

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

114年度中小字第3207號

原告 胡梅萱

被告 蘇貴芬

上列當事人間返還定金事件，本院於民國114年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣13,800元。
- 二、訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告於民國114年3月13日與被告相約看房（即臺中市○區○○路000巷0號15樓之18房屋，下稱系爭房屋），同日16時許，雙方達成協議，約定由原告先支付1個月租金新臺幣（下同）13,800作為定金，同年3月19日入住，同年3月20日簽約，同年3月25日前支付兩個月押金。原告即於114年3月13日22時許，依約轉帳13,800元至被告指定帳戶，並提供身分證證明文件，被告收受上開定金後，即補充完整租約地址、租賃期間（114年3月20日至115年3月19日），確定雙方租賃合意。此後，經過多次修改租賃條件，最終於同年3月14日確定新版合約內容。嗣於114年3月16日14時21分許，被告因為修繕責任因素，未能與原告達成協議，竟未經原告同意，擅將13,800元定金退回與原告，並表示不願出租系爭房屋，顯然違約，爰依民法第249條第3款之規定，請求被告加倍返還定金。並聲明：如主文第一項所示。
- 二、被告則以：（一）原告已同意「本文字無論是否白紙黑字，都已具備法律效力，不須額外再書寫一遍，以上如果都OK請幫我回覆『同意』，同意後如有他方再反悔提出其他非本次協商之內容，是另一方無法接受者，則房東歸還押金，此次租約無條件解除」，故兩造既無法互相接受對方提出來的條件，就無條件解約，被告無條件歸還訂金，並無影響原告任何權

01 益；(二)兩造是因為系爭房屋如須修繕之時間等待問題，被告
02 認無法符合原告的希望，故而將訂金退還，因為其做不到原
03 告的要求；(三)被告退訂金之後，原告即傳送一長串法律文
04 字，要求被告必須賠27,600元的違約金；被告退訂金後不到
05 2小時，就告知願意協商出租給原告，並要求三方（即原
06 告、被告、仲介）坐下來聊一聊，為原告所拒。就算買房子
07 也有3天的審閱期，被告於3月13日收訂金，期間討論後決定
08 約定無效，也已歸還訂金，事後也曾詢問原告是否仍然不願
09 意承租？被告要租給原告，原告不來租，也不肯坐下來討
10 論，系爭房屋空到4月中才租出去，被告已將訂金全數歸
11 還，沒有不當得利等語。

12 三、本院之判斷：

13 (一)原告主張其於114年3月13日與被告相約看系爭房屋，同日16
14 時許，雙方達成協議，約定由原告先支付1個月租金13,800
15 作為訂金，同年3月19日入住，3月20日簽約，3月25日前支
16 付兩個月押金，並載明點交、備註事項，原告於114年3月13
17 日22時許轉帳13,800元至被告指定帳戶；嗣於114年3月16
18 日，被告未經原告同意，擅將13,800元訂金退回與原告等事
19 實，此有原告、被告提出兩造間之LINE對話紀錄截圖為證，
20 且為被告所不爭執，堪信原告前開主張為真實。

21 (二)按訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成
22 立。定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契
23 約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸
24 責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返
25 還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行
26 時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸
27 責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。民
28 法第248條、第249條分別定有明文。又定金之性質，因其作
29 用之不同，通常可分為：(一)證約定金，即為證明契約之成立
30 所交付之定金。(二)成約定金，即以交付定金為契約成立之要件。
31 (三)違約定金，即以定金為契約不履行之損害賠償擔保。

01 (四)解約定金，即為保留解除權而交付之定金，亦即以定金為
02 保留解除權之代價。(五)立約定金，亦名猶豫定金，即在契約
03 成立前交付之定金，用以擔保契約之成立等數種（最高法院
04 91年度台上字第635號判決意旨參照）。契約當事人於契約
05 成立前交付，用以擔保契約成立之立約定金，倘本約未成
06 立，定金之效力應類推適用民法第249條之規定（最高法院1
07 03年度台上字第1415號判決意旨參照）。

08 (三)經查：

- 09 1.本件被告於114年3月13日受有原告交付之定金13,800元，此
10 為兩造所不爭執，本院審酌兩造訂約之過程，被告於收受上
11 開定金後，即以LINE傳送「本人 蘇貴芬 今天已經收到胡梅
12 萱小姐訂 台中市○區○○路000巷0號15樓之18的訂金13800
13 元租賃期間從114年3月20日至115年3月19日」之訊息予原
14 告，此後兩造即一再磋商簽訂租約之時間、內容，此有兩造
15 之LINE對話紀錄截圖在卷可稽（見本院卷第115至169頁），
16 堪認兩造交受之定金，乃係用以擔保租賃契約之成立為目的
17 而交付，應屬立約定金，堪以認定。
- 18 2.再者，依兩造之LINE對話紀錄所示，原告與被告間就系爭房
19 屋之租金、租賃期間、點交、交付押金及簽訂租約之時間，
20 均已達成共識，有兩造之LINE對話紀錄在卷可憑（見本院卷
21 第165至169頁），嗣被告又突然傳送關於系爭房屋之修繕師
22 父與修繕時間之訊息予原告，被告表示：「還有我跟你報告
23 一下我的師傅在西屯」、「如果不是很緊急的事情都要等
24 待」、「修房子的師傅」、「半個月有可能」、「冷氣我不
25 敢保證喔」、「冷氣我曾經等將近超過將近一個月」、「沒
26 有很緊急的半個月絕對會喔」（見本院卷第201至209頁之LI
27 NE對紀錄截圖），並於兩造尚在討論之際，逕向原告表示
28 「因為我真的很怕沒有辦法符合你的要求 不然我就把訂金
29 退給你…我把訂金退還給你吧 免得將來如果有不愉快的話
30 我們互相都會覺得很不如意…」（見本院卷第211頁之LINE
31 對紀錄截圖）後，隨即將13,800元退還與原告。由被告前開

01 傳送之訊息可知，本件乃被告提出原協議租賃契約內容所無
02 之修繕系爭房屋條件，且因未能獲得原告同意，即於尚在與
03 原告討論之際，倏地表明不願將系爭房屋出租予原告，並退
04 還定金，顯有拒絕簽訂系爭房屋租賃契約本約之意甚明，堪
05 認本件係可歸責於被告。揆諸上開法律規定及裁判見解，得
06 類推適用民法第249條規定，則原告請求被告加倍返還定
07 金，給付13,800元，即屬有據。

08 (四)至被告辯稱兩造已約定無條件解除契約，原告係交付「訂
09 金」而非「定金」，且其有意願出租系爭房屋與原告，故原
10 告請求無理由云云。惟查：

11 1.按民法第248條規定，於89年4月26日修正時，將「訂金」改
12 為「定金」，其立法意旨表明：原條文「訂金」係「定金」
13 之誤繕，予以修正。足見「定金」乃屬法律條文正確用字，
14 而民間訂約習慣使用「訂金」，如屬定金之約定，亦無礙於
15 定金契約之成立生效。本件兩造於LINE訊息往來中雖均使用
16 「訂金」文字，然兩造係以該「訂金」之交付作為擔保簽訂
17 租賃契約之意，已如前述，自不因其等使用之文字有誤，而
18 免除其應負之責任，被告執此抗辯，不足採憑。

19 2.又解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，為民法第260條
20 所明定。而民法第249條第3款所定之加倍返還定金係損害賠
21 償性質，主契約縱已解除，參照民法第260條規定，仍非不
22 得請求加倍返還定金（最高法院67年度第9次民事庭庭推總
23 會議決議可資參照）。查，原告與被告間尚未簽訂租賃契
24 約，自無解除契約可言，況且，依前揭最高法院裁判意旨可
25 知，縱然兩造曾約定無條件解除契約，惟並未排除契約解除
26 後兩造間依法律得主張之權利義務，且對原告而言並無任何
27 歸責事由，是此約定亦不妨礙原告請求損害賠償，被告以此
28 抗辯，亦非可採。

29 3.被告雖於退還定金後，又傳送「那我現在願意再跟你協商」
30 等訊息，惟觀諸二造之LINE對話紀錄可知，被告係於原告表
31 示將依法要求賠償2倍定金後，始又傳送上開訊息，此已屬

01 新的要約，核與被告前開具有可歸責之事由不履行簽約，要
02 屬二事，不容混淆。

03 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
04 原告13,800元，為有理由，應予准許。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
06 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

07 六、本件係適用小額訴訟程序，依民事訴訟法第436條之20規
08 定，法院為被告敗訴之判決時，應依職權宣告假執行。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日

11 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

12 法 官 江文玉

13 以上為正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
15 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
16 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
17 法令之具體事實），如未表明，上訴於法不合，得逕予駁回，如
18 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
19 上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納
20 上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日

22 書記官 張皇清