

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155號

原 告 楊鎬宇

被 告 簡孟琦

上列當事人間請求返還定金事件，經本院於民國113年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

理由要領

一、原告起訴主張：原告因有租屋需求，故透過租屋網站向被告承租臺北市○○區○○路0段00號5樓之房屋（下稱系爭房屋），並於民國113年1月25日下午3時相約看屋。原告先前於租屋網站查看系爭房屋租金為新臺幣（下同）9,899元，當日原告即交付訂金9,000元予被告後，並簽有收據乙紙；詎被告翌日竟向原告改稱每月租金改為10,500元，顯已於租屋網站上所刊登之內容不符，原告並未同意變更租金10,500元以承租系爭房屋；是本件被告先以欺瞞之方式欺騙，原告方交付該定金，被告竟於事後謊稱係因原告不願承租系爭房屋解約，故將定金依約沒收，迄今被告仍不退還上開定金。故本件顯係被告具有可歸責之事由，爰依民法有關定金之法律關係提起本訴，並聲明：被告應給付原告9,000元，及自支付命令翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告則以：伊本身職業為房屋仲介，兩造曾於113年1月25日至系爭房屋看房，且有交付訂金9,000元，對當時於租房網站上租金價格是為每月9899元之事實不爭執；惟當時係因原告表示是他一個人要住，所以伊才收取該筆9,000元款項，

原告事後又稱要兩個人住，因此伊有跟原告表示要跟房東確認，因此沒有確定租屋價格是多少；本件租賃議約過程都是依照公司規定處理也都有跟原告說明一人租房及加住一人之費用，原告也曾以電話表示同意，所以才約隔天簽約，但隔天原告又立即反悔；上開9,000元之款項，伊是當下是幫房東收訂金，再繳回公司，由公司交給房東等詞。並聲明：原告之訴駁回。

三、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條前段亦定有明文。復債之關係，僅存在於特定之債權人與債務人之間，除法律另有規定外，並無拘束第三人之效力（最高法院108年度台上字第2181號判決意旨參照）。經查：

(一)參原告所提收據所示，其上已載明有「貳捌房屋」之字樣，其收據右側亦記載「公司聯」、「客戶聯」、「屋主聯」等字（見本院卷第53頁）；又依被告所提出之員工在職證明書（見本院卷第65頁）及貳捌房屋租賃仲介委託書所載：「乙方（即貳捌房屋股份有限公司）依本契約代為收取定金，甲方應依照約定時間出面與承租方，簽訂書面租賃契約」（見本案卷第67頁），是本件被告所述其為訴外人貳捌房屋股份有限公司之受僱人，其僅為代為收取定金等節，並非無據，洵屬可採。

(二)是原告既以契約之法律關係為請求，契約之效力自僅存在於契約當事人間，則被告非契約之當事人，亦非具受領原告交付定金之人；且原告亦無提出其他舉證證明被告仍實際受有該筆款項之利益。是依債之相對性原則，原告本於定金之法律關係，請求被告返還所受領之利益即訂金9,000元，顯亦非有據，應不予准許。

四、綜上所述，原告依定金之法律關係，請求被告返還9,000元，為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　28　　日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭

01

法 官 白承育

02

以上為正本係照原本作成。

03

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，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）。

04

中 華 民 國 114 年 3 月 29 日

05

書記官 林祐安

06

07