臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度北小字第4130號

原告 連浩鈞

被告 莊閔傑

訴訟代理人 莊偉賓

上列當事人間請求返還保證金事件，於中華民國113年12月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告與其妻子即訴外人施程惠共同租屋居住，由於原告印象中目前居住的房子租約（原租約）將於民國112年10月底到期，故於10月中向被告預約於112年10月15日（週日）中午12時看房（門牌號碼：臺北市○○區○○路00巷0號5樓，下稱系爭房屋）。看系爭房屋當時，被告一直強調當天下午1時還有1組客人要看系爭房屋，催促原告盡快交付高達相當於系爭房屋1個月租金的新臺幣（下同）39,000元作為定金，原告基於時間急迫，急迫輕率下付39,000元給被告。惟原告付款後，發現原租約到期日為113年10月底，而非112年10月底，訴外人施程惠遂立即於看完系爭房屋隔日即112年10月16日（週一）晚上7時30分致電被告致歉並表示不簽約承租，原告亦旋於112年10月17日（週二）中午12時30分致電被告致歉並表示不簽約承租，讓被告有充分時間另尋租客，減少被告損害，並與被告協商，原告願意無償提供仲介幫被告出租系爭房屋，且願意賠償被告自112年10月15日原告給付被告定金至112年10月17日原告致電被告協商返還部分定金之日，共2日之租金給被告2,600元，故被告應返還剩餘之定金36,400元給原告，況原告付39,000元之意思是請被告幫

01 原告保留權利，還沒有確認要租系爭房屋，詎被告堅持沒收
02 全部定金。又系爭房屋租約租期自112年11月16日開始，且
03 據被告自述，系爭房屋尚有其他租客想要看系爭房屋，可見
04 即使原告於10月中不承租系爭房屋，被告亦能在系爭租約起
05 租日前即時將系爭房屋轉租他人，故原告不履行租約，被告
06 並無受損害，原告得依不當得利之規定請求被告返還36,400
07 元。

08 (二)退步言之，縱認定原告在起租日1個月前就通知被告因故不
09 承租，且系爭房屋看屋狀況熱絡，應可預期起租日前順利出
10 租的情形，被告仍因原告不承租而受有損害，然根據好屋網
11 綜合報導，一般市場行情下，定金金額應該是月租金的10%
12 或30%，惟本件定金數額竟高達月租金的100%，顯然偏離一
13 般市場行情甚鉅而顯失公平。原告主張定金應以月租金的
14 10%即3,900元(計算式：39,000元×10%=3,900元)計收，故
15 原告得依不當得利之規定請求被告返還超過3,900元部分的
16 租金35,100元(計算式：39,000-3,900=35,100)。

17 (三)並聲明：被告應給付原告36,400元，及自起訴狀繕本送達之
18 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

19 二、被告則以：

20 (一)原告及訴外人施程惠前來看系爭房屋(約30坪，3房2廳2
21 衛)，約花1小時看現場，然被告有口頭告知原告及訴外人
22 施程惠是否回去確認後，再決定是否承租，若支付定金後，
23 保障兩方權利及義務承租契約成立，若承租方不執行契約，
24 定金將不返還，因出租方後續不能繼續帶看(租屋網站訊息
25 須關閉)，若出租方不執行契約，需賠償對等定金。而原定
26 租金為每月租金40,000元，加上每月大樓清潔費550元，共
27 計40,500元，議價後每月租金38,450元，加上每月大樓清潔
28 費550元，計39,000元。兩造於112年10月15日下午12時許看
29 被告所有系爭房屋相當詳盡並符合原告需求，原告即給付訂
30 金39,000元，於雙方line對話中，原告亦同意定金不返還。
31 原告及訴外人施程惠均學識、智能甚高，多年居住於系爭房

01 屋附近（高房租金屋），於忠誠路上（天母運動公園對
02 面），自當熟稔附近可承租物件狀況，故針對租金也進行強
03 烈議價，最後也達成原告要求議價租約條件，顯示原告所付
04 被告定金39,000元，自無急迫輕率無經驗可言。另原告認伊
05 所居之租屋到期日還有1年自承錯誤，而不租系爭房屋係可
06 歸責於原告之事由，原告主張對被告所付系爭房屋之定金
07 39,000元為民法第179條不當得利或撤回抑或撤銷交付
08 39,000元之意思表示，悖於民法第249條第2款規定。原告請
09 求被告返還系爭房屋租金之定金原為39,000元酌減為36,400
10 元，有違民法第94條、第153條第1項、第248條、第249條第
11 2款等規定。兩造於112年10月15日已成立系爭房屋租賃契
12 約，至兩造欲再於112年10月22日簽系爭房屋租賃契約，係
13 屬補充租約細節內容性質，無礙於112年10月15日成立系爭
14 房屋租約存在。

15 (二)依系爭房屋實價登錄2,050萬元觀之，原告係可歸責而造成
16 違約，僅願賠償2,600元，除有違民法第249條第2款規定之
17 外，並所賠償之金額2,600元與系爭房屋實價登錄價格2,050
18 萬元之比例差距7,885倍，要無可採。原告以系爭房屋租金
19 之定金應為3,900元，或僅賠償被告2,600元，依法無據。

20 (三)並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判
21 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、原告主張其於112年10月向尋找租客之被告預約於112年10月
23 15日（週日）中午12時看系爭房屋，並支付系爭房屋之定金
24 39,000元給被告等情，業據其提出LINE對話紀錄、內湖西湖
25 存證號碼第819號存證信函等件在卷可稽（見臺灣士林地方法
26 院內湖簡易庭（下稱士林地院）113年度湖小字第243號卷第
27 23-30頁），復為被告所不爭執，原告主張之前揭事實堪信為
28 真實。

29 四、原告主張被告應返還36,400元，則為被告所否認，並以前揭
30 情詞置辯。經查，被告辯稱原告於112年10月15日邀被告一
31 同到樓下7-11超商，進行支付承租定金之現金，因現場沒有

01 筆紙可以撰寫已收之定金證明書，原告要求被告當下用line
02 發訊息給原告，註明承租契約重要內容及雙方權利，並作為
03 定金簽收證明（同意定金不返還，但須停止帶看及須關閉租
04 屋網站訊息，現場原告收到line訊息無誤後才離開等語，並
05 提出兩造間之line對話紀錄在卷可稽（見士林地院113年度
06 湖小字第243號卷第75頁），而觀諸該對話內容，「...今天
07 已經完成收到您租屋訂金39,000元。所以我後續預約的客人
08 將不帶看（同意訂金不返還）。訂於10/22正式簽訂租約，
09 簽訂租約時，現場傢俱再麻煩您告知是否移除？另也麻煩您
10 準備2個月的租約押金（亦可將原訂金（39,000元）轉為部
11 分押金。於起租日前一天，再麻煩您匯入當月租金39,000
12 元，謝謝您！」，而原告對此未予爭執，是被告前揭所辯堪
13 予採信。本件被告收受39,000元定金係有法律上之原因，且
14 原告既同意支付之39,000元定金不返還，則原告請求被告返
15 還定金36,400元云云，洵屬無據。

16 五、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求被告給付36,400元，及
17 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
18 之利息，為無理由，應予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
20 斟酌後核與判決之結果並無影響，毋庸一一論列，附此敘
21 明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。按適用小額訴訟
23 程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事
24 訴訟法第436之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴訟
25 費用額如主文第2項所示金額。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

27 臺北簡易庭

28 法 官 郭美杏

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向
31 本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他

01 造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納
02 上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
04 書 記 官 林玗倩

05 附錄：

06 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

07 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
08 理由，不得為之。

09 二、民事訴訟法第436條之25：

10 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

11 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

12 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

13 三、民事訴訟法第436條之32條第2項：

14 第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第
15 455條、第459條、第462條、第463條、第468條、第
16 469條第1款至第5款、第471條至第473條及第475條第
17 1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。

18 計 算 書

19 項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
20 第一審裁判費	1,000元	
21 合 計	1,000元	