

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

109年度重小字第2985號

原告 李佳勳

被告 我是師傅國際開發有限公司

法定代理人 黃鐸

上列當事人間請求返還押金事件，經本院於民國109年11月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬伍仟元。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：緣原告前經由租屋網於民國109年6月29日向被告承租房屋，約定每月租金新臺幣（下同）15,000元，原告並於同日支付被告定金30,000元，雙方並約定於7月4日、5日（即星期六、日）或下星期正式簽訂租約。嗣原告於同年7月1日即向被告表示，因同學沒有辦法合租，故辦理退租，而被告則向原告說明，若星期六、日有人承租的話，該定金可以退還，若仍無人承租，該租約就約定租期2個月，事後原告再上租屋網發現該房屋之出租訊息已經不在，顯見原告先前承租房屋已有他人另行承租，被告依約應返還原告上開定金，惟因原告承租3天即退租，兩造約定每月租金為15,000元，故原告僅請求被告返還所付定金15,000元，經原告屢次催討，仍未獲置理。為此，爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟，求為判決如主文第一項所示之事實，業據提出兩造通訊軟體line對話紀錄乙份為證。被告則對原告上開主張之事實並不爭執，惟請求駁回原告之訴，並以：原告支付定金後，沒有履行契約，故伊可沒收定金，在原告表示不承租後，伊雖有約定找到下一個承租方，願意返還定金，但因為下一個承租方押租金沒有那麼多，伊與原告商量希望可以分兩次返還定金，但原告不願意溝通，卻表明要對被告提起訴訟，顯不合理等語置辯。

01 二、按定金係契約當事人之一方以確保契約之履行或擔保契約之
02 成立為目的，交付他方之金錢或其他代替物。當事人間就定
03 金之效力未作特別約定者，依民法第249條規定，原則上應
04 屬違約定金，並為最低損害賠償額之預定，惟約定違約定金
05 過高，與當事人所受損害顯不成比例時，應認當事人交付過
06 高金額部分已非違約定金，而係價金之「一部先付」，交付
07 之當事人得請求返還該超過相當比例損害額部分之先付價金
08 ，以求公平（最高法院95年度台上字第2883號民事判決參照
09 ）。查本件原告因向被告承租房屋而交付定金30,000元，而
10 兩造間係約定每月租金15,000元，是堪認原告所交付逾每月
11 租金部分已非違約定金，而係租金之一部先付，其餘部分方
12 屬損害賠償額預定之違約定金，則原告於交付定金3日後在
13 兩造尚未簽訂正式契約前即表示不承租，雖有債務不履行之
14 情，惟揆諸前揭說明，原告就所交付30,000元定金部分，請
15 求被告返還該超過相當比例損害額部分之先付租金15,000元
16 ，自屬有據。況被告亦不爭執兩造有約定倘其有找到下一個
17 承租人，願意返還定金予原告，且亦已有下一個承租人，惟
18 因所能給付之押租金不足，故欲與原告商量，分2期返還定
19 金等語，是堪認依兩造間之上開約定，被告亦應返還定金予
20 原告。從而，本件原告本於兩造間定金交付之法律關係，請
21 求被告返還15,000元，為有理由，應予准許。

22 三、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提之
23 證據，均核與本件判決所認結果不生影響，爰毋庸逐一再加
24 論述，附此敘明。

25 四、本件係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依民事訴訟
26 法第436條之20之規定，職權宣告假執行。另依民事訴訟法
27 第78條、第436條之19第1項規定，確定本件訴訟費用為
28 1,000元，應由被告負擔。

29 中 華 民 國 109 年 11 月 24 日
30 三 重 簡 易 庭 法 官 王 士 珮

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 上訴理由（上訴理由應表明1、原判決所違背之法令及具體內容
03 。2、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
04 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
05 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
06 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

07 中 華 民 國 109 年 11 月 24 日

08 書記官 王品媛