

01 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

02 113年度中小字第2407號

03 原 告 洪維均 住○○市○區○○路0段00號4樓

04 被 告 陳弘杰

05 上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年10月16
06 日言詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

08 原告之訴駁回。

09 訴訟費用由原告負擔。

10 事實及理由

11 一、原告主張：

12 原告於民國112年3月27日經由訴外人勝瑋不動產有限公司
13 (下稱勝瑋公司)介紹，前往被告已在網路上公告出租之臺
14 中市○○區○○街00號房屋(下稱系爭房屋)看屋，當時被
15 告曾提及每月租金為新臺幣26,000元、押金為2個月租金、
16 租期2年但可調整，原告於112年3月31日匯款押租金52,000
17 元(下稱系爭押金)至被告帳戶，詎於112年4月15日簽約當
18 日詢問勝瑋公司租期時，知悉租期為2年，致原告無承租而
19 未訂書面契約，兩造既未成立租賃契約，被告無法律上原因
20 受有押金之利益，致原告受損害。爰依不當得利之法律關
21 係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告52,000
22 元。

23 二、被告則以：

24 看屋當日原告表示很喜歡系爭房屋，兩造並就每月租金26,0
25 00元、押金為2個月租金，租賃期間2年已達成合意，期間原
26 告曾要求可否改為半年繳一次租金、免收二隻寵物費、撤一
27 張床等條件，被告則同意原告租期自112年4月15日起算，讓
28 原告有10天免收租金作為搬家之用，並約定112年4月6日簽
29 約及公證，嗣原告於112年3月31日即轉帳系爭押金與被告，
30 被告隨後婉拒預定看房之房客，詎簽約日前原告屢次延遲提
31 供工作證明及薪轉證明，致遲無法準備公證作業，甚至在約

01 定簽約日臨時取消公證及簽約，後更表明不願承租，惟兩造
02 於看屋當日，已同意每月26,000元、押金為2個月租金，租
03 賃期間2年，原告亦將系爭押金匯與被告，契約自己成立等
04 語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、本院之判斷：

06 原告主張經由勝瑋公司介紹，前往被告已在網路上公告出租
07 之系爭房屋看屋，當時被告曾提及每月租金為26,000元、押
08 金為2個月52,000元，原告於112年3月31日將系爭押金匯至
09 被告帳戶，兩造尚未簽訂書面之租賃契約等事實，業據提出
10 匯款明細及收據為證，且為被告所不爭執，堪信原告上開主
11 張為真正。本憲兩造有爭執者，為兩造就系爭房屋是否已成
12 立租賃契約，原告本於不當得利之法律關係，訴請被告給付
13 系爭押金，有無理由。

14 (一)、按租賃契約為諾成契約，當事人間如已就租賃契約必要之點
15 即租賃物與租金互相表示一致，其租賃契約即為成立（最高
16 法院103年度台上字第2523號判決意旨參照）。次按稱租賃
17 者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付
18 租金之契約，民法第421條第1項定有明文。倘當事人雙方就
19 租金、租賃標的等租賃契約必要之點，有意思表示之合致，
20 則租賃契約即已成立，不以訂立書面契約為必要。至期限逾
21 一年之不動產租賃契約，依民法第422條前段規定，固應以
22 字據訂立之。惟觀其立法理由，乃因此類租賃契約，於當事
23 人之利害極有關係，應使其訂立字據，藉防後日之爭論。基
24 此而論，該所稱「字據」，係指表彰期限逾一年之不動產租
25 賃契約之證明文件而言。故出租人出具書面，載明與承租人
26 意思表示合致之出租不動產、租金及租期等租賃契約必要之
27 點，並交付承租人收受，承租人進而據以主張權利，即不失
28 為字據，非謂期限逾一年之不動產租賃契約應以書面為之
29 （最高法院112年度台上字第1008號判決意旨參照）。

30 (二)、經查，兩造對於租賃之標的為系爭房屋，租金為每月為26,0
31 00元，系爭押金之數額等租賃契約必要之點已達成合意，此

01 為兩造所不爭執，則依上開最高法院判決意旨所示，兩造就
02 系爭房屋之租賃契約即已成立，至書面租賃契約之簽訂並非
03 必要之要式行為，原告主張兩造就系爭房屋未成立租賃契約
04 云云，與事實不符，尚難採信。另原告主張租期未合意，租
05 賃契約尚未成立云云。惟租期並非租賃契約必要之點，於租
06 賃契約已因必要之點合意而成立，不生影響，況依原告提出
07 與勝瑋公司仲介人員LINE對話紀錄（見本院卷第33頁）及勝
08 瑋公司仲介人員於本院陳稱「當時承辦的業務已經離職，事
09 後有說看屋的時候，原告跟屋主都有在場，且已經確定租期
10 二年，被告有告知若要承租該屋的話，屋主要求要先支付2
11 月的押金，確認原告有承租的意向」，益證兩造就系爭房屋
12 之租期亦有合意，僅日後就租期可以再行合意調整，原告主
13 張兩造就系爭房屋之租賃契約尚未成立，自難採認。

14 (三)、再按民法第179條規定不當得利之成立要件，必須無法律上
15 之原因而受利益，致他人受損害，且該受利益與受損害之間
16 有因果關係存在。從而因給付而受利益者，倘該給付係依有
17 效成立之債權契約而為之，其受利益即具有法律上之原因，
18 自不生不當得利問題（最高法院89年度台上字第288號判決
19 意旨參照）。本件兩造就租賃契約必要之點即系爭房屋及月
20 租金26,000元與押金為2個月租金即52,000元，意思表示一
21 致，兩造就系爭房屋之租賃契約即已成立，業經本院認定如
22 前，則被告依兩造間之租賃契約，受領原告所交付之系爭押
23 金，即非無法律上之原因而受利益，原告依民法第179條規
24 定，請求被告返還上開押租金，為無理由。

25 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付52,000
26 元，為無理由，應予駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 六、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

01
02
03
04
05
06
07
08
09

以上為正本係照原本作成。
如不服本判決，應於送達後二十日內，以判決違背法令為理由，
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
所違背之法令及其具體內容；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
於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
書記官 莊金屏