

臺灣士林地方法院小額民事判決

113年度士小字第1980號

原告 宏民營造股份有限公司

法定代理人 龔惠安

訴訟代理人 趙凱

陳冠宏

盧國勳律師

石振勛律師

被告 林子玄

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國114年2月27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、原告主張：

(一)原告前於民國113年7月5日委託訴外人趙凱向被告承租門牌
號碼臺北市○○區○○○路0段00巷00號1樓房屋（下稱系爭
房屋），並約定租金每月新臺幣（下同）4萬0,360元（包含
實收3萬6,000元、稅款3,600元、二代健保760元），租賃期
間自113年8月1日起，被告則應於113年7月25日交付鑰匙予
原告進行內部裝修，並免租金5日，惟被告於113年7月8日要
求原告給付3個月租金才簽約，且指定原告公司內之特定人
擔任連帶保證人，致兩造未完成簽約，原告因恐被告無出租
意願，遂委託訴外人趙凱請被告於113年7月11日前返還原告
以法定代理人龔惠安台北富邦銀行帳戶匯款之定金3萬6,000
元，然為被告拒絕，原告復於113年7月19日委託律師發函請
被告於文到5日內與原告簽署書面租賃契約，並於113年7月2
5日交付房屋鑰匙，否則應返還原告3萬6,000元，惟被告亦

01 拒絕，原告又於113年8月5日委託律師催告被告於113年8月1
02 5日前交付房屋，同時簽訂書面租約，並比照契約5日裝修期
03 免租金之約定，自交付房屋後5日內不得計算租金，屆期如
04 未交付，租約即行解除及終止，不另通知，被告並應返還已
05 交付之租金3萬6,000元，然未獲置理，乃依民法第259條第2
06 款、第249條規定，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決被
07 告應給付原告3萬6,000元，及自113年7月8日起至清償日
08 止，按週年利率5%計算之利息。

09 (二)對被告抗辯之陳述：兩造已於113年7月5日成立租賃契約，
10 被告遲至113年7月8日始要求原告配合找董事呂春芳、賴聰
11 銘或監察人賴岳鴻之一人擔任保證人，因非兩造合意之契約
12 內容，原告本無履行之義務。再者，依被告所提LINE對話紀
13 錄，原告委任之盧國勳律師已向被告表示：「…公司也表
14 示：租約可以公證，並在公證人的面前，交付押租金及租
15 金，同時以公司負責人為連帶保證人，簽訂契約。您在電話
16 中當場拒絕…」，可見原告已同意公證且由公司負責人擔任
17 連帶保證人，卻遭到被告拒絕等語。

18 二、被告則以：租賃契約有成立，因有收定金3萬6元，兩造講好
19 租金內容有談到簽約時條件，原告要先付1個月定金3萬6,00
20 0元，起租是113年8月1日，押租金要2個月，所以原告需付1
21 個月租金加2個月押租金共3個月，原告只給付1個月定金，
22 依民法第249條第1項第2款，因原告未依約匯付押租金，無
23 法履約就不能請求返還定金，租賃契約書原告已先看過，且
24 有更改過，租賃契約書第13條有提到需要連帶保證人，但原
25 告沒有匯款也沒有連帶保證人等語，資為抗辯。

26 三、本院得心證之理由

27 (一)按訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成
28 立。定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契
29 約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸
30 責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返
31 還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行

01 時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸
02 責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。民
03 法第248條、第249條分別定有明文。又定金之性質，因其作
04 用之不同，通常可分為：(一)證約定金，即為證明契約之成立
05 所交付之定金。(二)成約定金，即以交付定金為契約成立之要
06 件。(三)違約定金，即以定金為契約不履行之損害賠償擔保。
07 (四)解約定金，即為保留解除權而交付之定金，亦即以定金為
08 保留解除權之代價。(五)立約定金，亦名猶豫定金，即在契約
09 成立前交付之定金，用以擔保契約之成立等數種（最高法院
10 91年度台上字第635號判決意旨參照）。契約當事人於契約
11 成立前交付，用以擔保契約成立之立約定金，倘本約未成
12 立，定金之效力應類推適用民法第249條之規定（最高法院1
13 03年度台上字第1415號判決意旨參照）。

14 (二)經查，本件被告於113年7月8日受有原告指示匯款給付之定
15 金3萬6,000元，為兩造所不爭執，並有匯款資料可憑(見本
16 院卷第41頁)，然審酌兩造訂約之過程，雖就契約大致之內
17 容已為相當磋商，惟被告方仍有待書面要式之簽約，始有受
18 契約拘束之意思，此自兩造歷來對話記錄內容可知，於簽訂
19 書面契約前，兩造之對話過程應僅為磋商，尚難認租賃契約
20 已經成立，且衡諸兩造所擬定之租賃契約書條文第3條(見本
21 院卷第37頁)，尚可見有押租金交付之約定，以為契約履行
22 擔保，益徵契約未為書面簽立且交付押租金前，兩造之租賃
23 契約並未成立，已顯然可見，自無民法第248條規定之適
24 用。從而，原告主張民法第249條解除契約之回復原狀請求
25 權，自無可採。又上開契約不成立之認定乃屬本院法律適用
26 與評價之範疇，尚不受當事人主張之拘束，附此敘明。就
27 此，兩造於113年7月8日交受之定金，乃係用以擔保租賃契
28 約之成立(含押租金從契約)為目的而交付，應屬立約定金，
29 堪以認定。

30 (三)第查，觀諸原告所提出之租賃契約書（見本院卷第37至39
31 頁），兩造於第13條特別約定事項內約定：「2. 甲方（即被

告)已於 年 月 日收到押租金及第一個月租金並交付鐵捲門遙控器乙只，…。」、「5. …，乙方(即原告)及連帶保證人無條件應負全部損失金額的雙倍賠償責任…。」、「7. …，如有不足的部分由乙方及其連帶保證人賠償，乙方及其連帶保證人絕無異議。」等內容，可知兩造磋商擬定之契約內容乃原告於契約簽立之同時給付第3條之2個月押租金，且於契約簽立之同時須有連帶保證人就保證契約事項一併於同份契約書簽名，始符擬定磋商之契約內容。然觀諸被告所提出之對話記錄(見本院卷第101至111頁)，原告不欲押租金以現金方式於簽約時提供，而於113年7月8日表示於翌日匯款押租金8萬0,720元，第一個月租金則需另外請款，惟原告於113年7月9日仍未匯款押租金予被告，亦未提供連帶保證人，並欲更改原約定之保證方式。是原告顯有未依磋商擬定之方式履行簽約之情形，原告乃屬可歸責，則類推適用民法第249條第2款規定，定金亦不得請求返還，故原告請求被告給付3萬6,000元，難認有據。

(四)至原告雖主張其欲以公證方式簽約，然為被告所拒絕云云，並提出對話記錄為憑(見本院卷第123頁)，然觀諸對話紀錄之內容，被告固有一度拒絕，然嗣後又隨即表達同意，今原告不欲再依公證方式簽約，而請求返還定金，顯有違誠信原則與立約定金契約之精神。況且，本件租賃契約之不成立，係因原告未依磋商之方式履行簽約在先，斯時實已陷於違反立約定金契約之狀態，是原告此部分主張，尚無可採。

四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付3萬6,000元，及自113年7月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張等攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為原告敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用額為1,000元(第一審裁判費)，應由原告負擔。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日
02 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

03 以上為正本係照原本作成。

04 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載
05 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
06 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
07 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
08 繕本）。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日
10 書記官 徐子偉