

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

114年度板小字第3168號

原告 黃淑芳

被告 葉欣宜

林駿騰

上列當事人間請求返還不當得利事件，於中華民國115年3月3日
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由原告負擔。

事實及理由要領

一、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、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、3、7款定有明文。又所謂請求之基礎事實同一
者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各
請求所主張之利益在社會生活上，可認係屬同一或關聯之紛
爭，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行時，在
相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審
理予以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾先後兩
請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為一次解
決紛爭。查原告原聲明為：被告A 0 2應給付原告新臺幣
（下同）31,500元，及自起訴狀繕本達翌日起至清償日止，
按年息百分之5計算之利息。嗣於民國114年9月22日提出民
事起訴狀追加A 0 3為被告。經核其請求之基礎事實屬同
一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸首揭規定，應

予准許。

二、原告起訴主張：原告於104年5月15日，透過591租屋網聯繫星鴻股份有限公司業務即被告A 0 3看屋、標的為新北市○○區○○路0號6樓（下稱系爭房屋）出租物件。104年5月15日，原告依被告A 0 3指示，於現場直接交付31,500元給其所稱之屋主即被告A 0 2，並簽署一份非正式文件。當場原告已明確表示，尚須徵詢家屬意見，未決定承租。104年5月16日原告與家屬再次看屋後，已明確表達不承租，並立即要求返還款項。被告A 0 3僅以「屋主出國」為由推託，最終於5月26日以LINE訊息明確拒絕退款。原告與被告間並未成立正式租賃契約，被告A 0 3與屋主即被告A 0 2收取款項無任何合法原因，致原告受有損害，依法應連帶返還31,500元。為此，爰依民法第179條不當得利之規定提起本件訴訟，求為判決：被告應給付原告31,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語。

三、被告則辯以：被告A 0 2於114年5月15日經仲介引薦下，將名下房屋（新北市○○區○○路0號6樓）租給原告。原告及其丈夫當面表示非常喜歡這間房子欲租下，原告還表示是他們夫妻兩人要住的，並要求被告A 0 2及仲介即被告A 0 3終止其他租客帶看，並願意支付定金1個月給被告，雙方還簽署一份文件，內容明載：『屆時承租人表明不欲租屋時、定金聽任出租人沒收，並無異議』原告還於承租人簽署處簽名。被告A 0 2收到定金後隨即通知仲介終止帶看並將付費廣告下架，此外，被告A 0 2也依上述約定於隔日和房仲一起辦理社宅事宜。孰料隔日5/16晚上，被告A 0 3突然被告知原告A 0 2反悔不租了，理由只因原告兒子不喜歡…但當初是原告說他們夫妻要住的，當下兩人也都很喜歡也付定金了，只因為突然冒出來的家屬說不喜歡就要反悔，被告A 0 2覺得無理由。由於依民法第248條規定，訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。且雙方曾簽署之文件內容，也符合民法第249條『若因付定金方反悔，定金

不得請求返還?』，且因房東即被告A 0 2也依約推掉其他組欲帶看的租客，也將付費廣告下架了，而後又重新付費上架，找了一個多月才找到新的租客，使得中間空窗期無租金收入，被告並非無損失。因此，原告所主張雙方未成立正式租約並非事實，收取定金當下契約已然成立。原告僅因自己突然反悔又不想承擔損失，完全枉顧其行為也造成別人的損失，被告覺得此舉非常不可取。綜上，原告之主張為無理由各等語。

四、本院之判斷：

(一)按民法第179條不當得利返還請求權，須當事人間財產之損益變動，即一方受財產上之利益致他方受財產上之損害，係無法律上之原因，始能成立。又終止契約，僅使契約關係自終止之時起向將來消滅，並無溯及之效力；與契約解除係使契約關係溯及於訂約時失其效力，尚有不同。此觀民法第263條之規定，就終止契約之效力，並無準用同法第259條關於回復原狀義務之規定自明。故契約當事人之一方，於契約有效期間所受領之財產上給付，乃係本於有效之契約關係而取得，並非無法律上之原因，自不能成立不當得利（最高法院102年度台上字第2409號判決意旨參照）。查本件原告於114年5月15日向被告A 0 2表示欲承租系爭房屋，而交付定金31,500元，此有定金交付文件為證（新北市政府114年10月2日新北府法消字第1141992936號函附申訴案件處理相關資料參照）。惟查，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248條定有明文，是堪認於原告給付定金時，依民法第248條規定推定兩造間之租賃契約已成立。嗣因原告兒子不喜歡系爭房屋，原告乃於104年5月16日終止系爭租賃契約，核諸前揭說明，終止契約僅使契約關係自終止之時起向將來消滅，無溯及之效力，並無準用民法第259條關於回復原狀義務之規定，且被告受領定金係基於兩造間之系爭租賃契約，自非無法律上之原因，無成立不當得利之可能。此外，原告並未能舉證證明被告等確有不當得利

01 之事實，揆諸首開說明，原告之主張，難認有據，委無足
02 取。

03 (二)從而，原告依不當得利之法律關係訴請被告給付31,500元，
04 及自起訴狀繕本送達翌日即起至清償日止，按週年利率5%計
05 算之利息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請，亦失附
06 麗，應併駁回。

07 五、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
08 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
09 敘明。

10 中 華 民 國 115 年 4 月 14 日
11 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
12 法 官 李 崇 豪

13 上列為正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於收受送達後20日內以違背法令為理由向本院
15 提出上訴狀（上訴理由依法應表明一、原判決所違背之法令及其
16 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
17 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
18 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
19 法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

20 中 華 民 國 115 年 4 月 14 日
21 書 記 官 陳 又 琳