

臺灣士林地方法院小額民事判決

115年度士小字第864號

原告 詹子瑤

被告 好室租賃住宅代理有限公司

法定代理人 李宗儒

訴訟代理人 李宗潔

上列當事人間返還租金事件，於中華民國115年6月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

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、原告起訴主張：被告之訴訟代理人李宗潔於民國114年11月28日偕同原告至被告所管理門牌號碼臺北市○○區○○街0號2樓之1房屋（下稱系爭房屋）看屋，雙方當時僅處於租賃磋商階段，並未簽訂任何書面租賃契約，亦未就租期、押金、起租日或交付使用時間等重要內容達成合意。原告於同日下午匯款新臺幣（下同）21,800元至被告指定帳戶，係表達租意向並保留後續承租可能性之付款。嗣經原告確認系爭房屋空間不足以容納原告基本生活物品，遂於同日下午17時許即看屋後3小時內，隨即以LINE通訊軟體向被告為撤回承租之意思表示，並請求返還前揭上開21,800元匯款，惟為被告所拒。被告於原告撤回承租系爭房屋之意思表示後，仍拒不返還上開21,800元匯款，係無法律上原因而受利益，自屬不當得利。為此，爰依民法第179條規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告21,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：當時兩造尚未簽訂正式租賃契約，原告於114年11月28日當日下午14時許所匯21,800元款項，相當於系爭房

01 屋1個月租金為定金，當時伊有與原告確認原告承租系爭房
02 屋之意願，所以原告用一期租金把系爭房屋預定下來，約定
03 後續兩造於7至14天之內完成簽約。當時伊有告知原告反悔
04 不租會沒收定金。租賃市場中，只要任一方收了定金，就不
05 能帶其他客人來看屋，伊有告知原告當天原告是第一組看屋
06 的客人，後面還有三組要看，但是原告付了定金，所以後面
07 三組伊都取消了。在原告付定金前伊有傳公司帳戶、生活公
08 約、附屬設備清單等資料給原告，原告都審閱完後才匯款到
09 被告指定帳戶，而且廣告上有寫最短租期就是1年，當時也
10 有講好一個月的租金就是21,800元，所以原告才會匯款21,8
11 00元作為定金，原告嗣後因個人因素反悔不願承租，不得請
12 求返還定金等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

13 三、得心證之理由：

14 (一)按訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成
15 立。定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契
16 約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸
17 責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返
18 還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行
19 時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸
20 責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。民
21 法第248條、第249條定有明文。又定金之性質，因其作用之
22 不同，通常可分為：(一)證約定金，即為證明契約之成立所
23 交付之定金。(二)成約定金，即以交付定金為契約成立之要
24 件。(三)違約定金，即以定金為契約不履行之損害賠償擔
25 保。(四)解約定金，即為保留解除權而交付之定金，亦即以
26 定金為保留解除權之代價。(五)立約定金，亦名猶豫定金，
27 即在契約成立前交付之定金，用以擔保契約之成立等數種
28 (最高法院91年度台上字第635號判決意旨參照)。是定金
29 得否返還，應依契約自由原則，以當事人之約定為依據；倘
30 當事人間未就此約定，則端視定金之性質為何，而直接適用
31 或類推適用民法第249條各款規定決之。

01 (二)經查，兩造有於114年11月28日由被告之訴訟代理人李宗潔
02 陪同原告至系爭房屋看屋時口頭達成成立租賃契約之合意，
03 約定由原告向被告承租系爭房屋，每月租金21,800元，原告
04 並於同日14時51分許以匯款21,800元予被告。兩造雖未就此
05 上開21,800元匯款約定其性質，然由兩造已就租賃標的物為
06 系爭房屋、租金為每月21,800元、生活公約、附屬設備清單
07 等契約、租期至少1年等必要之點達成合意，暨原告所提Lin
08 e對話紀錄，原告對被告傳送：「您好，我已匯款\$ 21,800
09 元作為北門北門承租訂金」等語（見本院卷第26頁），堪認
10 原告上開21,800元匯款確為定金。兩造於成立租賃契約時雖
11 未就此定金約定其性質，然由兩造已就租賃契約必要之點達
12 成合意，足認該21,800元定金應為證明契約成立所交付，為
13 證約定金，並於兩造簽訂正式書面租賃契約時，轉為第一個
14 月租金或押租金，則原告請求依民法第249條第3款規定返還
15 定金者，自應證明被告有可歸責之事由致系爭契約不能履
16 行。原告自陳係因交付定金後始認為房屋空間不足以容納其
17 基本生活物品等語（本院卷第10、26頁），始以LINE通訊軟
18 體向被告為撤回承租之意思表示，核屬可歸責原告致契約不
19 能履行之事由，且原告亦未就其主張因可歸責於被告致租賃
20 契約有不能履行之事實，提出任何證據以證明之。從而，原
21 告主張其得撤回承租系爭房屋之意思表示，並請求被告返還
22 21,800元定金，即非有據。

23 四、綜上，原告請求被告給付21,800元，及自起訴狀繕本送達翌
24 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予
25 駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
27 決結果無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

28 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
29 原告敗訴之判決，依職權確定訴訟費用額為1,500 元（第一
30 審裁判費），應由原告負擔。

31 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

以上正本係照原本作成。

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（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容。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日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

書記官 陳詩為