

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

107年度重小字第2772號

原告 兆紅國際事業股份有限公司

法定代理人 林致兵

訴訟代理人 梁哲華

被告 宏盈工業有限公司

法定代理人 莊照雄

訴訟代理人 胡蓮香

上列當事人間請求給付違約金事件，於民國108年5月2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、原告起訴主張：被告於民國107年3月13日委託訴外人富松工商不動產股份有限公司（下稱富松公司，被告之仲介員柯永福）代為管理坐落新北市○○區○○路○○○號1+2樓房屋（下稱系爭房屋），處理廠辦承租相關事宜，嗣原告於107年3月13日向訴外人富松公司（原告之仲介員周美智）表明有意願承租，為表誠意當下交付新臺幣（下同）10萬元支票之斡旋金予富松公司，被告於107年3月26日簽收上開支票由富松公司代管，詎料，後續被告否認斡旋書上之租賃條件並刻意拖延，造成原告損失及時間耗損，被告既係違約，自應加倍退還租賃斡旋金，扣除富松公司目前保管之10萬元，被告尚應給付原告違約金10萬元，為此提起本訴，並聲明：被告應給付原告租賃斡旋違約金10萬元。

二、被告則請求駁回原告之訴，並辯稱如下：斡旋書是真正的，斡旋期間是到107年3月30日，斡旋書是原告跟仲介簽訂的，不是伊跟原告簽訂，且伊叫原告來正式簽約，但是原告不來，一直拖延，後來又更改條件，本來是17萬不含稅，後來改17萬含稅，後來沒有簽約還說東西要搬進來，所以談不攏，沒有合致，沒有成交，根本沒有成立契約，沒有給付違約金

的問題。工廠登記，是仲介自己講說可以工廠登記，但伊說不行。幹旋書上面有載明如果契約有成立，十萬元幹旋金就轉為契約的費用，但是契約沒有成立。又十萬元幹旋金是仲介收去，且從頭到尾被告都沒有收取到十萬元等語。

三、得心證之理由：原告主張因被告未依兩造簽訂「租賃幹旋金收據」所載之條件出租系爭房屋予原告而屬違約，被告應賠償10萬元租賃幹旋金予原告乙節，固據提出「租賃幹旋金收據」、支票、存證信函等件為憑，惟被告以前揭情詞置辯。經查：

(一)按所謂定金，係指當事人之一方為確保其履行契約而交付他方之金錢而言，只須交付金錢之目的，在確保履行契約，無論稱為訂約金，保證金或其他名稱，均不影響其定金之性質（民國71年03月13日司法院第一廳研究意見參照）。次按契約當事人之一方，為確保其契約之履行，而交付他方之定金，依民法第249條第3款規定，除當事人另有約定外，祇於契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人始負加倍返還其所受定金之義務（最高法院86年度台上字第395號判決參照）。

(二)依兩造俱不爭執真正之「租賃幹旋金收據」記載：「.....茲收到兆紅國際事業股份有限公司（即本件原告）訂租之幹旋金新台幣壹拾萬元整（票據號碼LN0000000...），此幹旋金有效期間自即時起至民國107年3月30日12時為止，並在幹旋期間富松工商不動產不得再收取第三人之幹旋金，在期間內承租人可攜帶收據至富松工商不動產辦理撤回，但出租人同意出租並已經簽收上述幹旋金時，承租人同意此據即自動轉為定金收據，必須履行契約否則視同違約；若期滿出租人仍不同意出租時，富松工商不動產則將幹旋金無息返還予承租人，其承租條件如下：...【陸】違約處罰：租賃契約成立後，因可歸責於承租人事由，致解除契約者，已付全部定金任由出租人沒收，承租人不得請求返還，若可歸責於出租人是由，致解除契約者，出租人應加倍返還已收之全部定金。..

01 . .【捌】其他承租條件…③需工廠登記…。立據人：富松
02 工商不動產股份有限公司…承辦人簽名：周美智。承租人簽
03 名：兆紅國際事業股份有限公司…。立約日期107年3月13日
04 15時。出租人簽名：宏盈工業有限公司胡蓮香，同意依上述
05 條件出租，民國（空白）年（空白）月（空白）日（空白）
06 時」被告固曾於「租賃幹旋金收據」上之出租人處簽章，惟
07 同意依上述條件出租欄確認之時間則屬空白，復參酌卷附幹
08 旋金100,000元之支票影本上被告載明：「支票由富松工商
09 代為保管，胡蓮香，107.3/26」乙情，核與被告訴代胡蓮香
10 當庭陳稱：「證人柯永福要拿幹旋金的支票給我，我不要，
11 我幫他註記證明支票由仲介代為保管。」等語相符，則被告
12 既未曾收受原告之幹旋金，且尚未同意依所載條件出租，依
13 上開租賃幹旋金條款之約定是否轉為定金，即非無疑。

14 (二)再查：證人周美智即富松公司之承辦人員證稱：伊承辦新北
15 市○○區○○路○段000號1、2樓房屋租賃仲介事宜，原告
16 （即承租方）是伊的客戶，合約上伊有手寫記載要做工廠登
17 記，這是承租方的承租條件，伊只是先把承租方的需求先寫
18 下來，再交由同仁去跟出租方協商等語；證人柯永福即富松
19 公司之承辦人員則證稱：伊是被告方的仲介，上面標的物跟
20 幹旋金是另外一位同事周美智寫的，合約上手寫記載要做工
21 廠登記，這也是周美智寫的，至於租賃建物可否為工廠登記
22 ，被告說有困難度，但沒有說完全不行，租賃建物一、二樓
23 一起不能為工廠登記、但如果把一、二樓分開的話就可以等
24 語；足見：「租賃幹旋金收據」係富松公司（即仲介）與原
25 告（即承租人）所簽訂，又其他承租條件（如工廠登記等）
26 僅是原告方之仲介人員周美智先行書寫下原告之承租需求而
27 尚未經被告（即出租人）同意確認，原告雖交付幹旋金
28 100,000元之支票乙紙予富松公司，惟被告尚未確認承租條
29 件，尤其是租賃建物可否為工廠登記，被告明確表示其疑慮
30 ，且該支票仍由富松公司保管已如前認定，是被告未完成租
31 賃幹旋金簽立，仍有決定出租與否之權利，尤其是當證人柯

01 永福雖基於仲介立場積極協商務必讓租賃契約成立，故提出
02 一、二樓分開為工廠登記之意見，然此已有規避行政管制之
03 嫌，必須被告明確表示同意依仲介建議如此辦理工廠登記，
04 該幹旋金收據始可變為定金收據。對此被告表示：「因為我
05 本來就不想租了，是因為證人（即柯永福）再找代書一直來
06 找我看有沒有其他解決方式，我就說不行，因為我問過不能
07 工廠登記。」並庭呈證人柯永福找的永昇會計師事務所工商
08 楊志鴻名片影本佐證，足堪認定屬實，是依上開事證，自難
09 僅憑被告簽於前述幹旋金收據簽名，遽認被告已同意出租，
10 並依上開租賃幹旋金收據條款，自動轉為定金之適用；且被
11 告暨尚未就租賃契約承租條件為承諾，亦難認定兩造租賃契
12 約已成立，本院自無庸審酌被告是否構成上開違約處罰條款
13 ，即租賃契約成立後是否可歸責於出租人致解除契約之加倍
14 返還定金之問題，從而原告請求被告加倍返還租賃幹旋違約
15 金10,000元等語，尚屬無據。

16 四、從而，原告依租賃幹旋金條款等法律關係，請求被告給付租
17 賃幹旋違約金100,000元，為無理由，應予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
19 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條之23、第436條第
21 2項、第78條。又本件係小額訴訟事件，應依民事訴訟法第
22 436條之19第1項之規定，確定本件訴訟費用額為1,000元（
23 第一審裁判費），由敗訴之原告負擔。

24 中 華 民 國 108 年 5 月 29 日
25 臺灣新北地方法院三重簡易庭
26 法 官 陳嘉宏

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容
30 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
31 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

01 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理
02 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。
03 中 華 民 國 108 年 5 月 29 日
04 書 記 官 林 穎 慧