

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4272號

原告 黃馨儀
送達代收人 楊旭寬
訴訟代理人 簡瑛鳳
被告 劉明倫

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國114年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣3,900元。
- 二、訴訟費用新臺幣1,500元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔。
- 三、本判決得假執行；但被告如以原告新臺幣3,900元為原告預供擔保後得免為假執行。

事 實 及 理 由

- 一、原告主張：原告於民國114年6月12日由被告帶看，擬欲租賃之臺中市○區○○○街00號5樓502室之房屋（下稱系爭房屋），原告看後表示有意承租，原告因此依被告之要求給付新臺幣（下同）3,900元定金（下稱系爭定金）與被告。詎被告於原告給付定金5天後，竟要求原告必須由父母親或監護人填載空白之「租屋家長／監護人同意書」（下稱系爭空白同意書，附於本院卷第21頁）。惟原告雖為學生，但為93年次，業已成年，有完全之行為能力，無所謂法定代理人或監護人，原告所為法律行為，已不需父母親之同意或允許，被告之要求顯不符合法律之規定；況系爭空白同意書所載之內容，除要求原告之父母親除應承擔租金之支付外，還涉及連帶賠償責任，與原告原本認知僅家長單純之同意有異，原告之父母親因此未簽署系爭空白同意書。被告卻向原告表示，若原告之父母親未簽署系爭空白同意書，即無法完成租

01 賃，原告因此要求被告退還定金，被告卻不願意全額退還。
02 惟既然兩造未完成系爭房屋之租賃契約，且不可歸責於原
03 告，被告自有全額退還原告系爭定金之義務，原告因此提起
04 本訴，請求被告返還系爭定金等語。並聲明：被告應給付原
05 告3,900元。

06 二、被告抗辯：其為旭穩股份有限公司（下稱旭穩公司）之員
07 工，代表旭穩公司出租系爭房屋與原告，原告確有交付系爭
08 定金與被告，並表示願租賃系爭房屋，且原告已將系爭定金
09 匯至旭穩公司之帳戶中；惟原告為學生，無穩定之收入，旭
10 穩公司因此要求原告應請其家長簽署系爭空白同意書，作為
11 租賃契約之連帶保證人，此亦獲原告之同意；惟原告嗣後反
12 悔，無法覓得連帶保證人，此係可歸責於原告之事由，致租
13 賃契約不能成立，故依民法第249條第2款之規定，原告不能
14 請求返還系爭定金；再者，被告為旭穩公司之受僱人，其未
15 收取上系爭定金，系爭定金已由旭穩公司收取，被告並無返
16 還義務等語，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供
17 擔保請准宣告免為假執行。

18 三、本院之判斷：

19 (一)原告業已成年，被告則代表旭穩公司出面出租系爭房屋，已
20 向原告收取系爭定金，被告事後要求原告其父母親應簽署系
21 爭空白同意書，否則無法完成租賃契約等情，為兩造所不爭
22 執（本院卷第115、116頁），此並有原告個人戶籍資料可資
23 佐證（附於證物袋中），足認此部分事實，堪予認定。

24 (二)被告雖抗辯：系爭房屋之租賃契約無法簽訂之原因係可歸責
25 於原告所致，故依民法第249條第2款之規定，原告不得請求
26 返還定金。然按滿18歲為成年；父母為其未成年子女之法定
27 代理人。民法第12條、第1086條第1項分別定有明文。次按
28 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：…。二、契
29 約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不
30 得請求返還。民法第249條第2款。查本件依照系爭空白同意
31 書之內容觀之，其名稱為「租屋家長／監護人同意書」，內

容則記載「本人為（姓名）之☐父親☐母親☐監護人，茲同意自行與房東（含代理人、仲介、管理公司）簽訂租屋契約，本人已了解租約內容並同意租屋契約相關內容，茲為保障房東權益，本人自願對上述主契約之所有義務，包括但不限於租金、違約金、損害賠償、費用補償等金錢給付義務，負連帶保證責任。」，恐口說無憑，特立此書為據。本人並已閱讀過本活動之活動辦法，要求子弟於活動期間遵守一切紀律及規範等規定，並於活動結束後準時返家，如不遵守規定違反紀律，願自行負責」等語，並於簽名欄上要求原告之父母親在「家長簽名欄、身分證字號欄、聯絡電話欄」上簽名，更要求原告在「簽名欄、就讀學校、年級班別」欄位上逐一記載（本院卷第21頁）。惟被告既已明知原告業已成年，依照前揭民法第1086條第1項之規定，自己無所謂父母為其法定代理人或監護人之情形存在，被告卻仍要求原告應使其父母或監護人簽署系爭空白同意書，始能與被告或旭穩公司簽訂系爭房屋之租賃契約，顯然依法無據，自無法認定係可歸責於原告所致。況依照系爭空白同意書之內容，除要求原告之父母親簽署非僅應負所欲簽訂租賃契約之所有義務，且不限於租金、違約金、損害賠償、費用補償等責，均應負連帶保證責任外；更要求原告之父母親應同意切結與系爭房屋租賃契約要點無關之「於活動期間遵守一切紀律及規範等規定，並於活動結束後準時返家，如不遵守規定違反紀律，願自行負責」等空泛之內容及事項。由此可見，原告未經其父母親之同意簽署系爭空白同意書，而為被告所拒絕簽訂系爭房屋之租賃契約，顯無法歸責於原告之事由所致，是被告依民法第249條第2款之規定，主張原告不得請求返還系爭定金，顯然無據，自無可採。

(三)再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。被告雖抗辯：其於原告前來看屋時，即已向原告表示需覓得家長簽立含連帶保證責任之「家長同意書」等語。然此為原告所否認，並以前

詞加以置辯。揆諸前揭說明，被告即應就此所主張有利於己之事實，負舉證證明之責。惟被告對於此部分抗辯，除未提出任何事證以實其說外；且被告亦自承系爭空白同意書係於事後始交付原告簽署。再者，所謂「家長同意書」與「連帶保證契約」之意義及法律效果，迥然迥異，原告既已成年，故不論家長是否同意，單純之「家長同意書」應不涉及對簽署之家長產生權利義務之影響；惟若要求原告之父母親簽署「連帶保證契約」，則簽署人在法律上自當與被保證人即原告負相同之連帶擔保責任，自對簽署第三人之權利義務產生重大之影響。而被告於收受原告交付之定金後，始提出涵蓋連帶保證責任之系爭空白同意書，要求原告及其家長同意簽署，顯然已就原約定之事項，另增加及變更簽訂系爭房屋租賃契約之其他重大條件，原告因此不同意被告之要求，而拒絕簽訂系爭租賃契約，導致系爭租賃契約未能成立，自無法認定可歸責於被告所致。是被告此部分抗辯，自屬無據，應無可採。

(四)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。本件既無法歸責於原告之事由，致不能訂定系爭房屋之租賃契約，已如前述，則被告取得系爭定金，即屬無法律上之原因受利益，致原告受損害，被告自有返還之義務。被告雖抗辯：其係旭穩公司之受僱人，本人未取得系爭定金，系爭定金係由旭穩公司收取，被告無返還之義務等語。然原告明確指稱：其欲租賃系爭房屋均是與被告商談，並未與旭穩公司進行接洽等語（本院卷第116頁）；此亦為被告所不爭執，被告並表示：其係旭穩公司之員工，代表旭穩公司欲出租系爭房屋，原告有交付其定金等語（本院卷第115至117頁）觀之，原告交付系爭定金之對象應為被告，而非旭穩公司，原告係依被告之指示匯入旭穩公司之帳戶，旭穩公司亦非與原告約定系爭定金，洽商系爭房屋租賃契約之當事人，是系爭定金之不當得利應認係由被告所取

01 得，自有返還原告之義務。況縱認被告係旭穩公司之受僱
02 人，日後欲簽訂租賃契約之對象為旭穩公司，然此僅係被告
03 與旭穩公司間之內部關係，並不足以對抗善意之原告，是被
04 告仍應就其受領之定金，對原告負返還之責任。遑論，於旭
05 穩公司與原告簽訂租賃契約前，原告與旭穩公司間並無任何
06 權利義務關係存在，自無任何法律上依據請求旭穩公司返還
07 系爭定金，是被告此部分所辯，顯然無據，應無可採。

08 (五)綜上所述，原告依民法第179條之規定請求被告給付3,900
09 元，為有理由，應予准許。

10 四、本件係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟
11 法第436條之20規定，應依職權宣告假執行；本院並依被告
12 之聲請，諭知被告如以相當之金額為原告預供擔保後，得免
13 為假執行。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
15 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 12 月 26 日
18 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
19 法 官 楊忠城

20 以上為正本係照原本作成。

21 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
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 26 日
26 書記官 賴亮蓉