

臺灣臺北地方法院小額民事判決

108年度北小字第19號

原告 富胖達股份有限公司

法定代理人 方俊強

訴訟代理人 劉思語

余政勳律師

被告 陳邱金葉

訴訟代理人 陳之羽

訴訟代理人 賴佩霞律師

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國108年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰參拾元由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時聲明：(一)被告應給付原告新臺幣(下同)10萬元，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)願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷第7頁)。嗣訴狀送達後變更聲明為：(一)先位聲明：1.被告應給付原告10萬元，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，2.願供擔保，請准宣告假執行；(二)備位聲明：1.被告應給付原告5萬元，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，2.願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷第48至49頁)。經核原訴與變更之訴之原因事實均為原告欲向被告承租房屋而交付定金乙事相關，有其社會事實上之共通性及關聯性，二者請求之基礎事實同一，揆諸前揭規定，上開訴之變更，應予准許。

二、原告主張：原告欲承租被告所有之門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號5樓房屋(下稱系爭房屋)，乃透過訴外

人即亮點不動產有限公司房仲人員陳宇庭居間與被告議定租約相關事宜，原告先於民國107年11月5日交付5萬元現金予陳宇庭，由陳宇庭將原告所提出之承租條件代為跟被告進行磋商，嗣兩造確認租賃條件後，陳宇庭於107年11月6日將上開5萬元轉交予被告作為立約定金，兩造並簽訂訂金單收據（下稱系爭訂金單收據），言明租金給付方式為每3個月匯款給付，且定金有效期限至107年11月15日晚間6時許，逾時若出租人即被告不履行簽約義務，應退還原告該定金，並賠償同等金額予原告，詎兩造原約定於107年11月8日就系爭房屋簽訂租賃契約（下稱系爭租賃契約），惟被告片面要求原告於簽訂租約時必須以現金方式1次給付被告6個月租金，違反系爭訂金單收據上所載經兩造確認之租金給付方式，且要求原告額外負擔系爭房屋每月之管理費，原告不能接受此等要求，故系爭租賃契約無法如期簽訂，顯屬可歸責於被告之事由，致不能成立契約，依系爭訂金單收據之約定及類推適用民法第249條第3款之規定，原告自得請求被告加倍返還定金10萬元。又縱認被告嗣後提出上開變更租金給付方式、負擔系爭房屋管理費等條件，非屬不可歸責於被告之事由，然原告不同意該等條件而立即通知陳宇庭取消原訂締約程序，被告亦同意取消，足認兩造無法如期簽訂系爭租賃契約，乃屬不可歸責於雙方之事由，原告仍得主張類推適用民法第249條第4款之規定，請求被告返還定金5萬元。爰依系爭訂金單收據之約定及類推適用民法第249條第3款、第4款之規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)先位聲明：1.被告應給付原告10萬元，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，2.願供擔保，請准宣告假執行；(二)備位聲明：1.被告應給付原告5萬元，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，2.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：依系爭訂金單收據約定，兩造確認之租賃條件包括租金每月8萬8,000元，含11.91%稅金，押金為17萬6,

000 元，現金給付，足認原告已同意以 2 個月租金金額作為系爭租賃契約之押金，又陳宇庭就兩造租賃條件進行磋商期間，原告為增加陳宇庭向被告斡旋之籌碼，乃主動提出第 1 次預先給付 6 個月租金，之後再每 3 個月匯款付租，被告最終亦同意此條件，惟原告於預定簽約前，單方面向被告請求變更已議定之押金數額，由相當於 2 個月租金數額減為相當於 1 個月租金數額，違反兩造於系爭訂金單收據上議定之承租條件，實屬可歸責於原告之事由，而關於系爭房屋之管理費應由何人負擔乙節，既非系爭訂金單收據上兩造已合意之租賃條件，縱因被告要求管理費由原告負擔而為原告所拒，亦非可認係屬可歸責於被告之事由造成兩造無法締結系爭租賃契約，故原告不履行簽約義務，實乃可歸責於原告之事由所致，被告並無可歸責之處，故被告依系爭訂金單收據之約定，自得沒入原告給付之立約定金 5 萬元，是原告請求被告返還二倍或一倍定金，均無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如獲不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

(一)原告主張其透過陳宇庭與被告洽談承租系爭房屋事宜，先於 107 年 11 月 5 日交付現金 5 萬元予陳宇庭，待租賃條件議定後，陳宇庭於 107 年 11 月 6 日將上開 5 萬元現金轉為立約定金交付被告收執，兩造並簽訂系爭訂金單收據，惟最終兩造並未簽訂系爭租賃契約等情，業據原告提出系爭訂金單收據、租屋暫收款收據、授權書等件影本為證（見本院卷第 11 至 15 頁），且為被告所不爭執，固堪信為真實。

(二)惟原告另以先位聲明主張被告應加倍返還定金 10 萬元，及以備位聲明主張被告應返還定金 5 萬元等節，均為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1. 先位聲明部分：

(1)原告雖主張被告於簽訂系爭訂金單收據後，片面更改租金給付方式，要求原告須於簽訂系爭租賃契約時，以現金給付被

告6個月租金，違反系爭訂金單收據上關於租金給付方式為每3個月匯款3個月租金之約定，係屬可歸責於被告之事由，造成系爭租賃契約無法簽訂云云。惟證人陳宇庭於本院言詞辯論時證稱：系爭訂金單收據上關於經雙方確認之租賃條件第5點租金給付方式之約定為每3個月以匯款方式給付3個月租金，此乃針對續期租金給付方式之約定，通常簽訂租賃契約時，就會向承租人收取押金及第1期租金，故就系爭訂金單收據上租金給付方式之合意內容，毋庸特別註記係針對續期租金之約定，原告確實有承諾第1次付租是於簽訂系爭租賃契約時1次給付6個月租金，之後才是如系爭訂金單收據所載每3個月以匯款方式給付3個月租金，因為原告本來想承租10個月而已，不符合一般短租至少1年租期之要求，最後伊居間磋商談成2年租期，但原告無法交付租金支票，原告即表示可以第1次就先給付6個月租金，之後每次都給付3個月租金，被告最終才同意出租系爭房屋，伊於兩造預定簽約日期前，曾寄送電子郵件提醒原告簽約應預備事項，有提醒原告簽約時要1次給付6個月租金，原告嗣後針對契約草稿表示異議之內容中，亦未就1次給付6個月租金之部分有何意見等語綦詳（詳見本院卷第67頁反面至第68頁），復參以陳宇庭於107年11月6日下午2時14分許寄送予訴外人即原告方面承辦人員趙叔威之電子郵件中，確有提及「簽約當天準備事項如下：……5.房客預先支付租金6個月金額是528000，之後3個月一付在約定時間匯款到屋主帳號。……」，而趙叔威收受該電子郵件後，於同日下午2時20分許回覆陳宇庭之電子郵件中，僅就上開電子郵件所提簽約當天準備事項中關於押金及仲介費用之部分表示意見，並未爭執上開簽約當天準備事項第5點所載原告於簽訂系爭租賃契約時應預先給付6個月租金乙事之正確性，有該等電子郵件附卷可稽（見本院卷第70、72頁），且原告就陳宇庭事先準備用於締約並公證之系爭租賃契約第三條關於租金及其支付方法之約定，並未就第1次應交付6個月租金乙節有何修改

，有原告以紅色筆跡修改之系爭租賃契約存卷可佐（見本院卷第79至81頁），核與證人陳宇庭前揭證稱原告同意第1次即給付6個月租金乙情相符，亦足徵證人陳宇庭前揭證述內容應屬可採，是原告表示被告於系爭訂金單收據簽訂後，方片面違反雙方已議定之租賃條件，要求原告第1次須給付6個月租金云云，顯與前揭證人陳宇庭證述情節、電子郵件暨系爭租賃契約草稿修正內容實有未合，無從採信。而原告第1次給付6個月租金之時間及方式雖於系爭訂金單收據未有明文約定，惟由陳宇庭於107年11月7日中午12時20分許、同日中午12時32分許寄發予趙叔威之電子郵件內容觀之（見本院卷第74頁），陳宇庭先陳明「屋主希望現場能收到」，嗣表示「屋主希望能夠收到銀行開出的銀行方的支票，我已經跟屋主說沒有支票，當天簽約完匯款即可……」，可知被告亦能接受原告以匯款方式給付第1次應付之6個月租金，並未刻意刁難未申請支票使用之原告，至第1次給付6個月租金之時間，兩造固未能達成共識，然此部分既非系爭訂金單收據上明文記載業經雙方確認租賃條件之範圍，則被告堅持原告應於簽訂系爭租賃契約當天給付，原告不能接受而拒絕履行締約義務，亦不能認係屬可歸責於被告之事由所致。是原告主張被告有此部分之可歸責事由，造成兩造最終未能締結系爭租賃契約，應返還2倍定金予原告云云，難認有據。

- (2) 原告另主張系爭租賃契約未能如期締約係因被告額外要求原告應負擔系爭房屋之管理費，乃屬可歸責於被告之事由云云。惟系爭訂金單收據僅係預約之性質，除兩造已議定之租賃條件外，其他就租約之相關細節，仍應由兩造議定後方能簽訂系爭租賃契約。而關於系爭房屋之管理費應由何人負擔乙節，並無證據足認兩造於簽訂系爭訂金單收據前已有合意，再觀諸系爭訂金單收據上經雙方確認租賃條件之記載，僅就租金數額約定每月8萬8,000元，該金額內含11.91%稅金，並未就系爭房屋管理費之負擔方式加以明文約定，有系爭

01 訂金單收據影本在卷可按（見本院卷第11頁），故兩造於簽
02 訂系爭租賃契約前，仍得就系爭房屋管理費之負擔方式加以
03 洽商，被告提出由原告負擔系爭房屋管理費之要求，原告拒
04 絕接受，致雙方就系爭租賃契約之內容未能達成合意，此乃
05 雙方締約自由，被告並無違反系爭訂金單收據上經雙方確認
06 租賃條件之情事，則原告據此逕認被告就雙方未能如期簽訂
07 系爭租賃契約具有可歸責之事由，請求被告加倍返還定金云
08 云，亦非可採。

- 09 (3) 綜上，以原告所為主張及舉證，尚難認定被告就兩造未能簽
10 訂系爭租賃契約具有可歸責之事由，從而，原告依系爭訂金
11 單收據之約定及類推適用民法第249條第3款之規定，請求
12 被告加倍返還定金10萬元云云，無從准許。

13 2. 備位聲明部分：

14 系爭訂金單收據上經雙方確認租賃條件第3點記載：「押金
15 ：新台幣176000元整」，並於後方勾選「現金」選項，有系
16 爭訂金單收據影本附卷可考（見本院卷第11頁），故兩造就
17 系爭租賃契約之押金係相當於2個月租金數額乙節，於簽訂
18 系爭訂金單收據時已達成合意，兩造自有依該約定簽訂系爭
19 租賃契約之義務。惟證人陳宇庭於本院言詞辯論時證稱：要
20 正式製作系爭租賃契約時，原告表示要將押金改為1個月租
21 金數額，且租金給付方式從每3個月付1次改為每個月給付
22 ，原告也不願意在簽約時給付押金及第1期的租金，這些都
23 跟兩造本來談好的條件不同，被告也不願意接受原告提出的
24 這些變更內容，原告就表示不要簽訂系爭租賃契約，所以最
25 後系爭房屋並未出租給原告等語明確（詳見本院卷第67頁）
26 ；又陳宇庭於107年11月6日下午2時14分許，寄送電子郵
27 件提醒趙叔威簽訂系爭租賃契約當天準備事項提及「……4.
28 租賃押金二個月，新台幣176000元整現金……」，趙叔威於
29 同日下午2時20分許以電子郵件回覆陳宇庭稱：「…1.關於
30 押金部分，如提前解約僅收取一個月，押金可否改為一個月
31 ？…」，原告方面並將系爭租賃契約草稿依其意願以紅色筆

01 跡加以修改後，於同年月7日下午3時8分許以電子郵件寄
02 送予陳宇庭，原告將系爭租賃契約草稿第三條第(二)項關於押
03 租保證金部分，由原訂相當於2個月租金數額之17萬6,000
04 元修改為相當於1個月租金數額之8萬8,000元，經陳宇庭
05 居間與被告溝通聯繫結果，陳宇庭於同年月7日下午3時44
06 分許寄發電子郵件通知趙叔威表示：「…簽約當日租金押金
07 給付才會交付鑰匙，屋主要收到錢才算簽約完成。交屋後免
08 租期間有施工水電方面，人員進駐使用是承租客要負擔是合
09 理的支付（使用者付費原則），租金不包含管理費，屋主已
10 經每個月降價10481元，其他條款事項不會變更。」，趙叔
11 威乃於同年月7日下午4時4分許以電子郵件告知陳宇庭稱
12 ：「由於付款條件及合約內容雙方沒有共識，請協助取消明
13 日公證人事宜。」，有該等電子郵件、原告以紅色筆跡修改
14 之系爭租賃契約在卷可憑（見本院卷第70、72、75、76、79
15 至81頁），在在可見兩造於簽訂系爭訂金單收據時已合意押
16 金為相當於2個月租金數額，然原告嗣後竟提議將押金變更
17 為相當於1個月租金數額，被告不能接受原告所提包括押金
18 數額在內之變更，原告即拒絕簽訂系爭租賃契約，則原告顯
19 已違反系爭訂金單收據載明經雙方確認押金數額之約定，故
20 原告因此拒絕履行簽約義務，實有可歸責之事由，被告自得
21 依系爭訂金單收據之約定，沒收定金5萬元而不予退還原告
22 。從而，原告以備位聲明主張系爭租賃契約未予簽訂乃非可
23 歸責於雙方之事由所致，原告得類推適用民法第4款之規定
24 ，請求被告返還定金5萬元云云，仍屬無據，不應准許。

25 五、綜上所述，原告依系爭訂金單收據之約定及類推適用民法第
26 249條第3款、第4款之規定，請求(一)先位聲明：被告應給
27 付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
28 週年利率5%計算之利息；(二)備位聲明：被告應給付原告5
29 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
30 5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回
31 ，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

七、按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436條之19第1項定有明文，爰依後附計算書確定本件訴訟費用額如主文第2項所示。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 7 月 12 日
臺北簡易庭法官 黃珮如

以上正本係照原本作成。

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○○○巷○號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 108 年 7 月 12 日
書記官 李易融

訴訟費用計算書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,000 元	
證人旅費	530 元	
合 計	1,530 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：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)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436條之32條第2項：

第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第

01 455 條、第 459 條、第 462 條、第 463 條、第 468 條、第 46
02 9 條第 1 款至第 5 款、第 471 條至第 473 條及第 475 條第 1
03 項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。