係，即為債權之相對性。又按債務債權之主體，應以締結契約之當事人為準。本件中，原告僅泛稱:洽談過程中，被告黃澤民沒有跟我說清楚，且被告韓慈韻是被告遠百公司的行政人員，他們也要一起負責等語(本院卷第135頁)，原告並未舉證被告黃澤民、韓慈韻係契約的當事人，也未能證明其2人有何共同不法侵害他人之行為，原告對於被告黃澤民、韓慈韻之請求，顯屬無據。

六、綜上所述，原告依本件契約、債務不履行之法律關係，請求被告連帶給付原告19萬元及利息，並無理由，應予駁回。另原告既然全部敗訴，則其假執行之聲請失所附麗，亦應駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　21　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　沈易

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（新北市○○區○○路0段00巷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（須附繕本）。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　　111　　年　　10　　月　　21　　日

書記官　劉美蘭