

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南小字第1609號

原告 許芳瑜
被告 騰本企業有限公司

法定代理人 洪宥成

上列當事人間請求返還訂金事件，本院於民國112年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告原欲承租被告所有之臺南市○區○○段000地號10號倉庫（下稱系爭倉庫），並於民國112年6月20日交付訂金即一個月租金新臺幣（下同）12,000元（下稱系爭訂金）予被告，兩造約定於112年7月1日簽立租賃契約，惟被告口頭承諾若系爭倉庫空間不能容納冷凍庫而不敷使用時，原告只要在週一即112年6月26日前回覆被告即可。嗣因確認系爭倉庫空間不敷原告使用，致兩造未正式簽立租賃契約，故兩造間無任何契約關係，被告應返還系爭訂金，且原告已於112年6月23日通知被告，其無法租用系爭倉庫一事，距交付系爭訂金日（112年6月20日）僅3日而已，縱被告沒收系爭訂金亦不應沒收全部。爰依返還定金之法律關係請求被告返還系爭訂金等語。並聲明：被告應給付原告12,000元。

三、被告雖未於言詞辯論期日到場，惟以書狀稱：原告於112年6月20日至現場查看系爭倉庫後，兩造於同日約定（下稱系爭約定），由原告預訂承租系爭倉庫，年租金138,000元（計算式：11,500元×12=138,000元），押金24,000元，租期一

01 年，租約自112年7月1日開始正式起算，並另訂契約；被告
02 保留系爭倉庫至112年7月1日止；若原告於112年7月1日仍未
03 入場簽約，視為違約，即扣系爭訂金為違約金。被告並未承
04 諾原告於週一前回覆即可。嗣原告因可歸責於己之事由，違
05 約不簽立租賃本約，依民法第249條第2款規定原告不得請求
06 返還系爭訂金等語。並聲明：原告之訴駁回。

07 四、得心證之理由：

08 (一)查原告於112年6月20日至現場查看系爭倉庫後，兩造於同日
09 成立系爭約定，原告並交付系爭訂金予被告，嗣原告於112
10 年6月23日通知被告，其無法承租系爭倉庫等情，有兩造對
11 話紀錄為證（見南司小調卷第13-47頁、第83頁），且為兩
12 造所不爭執，自堪信為真實。原告另主張兩造間不存在任何
13 契約關係，且被告同意原告只要在112年6月26日前回覆被告
14 即可乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌
15 之爭點厥為：系爭約定及系爭訂金之法律性質為何？兩造就
16 系爭倉庫未能簽立租賃契約，是否可歸責於原告？原告請求
17 被告返還系爭訂金，有無理由？

18 (二)系爭約定之法律性質為租賃契約之預約：

19 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
20 辭句，民法第98條定有明文。次按預約與本約之分，所謂預
21 約乃雙方當事人約定將來訂立一定契約之契約，目的在使當
22 事人負締結本約之義務，其本質仍屬契約之一種，故由預約
23 而生之權利義務關係，亦應依一般契約法則斷之（最高法院
24 99年度台上字第1006號判決要旨參照）。查系爭約定「兩造
25 同意預定承租系爭倉庫…租約自112年7月1日開始正式起
26 算，並另訂契約。被告保留系爭倉庫至112年7月1日止。若
27 原告於112年7月1日仍未入場簽約，視為違約，即扣系爭訂
28 金為違約金。」之文義，足見兩造負有應於112年7月1日正
29 式簽訂租賃契約（即本約）之義務，否則無約定違約即扣系
30 爭訂金之必要，核其性質乃係租賃契約之預約，又依上揭說
31 明，預約亦為契約之一種，是原告認租賃契約未成立，則兩

01 造間不存在任何契約關係，洵屬無據。

02 (三)系爭訂金之法律性質為立約定金；兩造就系爭倉庫未能簽立
03 租賃契約，可歸責於原告，原告請求被告返還系爭訂金，為
04 無理由：

05 1.按契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定
06 金不得請求返還，民法第249條第2款定有明文。定金之性
07 質，因其作用之不同，通常可分為：(一)證約定金，即為證
08 明契約之成立所交付之定金。(二)成約定金，即以交付定金
09 為契約成立之要件。(三)違約定金，即以定金為契約不履行
10 之損害賠償擔保。(四)解約定金，即為保留解除權而交付之
11 定金，亦即以定金為保留解除權之代價。(五)立約定金，亦
12 名猶豫定金，即在契約成立前交付之定金，用以擔保契約之
13 成立等數種（最高法院91年度台上字第635號判決參照）。
14 又立約定金雖與以主契約存在為前提之定金（如證約定金
15 等）有間，但契約成立後，立約定金即變更為確保契約之履
16 行為目的，有民法第249條規定之適用，故如因可歸責於付
17 定金當事人之事由，致不能成立契約者，立約定金之效力自
18 應類推適用同條第2款規定。

19 2.查原告於交付系爭訂金予被告時，租賃契約（本約）尚未簽
20 立，且系爭訂金係原告用以確保系爭倉庫之承租權等情，為
21 兩造所不爭執，另依兩造約定原告於112年7月1日仍未入場
22 簽約，視為違約，即扣系爭訂金觀之，足認原告因交付系爭
23 訂金而取得與被告簽訂正式租賃契約之權利，並擔保正式契
24 約於112年7月1日成立為目的，其性質為立約定金，於租賃
25 契約成立後，該定金始變更為確保契約之履行為目的，故於
26 租賃契約成立前，本件當事人就該立約定金之法律關係自得
27 類推適用民法第249條之規定。

28 3.查原告於112年6月20日至現場查看系爭倉庫後，始與被告達
29 成系爭約定，為兩造所不爭執，足見系爭約定成立時，原告
30 已經明瞭系爭倉庫之容納空間，原告嗣後再以空間不足為由
31 拒絕成立租賃契約，自係可歸責於原告之事由致兩造就系爭

01 倉庫未能簽立租賃契約，揆諸前揭規定與說明，原告所給付
02 系爭訂金應由被告沒收，原告主張被告應返還系爭訂金等
03 語，自非可取，並無理由。至原告主張被告口頭承諾若系爭
04 倉庫空間不能容納冷凍庫而不敷使用時，原告只要在週一即
05 112年6月26日前回覆被告即可等語，為被告所否認，原告復
06 未提出任何證據以實其說，本院難認原告此部分之主張為真
07 實。

08 4.另按立約定金係在契約成立前交付之定金，用以擔保契約之
09 成立；違約定金為供契約不履行損害賠償之擔保，其性質應
10 認為最低損害賠償額之預定；違約金則係除當事人另有訂定
11 外，視為因不履行債務而生損害之賠償總額；性質各不相同
12 （最高法院106年度台上字第480號判決參照）。查系爭訂金
13 具立約定金之性質，並非違約金，自無適用或類推適用民法
14 第252條規定請求酌減之餘地，是原告主張不應沒收系爭訂
15 金之全部等語，洵無足採，附此敘明。

16 五、綜上所述，原告依返還定金之法律關係，請求被告返還系爭
17 訂金12,000元，為無理由，應予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
19 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依職權確定訴
21 訟費用額為1,000元（即第一審裁判費），應由原告負擔。

22 中 華 民 國 112 年 10 月 23 日
23 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

24 法 官 陳永佳

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不
30 得為之。且上訴狀內應記載表明（一）原判決所違背之法令及其
31 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

01 實。

02 中 華 民 國 112 年 10 月 23 日

03 書記官 陳玉芬