

臺灣士林地方法院小額民事判決

114年度士小字第151號

原告 羅文婷
訴訟代理人 黃柏豪
被告 馨嘉資產管理有限公司

法定代理人 許嘉文
訴訟代理人 謝瀚升

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國114年5月29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：原告於民國113年6月27日與被告簽訂不動產租賃要約/意願書，並交付要約保證金（斡旋金）新臺幣（下同）7萬5,000元予被告，租賃標的物為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號地下之1房屋（下稱系爭房屋），租賃條件為租金8萬元含稅，後因屋主堅持租金9萬元不含稅，原告因此有同意。然於113年7月1日發現系爭房屋有漏水，原告要求須待漏水處理完才要約保證金轉定金，且系爭房屋建物使用執照屬於防空避難室無法登記為營業場所，原告於113年7月8日因考量系爭房屋屋況及整體條件而決定不承租。兩造租賃關係並未成立，亦未轉為定金契約，又係爭房屋防空避難室無法做為營業用且有漏水為原告所不知，係出於重大錯誤，依民法第88條撤銷意思表示。惟被告以要約保證金已轉定金而拒絕返還，被告無權沒收要約保證金，其占有7萬5,000元欠缺正當法律依據，乃依民法第179條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決被告應給付原告7萬5,000元。

二、被告則以：兩造已就租金9萬元不含稅、租期5年、免租金裝

01 潢期1個月、合約公證費用達成共識。兩造於113年7月1日已
02 確認漏水問題完整解決可以承租，原告在LINE上有表示「沒
03 什麼問題…漏水問題完整解決才能開始算承租」，而屋主已
04 有積極處理漏水，且漏水不在斡旋條件內。而系爭房屋為防
05 空避難室，已於113年6月27日告知原告不能作為營業登記使
06 用。依兩造間之不動產租賃要約/意願書第9條約定，原告反
07 悔不租，應將此要約保證金作為被告之服務費用，不得返還
08 等語，資為抗辯。

09 三、本院得心證之理由

10 (一)按兩造約定之不動產租賃要約意願書第7條、第9條分別約
11 定：「若意願書之有效期限內，出租人同意依承租人要約之
12 條件出租或承租人同意依出租人要約之條件承租，雙方即應
13 於翌日起七日內至簽定不動產租賃合約書，保證金即轉作定
14 金之一部份抵付價款，但如簽約之日期經租賃雙方協議同意
15 時不在此限。」、「如承租人於出租人同意出租後，簽定書
16 面租賃契約前，如有反悔不租情事，承租人同意將此保證金
17 作為支付受託人之服務費用，決無異議。」此有卷附之上開
18 租賃要約意願書影本可憑。

19 (二)經查，兩造約定由被告為原告仲介系爭房屋，初以租金8萬
20 元含稅等為租賃條件，並由原告交付被告要約保證金7萬5,0
21 00元，有上開租賃要約意願書第4條、第5條可參。嗣原告經
22 被告斡旋後同意以屋主出具之租金9萬元不含稅之租賃條
23 件，此為兩造所不爭執。基此，依上開租賃要約意願書第7
24 條約定，上開要約保證金7萬5,000元自應轉作定金，原告認
25 定金契約尚未成立，並非正確。再者，今原告不欲承租，雖
26 與屋主間尚未成立租賃契約，然依上開租賃要約意願書第9
27 條約定，即將此要約保證金作為支付被告之服務費用。從
28 而，被告執有上開要約保證金並非無法律上原因，原告依民
29 法第179條之規定請求被告返還上開要約保證金，應屬無
30 據。

31 (三)至原告雖主張其不知系爭房屋為防空避難室無法登記為營業

01 場所及有漏水問題，而有民法第88條意思表示錯誤云云，然
02 查，觀諸被告所提出之對話記錄（見本院卷第115頁），可
03 知原告至少於113年6月30日已經被告告知系爭房屋為防空避
04 難室，及原告已於113年7月1日知悉系爭房屋有漏水問題而
05 要求屋主解決再行承租等事，而原告同意屋主租賃條件而將
06 要約保證金轉作定金之時間則為113年7月3日（見本院卷第1
07 17頁），此自對話「好，所以我們現在可以轉訂，對嗎？」
08 「是」等語可以得知。故原告於同意屋主出租條件而轉作定
09 金前已然知悉上開情事，自難認原告同意轉定之意思表示有
10 何錯誤，故原告此部分主張，委難憑採。

11 四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付7萬5,000元，為
12 無理由，應予駁回。

13 五、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
14 告敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一
15 審裁判費），應由原告負擔。

16 中 華 民 國 114 年 6 月 12 日
17 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

18 以上為正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 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
22 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
23 繕本）。

24 中 華 民 國 114 年 6 月 12 日
25 書記官 徐子偉