臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

112年度板小字第166號

原　　告　萊爾富國際股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　汪亦祥

訴訟代理人　王竹君

　　余亭餘

被　　告　陳純民

上列當事人間請求返還定金事件，於民國112年3月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣伍萬柒仟元，及自民國一百一十一年十月六日起至清償日止，按年息百分之十六計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠緣原告承租被告所有座落於臺北市○○區○○街000號一樓建物，承租期間自民國111年7月1日起至126年6月30日止，此有房屋租賃契約書（下稱系爭租約）可稽，按系爭租約第二條第二項規定：「甲方同意於民國111年6月1日前交付房屋，並同意交屋日起至起租日前不計算租金交由乙方使用或營運，其得變更隔間牆或分戶牆，但如甲方因故無法如期交屋，或乙方礙難於起租日前進行或完成租賃標的物之合法裝修及變更使用程序者，除交屋日及租約之起迄日順延壹個月外，乙方並得無條件解除本契約，甲方須返還乙方已支付之租金、定金、保證金及其他款項。」；民法第423條規定：「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」；民法第 254 條規定：「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不

履行時，得解除其契約。」；原告於109年9月8日與被告簽訂契約書時業已給付定金新臺幣（下同）57,000元整，並經被告於109年10月29日簽收，此有定金收據以供證明，先予敘明。經查，被告未依約交付合於約定使用及收益之租賃標的，經原告於111年5月30日西湖郵局581號存證信函催告補正未果，嗣後原告於111年5月31日與被告解除房屋租賃契約，被告應依約應將定金57,000元整無息返還予原告，惟原告迄今仍尚未受償，爰依解除契約之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告57,000元及自支付命令送達日翌日起至清償日止按年利率百分之16計算之利息。

㈡對被告抗辯之陳述：

1.系爭建物係未辦理保存登記之房屋，致原告無法申請室內裝修許可：

按「供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可」、「供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣（市）主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。」「申請室內裝修審核時，應檢附下列圖說文件：…二、建築物權利證明文件。…」、「甲方同意於民國111年6月1日前交付房屋，並同意交屋日起至契約起租日前不計算租金交由乙方使用或營運，其得變更隔間牆或分戶牆，但如甲方因故無法如期交屋，或乙方礙難於起租日前進行或完成租賃標的物之合法裝修及變更使用程序者，除交屋日期租約之日迄日順延壹個月外，乙方並得無條件解除本契約，甲方須返還乙方已支付之租金、定金、保證金及其他款項。」建築法第第 77-2 條第1項第1款及建築物室內裝修管理辦法第22條第1項、第23條第1項第2款、原告與被告間房屋租賃契約第2條第2項定有明文。原告承租被告所有之系爭建物為經營便利超商使用，惟因系爭建物未辦理保存登記，遲至解約原告均無法申請裝修許可，且經原告寄發存證信函要求被

告補正未果，原告遂依約解除系爭租約。

2.系爭租約既已無條件解除，被告受領之定金即屬不當得利：「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。」、「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」、「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。」、「保證金伍萬柒仟元整，乙方應於甲方交付房屋時給付予甲方。甲方於租賃關係結束當日時，應將保證金無息返還予乙方(以現金或即期支票為限)，不得以任何理由藉故拖延，如拖延返還，甲方應自租賃關係消滅之日起至清償日止，按年利率百分之二十計算利息。」民法第259條第1款、民法第179條、民法第213條、系爭租約第3條第3項分別著有明文。系爭租約既因契約之解除而自始不存在，被告受領原告之定金即無法律上之原因，應於解約之時負返還原告之義務，是以原告依系爭租約第2條第2項及第3條第3項、民法第259條第1款、民法第179條請求被告返還原告系爭定金並加計利息，洵屬有據。

㈢對於被告有告知原告承辦人員系爭房屋無使用執照，無法辦理營業登記，因該人員已離職無法確認是否屬實，但系爭租賃契約第二條第二項就已經約定需完成租賃標的物合法裝修及變更使用程序，被告無法履行，依照契約就可以解除契約，並請求返還定金。

二、被告則以：簽約以前就已告知原告人員被告系爭房屋無使用執照，無法辦理營業登記，但是原告還是說他們有辦法處理所以方簽約，事後才說無使用執照要求解約，被告認為很不合理等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約書、定金收據、西湖郵局581號存證信函、終止租賃契約書等件為證。被告

亦不爭執，然仍以前詞置辯，本件所應審酌者厥為：原告之請求是否有理？

㈠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。出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。民法第421 條第1 項、第423 條、第248 條分別定有明文。兩造既於109 年9 月8日就系爭建物之租賃事項達成合意，被告並因此收取由原告所支付之定金57,000元，推定兩造已成立系爭建物之租賃契約，契約雙方自應遵守契約內容而為履行。惟查，系爭建物未辦理保存登記，致原告無法申請裝修許可，顯已違約，嗣原告已於111年5月31日與被告簽立解除房屋租賃契約，亦為被告所不爭執，是以，系爭契約已因原告之解除而失其效力甚明。又被告雖辯稱簽約以前就已告知原告人員被告系爭房屋無使用執照，無法辦理營業登記，但是原告還是說他們有辦法處理所以方簽約，事後才說無使用執照要求解約，被告認為很不合理云云，惟查原告已否認有此承諾，此外，被告亦未能舉證以實其辯，所辯自屬無可採信，附此敘明。

㈡按「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。」民法第259條第1款、第2款。經查：系爭租約業經兩造合意解除，被告自應返還原告所交付之定金57,000元。

四、從而，原告依解除契約之法律關係，請求被告給付原告57,000元，及自支付命令繕本送達被告之翌日即111年10月6日起至清償日止，按年息百分之16計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。另應依民事訴訟法第436條之19第1項規定，確定本

件訴訟費用額為1,000元，由敗訴之被告負擔。

六、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第436條之19第1項、第78條、第436條之20，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　29　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　　官　呂安樂

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（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），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），如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　29　　日

書記官　　魏賜琪