臺灣桃園地方法院小額民事判決

110年度桃小字第1886號

原　　告　李星儀

被　　告　生活資產管理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　柴佩瓏

訴訟代理人　陳嵩豐

上列當事人間請求返還斡旋金事件，於民國111 年3月31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。

理由要領

一、原告主張：

原告於民國110年5月間委託被告居間仲介承租坐落桃園市○○區○○路00000號房屋（下稱系爭房屋），原告旋即交付新臺幣（下同)65,000元予被告（頂讓押金5 萬元、要約金15,000元），並簽立承租暨服務要約書（下稱系爭要約書），承租條件為每月租金需為3萬元，然今出租人不願意以月租3萬元出租，系爭要約書遂因上開條件未成就而不生效力，被告即應退還該款項，惟被告仍拒不返還。為此，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告65,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

原告透過被告居間承租系爭房屋，經被告斡旋後，原告同意以每月租金31,000元承租系爭房屋，原告並給付65,000元；如今原告不欲承租，可歸責於原告所致，依系爭要約書第4條約定，被告自無須返還定金與原告等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。次按「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」，民法第421 條第1 項定有明文。又租賃，乃特定當事人間所締結之債權契約，對於契約必要之點，即租金與標的物之意思表示必須一致，否則其契約即難謂已成立（最高法院89年度台上字第676號民事裁判要旨參照）。

㈡經查，本件原告主張於訂約時已告知被告，承租條件為每月租金需為3萬元，租賃契約始為成立乙節，既為被告所否認，揆諸上開規定，自應由原告就此有利於己之事實負舉證責任。而觀諸原告與被告所屬之業務人員即訴外人楊大廣之LINE對話內容顯示，楊大廣曾對原告表示：「李先生還是這樣，依你老婆說的5/24日星期一晚上大概21:00到我公司簽租頂契約，你們簽約時先支付31000的租金跟150000的部份頂讓金，待6/1日或你們去澎湖遊玩回來大概6月初辦理點交，點交當天完成所有點交程序後，你們再將頂讓金的餘款10萬元交給蘇先生，點交當天房東呂小姐也會陪同一起點交，你們覺得這樣安排時間上ok嗎?」，原告則回覆：「好，這樣我也有保障」、「這樣雙方都有保障，點交當日付完所有款項，點交當日再抄電表」，楊大廣隨即於上開對話紀錄又向原告表示：「好的那我就照上面的時間跟日期跟房東還有蘇先生那邊確認簽約的時間了喔」，原告再回覆：「好的再麻煩你了」等語（見本院卷第21頁反面），原告亦不爭執前揭對話內容之真正（見本院卷第24頁反面），足見兩造就對於承租系爭房屋，租金31,000元等契約必要之點達於合致，應認系爭租約已成立生效。

㈢依兩造所簽之系爭要約書第4條約定：「出租人簽署本要約書之同時，需支付要約金共計壹萬伍仟元、頂讓要約金共計伍萬元，作為受託人居間向出租人協議承租條件之用。…本要約書無須經出租人簽認，出租人同意依本要約條件出租

時，租賃契約即為成立，要約金同時轉為定金，發生租賃定金效力。若承租人違約不承租，或不依約定時間簽定書面租約，經出租人書面催告期滿後終止租賃契約，定金不得請求返還。」（見本院卷第5頁），再按承租人因租賃之故而交付定金，其交付之相對人應為出租人，目的係向出租人表示願意承租租賃物，使出租人知悉而防止再將租賃物出租與第三人，出租人如收受定金，則推定租賃契約成立，此觀民法第248條「訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。」之規定應足至明，故依定金之性質及目的而言，交付之相對人應為出租人，並於契約成立後成為契約價金之一部分，並非由居間之仲介所取得，此觀諸民法第565條規定「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」即可辨明，是居間之仲介業者並非租賃契約之當事人，定金亦非其所取得。

㈣準此，本件原告與系爭房屋出租人簽訂租賃契約，已如前述，而被告係居間仲介之租屋業者，故原告與被告雖簽訂系爭要約書並交付要約金65,000元予被告，惟依上述，被告應於代收此一要約金後轉交出租人，並向出租人表示原告願意承租，如出租人表示願意出租，則該要約金則轉化為原告與出租人之租賃契約定金，而非作為原告委任被告洽談租賃事宜之即委任報酬，是原告請求被告返還斡旋金65,000元，即屬無據。

四、綜上所述，原告依契約之法律關係，請求被告給付65,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依同法第436條之19第1 項規定，確定訴訟費用額1,000 元由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　14　　日

桃園簡易庭　法　官　汪智陽

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　14　　日

書記官　陳家蓁

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。

三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定於小額事件之上訴程序準用之）

上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。