

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

113年度板簡字第1911號

原告 德盛國際企業有限公司

法定代理人 曾筱慧

被告 黃瀨葳

訴訟代理人 鍾凱勳律師

上列當事人間請求返還定金等事件，於民國112年8月28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捌萬伍仟元，及自民國一百一十三年七月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之三，其餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

原告於民國108年7月23日與被告簽訂房屋租賃契約意向書（下稱系爭契約），原告依約於同年7月24日、7月25日分別匯入所約定之玉山銀行帳號新臺幣(下同)39,600元、45,400元，合計85,000元之定金。依系爭契約約定，被告應將所有門牌號碼新北市○○區○○路○段000號B1-3房屋(下稱系爭房屋)，待系爭契約上約定天花板、燈具、茶水間及空調設備裝置好後交屋予原告，由交屋起算租期三年。原告已另請大陸室內設計公司規畫設計圖，花費接近十來萬台幣，設計圖經被告同意；詎被告卻找施工團隊頻頻拖延，至遲遲無法交屋，致後來經兩造商量補償一些錢給原告，同意解除系爭契約。當時雙方在協商過程中，被告願意返還定金匯款給原告，但經過催討被告仍不予理會。依民法第249條規定，本件被告因可歸責事由致系爭契約不能履行時，應加倍返還其所受之定金。故請求被告應賠償兩倍之定金170,000元，

01 及上述設計圖設計費100,000元，共計270,000元，爰依民法
02 有關定金之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給
03 付原告270,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
04 按年利率百分之5計算之利息。

05 二、被告則以：

06 (一)原告當初承租系爭房屋(當時還是毛胚屋)，條件係要按照原
07 告請設計師設計之裝潢(天花板、茶水間、燈具等)，但相關
08 裝潢之費用全部要由被告負擔，因此當時被告表示可以請原
09 告先請設計師設計圖之後，再行考量。惟原告所提設計圖需
10 支出之裝潢費過高，被告已表示無法負擔，但是原告卻反覆
11 一直致電給被告想要說服被告負擔，被告無法同意之。故嗣
12 後兩造同意不予履行系爭契約內容，被告將訂金退還原告即
13 可；故雙方未繼續履行租約，乃源於兩造系爭房屋裝潢無法
14 達成共識，被告不願意依照原告所設計昂貴裝潢支出相關費
15 用，原告亦不願退讓裝潢設計所產生之結果，非可歸責於被
16 告之事由，故無庸返還兩倍訂金以及設計費十萬元。

17 (二)兩造曾約定由被告退還定金予原告，被告多次前往，孰知原
18 告均不予理會；且被告發現當時已有交付系爭房屋鑰匙，原
19 告迄今亦尚未歸還，雙方原本約定一手交錢一手交鑰匙，被
20 告兩次前往原告林口家中要返還訂金，後來原告找藉口放被
21 告兩次鴿子，被告一氣之下就表示不願再主動歸還訂金。被
22 告願意返還定金85,000元，但鑰匙也應該要請原告歸還才
23 是；至原告請求之設計費，被告否認該設計費之存在，原告
24 亦未提供收據以實其說等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

25 三、原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約書、系爭房屋設
26 計圖，及通訊軟體LINE對話截圖等件為證。被告亦不爭執，
27 然仍以前詞置辯，是本件所應審酌者厥為：原告之請求是否
28 有理？

29 (一)按定金除有證明本約成立之「證約定金」外，民間尚有僅能
30 證明預約成立之「立約定金」(亦名猶豫定金)，在成立契
31 約前交付定金，其目的係取得一定之考慮期間，用以擔保契

01 約之成立，如交付定金之當事人拒不成立本約，則受定金之
02 當事人得沒收其定金，受定金之當事人如拒不成立契約，即
03 應加倍返還定金，此項定金之作用僅在擔保契約之成立，與
04 用以確保契約之履行為目的，與以主契約之存在為前提之證
05 約定金（證明契約成立）、成約定金（以交付定金為契約成
06 立要件）、違約定金（以定金為契約不履行之損害賠償擔
07 保）有間。惟若本約成立，立約定金即變更為確保契約之履
08 行為目的，固有民法第249條規定之適用；本約如未成立，
09 定金之效力仍應類推適用該條文之規定（最高法院93年度台
10 上字第411號裁判意旨參照）。

11 (二)經查，原告所主張前已匯款85,000元之定金予被告等情，為
12 兩造所不爭執，是此部分之事實，堪先認定。又兩造上述定
13 金交付時，除未談妥租賃期間；且對於系爭房屋之裝潢部分
14 亦未成達成合意，亦為兩造所不爭執。可見原告付定金時，
15 兩造並未簽立租賃契約，且未就租賃契約之具體內容如租
16 期、租賃物應合於兩造所約定之使用收益交付、租賃物返還
17 時所應回復原狀之程度等重要事項達成合意，自難認租約於
18 原告交付定金時即已成立，而應認上開定金為「立約定
19 金」，其目的係讓雙方取得一定之考慮期間，用以擔保契約
20 之成立。而依前開說明，若本約成立，立約定金即變更為確
21 保契約之履行為目的，固有民法第249條規定之適用；本約
22 如未成立，定金之效力仍應類推適用該條文之規定，先予敘
23 明。

24 (三)次按「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、
25 契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可
26 歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求
27 返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履
28 行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可
29 歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還
30 之。」，民法第249條定有明文規定。次查，據原告所提兩
31 造通訊軟體LINE對話截圖，尚難認原告支付定金時有與被告

01 合意由被告整修系爭房屋完成後再簽定租賃契約之約定，原
02 告就此復未提出其他證明以實其說。則本件系爭房屋之租賃
03 本約，因兩造就系爭房屋依約定應提供之使用收益品質乙
04 節，經協商後仍不能達成合意，堪認系爭房屋因兩造就租
05 期、必要之點經協商後仍不能達成協議，乃屬不可歸責於雙
06 方之事由，致不能成立租賃本約，則原告交付之定金，應類
07 推適用民法第249條第4款之規定，是原告就此部分，請求收
08 受定金之被告返還定金85,000元，為有理由。至原告主張租
09 賃本約係因可歸責於被告之事由而不能簽定，應加倍返還定
10 金，及另請求被告應賠償設計費10萬元等損害，除未提出適
11 當之證明以證其說之外，且本件既非可歸責於兩造致不能簽
12 定租賃本約，是原告此部分請求，尚屬無據。

13 四、未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
14 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
15 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期
16 限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給
17 付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴
18 狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，
19 與催告有同一效力；民法第233條第1項前段、第203條、第2
20 29條第2項有明文規定。本件原告請求返還定金，兩造間並
21 無返還期限之約定，核屬無確定期限之給付，自應經原告催
22 告未為給付，被告始負遲延責任。惟原告就此部分，迄至言
23 詞辯論終結時，仍復未能提出向被告催告請求之證明。準
24 此，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即113年7月3
25 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。

26 五、從而，原告請求被告給付原告85,000元，及自起訴狀繕本送
27 達翌日即113年7月3日起至清償日止，按年息百分之5計算之
28 利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，
29 應予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
31 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

01 七、本件原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，爰
02 依職權宣告假執行。

03 八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
04 訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款，判決如
05 主文。

06 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日

07 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

08 法 官 呂安樂

09 以上為正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日

14 書記官 魏賜琪