

臺灣臺北地方法院民事判決

115年度訴字第732號

原告 日不落長照社團法人

法定代理人 李堃銘

被告 臺灣商務印書館股份有限公司

法定代理人 王春申

訴訟代理人 何一芃律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國115年3月24日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律  
上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定  
有明文。本件原告起訴時，訴之聲明為：請求法院審酌全案  
事實，命被告返還原告所支付訂金中之公平、合理部分。嗣  
於民國115年2月3日具狀更正訴之聲明為：被告應給付原告  
新臺幣（下同）60萬元，核屬更正事實及法律上之陳述，於  
法相合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告雖於114年6月18日經仲介鑫辰國際不動產投  
資顧問有限公司（下稱鑫辰公司）帶看被告所有待租之新北  
市○○區○○街00巷0號6至8樓之房屋（下稱系爭房屋），  
並於同年6月27日就系爭房屋簽署租賃要約書（下稱系爭要  
約書）及交付要約金60萬元。惟兩造就租賃之細節（如修繕  
責任、稅金義務、管理費之服務內容、負擔等）並未完全達  
成合意，租賃契約尚未成立，被告係無法律上原因受領前述

01 要約金60萬元。爰依民法第179條提起本件訴訟，並聲明：  
02 被告應給付原告60萬元。

03 二、被告則以：關於系爭房屋之出租事宜，被告全權委由鑫辰公  
04 司代理。原告已簽訂系爭要約書，並將系爭要約書及要約金  
05 交予鑫辰公司，且被告已於114年7月15日同意原告承租條  
06 件，則兩造間租賃契約業已成立。原告事後悔約不租，依系  
07 爭要約書第3條約定，被告自得沒收60萬元要約金等語置  
08 辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)如受不利  
09 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、原告主張其已簽署系爭要約書，並將系爭要約書第1條所載  
11 要約金60萬元透過鑫辰公司交付被告等情，為被告所不爭，  
12 堪信為真。

13 四、本院之判斷：

14 按租賃係當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方  
15 支付租金之契約（民法第421條第1項參照），其性質為諾成  
16 契約，雙方若就租賃關係中關於租金、租賃標的等必要之點  
17 達成意思表示之合致，則租賃契約即已成立，不能因尚未訂  
18 立書面契約，認其僅屬預約之性質（最高法院85年度台上字  
19 第165號判決意旨參照）。次按依習慣或依其事件之性質，  
20 承諾無須通知者，在相當時期內，有可認為承諾之事實時，  
21 其契約為成立；前項規定，於要約人要約當時預先聲明承諾  
22 無須通知者準用之，民法第161條定有明文。此即學說上所  
23 稱意思實現，即基於承諾之意思，依一定的事實實現而使契  
24 約成立，不必通知要約人，屬無須受領的意思表示（參王澤  
25 鑑著，債法原理，111年3月增訂新版，第201頁至第203  
26 頁）。經查：

27 (一)被告就系爭房屋出租事宜委由鑫辰公司代理，有廠房出租一  
28 般委託書存卷可考（見本院卷第69頁），而原告業與鑫辰公  
29 司簽署載明租賃標的、月租數額及租期等條件之系爭要約  
30 書，系爭要約書第3條復載明：「若出租方同意前條甲方之  
31 承租條件時，乙方無須再行通知甲方，契約即成立，出租

01 方收受之要約金轉作契約訂金之一部分；甲方若有反悔不租  
02 之情事，訂金任由出租方沒收……」，可見原告業已向被告  
03 提出要約，並預先聲明被告之承諾無須通知原告。其次，觀  
04 諸原告與鑫辰公司仲介人員之LINE訊息紀錄（見本院卷第35  
05 頁），鑫辰公司人員傳訊：「李先生（按：即原告法定代理  
06 人） 跟您回報一下 屋主方（按：即被告）有來電請我們  
07 轉達，董事會決議契約已成立，要約金已轉為定金，希望您  
08 7/28下午2點能到公證處做公證」，足徵被告業已透過董事  
09 會決議，而對原告所提承租要約為意思實現之承諾，且此承  
10 諾毋待通知原告，契約即告成立。原告復自承未曾撤回要約  
11 （見本院卷第74頁言詞辯論筆錄），顯見兩造已就租賃標  
12 的、月租數額等租賃契約必要之點，互為意思表示合致，租  
13 約自屬成立。

14 (二)原告雖主張兩造就修繕責任、稅金義務、管理費所包含服務  
15 內容及負擔等事項未達成共識，故契約尚未成立云云（見本  
16 院卷第73頁至第74頁言詞辯論筆錄），惟原告上開所指尚無  
17 共識之事項，或應由法律規定予以補充（如修繕義務、稅金  
18 負擔、公寓大廈之管理費等），或純屬獨立之約定（如管理  
19 費及其服務內容等），均無礙租賃契約之成立。原告此部分  
20 主張，並非可採。

21 (三)原告復又主張系爭要約書僅屬要約之預約、本約應另外簽署  
22 始能成立云云（見本院卷第74頁言詞辯論筆錄），惟查，兩  
23 造既已就租賃契約必要之點即租賃物與租金互相表示一致，  
24 租賃契約之本約即已成立，難認僅屬預約甚或所謂「要約之  
25 預約」，有無另行簽訂書面契約亦非所問。原告此部分主  
26 張，於法無據，不能憑採。

27 (四)綜上，兩造租賃契約業已成立無疑。則原告依不當得利法律  
28 關係，主張兩造租賃契約自始不成立，訴請被告返還60萬元  
29 要約金，為無理由，應予駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，  
31 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。  
02 中 華 民 國 115 年 4 月 14 日  
03 民事第二庭 法 官 林志洋  
04 以上正本係照原本作成。  
05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
07 中 華 民 國 115 年 4 月 14 日  
08 書記官 洪仕萱