

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2320號

原告 萊爾富國際股份有限公司

法定代理人 李文明

訴訟代理人 葉穰嫻

被告 薛世榮

薛陳美玉

薛曉暉

上三人共同

訴訟代理人 黃勃叡律師

上列當事人間請求交付房屋等事件，本院於民國113年11月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣1,180,000元，及自民國113年7月20日起
日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣393,333元為被告供擔保後，
得假執行；但被告如以新臺幣1,180,000元為原告預供擔保，
得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告為經營便利商店，向被告承租彰化縣○○市
○○○街00號、41號、43號、45號之1樓建物(下稱系爭房屋)，
並於民國112年4月26日簽立不動產租賃契約(下稱系爭租約)，
約定租賃期間自113年6月10日起至128年6月9日止，被告應於
113年5月1日前交付系爭房屋，原告依約提供定金新臺幣(下同)
118,000元(下稱系爭定金)，並經被告簽立收據。詎料被告於系
爭租約成立之後，將系爭房屋交予訴外人全家便利商店股份有
限公司經營超商使用，屆期未履行

01 交付系爭房屋之義務，原告於113年5月13日以存證信函向被告
02 催告限期履行交付系爭房屋之義務，經被告於翌日收受後
03 未果，為此原告依系爭租約第2條約定、民法第423條規定提
04 起先位之訴，請求被告交付系爭房屋予原告，惟如被告已無
05 法依約交付系爭房屋予原告，因係可歸責於被告所致之給付
06 不能，則依系爭租約第3條第2項違約定金之約定提起備位之
07 訴，請求被告返還10倍定金即最低損害賠償額之預定1,180,
08 000元（計算式：118,000元 \times 10=1,180,000元）予原告，並
09 聲明：(一)先位聲明：被告應將系爭房屋交付予原告；原告願
10 供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：被告應給付1,180,
11 000元予原告，並自繕本送達被告之翌日起至清償日止，按
12 年息5%計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：系爭房屋已交付他人使用，已無再交付予原告使
14 用之可能。而系爭租約第3條第2項約定之系爭定金118,000
15 元性質上應為立約定金，縱認性質上係違約定金，原告因被
16 告不履行所生之損害，與約定返還10倍定金之金額顯不相
17 當，應認過高金額部分係價金「一部先付」。又返還10倍定
18 金之約定應屬違約金，即損害賠償總額之預定，僅其計算方
19 式為「10倍定金」，因原告並未於系爭房屋著手為進行任何
20 裝潢、宣傳、招募工作人員等開業準備，原告亦可尋找其他
21 地點開設超商，自兩造簽約迄至被告悔約時，原告並無任何
22 損害，故無填補之必要，縱認原告有損害，約定返還10倍定
23 金之違約金顯然過高，應依民法第252條之規定酌減等語資
24 為抗辯，並聲明：(一)原告先、備位之訴及假執行之聲請均駁
25 回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、本院之判斷

27 (一)兩造於112年4月26日簽訂系爭租約，約定由原告向被告承租
28 系爭房屋，租賃期間自113年6月10日起至128年6月9日止，
29 被告應於113年5月1日前交付系爭房屋予原告，且原告已於
30 系爭租約成立之時交付定金118,000元予被告，惟被告於系
31 爭租約成立後，將系爭房屋交予訴外人全家便利商店股份有

01 限公司經營超商使用，已無法依約交付系爭房屋予原告等
02 情，此有原告提出之系爭租約、公證書、系爭房屋現況照
03 片、系爭房屋之建物第一類謄本、財政部稅務入口網查詢結
04 果在卷可稽（見本院卷第15至31、103至105、111、119至12
05 6頁），且為兩造所不爭執，堪信為真正。

06 (二)原告先位請求被告交付系爭房屋予原告部分

07 按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
08 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
09 態，民法第423條定有明文。又系爭租約第2條第2項約定
10 「甲方（即被告）同意於113年5月1日前交付出租賃標的
11 物...」。惟按租賃契約成立後，依民法第423條之規定出租
12 人固負交付租賃物於承租人之義務，惟此僅為出租人與承租
13 人間債之關係，出租人違反此項義務而將租賃物租與他人，
14 並經交付時，則其交付租賃物之義務，即已不能履行，承租
15 人對於出租人，祇能依民法第226條第1項請求賠償損害，不
16 得再行請求交付租賃物（最高法院40年台上字第599號判決
17 意旨參照）。查兩造於112年4月26日簽訂系爭租約，約定由
18 原告向被告承租系爭房屋，被告應於113年5月1日前交付系
19 爭房屋予原告，惟被告於系爭租約成立後，將系爭房屋交予
20 訴外人全家便利商店股份有限公司經營超商使用，已無法依
21 約交付系爭房屋予原告等情，業如前述，是被告就其交付租
22 賃物之義務，已陷於給付不能而無法履行，則原告依系爭租
23 約第2條約定、民法第423條規定，請求被告交付系爭房屋予
24 原告，即屬無據。

25 (三)原告備位請求被告給付1,180,000元予原告部分

26 (1)按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約
27 履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責
28 於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返
29 還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行
30 時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸
31 責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之，民

01 法第249條定有明文。又立約定金係在契約成立前交付之定
02 金，用以擔保契約之成立；違約定金為供契約不履行損害賠
03 償之擔保，其性質應認為最低損害賠償額之預定；違約金則
04 係除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠償
05 總額；性質各不相同（最高法院106年度台上字第480號判決
06 意旨參照）。另違約定金（民法第249條所規定之定金之一
07 種）之交付，旨在強制契約之履行，供契約不履行損害賠償
08 之擔保，為最低損害賠償額之預定，故違約定金屬於要物契
09 約。違約金則係當事人為確保債務之履行，約定債務人不履
10 行債務時，另應支付之金錢或其他給付；除當事人另有訂定
11 外，視為因不履行債務而生損害之賠償總額預定（民法第25
12 0條參照），屬於諾成契約。兩者在性質上顯有不同（最高
13 法院98年度台上字第710號判決意旨參照）。

14 (2)查系爭租約第3條第2項約定：「乙方（即原告）應於本契約
15 簽訂之時交付甲方（即被告）定金118,000元整，並於甲方
16 交付租賃標的物時，依序抵作保證金及租金，如有不足額
17 者，乙方應按本契約之約定，另為給付。甲方如不能依約交
18 付租賃標的物予乙方者，應拾倍返還定金予乙方。」，可知
19 兩造約定原告應於系爭租約成立時交付系爭定金予被告，並
20 約定被告如不能依約履行交付系爭房屋予原告之義務時，即
21 應返還10倍定金予原告，足見系爭定金之交付，係在強制系
22 爭租約之履行，供契約不履行損害賠償之擔保，則原告主張
23 系爭定金性質上係屬違約定金，返還10倍定金係最低損害賠
24 償額之預定，自屬有據。至被告雖抗辯系爭定金性質上為立
25 約定金，惟系爭定金之交付既在系爭租約成立之時，顯非用
26 以擔保系爭租約之成立，被告此部分之抗辯，洵屬無據。另
27 被告抗辯返還10倍定金之約定應屬違約金，即損害賠償總額
28 之預定，僅其計算方式為「10倍定金」，然系爭租約第3條
29 第2項約定「交付定金」、「返還10倍定金」，均係使用
30 「定金」之文字，文義上顯與違約金不符，又該條項之約定
31 係以交付定金為先決要件，係要物契約，亦與違約金之約定

01 係諾成契約有別，況系爭定金性質上係屬違約定金，已如前
02 述，而收受該定金之一方違約之效果即應返還該10倍定金予
03 交付定金之他方，則返還該10倍定金即係兩造關於違約定金
04 約定內涵之一部，自無從割裂認定「返還10倍定金」之約定
05 為違約金，則被告此部分之抗辯，亦屬無據。

06 (3)次按約定之違約定金，除交付違約定金之當事人證明其所交
07 付違約定金過高，而與他方當事人所受損害顯不成比例，得
08 認當事人交付過高金額部分已非違約定金，而係價金之一部
09 先付，交付之當事人得請求返還該超過相當比例損害額部分
10 之先付價金，以求公平外，並無民法第252條違約金酌減之
11 規定（最高法院98年度台上字第710號判決意旨參照）。系
12 爭租約第3條第2項約定之系爭定金係屬違約定金，已如前
13 述，依前揭判決意旨，交付違約定金之一方如能證明其所交
14 付違約定金過高，而與收受定金之他方所受損害顯不成比
15 例，得認交付定金之一方所交付過高金額部分已非違約定
16 金，而係價金之一部先付，交付定金之一方得請求返還該超
17 過相當比例損害額部分之先付價金，足見得主張交付之違約
18 定金過高而屬價金一部先付之人，係交付違約定金之一方，
19 則系爭違約定金既係由原告交付，僅原告得主張系爭違約定
20 金過高而屬價金一部先付，被告自無從代原告為此部分之主
21 張，則被告抗辯系爭違約定金過高而屬價金一部先付，自難
22 憑採。

23 (4)又按民法第249條第3款規定：契約因可歸責於受定金當事人
24 之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定
25 金。本條項所定之加倍返還定金，屬損害賠償性質。債務人
26 如為受定金之當事人，債權人若不能證明其所受之損害時，
27 即得依此規定向債務人為加倍返還定金之請求（最高法院10
28 3年度台上字第2623號判決意旨參照）。系爭租約第3條第2
29 項約定之系爭定金係屬違約定金，返還10倍定金即最低損害
30 賠償額之預定，已如前述，本件被告於系爭租約成立後，將
31 系爭房屋交予訴外人全家便利商店股份有限公司經營超商使

01 用，係因可歸責於己之事由，致不能依約履行交付系爭房屋
02 予原告之義務，則原告依系爭租約第3條第2項約定，請求被
03 告給付10倍定金即1,180,000元（計算式：118,000元×10＝
04 1,180,000元），應認有據。

05 (5)至被告雖主張原告並未於系爭房屋著手為進行任何裝潢、宣
06 傳、招募工作人員等開業準備，原告亦可尋找其他地點開設
07 超商，自兩造簽約迄至被告悔約時，原告並無任何損害，故
08 無填補之必要，縱認原告有損害，約定返還10倍定金之違約
09 金顯然過高，應依民法第252條之規定酌減等語，然系爭租
10 約第3條第2項係關於違約定金之約定，並非違約金，自無民
11 法第252條違約金酌減規定之適用，又其中返還10倍定金之
12 約定即最低損害賠償額之預定，原告自無庸證明其受有損
13 害，即得依此約定向被告為返還10倍定金之請求，則被告此
14 部分之抗辯，亦無可採。

15 (四)再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
19 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
20 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
21 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
22 第203條分別定有明文。本件原告備位請求被告給付1,180,0
23 00元，係以給付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，
24 則其請求自起訴狀繕本送達翌日（即113年7月20日）起至清
25 償日止，按年息百分之5計算之利息，洵屬正當。

26 四、綜上所述，原告依系爭租約第2條約定、民法第423條規定，
27 先位請求被告交付系爭房屋予原告，為無理由，應予駁回。
28 原告依系爭租約第3條第2項約定，備位請求被告給付1,180,
29 000元，及自113年7月20日起至清償日止，按年息百分之5計
30 算之利息，為有理由，應予准許。

31 五、原告先位之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，

01 應併予駁回。兩造就備位之訴分別陳明願供擔保請准宣告假
02 執行、免為假執行，與民事訴訟法第390條第2項、第392條
03 第2項之規定核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
05 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另逐一論
06 述，附此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 23 日

09 民事第四庭 法 官 林依蓉

10 上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 23 日

14 書記官 黃英寬