

臺灣臺北地方法院民事小額判決

113年度店小字第467號

原告 王敏懿  
被告 壽元投資股份有限公司

法定代理人 洪耀坤

上列當事人間返還訂金事件，於民國113年6月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造前就門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號2樓205室之房間（下稱系爭房屋）簽訂租約，約定每月租金新臺幣（下同）9,500元，租期自民國112年11月13日起至113年11月12日止，押金為2個月租金（下稱系爭租約）。原告於112年11月9日匯款押金2個月及租金1個月共28,500元（下稱系爭款項）至被告帳戶作為定金，詎被告表示不同意再出租給原告，並於同年月17日退還上開款項，惟系爭租約乃因可歸責於受定金之被告致不能履行，故被告應加倍返還其所受之定金，爰依民法第249條第3款之規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告28,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、被告則以：被告於000年00月間辦理系爭房屋招租，此屬要約之引誘，原告於同年00月間向訴外人即被告委託代看房子之人劉婉如提出要約，願以其所稱之條件承租系爭房屋，並匯款系爭款項至被告帳戶，同時以承租人身分預先填寫系爭租約，然被告收到上開要約時，因系爭房屋另有使用安排，故決定不再招租，因而未對原告要約為承諾，並已將系爭款項退還原告。系爭租約既尚未成立，系爭款項自屬斡旋金而非定金，被告既已退還，原告之請求並無理由等語，並聲

01 明：請求駁回原告之訴。

02 三、本院之判斷：

03 (一)按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
04 任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張兩  
05 造有成立系爭租約，系爭款項為履行系爭租約之定金等語，  
06 為被告所否認，則依上開規定，自應由原告就兩造有成立租  
07 約、系爭款項為定金等事項，負舉證之責任。

08 (二)然查，原告雖提出租賃契約之照片1張（見本院卷第75  
09 頁），惟該照片僅為租賃契約之第1頁，未能確認契約當事  
10 人是否有於系爭租約上簽名，而達成租賃之合意；且原告亦  
11 陳稱：我沒有於系爭租約上簽名，劉小姐說要拿回去蓋章等  
12 語（見本院卷第70頁），益徵兩造並未完成租賃契約之簽  
13 訂。原告雖又提出其與劉婉如之對話紀錄1份（見本院卷第7  
14 9至99頁），惟從該對話紀錄中，固可知劉婉如於111年11月  
15 9日有要求原告攜帶印章、與原告討論租屋起始日自111年11  
16 月13日起算、同意原告先行進入打掃等情形，惟依證人劉婉  
17 如於本院具結證稱：我有跟原告說我沒有決定權，是否租賃  
18 要由被告決定，租約由原告先簽名寫資料，我拿回去和被告  
19 討論，如果被告願意租，就會在租賃契約上用印，合約拿回  
20 去給被告後，被告沒有要租，我就跟原告說被告可能無法  
21 租，之所以讓原告先搬東西或打掃，是體諒原告年紀較大，  
22 所以讓他可以偷偷先去整理環境等語（見本院卷第72頁），  
23 可知劉婉如並未向原告表示被告同意出租，僅是讓原告先行  
24 填寫租約、先行進入整理，進行租賃之準備而已；此外，原  
25 告並未再提出其他事證證明兩造間租賃契約已成立，是其上  
26 開主張，並非可採。

27 (三)又原告於111年11月9日確有匯款系爭款項至被告帳戶，為兩  
28 造所不爭執。原告雖稱系爭款項為定金云云，然從原告所提  
29 供之對話紀錄（見本院卷第77頁），僅得知悉劉婉如有傳送  
30 被告帳戶之帳號予原告，然從兩造該對話紀錄中均未提及傳  
31 送該帳號之用意為何，自難以此逕認兩造有約定以系爭款項

01 作為履約定金之意思；且證人劉婉如於本院亦具結證稱：系  
02 爭款項僅是要讓原告證明付得出2個月押金及1個月租金，屬  
03 斡旋金等語（見本院卷第72頁），亦難認劉婉如有何要求原  
04 告給付系爭款項作為定金之情況；此外，原告亦未再提出任  
05 何事證證明兩造有約定以系爭款項作為定金之意思，自難認  
06 其主張為可採。

07 (四)本件原告既未能證明其所主張兩造有成立系爭租約、系爭款  
08 項為履行系爭租約之定金等事項為真，則原告主張被告違  
09 約，應依民法第249條第3款之規定，請求被告加倍返還定金  
10 云云，即難認有據。

11 四、綜上所述，原告依民法第249條第3款之規定，請求被告給付  
12 28,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年  
13 利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
15 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
16 敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定本  
18 件訴訟費用額為1,000元（即裁判費）如主文第2項所示。

19 中 華 民 國 113 年 7 月 15 日  
20 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

21 法 官 許容慈

22 上正本證明與原本無異。

23 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴  
24 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

25 當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記  
26 載上訴理由，表明下列各款事項：

27 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

28 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

29 中 華 民 國 113 年 7 月 15 日

30 書記官 周怡伶