臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐小字第1293號

原告 石燁實業有限公司

法定代理人 劉湘銘

被告 張富雄

訴訟代理人 羅宗賢律師

上列當事人間請求返還訂金事件，本院於民國114年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查原告雖於民國114年2月13日言詞辯論期日，當庭撤回起訴，惟被告已於114年1月6日具狀答辯且於114年2月13日言詞辯論期日到庭進程序，而就本案為言詞辯論，故原告其後撤回本件訴訟，自應得被告之同意，惟本件被告當庭表示不同意撤回（見本院卷第80頁至第81頁），依前揭規定，原告之撤回起訴，不生效力。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告於113年2月29日透過仲介購買被告所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房地），雙方簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由原告之法定代理人即劉湘銘簽發票面金額新臺幣（下同）10萬元之支票1紙作為訂金，並存入履保公司安新建築經理股份有限公司。而原告於購買系爭房地時，已向承辦本案之仲介業務即訴外人李娟

01 娟表示須能夠辦理銀行貸款至少2,000萬元始能購買系爭房
02 地，李娟娟則向原告承諾，倘嗣後因銀行願辦理之房地貸款
03 不足時，得解除契約。詎原告於簽約後欲辦理貸款時，因系
04 爭房屋屋齡過大，確實造成原告貸款額度不足，致無法支付
05 買賣價金，原告即向房仲要求解除系爭買賣契約，被告嗣後
06 亦因原告未給付後續款項而解除系爭買賣契約，是系爭買賣
07 契約既已解除，被告自應負有回復原狀之義務，而須返還訂
08 金10萬元予原告，為此，爰依法提起本件訴訟等語。並聲
09 明：被告應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
10 清償日止，按年息百分之5計算之利息。

11 二、被告則以：原告於簽訂系爭買賣契約時給付由原告法定代理
12 人劉湘銘簽發之10萬元支票，及原告所簽發之260萬元支票
13 各乙紙作為第一期簽約款。詎原告所簽發之260萬元支票因
14 印鑑模糊無法兌領軋票，而未能依約給付第一期簽約款，經
15 被告委由代書於113年3月26日以存證信函催告原告，要求原
16 告於函到後7日內將260萬元之簽約款匯入履保帳戶，惟原告
17 於113年3月29日收受該存證信函後仍未為給付，被告僅得於
18 113年4月24日以存證信函通知原告解除契約，而原告所稱之
19 10萬元既係因簽訂系爭買賣契約所給付簽約款之一部分，依
20 系爭買賣契約第8條第2項後段約定，被告自得沒收以作為懲
21 罰性違約金。況系爭買賣契約內並未明定原告須先能夠辦妥
22 銀行貸款始購買系爭房地之條件，則原告請求被告返還10萬
23 元自無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)
24 如受不利判決，願供擔保請求免為假執行。

25 三、得心證之理由：

26 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
27 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
28 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
29 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
30 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
31 高法院72年台上字第4225號判決參照）。

01 (二)本件原告主張兩造間有簽訂系爭買賣契約，原告依約已由原
02 告之法定代理人即劉湘銘簽發票面金額為10萬元之支票1紙
03 予被告，而系爭買賣契約現已解除等情，為被告所不爭執，
04 首堪認定。至原告主張仲介業務即訴外人李娟娟曾向原告承
05 諾若貸款不足，得解除契約，嗣原告因系爭房屋屋齡過大而
06 貸款不足，遂向被告請求解除系爭買賣契約，被告應返還訂
07 金10萬元乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯，依前揭說
08 明，即應由原告就此有利於己之事實舉證以實其說。惟查，
09 綜觀系爭買賣契約所約定之條款，並無關於原告須先能夠辦
10 理銀行貸款始能購買系爭房地之相關約定內容（見本院卷第
11 15頁至第28頁），況原告亦自承因貸款不足無法支付買賣價
12 金等語（見本院卷第11頁），被告復以此可歸責於原告之事
13 由，依系爭買賣契約第8條第2款之約定，向原告催告付款，
14 經原告不為履行而解除契約，亦有被告所提存證信函暨收件
15 回執在卷供參（見本院卷第63頁至第71頁），而原告既未能
16 另舉其他事證以實其說，揆諸前開判決意旨及說明，尚難認
17 原告就此部分事實業已盡其舉證之責，則原告主張解除契約
18 並請求被告返還10萬元之款項，即無可採。

19 四、綜上所述，原告請求被告給付原告10萬元，及自起訴狀繕本
20 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無
21 理由，應予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判
23 決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條、第436條之19
25 條第1項規定，確定其訴訟費用額為第一審裁判費1,000元，
26 由原告負擔。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

28 豐原簡易庭 法官 林冠宇

29 如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理
30 由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、
31 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

01 決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴
02 者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 以上正本係照原本做成。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

05 書記官 紀俊源