臺灣臺北地方法院小額民事判決

114年度北小字第4420號

原　　告　葛俊余

000000000000000000

被　　告　張文豐

000000000000000000

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國114年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣肆萬捌仟元，及自民國一百一十四年八月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣肆萬捌仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

理由要領

一、本件被告經合法通知，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、原告起訴主張略以：原告於民國114年5月24日透過房仲向被告表達承租門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段000號2樓之房屋之意願，翌日被告透過房仲向原告確認租賃內容，二造達成自同年6月10日起租、每月租金新臺幣（下同）48,000元、租賃契約公證費用各半之共識，原告於同年5月27日匯款定金24,000元至指定金融帳戶，嗣被告改口要求原告應全額負擔公證費用，又違背刊登於「591租屋網」之租屋資訊，禁止原告在租賃物內使用明火，原告無從同意被告變更後之要求，致使二造無法簽訂租賃契約，原告所交付定金為「立約定金」，爰類推適用民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還定金48,000元等語。並聲明：如主文第1項所示。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款定有明文。又預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約，旨在使預約當事人負有成立本約之義務。而房屋及基地之買賣，為求慎重，契約當事人通常均就買賣標的、價金、價款繳納方法、房屋移轉登記及交付期限等事項加以約定。是以買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，以作為將來訂立本約之張本，但不得因此即謂買賣本約業已成立（本院61年台上字第964號、64年台上字第1567號判例參照）。又契約當事人在成立契約以前所交付，用以擔保契約成立為目的之定金，稱之為立約定金（亦稱猶豫定金）（最高法院102年度台上字第92號判決意旨參照）。倘契約未成立，基於立約定金擔保性質之同一法律上理由，該定金之效力即有民法第249條規定之類推適用（最高法院112年度台上字第482號民事判決意旨參照）。本件原告主張之事實，業據提出轉帳記錄、收據、與房仲之LINE對話記錄（見本院卷第17至33頁）為證，而被告對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，既未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同自認原告之主張。依原告提出之LINE對話記錄，可見原告於114年5月24日與房仲確認租賃標的物後，表示有極高承租意願，希望預付定金，翌日房仲告知原告關於租金金額、管理費、垃圾處理費、水電費、瓦斯費、租期始日、租約公證費用分攤方式等資訊後，原告即於同日匯款24,000元至房仲指定金融帳戶，並約定至民間公證人事務所簽訂租賃契約等情（見本院卷第21頁左上方、左下方對話框、第22頁右上方對話框、第25頁左下方、右下方對話框、第17頁轉帳記錄），足認二造係先行就租賃契約若干要素成立租賃預

約，並以之作為將來至民間公證人處簽立之租賃本約之基礎，如此原告於租賃本約成立前交付被告之24,000元，即為用以擔保租賃本約成立之立約定金。而租賃預約原定租賃本約公證費用二造各半（見本院卷第21頁左下方對話框），被告嗣要求原告全額負擔，另被告於租屋網站記載租賃物「可開伙」，嗣提供與原告之契約條款卻記載租賃物「不開明火」（見本院卷第27頁左下方對話框、第31頁網站內容），被告就租賃本約內容所為變更違背租賃預約或明示之租賃條款，且變更後內容不為原告接受致二造無法成立租賃本約，被告復未證明其就租賃本約未能成立有何不可歸責於己事由，如此二造無法成立租賃本約一事當可歸責於被告，揆諸上揭最高法院判決意旨，原告主張其得類推適用民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還定金48,000元，自屬可採。

四、綜上所述，原告依民法第249條第3款規定，請求被告給付48,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即114年8月29日起（見本院卷第43頁送達證書）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示之金額。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　24　　日

臺北簡易庭　法　官　江宗祐

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路○段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　24　　日

書記官　高秋芬

計　　算　　書

項　　目	金　額（新台幣）	備　註
第一審裁判費	1,500元	
合　　計	1,500元	

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

㈠原判決所違背之法令及其具體內容。

㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。