臺灣臺中地方法院民事判決

111年度簡上字第229號

上　訴　人　尤奕翔

訴訟代理人　呂勝賢律師

被上訴人　　聚浔鑫股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉學益

000000000000000000

訴訟代理人　蕭智元律師

上列當事人間返還價金事件，上訴人對於中華民國111年4月12日本院臺中簡易庭110年度中簡字第2902號第一審判決，提起上訴，本院合議庭於民國112年9月15日辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人（即原審原告）部分：

㈠上訴人於原審起訴略以：

1.上訴人於民國110年4月間，與被上訴人所委派、時任被上訴人公司董事之劉學益，就臺中市○○區○○○路000號、308號房屋（下稱系爭2間房屋）轉租（下稱系爭轉租契約），及「美村尼克」咖啡店(微笑大坑店)頂讓事宜達成協議（下稱系爭頂讓契約），其中頂讓金為新臺幣（下同）120萬元，轉租之每月租金為22萬元，劉學益並先後交付不同版本之3份租賃契約書及3份頂讓同意書予上訴人。依系爭頂讓契約，被上訴人要求上訴人先給付部分價金45萬元作為訂金，而被上訴人則承諾應於110年5月1日即先將系爭2間房屋交付予上訴人，至於被上訴人與訴外人大城享泰食經營者間之租約，則由被上訴人負責處理提前解約、賠償等相關事宜。詎被上訴人遲未依約將系爭2間房屋交付予上訴人，經上訴人一再催促仍無法交付，上

訴人因此表示解約，業經被上訴人同意，被上訴人嗣亦另將系爭2間房屋行再行轉租他人，故上訴人請求被上訴人退還之前已給付之45萬元款項，惟被上訴人卻表示僅願退還1/2即22萬5000元，上訴人實難同意，被上訴人嗣後即置之不理。前揭45萬元價金應為被上訴人依約於110年5月1日前交付系爭2間房屋及依約履行之履約訂金性質，依民法第249條第3款規定，被上訴人自應返還定金45萬元。

2.再者，一開始是先由上訴人之合夥人林純珍和被上訴人洽談確定110年5月1日就會把房子交給上訴人，當時林純珍於交付20萬元支票予被上訴人時，亦有簽具一份簽收單，其上記載「5/1開始」等語，可佐證被上訴人應於5月1日將房屋交付予上訴人，被上訴人本應依照約定交屋，被上訴人說會負責處理，所以上訴人並沒有去過問被上訴人和訴外人大城享泰食的租約到何時，被上訴人應該要自行負擔提早與大城享泰食解除租約違約金8萬元的損失。另由被上訴人所擬定的房屋租賃契約的草稿，第3條：租金第1項也載明裝修期間自110年5月1日起至110年5月31日止，足以證明被上訴人應於5月1日要把房子交給上訴人。被上訴人辯稱雙方有合意更改交屋的日期云云，上訴人否認之，又該8萬元既然是被上訴人與大城享泰食間違約產生的費用，即應由被上訴人負擔。為此，爰依法請求被告返還價金45萬元等語。

㈡於本院另補稱略以：

1.兩造間未合意將系爭2間房屋之履約點交日期由原先約定之110年5月1日更改為110年7月1日：

①依兩造間之110年4月21日LINE紀錄完整之對話內容，可知當時被上訴人公司之董事劉學益，現變更為法定代理人當時一再表示：「我要對股東交代」、「…我修改合約日期，再傳給你確認。」等語（見原審卷第14、15頁），再由上開對話之後，上訴人緊接著也表示：「晚點通過電話確認」等語（見原審卷第15頁），足見兩造

原約定於110年5月1日點交，是否已獲意思表示合致而同意更改為自110年7月1日點交乙節，由上開的對話內容可知，就此雙方尚在磋商協調的階段，並未達成意思表示之合致。其次，在上開對話翌日（即110年4月22日），劉學益才以LINE上傳「房屋租貸契約書0000000房屋租貸.pdf」、「頂讓同意書0000000.pdf」、「尼克設備盤點.xlsx」等資料，並表示「以上請於今日確認好」等語（見原審卷第16頁），而在後續雙方的LINE對話紀錄內容中，對於造成遲遲無法確定能點交予上訴人之日期，原承租人「大城享泰食」是否能確定在6月30日離開，而順利於7月1日點交予上訴人，雙方仍迭有爭議；再者，上訴人雖有表達「那我們從7/1號做交接，一個月的裝修期。」等語（見原審卷第15頁），惟由完整對話可知，上開語句顯然僅為上訴人對劉學益之變更內容，再重覆以確認其內容是否為：「從5/1點交改為7/1號點交」、「有一個月的裝修期不收租金」，並非是上訴人已同意劉學益所為變更內容之意思表示，此由劉學益所傳給上訴人的一再變更點交日期之房屋租貸契約及頂讓同意書上，迄未經上訴人及被上訴人雙方簽署同意成立可證。綜上，足證兩造原約定於110年5月1日點交之日期，被上訴人擬片面更改自110年7月1日點交乙節，顯然未經上訴人同意而尚在雙方磋商協調的階段。

②再者，原審認兩造於110年5月12日已達成兩造間契約改自110年7月1日點交履行之合意等語，然從110年5月13日劉學益仍再以LINE傳送頂讓同意書、房屋租賃契約書，並表示：「有無修改的，請再回覆我」等語（見原審卷第24頁），上訴人則於5月14日表示：「好我下午看」等語（見原審卷第25頁），之後雙方通話有33分鐘04秒，足見直至5月13日、14日雙方猶在磋商協調，顯非如原審所認定於110年5月12日兩造已達成契約改自11

0年7月1日起履行生效之合意，原審判決無視於此，僅以對話內容中之文字的取其一部分，斷章取義，顯有偏頗而背離當事人真意。

③又由證人林純珍之證述，足證被上訴人片面將110年5月1日點交變更為110年7月1日點交乙節，上訴人之合夥人林純珍並不同意，在此情形下，上訴人又豈可能同意。且系爭房屋若由上訴人頂讓並承租後，其中部分房屋原已談好再轉租予上訴人之胞妹尤佳琳供其經營火鍋店營業使用，作為異業聯盟，因此尤佳琳已招募員工為開店之準備，但因被上訴人無法如期交屋，致使尤佳琳解聘原招募之員工，因而將損失之人事費用，在在顯見，上訴人並未同意延期至7月1日。

2.上訴人與被上訴人分別委由訴外人林純珍及劉學益於110年3月5日代理議訂系爭頂讓及轉租契約，就系爭2間房屋轉租及頂讓事宜，並由上訴人給付定金45萬元予被上訴人，被上訴人承諾原來之被上訴人與訴外人大城享泰食經營者間之租約，由被上訴人負責處理提前解約、賠償等相關事宜，並於110年5月1日前將上開房屋交付上訴人。足見，被上訴人未能依約於110年5月1日前，令訴外人大城享泰食搬遷，將上開房屋交付上訴人，確屬可歸責於被上訴人無疑。

3.本件確已由上訴人給付定金45萬元予被上訴人，此為兩造所不爭執，依民法第249條第3款規定，本件上訴人請求被上訴人應返還定金45萬元實屬有理由。

二、被上訴人（即原審被告）部分：

㈠於原審抗辯略以：

1.被上訴人前向第三人承租系爭2間房屋，並於其中1間建物經營「美村尼克」咖啡店（微笑大坑店），及將其中1間轉租予第三人經營「大城享泰食」餐飲。於110年3月間，兩造就上訴人向被上訴人頂讓「美村尼克」咖啡店及承租系爭2間房屋達成口頭協議，上訴人並給付45萬元之頂讓

定金予被上訴人。兩造先約定於110年5月1日點交「美村尼克」咖啡店營業設備及系爭2間房屋，然因「大城享泰食」餐飲之原承租人無法於4月30日前搬遷，兩造因此同意改自110年7月1日點交履約，此有上訴人提出之110年4月21日LINE紀錄可佐（見原審卷第47至51頁）。可見兩造業已同意系爭頂讓及轉租契約均於110年7月1日開始履約點交。上訴人稱被上訴人應於110年5月1日將系爭2間房屋交予上訴人云云，顯不足採。嗣上訴人於110年5月16日突以手機APP軟體LINE傳訊息予劉學益表示：「劉大哥，7點跟股東聊過，目前確實沒辦法再繼續，現在真的也是疫情的關係，讓他覺得風險比較高」，劉學益先於110年5月17日以LINE傳訊息回覆上訴人：「如果你確定要解除原本的租賃合約，我會開始找人來承租」，上訴人於同日回覆：「好的」等語（見原審卷第73至77頁），足見兩造間之系爭轉租及頂讓契約，係因可歸責於上訴人而未履行，並非可歸責於被上訴人而未履行。是系爭頂讓及轉租契約既係因可歸責於上訴人而未履行，依民法第249條第2款規定，上訴人自不得請求返還45萬元定金。

2.兩造於110年4月21日以口頭達成契約期限改自110年7月1日開始之合意後，被上訴人於翌日即110年4月22日以LINE傳送原證三號中末頁下方記載「中華民國一一0年四月 日星期」之租賃契約及原證四中末頁下方記載「中華民國一一0年四月 日星期」之頂讓同意書予上訴人，該租賃契約之租賃期間即更改自110年07月01日起至117年10月31日止；上訴人收受前揭契約後，同日即以LINE回覆被上訴人：「還有免租期沒有寫到」等語（見原審卷第55頁），僅對該修改後之合約中未記載免租期（裝修期免收租金）有意見，而對於書面契約期限記載改自110年7月1日起並無意見甚明。

3.嗣上訴人於110年5月8日以LINE告知被上訴人若無法於5月11日確認享泰食於6月30日搬遷，即請求被上訴人退還押

金。被上訴人於5月11日以電話與上訴人確認享泰食會於6/30日搬遷，並於5月13日以LINE傳送「房屋租貸契約書0000000.pdf」、「頂讓同意書同意書0000000.pdf」檔案予上訴人，即末頁下方記載「中華民國一-0年五月十四日星期五」之租賃契約及末頁下方記載「中華民國一一0年五月十四日星期五」之頂讓同意書予上訴人，上訴人對於書面契約期限記載自110年7月1日起，亦無意見。

4.綜觀兩造間之前揭LINE對話紀錄，可見兩造於110年4月21日即已口頭達成契約改自110年7月1日起之合意，嗣上訴人雖就租約是否要有裝修期、享泰食如未於6月30日搬遷之賠償問題，與上訴人協調，然此部分並不妨礙兩造已達成契約期限改自110年7月1日起之合意。上訴人稱雙方是否更改自110年7月1日起點交一節仍在磋商協調階段云云，顯不足採。

5.證人劉學益於111年1月6日於原審到庭之證述，核與卷內劉學益與上訴人、劉學益與林純珍間之LINE通訊紀錄截圖相符，應堪採信。是兩造間確於110年4月21日達成「契約期限改自110年7月1日開始」之合意，上訴人嗣因疫情關係而先行毀約甚明。另由證人林純珍證述，可見上訴人具有與被上訴人公司法定代理人劉學益協商系爭契約之代表權限，縱證人林純珍對於上訴人與劉學益間協商的過程並非完全清楚，然上訴人既於110年4月21日已向劉學益表示同意系爭契約改自110年7月1日開始，則不論證人林純珍是否同意，均不影響兩造間已於110年4月21日達成「契約期限改自110年7月1日開始」合意之效力。

6.再依系爭頂讓契約及證人林純珍之證述，可見上訴人所支付之45萬元為系爭頂讓契約之定金無訛，系爭頂讓契約既係因可歸責於上訴人而未履行，依民法第249條第2款規定，上訴人自不得請求返還45萬元。

㈡於本院另補稱略以：

1.由兩造間110年4月21日迄至110年5月12日之LINE對話內

容，可知兩造已合意將系爭頂讓契約及轉讓契約延至110年7月1日點交履行，並約定110年5月14日星期五簽立書面契約至明。被上訴人依約於110年5月13日以LINE傳送「房屋租貸契約書0000000.pdf」、「頂讓同意書同意書0000000.pdf」檔案予上訴人，上訴人對於前開書面契約內容及期限記載自110年7月1日起等情，亦均未表示意見，是原審就兩造間之完整LINE對話紀錄綜合觀察判斷，而認定兩造至遲於110年5月12日已達成契約改自110年7月1日起履行生效之合意，核與卷證資料及常情相符，並無斷章取義或背離當事人意思之情形，洵無違誤。上訴人仍執陳詞稱兩造就是否更改自110年7月1日起點交履行一節仍在磋商協調階段等語，尚不足採。

2.又依證人林純珍之證述，顯見上訴人並未將其與被上訴人間洽談之事情完全告知證人林純珍，且由林純珍之證述，可知上訴人確實具有與被上訴人公司法定代理人劉學益協商系爭頂讓契約、轉租契約之代表權限，上訴人既已向劉學益表示同意系爭契約改自110年7月1日開始，上訴人猶執陳詞稱其合夥人林純珍不同意，上訴人又豈能同意等語，自屬無據。

3.兩造至遲已於110年5月12日合意更改為110年7月1日，已如前述，又依證人劉學益於原審之證述，可知上訴人係於兩造達成合意後之110年5月14日先行以電話告知被上訴人毀約之情，其後兩造雖於翌日即110年5月15日曾見面會談，然上訴人仍於110年5月16日傳送訊息予被上訴人，告知不履約之決定結果，被上訴人亦於110年5月17日回覆確認知悉上訴人解約，被上訴人將另外找人承租等語，上訴人且回應「好的」等語（見原審卷第77頁），顯見系爭轉租契約、系爭頂讓契約，係因可歸責於上訴人而未履行，並非可歸責於被上訴人而未履行。

三、原審法院審理後，為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲明：1.原判決廢棄；2.被上訴人應給付上訴人45

萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本件兩造不爭執之事項：

㈠上訴人與被上訴人分別委由訴外人林純珍、劉學益於110年3月5日代理議訂系爭頂讓及轉租契約，就臺中市○○區○○里○○○路000號、308號房屋轉租及頂讓事宜，並由上訴人給付定金45萬元予被上訴人，被上訴人承諾原來之被上訴人與訴外人大城享泰食經營者間之租約，由被上訴人負責處理提前解約、賠償等相關事宜，並於110年5月1日前將上開房屋交付上訴人（見原審卷第181頁）。

㈡嗣被上訴人未於110年5月1日前將上開房屋交付上訴人。

㈢上訴人於110年5月16日表示解除房屋轉租及頂讓事宜之契約，被上訴人於110年5月17日以LINE通訊方式向上訴人表示知悉（見原審卷第73~77頁、第81頁）。

㈣上訴人嗣再以110年6月10日太平宜欣郵局341號存證信函及110年6月15日(110）泓勝字第061501號律師函通知被上訴人返還定金45萬元，經被上訴人收受（見原審卷第111~115頁、第91頁）。

㈤由被上訴人之法定代理人劉學益以Line傳給上訴人的房屋租貸契約及頂讓同意書（見原審卷第93~109頁），未經上訴人及被上訴人雙方簽署。

㈥上訴人提出之原證1至原證12，形式上為真正。

㈦被上訴人提出之被證1至被證4，形式上為真正。

㈧劉學益於原審111年1月6日作證時提出之劉學益與林純珍間之LINE對話紀錄，形式上為真正。

㈨兩造同意系爭45萬元為定金。

五、兩造爭執之事項：

㈠兩造間之系爭頂讓及轉租契約是否已合意將系爭2間房屋之履約點交日期由原先約定之110年5月1日更改為110年7月1日？

㈡系爭頂讓契約、轉租契約之未能履行，究應歸責於上訴人或

被上訴人？

㈢上訴人請求被上訴人將系爭定金45萬元返還，有無理由？

六、本院得心證之理由：

㈠上訴人雖主張系爭頂讓契約之履約點交時期為110年5月1日，且其並未同意將系爭頂讓契約之履約時期更改為110年7月1日，並提出上訴人與劉學益間之LINE對話記錄、未頁未載明日期之房屋租賃契約、系爭頂讓契約、劉學益簽發予訴外人林純珍之收據等件影本為證（見原審卷第23-95、105-109、181頁），惟查：

1.據上訴人與劉學益間於110年4月21日LINE對話紀錄：「劉學益：那如果你們今天沒有回覆的話，我就當作你們沒有要繼續履行頂讓的意思喔!」、「原告：我們確定要頂，但是因為隔壁沒有辦法在5月1號教(交之誤寫)場所以我們合約從7月1號開始。」、「劉學益：我在上 FSC認證課程中...我跟股東回報。我們的合約從今年7/1開始，我修改合約日期，再傳給你確認。」、「原告：那我們從7/1號做交接，一個月的裝修期。」等語（見本院卷第49、51頁），可知兩造於110年4月21日口頭初步達成契約期限改自110年7月1日開始之合意。

2.被上訴人於翌日即110年4月22日再以LINE傳送原證三中末頁下方記載「中華民國一一0 年四月 日星期」之房屋租賃契約及原證四中末頁下方記載「中華民國一一0年四月 日星期」之頂讓同意書予上訴人(見原審卷第53、97-99、107頁），且該房屋租賃契約之租賃期間已更改自110年07月01日起至117年10月31日止（見原審卷第97頁）。而上訴人收受前揭契約後，同日並以LINE回覆被上訴人稱：「還有免租期沒有寫到」等語（見原審卷第55頁），即僅對該修改後之合約中未記載免租期(即裝修期免收租金)之部分有意見，而對於該書面契約期限記載改自110年7月1日起算並無意見甚明。

3.復參酌上訴人於110年4月23日以LINE另向被上訴人表示：

「我提這個方案並不是針對你們公司請不要誤會，我的用意是在於享泰食能夠在明確時間離開，如果享泰食他那麼肯定跟你說6/30離開，其實並不會有那麼多問題發生，所以你也可以用這樣的方式要求享泰食離開，我覺得非常合理，所以賠償部分應該是由你跟享泰食協調，在這當中我也試著去為雙方著想，當初合約上也是5/1號交場的合約，是因為後來劉大哥你跟我說享泰食要到6/30才能離開，之後我才又再度協調，最後才敲定6/30交場，如今如果享泰食一直不走我請問一下我需要到什麼時候才能進行，我總不能一直支付員工薪資然後等待對方的離開，將心比心如今換成是任何人，我想沒有一個人能接受，也是基於誠信所以我才會一直追蹤下去。」等語（見原審卷第59頁），以及上訴人分別於110年4月27日、110年5月3日、110年5月7日、110年5月8日持續向被上訴人確認大城享泰食確切之搬遷時間，並詢問雙方合約是否已經確定，並表示如果110年5月11日仍無法確定，請被上訴人退還定金等語（見原審卷第61-63頁）。然被上訴人嗣於110年5月11日即以電話與上訴人確認大城享泰食會於110年6月30日搬遷，並於110年5月12日以LINE傳送稱：「昨日電話跟你確認後，享泰食確定6/30會搬遷，我會把合約整理好讓你確認後，這週五（即5/14）安排簽約。」等語，上訴人並以LINE回覆被上訴人稱：「好」（見原審卷第65頁）。

4. 承上所述，足徵兩造至此已確定合意將系爭頂讓契約及系爭轉讓契約延至110年7月1日履行點交，並約定110年5月14日星期五簽立書面契約至明。

5. 又被上訴人並依約於110年5月13日再以LINE傳送「房屋租貸契約書0000000.pdf」、「頂讓同意書同意書0000000.pdf」檔案予上訴人（見原審卷第69頁），即末頁下方記載「中華民國一一0年五月十四日星期五」之房屋租賃契約（見原審卷第101-103頁）及末頁下方記載「中華民國一一0年五月十四日星期五」之頂讓同意書（見原審卷第109

頁），而上訴人對於前開書面契約內容及期限記載自110年7月1日起等情，亦均未表示意見（見原審卷第69-71頁）。

6.綜觀兩造間之前揭完整LINE對話紀錄後（見原審卷第23-91頁），足徵兩造間至遲於110年5月12日已達成兩造間前揭契約改自110年7月1日起履行生效之合意，故上訴人主張雙方就是否更改自110年7月1日起點交履行一節仍在磋商協調階段云云，尚乏憑據，不足採信。

㈡雖上訴人另以證人林純珍於原審之證述內容，主張係被上訴人片面變更點交日期，其並未同意云云，然查，證人劉學益已於原審審理時證稱：「...後來到了三月份林純珍又跟我說有一個股東也就是上訴人，上訴人是大股東，約我碰面，碰面後續就是上訴人跟我談後續的頂讓金和租賃的部分，上訴人跟我談的時候，價金頂讓金從200萬改為120萬，租金本來是26萬多改成22萬元。當初林純珍有問我什麼時後可以把房子交給她，我回答如果整棟承接的情況下就是5月1日，只是林純珍要承接享泰食的租約。...後來我收到45萬元之後，當天我就跟享泰食說要提早請他們搬遷，這是我與上訴人達成共識的決定才告訴享泰食的，告訴他們提早搬遷，5月1日要離開，並且支付8萬元的違約金，但享泰食說一個月搬遷沒有辦法，需要三個月，當下我也跟上訴人說要到6月底享泰食才能完成搬遷的動作，4月21日的時候上訴人有確定要頂讓，加上要享泰食搬遷，我們沒有辦法於5月1日交場，所以他也同意頂讓合約改為從7月1日開始...」等語（見原審卷第201頁），以及證人林純珍於原審亦到庭證述：「(問：你剛剛說你們的合夥是由上訴人對外代表？)對。就是上訴人和劉學益去協商」等語（見原審卷第208頁），足認上訴人確實具有與被上訴人之法定代理人劉學益協商系爭頂讓契約、轉租契約之代表權限，縱證人林純珍對於上訴人與被上訴人間協商的過程並非完全清楚，然上訴人既已向劉學益表示同意系爭契約改自110年7月1日開始等

情，已如前述，復迭於110年4月23日、110年4月27日、110年5月3日、110年5月7日、110年5月8日持續向被上訴人確認大城享泰食確切之搬遷時間，並詢問雙方合約是否已經確定，最後雙方並於110年5月12日確認將於110年5月14日簽立書面契約，又上訴人對於被上訴人簽約前所傳送之系爭頂讓契約、轉租契約內容均未爭執，綜合上情，足見兩造間應於110年5月12日，即已達成就系爭頂讓契約、轉租契約變更至110年7月1日點交、履行之合意。

㈢按當事人於契約訂立時或給付價金期限以前，約定由一方交付於他方金錢或其他有價物，如交付定金之一方不能履行其債務時，收受定金之他方得沒收該定金者，該定金即屬「違約定金」，具有間接強制債務履行之效力。依民法第249條第2款規定：「契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。」是收受定金之他方只須證明因可歸責於付定金當事人之事由而致履行不能，無須證明其損害。其次，交易實務上，定金被沒收之情形，多發生在付定金當事人反悔，不願再支付價金並受領標的物履行契約，受定金當事人多沒收定金，付定金當事人亦無異議，雙方債權債務關係因此解消。此時，雙方之給付均為可能，並非給付不能，故上揭「契約不能履行」不以給付不能為限，尚包括根本不履行之情形，是以，因可歸責於付定金當事人之事由而根本未為給付時，定金亦不得請求返還。

㈣上訴人雖主張係因被上訴人未能依約於110年5月1日開始履約點交，致使系爭頂讓契約乃可歸責於被上訴人而未能履行等語，惟此為被上訴人所否認，然查，系爭頂讓契約、轉租契約之履約點交時點，兩造業已於110年5月12日合意更改為110年7月1日，已經本院判斷如前，自無未能於110年5月1日履約點交之違約情事。其次，證人劉學益於原審審理中之證述：「...5月12日確定排5月14日週五要簽約，後來當天上訴人打電話給我說不租了，也不頂讓了，所以隔天5月15日約他們出來談，因為上訴人之胞妹還有意願要簽享泰食的地

方，所以我才會約上訴人的妹妹出來談，當天我們三方談的時候我試圖要讓契約可以繼續，有叫上訴人再去思考一下，上訴人在星期日（即5/16）就回覆我說有跟股東確認過，還是沒有辦法再繼續。」等語（見原審卷第202頁）；核與上訴人、劉學益於110年5月16日之LINE對話紀錄：「上訴人：劉大哥，7點跟股東聊過，目前確實沒辦法再繼續，現在真的也是疫情的關係，讓他覺得風險比較高」、「劉學益：我明天跟公司股東討論。」，以及上訴人、劉學益於110年5月17日之LINE對話紀錄：「劉學益：昨日跟你們詳談後，疫情的因素影響，你們要解除租賃合約，不再承租大坑店嗎？」、「上訴人：這是其中一個，其他的也有跟劉大哥說明。」、「劉學益：如果你確定要解除原本的租賃合約，我會開始找人來承租」、「上訴人回覆：好的。」(見原審卷第75、77頁)相符，足見上訴人係於兩造達成合意後之110年5月14日先行以電話告知被上訴人毀約之情（見原審卷第71頁），其後兩造雖於翌日即110年5月15日曾見面會談，然上訴人仍於110年5月16日傳送訊息予被上訴人，告知不履約之決定結果，被上訴人再於110年5月17日回覆確認知悉上訴人解約之意，被上訴人將另外找人承租等語，上訴人復回應「好的」（見原審卷第77頁），至此兩造間之系爭頂讓契約、轉租契約均因上訴人之主動解約，被上訴人被動同意，而合意失其效力致該契約不能履行。

㈤綜合上情，兩造間確實係於110年5月12日達成合意將系爭頂讓契約、轉租契約之履約點交時點改為110年7月1日，其後上訴人先於110年5月14日以電話告知被上訴人毀約之情，再於110年5月16日之兩造對話紀錄中以疫情關係、風險較高而未能繼續維持系爭頂讓契約、轉租契約，進而提出解約之訊息，其後並經被上訴人於110年5月17日同意解約，而達成解約之合意。是以，上訴人基於疫情，及其他多方考量後，決定先行解約，系爭頂讓契約、轉租契約顯係因可歸責於上訴人而不能履行，洵堪認定。

㈥末按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：…二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。民法第249條第2、3款分別定有明文。查本件上訴人為系爭頂讓契約、轉租契約付定金之當事人，惟其主張就系爭頂讓契約、轉租契約不能履行係因可歸責於被上訴人之事實，卻未能舉證以時期說，是上訴人依民法第249條第3款規定請求被上訴人返還定金45萬元，即乏憑據，不應准許。

七、綜上所述，上訴人依民法第249條第3款規定訴請被上訴人給付上訴人45萬元，殊乏憑據，已如其述，是上訴人之上訴，即屬無據，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　28　　日

民事第六庭　審判長法　官　陳學德

法　官　謝慧敏

法　官　夏一峯

上正本證明與原本無異。

不得上訴

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　28　　日

書記官　陳建分