

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第219號

上訴人 吳建良

訴訟代理人 劉家瑞律師

被上訴人 黃詩婷

訴訟代理人 黃汝鈺

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年12月28日本院臺北簡易庭111年度北簡字第17842號第一審判決提起上訴，本院於中華民國114年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人前於租屋網刊登出租門牌號碼臺北市○○區○○街00號1樓房屋（下稱系爭房屋）之資訊，經聯繫後，被上訴人之母黃汝鈺代理被上訴人與上訴人之代理人即其女吳沛蓉於民國111年11月22日就被上訴人承租系爭房屋、租金每月新臺幣（下同）88,000元及起租日期為111年12月1日等事項達成簽約之合意，上訴人並於111年11月28日傳送房屋租賃契約書之簽約內容予被上訴人，故雙方已約定由被上訴人向上訴人承租系爭房屋，租賃期間自112年1月1日起至115年12月31日止，每月租金88,000元（未稅），押金為176,000元，並自111年12月1日起至111年12月31日止為免租裝潢期。被上訴人依吳沛蓉之要求分別於111年12月1日及同年月5日匯款各15,000元及73,000元，合計88,000元之定金至指定之李秀菊帳戶後，於111年12月5日自上訴人妻李秀菊取得系爭房屋之鑰匙即僱工就系爭房屋進行裝修。詎李秀菊於111年12月12日告知系爭房屋將不出租予被上訴人。然被上訴人已僱工裝修，爰依民法第248條、第249條第3款、第245條之1第1項第3款規定，請求上訴人賠償已給付定

01 金1倍之違約金88,000元及被上訴人已支出僱工裝修工程費
02 7,500元之損害，合計95,500元。求為命上訴人給付被上訴
03 人95,500元，及自112年12月15日（即原審請求給付利息之
04 民事綜合辯論要旨狀繕本送達上訴人之翌日）起至清償日
05 止，按週年利率百分之5計算之利息（原審就上開部分為被
06 上訴人勝訴判決，上訴人不服，提起上訴。至被上訴人請求
07 超逾上開部分，未據其聲明不服，非本院審理範圍）。對於
08 上訴人之上訴，答辯聲明：上訴駁回。

09 二、上訴人則以：上訴人出租系爭房屋時表明須簽立租賃契約並
10 經公證方可生效。兩造議定租期為2年之租賃契約，未簽立
11 書面契約踐行民法第422條規定之要式，不因被上訴人已給
12 付款項而推定租賃關係成立。兩造就系爭房屋租賃事宜商議
13 期間，被上訴人自行交付88,000元與上訴人，雙方特約言明
14 如在一定期間前達成租賃意思合致簽訂租賃契約，該88,000
15 元轉為押租金之用，若未於一定期間內在民間公證人前簽訂
16 租賃契約，則不論是否得歸責於一方，上訴人均得且僅需返
17 還被上訴人交付之押租金前付88,000元。上訴人多次強調不
18 得於簽約前進入施工並獲得被上訴人明確回覆同意，被上訴
19 人卻在未經同意下，於111年12月11日擅自進入系爭房屋油
20 漆，已明確違反簽署租賃契約前不得進入施工之約定、承
21 諾，係可歸責於被上訴人之事由導致未能簽署租賃契約，因
22 有上開特約存在，故上訴人未依民法第249條第2款規定沒收
23 其預付之88,000元，而依雙方特約退回88,000元，由李秀菊
24 於111年12月13日以郵政匯票之方式全數退還，經被上訴人
25 於111年12月20日收受。縱認本件押租金前付88,000元性質
26 係立約訂金，且雙方無特約，被上訴人在未簽訂租賃契約且
27 未經上訴人同意下擅自進入系爭房屋進行裝修，兩造未能簽
28 署系爭房屋租賃契約係因可歸責於被上訴人之違約事由，被
29 上訴人不得依民法第249條第3款規定向上訴人為任何賠償請
30 求等語，資為抗辯。並上訴聲明：（一）原判決不利於上訴
31 人部分及該部分假執行宣告廢棄。（二）上開廢棄部分，被

01 上訴人在第一審之訴駁回。

02 三、稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他
03 方支付租金之契約。不動產之租賃契約，其期限逾1年者，
04 應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。
05 民法第421條第1項及第422條分別定有明文。又契約當事人
06 約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契
07 約不成立，民法第166條亦有明定。契約有預約與本約之
08 分，兩者異其性質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂
09 立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行，而租賃
10 預約，非不得就其標的物及租金範圍先為擬定，作為將來訂
11 立本約之張本，但不得因此即認租賃本約業已成立（最高法
12 院86年度台簡上字第84號判決參照）。被上訴人主張其母黃
13 汝鈺代理被上訴人與上訴人之代理人即其女吳沛蓉於111年
14 11月22日就被上訴人承租系爭房屋、租金每月88,000元及起
15 租日期為111年12月1日等事項達成合意，被上訴人分別於
16 111年12月1日、同年月5日匯款各15,000元、73,000元，合
17 計88,000元之定金至指定之李秀菊帳戶，兩造間就系爭房屋
18 之租賃契約應已成立等語，並提出房屋租賃契約書、訊息截
19 圖等為證（見原審卷第51至59頁、第71頁）。上訴人雖不爭
20 執被上訴人提出之契約書、訊息截圖及收受88,000元之事
21 實，惟以前詞否認租賃契約成立。查上訴人之女吳沛蓉於
22 111年11月28日將房屋租賃契約書傳送予被上訴人之母黃汝
23 鈺，表明這是初步的合約（見原審卷第95頁），黃汝鈺當日
24 回傳訊息希望更改其中之租期為2年及第1次押金與租金之付
25 款日期，吳沛蓉僅稱會一併請教公證官如何寫成條文（見原
26 審卷第95頁），參以被上訴人於原審起訴狀謂「雙方達成租
27 金跟合約內容後，本來約定12月1日公證」等語（見原審卷
28 第11頁），足見兩造已約定就系爭房屋簽訂租賃契約須辦理
29 公證，兩造迄未完成約定之公證方式，依前揭規定及說明，
30 難認租賃契約已成立，惟依上開傳送之房屋租賃契約書內容
31 及訊息內容，可知兩造已約定租賃標的為系爭房屋、租金每

01 月88,000元、押金為2個月租金176,000元等，就租賃關係中
02 關於租金、租賃標的等必要之點已有意思表示之合致，依上
03 開說明，兩造就系爭房屋已成立租賃預約。

04 四、按定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：一、契約
05 履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責
06 於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返
07 還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行
08 時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸
09 責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。民
10 法第249條定有明文。當事人於預約時所交付之定金，係以
11 擔保本約之成立為目的之所謂「立約定金」；若本約成立，
12 立約定金即變更為確保契約之履行為目的，固有民法第249
13 條規定之適用；本約如未成立，定金之效力仍應類推適用該
14 條文之規定（最高法院93年度台上字第441號判決參照）。
15 兩造就系爭房屋已成立租賃預約，業如前述，被上訴人於辦
16 理公證簽訂本約前交付上訴人88,000元，核其性質，應屬立
17 約定金。查上訴人之妻李秀菊於111年12月12日傳送：「黃
18 師姐對不起今天我公公打電話給我，房子不能租出去，說我
19 小叔要用，房子是我公公買的，所以沒辦法租給你，我會把
20 你匯給我的錢退還給你，麻煩你放在我房子的桌上和椅」等
21 內容之訊息予被上訴人之母黃汝鈺（見原審卷第49頁即本院
22 卷第137頁、第201頁），該訊息傳送之對象及日期並為上訴
23 人所不爭執（見本院卷第206頁），堪認兩造未能簽立系爭
24 房屋之租賃本約，係因上開訊息所述，屬可歸責於上訴人之
25 事由，依上開說明，被上訴人所給付88,000元立約定金之效
26 力應類推適用民法第249條之規定，被上訴人自得依民法第
27 249條第3款規定，請求上訴人加倍返還其所受之定金
28 176,000元，上訴人已返還受領之88,000元，為被上訴人所
29 不爭執（見原審卷第117頁），被上訴人尚得請求上訴人給
30 付88,000元。上訴人雖辯稱其收受88,000元時，兩造特約約
31 定若未於一定期間內在民間公證人前簽訂租賃契約，則不論

01 是否得歸責於一方，上訴人均應且僅需返還被上訴人交付之
02 押租金前付88,000元云云，惟為被上訴人否認，上訴人復未
03 舉證證明，自難採信。

04 五、上訴人另辯稱上訴人多次強調不得於簽約前進入施工並獲得
05 被上訴人明確回覆同意，被上訴人卻在未經同意下，於111
06 年12月11日擅自進入系爭房屋油漆，已明確違反簽署租賃契
07 約前不得進入施工之約定、承諾，係可歸責於被上訴人之事
08 由導致未能簽署租賃契約等語，並提出訊息截圖為證，惟被
09 上訴人否認兩造有上訴人所稱之約定。查上訴人提出訊息截
10 圖之傳送日期為被上訴人所不爭執（見本院卷第160至161
11 頁、第206頁），依其傳送日期及內容顯示，111年12月8日
12 上訴人之女吳沛蓉傳送與被上訴人之母黃汝鈺之訊息略謂：
13 「……希望待合約順利簽約公證後，再進行後續工程，這樣
14 才是對雙方都好的……所以希望可以待本周確認好合約狀態
15 再逕行工程，對大家都好，才不會有之後責任歸屬的問
16 題……」、「……畢竟還是希望合約簽訂後，法律上、責任
17 上的關係會更清楚也有保障，對雙方都好……」、「……我
18 們簽完約公證完，再來動工」，被上訴人之母回覆「好
19 的」，嗣互傳訊息後再次回覆「我現在把工程挪後，等簽完
20 合約我在動工」；另111年12月13日上訴人之女吳沛蓉傳送
21 與被上訴人之母黃汝鈺之訊息，略謂：「1.……簽約後才可
22 以動工、甚麼時候簽約就甚麼時候開始起算免租，這些我們
23 不僅是在11/26、12/1、12/8等都強烈表現過相關想法意
24 願……」、「3.……簽約公證後租賃合約關係才是正式成
25 立，才可以動工這件事，立場一直未變過，也有多次與您表
26 明……」（分別見原審卷第97頁標示A11、A12，第99頁標示
27 A14、A15，第107頁標示A39、A40之訊息截圖）等語。又證
28 人劉榮之於原審證稱：我知道兩造於111年11月26日有在系
29 爭房屋會面過，因為被上訴人想委託我從事系爭房屋的室內
30 工程設計，當天約我去看房屋室內之狀況。當天在現場的有
31 被上訴人及她母親、父親，有一位男生自稱房東，說他姓吳

（按指上訴人，下同），還有他太太（按指上訴人之妻李秀菊），吳先生跟我們解說室內使用的問題，他們後面本來是做廚房的地方，因為被檢舉過，所以在建築法規使用明火的部分有被受限制，要我們進行瓦斯管設計時，要避開。當天應該是被上訴人第一次進去看，還沒有簽約。吳先生也大約敘述過去與前任房客的糾紛，被上訴人當時覺得有點不可思議，上訴人當時表示如果認為可以的話，儘快做簽約的動作。回去後，被上訴人有請我們估價，付了訂金，有簽工作協議，我們有進去做裝潢，做一些基礎工程。12月初，被上訴人約我到系爭房屋拿鑰匙（遙控器），當時在場的是房東太太（按指上訴人之妻李秀菊，下同），她把鑰匙拿給我，也知道我要進去做裝潢。被上訴人跟我向房東太太拿鑰匙那天，被上訴人母親在場，房東太太將鑰匙拿給被上訴人的母親，被上訴人的母親再將鑰匙轉交給我。後續裝潢都是我們自己開門進去，每次開門房東太太都會下來跟我們打招呼，看一下我們在做什麼，聊一會就回去休息。我們做到12月好像是7、8號就被被上訴人通知把鑰匙交回，我跟被上訴人交回鑰匙的當天，在場的有上訴人的律師、當地里長、派出所員警，還有房東的親屬。當時裝潢只做了室內的粉刷及木工，我們當時有把裡面的器具、被上訴人的私人物件（都是小東西）清空，當著上訴人律師、里長的面，被上訴人把鑰匙交還給上訴人的親友，沒有看到房東本人，但是房東太太還有他們的親友在場。我們在裝修的過程，房東、房東太太並沒有告知我不能裝修等語（見原審卷第283至285頁），足見被上訴人與上訴人尚未簽立系爭房屋租賃之本約前，上訴人與其妻於111年11月26日在系爭房屋與被上訴人及其父母暨委託從事室內工程設計裝潢之劉榮之會面並說明系爭房屋室內狀況，嗣於111年12月初劉榮之與被上訴人相約在系爭房屋拿鑰匙，由上訴人之妻在系爭房屋將系爭房屋鑰匙交付到場之被上訴人母轉交劉榮之，上訴人之妻並多次於劉榮之於系爭房屋施工時觀看施工內容並與劉榮之交談，直至12月

01 7、8日劉榮之經被上訴人通知在系爭房屋交回系爭房屋鑰
02 匙，堪認上訴人在被上訴人於112年12月交回系爭房屋鑰匙
03 前並未反對被上訴人於簽立系爭房屋租賃本約前進入系爭房
04 屋施工，且知悉被上訴人已交由劉榮之施工。上訴人提出之
05 上開訊息截圖均係111年12月8日被上訴人交還系爭房屋鑰匙
06 後，上訴人之女吳沛蓉與被上訴人之母黃汝鈺互傳之訊息，
07 2人於111年12月8日始傳送訊息約定待簽約公證再進入施
08 工，上訴人未舉證證明被上訴人有其所稱其後於111年12月
09 11日有違反約定再進入系爭房屋油漆之情事，被上訴人辯稱
10 兩造未能簽署系爭房屋租賃契約，係被上訴人違反約定於
11 111年12月11日未獲同意擅自進入系爭房屋油漆，可歸責於
12 被上訴人之事由云云，自難採信。

13 六、按契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約而有其他顯
14 然違反誠實及信用方法者，對於非因過失而信契約能成立致
15 受損害之他方當事人，負賠償責任，民法第245條之1第1項
16 第3款定有明文。查兩造未能簽立系爭房屋之租賃本約，係
17 因可歸責於上訴人之事由，已如前述，上訴人對於被上訴人
18 於準備及商議階段非因過失而信賴本約能成立所支出之費
19 用，自應負賠償之責。被上訴人主張已支出僱工裝修工程費
20 7,500元，業據證人劉榮之於原審證述明確（見原審卷第284
21 至285頁），被上訴人依上開規定請求上訴人賠償7,500元，
22 即屬有據。

23 七、綜上所述，被上訴人依民法第249條第3款規定請求上訴人給
24 付88,000元、依民法第245條之1第1項第3款規定請求上訴人
25 給付7,500元，合計給付95,500元，及自112年12月15日（即
26 上訴人收受被上訴人請求給付利息所提出之原審民事綜合辯
27 論要旨狀翌日，見原審卷第377頁）起至清償日止，按週年
28 利率百分之5計算之遲延利息，均有理由，應予准許。原審
29 就此為上訴人敗訴及宣告准、免假執行之判決，並無違誤。
30 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
31 由，應駁回其上訴。

01 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及證據，經斟酌後均
02 不足以影響本判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

03 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
04 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日
06 民事第八庭 審判長法官 蔡世芳
07 法官 張瓊華
08 法官 謝宜伶

09 以上正本係照原本作成。

10 本判決不得上訴。

11 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日
12 書記官 張韶恬