# 臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第1389號

原　　告　聖慈管理顧問股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄧允文

訴訟代理人　許寧珊律師

000000000000000000

被　　告　林俊良

000000000000000000

訴訟代理人　戴智權律師

　　吳佩蓮律師

上列當事人間請求返還定金事件，經本院於民國115年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告前於民國113年7月31日，就被告所有之門牌號碼新北市○○區○○路0段0號1至4樓房屋（下稱系爭房屋），與被告簽訂「承租意向書」（下稱系爭意向書）並同時給付定金新臺幣（下同）84萬元（下稱系爭定金）予被告收訖。然系爭房屋自簽約日後經過1年2個月，仍未見都更整建工程開工，則系爭房屋何時得以完成都更整建工程即有未明，嚴重影響原告整體營業規劃，依系爭意向書「其他（需求事項）」欄第9點（下稱系爭意向書第9點）約定，系爭房屋都更整建工程竣工前，兩造任一方表示不承租或出租系爭房屋者，不生沒收或加倍返還定金問題，故原告以原證2監察院郵局存證號碼000193存證信函（下稱原證2存證信函）對被告為解除系爭意向書之要約，並於114年9月2日送達於被告，經被告答覆稱其無返還系爭定金之義務，亦即要沒收系爭定金，可認被告同意原告之要約而與原告達成解除

系爭向意書之合意，復經原告於114年10月22日向本院聲請調解然因兩造無共識而不成立。則被告繼續保有系爭定金則為無法律上之理由而為不當得利。爰依系爭意向書第9點約定及民法第179條規定，提起本件訴訟。並聲明：「被告應給付原告84萬元，及自114年10月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。願供擔保請准宣告假執行。」。

二、被告則以：被告並無與原告合意解除系爭意向書。而系爭意向書就系爭房屋完成整建前之毀約並無約定，故應類推民法第249條規定，又因本案整建工程需經新北市都更處相關程序，此為原告所明知，原告卻寄發原證2存證信函復提起本件訴訟要求返還系爭定金，甚至主張解除系爭意向書，堪認原告拒絕履行系爭意向書，是兩造契約之不能履行，係可歸責於原告，類推適用民法第249條第2款規定，原告不得請求返還系爭定金。並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其於113年7月31日，就被告所有之系爭房屋與被告簽訂系爭意向書，並同日給付系爭定金84萬元予被告收訖等情（見本院卷第12頁），被告未予爭執（見本院卷第57、60、167頁），並有系爭意向書可憑（見本院卷第17-20頁），堪以認定。

四、本院之判斷：

(一)系爭意向書是否經兩造合意解除？

1. 民法第98條規定「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。」，所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則；但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院105年度台上字第595號、104年度台上字第209號裁判意旨參照）。

2. 民法第258條第1項規定「解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。」按契約除當事人約定保留之解除權外，固以有民法第254條至第256條或其他法定之情形為限，有解除權人始得向他方當事人為解除之意思表示。但契約既因當事人雙方意思表示一致而成立，自亦可因互相表示意思一致而解除，所謂意思表示一致，無論其為明示或默示，均包含在內（最高法院57年台上字第3211號裁判意旨參照）。民法第154條第1項規定「契約之要約人，因要約而受拘束。但要約當時預先聲明不受拘束，或依其情形或事件之性質，可認當事人無受其拘束之意思者，不在此限。」按要約，係以訂立契約為目的之須受領的意思表示，且其內容需確定或可得確定而包括契約必要之點，得因相對人之承諾而成立契約（最高法院109年度台上字第2957號裁判意旨參照）。是要約者，乃以締結契約為目的，而喚起相對人承諾之一種意思表示，如要約人已足以表明其願依表示內容訂立契約之意思，向特定人為之，具備契約之必要之點，並到達於受要約之人，則其要約之意思表示即已生效，要約人並應受其要約之拘束。準此，契約得因一方行使法定或約定解除權而消滅，亦得由雙方另以契約合意解除。前者為形成權之單方行使，應依民法第258條向他方為解除之意思表示；後者則須一方提出合意解除之要約，經他方承諾，始因意思表示合致而成立。另民法第179條規定「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」。

3. 原告主張系爭房屋自簽約日後經過1年2個月，仍未見都更整建工程開工，依系爭意向書其他欄位第9點約定，系爭房屋都更整建工程竣工前，兩造任一方表示不承租或出租系爭房屋者，不生沒收或加倍返還定金問題，原告前已以原證2存證信函對被告為解除系爭意向書之要約，並於114年9月2日送達於被告，經被告以原證4律師函答覆稱其無返還系爭定金之義務，亦即要沒收系爭定金，可認被告同意原告之要約

而與原告達成解除系爭意向書之合意，故系爭意向書之法律關係業經解除等語（見本院卷第12、14、206、224頁），然為被告所否認，辯稱其並無與原告達成解除契約之合意等語（見本院卷第225頁）。查：

⑴系爭意向書第9點約定：「本建物（即系爭房屋）於都更整建工程竣工後，乙方（即原告）表明不欲租屋時，定金由甲方（即被告）沒收，並無異議。甲方表明不欲出租時，則甲方加倍返還乙方定金」（見本院卷第19頁），依其文義，該約款僅就系爭房屋都更整建工程竣工後，原告表明不欲承租或被告表明不欲出租時之定金處理方式為約定，並未約定原告得於工程竣工前任意退出並請求返還定金。是原告主張依系爭意向書第9點，於系爭房屋竣工前，任一方表示不承租或出租者，均不生沒收或加倍返還定金之效果等語，與該約款之客觀文義不符，且該約款文字業已表示兩造當事人之真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，故原告此部分主張並無可採。

⑵復觀諸原證2存證信函內容，僅表示原告以該函通知被告，原告放棄優先洽談系爭房屋承租事宜之權利，並限期請被告返還系爭定金等情（見本院卷第21-22頁），毋寧僅係表達其放棄優先承租權並請求被告返還系爭定金，並無任何解除系爭意向書法律關係之意思表示，依民法第258條第1項規定，難認係解除權之行使。又上開存證信函之文字，其內容亦無任何確定或可得確定而包括解除系爭意向書法律關係之必要之點，得因被告之承諾而使兩造達成意思表示一致可言，揆諸前揭說明，自非合意解除系爭意向書之要約，況原證4律師函係以原告解除系爭意向書並請求限期返還系爭定金，乃對法律有所誤解等語予以答覆（見本院卷第25-27頁），依其客觀文義，顯係否認原告得解除系爭意向書並請求返還定金，並無承諾合意解除系爭意向書之意。是原告主張系爭意向書業經兩造合意解除等語，並無可採。

⑶而至本件言詞辯論終結時，系爭意向書既未經原告合法解除，亦未經兩造合意解除，原告依系爭意向書交付之系爭定金，其給付原因尚未消滅。又系爭意向書並未約定原告得於竣工前任意退出並請求返還定金，故原告尚不得僅以其表示放棄優先洽談承租，即認被告受領定金之法律上原因已不存在。故原告主張系爭意向書業經兩造合意解除，被告繼續保有系爭定金係無法律上原因受有利益而成立不當得利，據此請求被告返還系爭定金等語（見本院卷第224頁），即於法無據。

(二)系爭意向書第9點約定：「本建物（即系爭房屋）於都更整建工程竣工後，乙方（即原告）表明不欲租屋時，定金由甲方（即被告）沒收，並無異議。甲方表明不欲出租時，則甲方加倍返還乙方定金」（見本院卷第19頁）。本件於115年9月10日言詞辯論終結時，被告當庭陳稱系爭房屋現已竣工，前於115年8月26日寄發被證6資料請原告於函到10日內完成系爭房屋租賃契約之議約及簽約，逾期依系爭意向書沒收系爭定金，而兩造已約定於115年9月16日去看房子等語（見本院卷第167-168、224-225頁），並提出被證6存證信函及其所附之附件一完工對照圖及附件二房屋租賃契約書為憑（見本院卷第175-201頁），原告亦自陳其有要在115年9月16日去看房子等語（見本院卷第225頁），堪認言詞辯論終結時，系爭房屋之都更整建工程業已竣工，被告已向原告提出締結租賃契約之議約通知，堪認被告仍依系爭意向書履行其契約義務，並未表明不欲出租系爭房屋。基此，系爭意向書第9點所定被告應加倍返還定金之事由並未發生，系爭定金之給付原因亦未消滅，原告自不得依系爭意向書第9點或民法第179條規定，請求被告返還系爭定金。

五、綜上所述，原告依系爭意向書其他欄位第9點約定及民法第179條規定，聲明請求被告應給付原告84萬元，及自114年10月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。並應駁回原告假執行之聲請。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　22　　日

民事第五庭　法　官　劉容妤

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　115　　年　　10　　月　　22　　日

書記官　葛其祐