

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3600號

原告 林寬鈿  
訴訟代理人 陳柏顥律師  
被告 柏邵實業股份有限公司

法定代理人 林樂怡  
訴訟代理人 王晨桓

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國115年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣200萬元，及自民國114年2月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣66萬6667元為被告供擔保後，得假執行；若被告以新臺幣200萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告前於民國114年4月22日與被告簽訂租約（下稱系爭租約），向被告承租臺中市○○區鎮○段00○00地號土地上編號A6、A7之兩戶建物（下稱系爭建物），約定由被告於114年7月份取得系爭建物使用執照，並於收到該使用執照7日內完成交屋即為起租日，裝潢期訂為3個月即免租金，租期為20年，由原告給付新臺幣（下同）200萬元定金（下稱系爭定金）予被告，作為保證承租系爭建物之用，該定金於租賃期間即轉為押金之用。然而被告遲未就取得系爭建物使用執照有何進展，原告遂以114年6月12日臺中敦化路郵局第136號存證信函（下稱原告114年6月12日136號存證信函）通知被告督促其應就取得系爭建物使用執照有所進展，否則即應返還定金，原告亦得視情形請求加倍返還定金等語，被告卻以114年6月26日臺中南屯路郵局第292號存證信函（下稱被告1

01 14年6月26日292號存證信函)回覆稱原告提前解約已屬違約  
02 因此沒收系爭定金等語，且至系爭租約所約定之114年7月仍  
03 未取得系爭建物使用執照並完成交付，自應負遲延責任，嗣  
04 原告以114年11月4日臺中法院郵局第2455號存證信函(下稱  
05 原告114年11月4日2455號存證信函)定期催告被告應取得系  
06 爭建物使用執照，並交付系爭建物予原告承租使用，否則將  
07 依法解除系爭租約，而被告已於114年11月7日受其招領通  
08 知，則原告上開意思表示即已生效，惟被告迄今仍未回覆原  
09 告，爰以本件起訴狀繕本送達被告作為解除系爭租約之意思  
10 表示。

11 (二)如認系爭租約未約定被告上開給付之期限(假設語氣，非自  
12 認)，原告亦已以114年10月21日臺中向上郵局第789號存證  
13 信函(下稱原告114年10月21日789號存證信函)定期催告被  
14 告履行上開給付，而被告已於114年10月27日受其招領通  
15 知，則原告定期催告被告履約之意思表示已到達被告並生效  
16 力，惟被告屆期仍未履行，自應負遲延責任，嗣經原告114  
17 年11月4日2455號存證信函定期催告被告履約，被告仍未履  
18 約，是原告以本件起訴狀繕本送達被告解除系爭租約，應認  
19 系爭租約已合法解除。爰依民法第259條第1、2款規定請求  
20 被告返還系爭定金。又倘認原告解約不合法(假設語氣，非  
21 自認)，然而被告並未因系爭租約給付任何成本，亦未受任  
22 何損害，其將系爭定金全數沒收，其金額顯屬過高，依民法  
23 第252條規定應予酌減等語。

24 (三)並聲明：1.被告應給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達  
25 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.原告願供擔  
26 保，請准宣告假執行。

27 二、被告則以：兩造於114年4月22日簽訂系爭租約，約定由被告  
28 出租系爭建物予原告，而原告依系爭租約第四條第6項約定  
29 給付被告系爭定金作為保證承租系爭建物之用，又系爭建物  
30 於114年5月3日已完工，且經被告於114年6月17日就系爭建  
31 物申請使用執照，則依建築法第70條第1項規定被告理應於1

01 14年7月取得其使用執照，惟原告114年6月12日136號存證信  
02 函卻以系爭建物迄發函日未取得使用執照致無法合法使用出  
03 租為由解除系爭租約，經被告於114年6月17日收受送達，則  
04 原告解除系爭租約之意思表示已送達生效，依據系爭租約第  
05 四條第3項明定：「起租日：預定於114年7月份取得使用執  
06 照，於收到使用執照7日內完成交屋即為起租日」等語，足  
07 見原告114年6月12日136號存證信函寄發時，上開起租日尚  
08 未屆至，則原告提前任意解除系爭租約，致系爭租約不能履  
09 行，顯然可歸責於原告，是被告依系爭租約第四條第6項：  
10 「訂金：A6、A7各新臺幣1,000,000元整共新臺幣200萬元  
11 整，訂金於簽約給付甲方（即被告）作為保證承租地上建物  
12 之用途，本訂金於租賃期間即轉為押金，屆期應無息歸還乙  
13 方（即原告），若乙方前解約，即違約押金不予歸還，絕無  
14 異議」之約定及民法第249條第2款規定，以被告114年6月26  
15 日292號存證信函回覆原告表示沒收定金，於法有據，且系  
16 爭租約既經原告解除，被告即無於114年7月收到使用執照7  
17 日內將系爭建物出租予原告之義務，另被告為擴大承租人選  
18 擇範圍而新建公共建築物之無障礙設施，致晚於114年7月取  
19 得系爭建物使用執照，原告倒果為因而憑空臆測被告於114  
20 年6月12日之客觀事實即無法依限出租，任意解除系爭租約  
21 在先，又請求返還系爭定金，欠缺法源依據且違反誠信等  
22 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁  
23 回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 24 三、本院之判斷：

25 (一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之  
26 辭句，民法第98條定有明文。又按所謂探求當事人之真意，  
27 如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事  
28 實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事  
29 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  
30 則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符  
31 合公平正義(最高法院96年度台上字第286號判決參照)。次

01 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
02 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。前項催告  
04 定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。因不可歸  
05 責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任。  
06 契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催  
07 告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。契約解除  
08 時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另  
09 有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應  
10 返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利  
11 息償還之。民法第229條第1、2、3項、第230條、第254條、  
12 第259條第1、2款分別定有明文。未按給付有確定期限者，  
13 債務人自期限屆滿時起當然負遲延責任，其因不可歸責於債  
14 務人之事由致遲延給付者，債務人雖不負遲延責任，但應就  
15 該事由，負舉證之責(最高法院107年度台上字第526號判決  
16 參照)。

17 (二)經查，系爭租約「第四條『租賃條件』第4項」約定：「預  
18 定於114年7月份取得使用執照，於收到使用執照七日內完成  
19 交屋即為起租日，裝潢期定為三個月即免租金」（見本院卷  
20 第26頁），雖未針對被告應取得系爭建物使用執照之具體日  
21 期明文記載，惟已明訂被告應於114年7月間取得其使用執照  
22 並應於取得後7日內將系爭建物交付與原告，解釋上並非無  
23 法特定其清償期限，況且綜觀系爭租約已明訂其租期為20  
24 年，並載明原告收受系爭建物後3個月內為裝潢期而免付租  
25 金，復約定每3年調高租金5%等情（見本院卷第26至27  
26 頁），可徵期間之經過對於系爭租約所訂之兩造權利義務均  
27 有影響，參以系爭租約附圖可見系爭建物乃作為店鋪使用  
28 （見本院卷第29頁），如被告遲未取得其使用執照並交付系  
29 爭建物以致原告無法裝潢、使用或轉租，衡情當損及原告以  
30 系爭建物營利之利益，足認兩造乃約定被告最遲應於114年7  
31 月31日取得其使用執照並應於同年8月7日前交付系爭建物，

01 此即為被告應履行該等債務之清償期限。至於被告辯稱是預  
02 計114年7月取得系爭建物使用執照，但使用執照之取得有很  
03 多不確定因素，受限於臺中市政府都市發展局的審查作業等  
04 許多不確定因素云云（見本院卷第168頁），僅屬判斷被告  
05 未於114年7月底前取得系爭建物使用執照可否歸責之範疇，  
06 尚難僅以其使用執照取得時間非被告可完全掌控，逕認兩造  
07 就被告上開債務之履行未訂有清償期限，否則如被告始終遲  
08 未取得系爭建物使用執照，卻仍謂被告未給付遲延，顯非兩  
09 造當事人之真意。

10 (三)被告固然辯稱原告114年6月12日136號存證信函已解除系爭  
11 租約，故其已無依系爭租約取得系爭建物使用執照並交付系  
12 爭建物之義務云云。然而，綜觀原告114年6月12日136號存  
13 證信函雖表示：「貴公司(即被告)就建物至今均未取得使用  
14 執照，致無法合法使用出租，亦無明確時程可取得相關權  
15 利，足見契約情況並未符合雙方約定之條件，而致本人無法  
16 順利起租。…基於上情，租賃標的既未合法可供使用，且契  
17 約目的明確不可達成，顯非可歸責於本人，而係屬可歸責於  
18 貴公司之事由，故本人依民法第249條等規定，正式通知請  
19 求返還定金，倘若貴公司未為妥善處理，本人亦得依民法第  
20 259條請求加倍返還定金…本人請貴公司於收到本通知後七  
21 日內，返還本人已支付之定金」等內容（見本院卷第31至33  
22 頁），固然援引民法第259條規定等語，惟遍查上開函文內容  
23 並未載明「解除契約」等文字，且實際上民法第259條亦無  
24 可請求加倍返還定金之規定，顯見上開函文所載民法第259  
25 條規定等語係屬誤載。況且，按契約之合意解除，係雙方當  
26 事人以第二次契約解除第一次契約，屬另一次契約行為，於  
27 兩造解除契約意思表示合致時，始發生解除之效力。而契約  
28 解除權之行使，係當事人之一方行使約定或法定解除權，使  
29 契約自始歸於無效，屬單獨行為，其發生效力與否，端視有  
30 無約定或法定解除原因之存在，既無待他方之承諾，更不因  
31 他方之不反對而成為合意解除。二者所需具備之要件、行使

01 之效果均有不同（最高法院114年度台上字第2114號判決參  
02 照）。查，於原告114年6月12日136號存證信函送達被告當  
03 時，兩造於系爭租約所約定被告應取得使用執照及交付系爭  
04 建物之清償期顯然尚未屆至，則原告當時並無任何法定原因  
05 得行使契約解除權，縱認其有主張因被告給付遲延而解除系  
06 爭租約之真意，亦屬不合法，不生解除系爭租約之效力；又  
07 查被告於收受原告114年6月12日136號存證信函後，乃以被  
08 告114年6月26日292號存證信函回覆原告表示：「起租日尚  
09 未屆至，台端（即原告）恐有誤解，另台端以前揭來函表  
10 明：『本人亦得依民法第259條請求加倍返還定金』乙節，  
11 參照民法第259條規定：『契約解除時…』，足證本公司於  
12 收受台端前揭來函時，台端解約之意思表示已然送達而生  
13 效，本公司依租賃契約書第四條第6項：『訂金：A6、A7各  
14 新台幣1,000,000元整共新台幣貳佰萬元整，…若乙方（即  
15 原告）提前解約，即違約押金不予歸還，絕無異議』之約  
16 定，沒收訂金200萬元」等語（見本院卷第35至37頁），亦  
17 未表明依法定或兩造約定解除原因為解除系爭租約之意思表  
18 示，自難認系爭租約業已經兩造上開存證信函解除。

19 (四)被告始終未將系爭建物交付與原告，且遲至115年1月21日始  
20 取得系爭建物使用執照，此為被告所不爭執，並有建築執照  
21 存根查詢系統資料在卷可考（見本院卷第159至160、168  
22 頁），顯見被告已逾系爭租約所訂應取得系爭建物使用執  
23 照、交付系爭建物之清償期限即114年7月31日、114年8月7  
24 日而給付遲延。至於被告辯稱系爭建物已於114年5月3日完  
25 工，其並於114年6月17日就系爭建物申請使用執照，理應可  
26 於114年7月間取得使用執照云云，固然提出現場照片14張及  
27 使用執照申請書（見本院卷第187至204頁）為憑。惟按建築  
28 工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執  
29 照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之  
30 日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築  
31 物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發

01 謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。但供公  
02 眾使用建築物之查驗期限，得展延為二十日。建築法第70條  
03 第1項定有明文。據此，系爭建物可否即時取得使用執照，  
04 尚須取決於臺中市政府主管建築機關派員查驗系爭建物是否  
05 完竣、其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等是否與設  
06 計圖樣相符等因素，並非一經申請後主管機關即必須核准發  
07 給使用執照，而被告復未提出系爭建物原設計圖樣及業經查  
08 驗之結果等相關資料，更遑論被告114年6月26日292號存證  
09 信函對於其當可於114年7月底前取得系爭建物使用執照乙節  
10 隻字未提，顯然違背常情，自難僅憑被告所提出之前揭照片  
11 及使用執照申請書，遽論系爭建物於114年7月底前已符合可  
12 取得使用執照之狀態，亦難認被告已舉證證明未於114年7月  
13 月底前取得其使用執照並於114年8月7日前交付系爭建物乃不  
14 可歸責於己之事由所致。

15 (五)從而，原告主張被告於系爭租約所訂清償期限前未履行取得  
16 系爭建物使用執照及交付系爭建物之義務，應負給付遲延責  
17 任，應屬有據。另查，被告對於因系爭租約收受原告所交付  
18 之系爭定金200萬元，嗣後原告114年10月21日789號存證信  
19 函、114年11月4日2455號存證信函均定相當期間催告其履行  
20 取得系爭建物使用執照及交付系爭建物之義務，惟被告仍均  
21 未履行系爭租約所約定之該等義務，且被告確有收受前揭存  
22 證信函及本件起訴狀繕本等事實，均不爭執，並有前揭存證  
23 信函及本件起訴狀繕本之本院送達證書在卷可佐（見本院卷  
24 第47至50、55至57、71、120、169至170頁），則原告主張  
25 以本件起訴狀繕本之送達作為解除系爭租約之意思表示，並  
26 請求被告返還系爭定金200萬元本息，依首揭規定及說明，  
27 亦屬有據。

28 (六)按受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之  
29 。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定  
30 利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利  
31 率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，

01 週年利率為百分之5。民法第259條第2款、第233條第1項及  
02 第203條分別定有明文。從而，原告請求被告給付自起訴狀  
03 繕本送達翌日即114年2月25日（見本院卷第71頁）起至清償  
04 日止，按週年利率百分之5計算之利息，即屬有據。

05 四、綜上所述，原告依民法第259條第1、2款規定，請求被告給  
06 付原告200萬元，及自114年2月25日起至清償日止，按週年  
07 利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

08 五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核無不合，依民事  
09 訴訟法第390條第2項規定，酌定相當擔保金額准許之；本院  
10 並依民事訴訟法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額，宣  
11 告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
13 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此  
14 敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 115 年 6 月 10 日  
17 民事第三庭 法官 林秉賢

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
20 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 6 月 11 日  
22 書記官 張雅慧