臺灣臺中地方法院簡易民事判決

110年度中簡字第2902號

原　　告　尤奕翔
訴訟代理人　呂勝賢律師
被　　告　聚淂鑫股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　劉學益
訴訟代理人　蕭智元律師

上列當事人間給付價金事件，本院於民國111年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條及第175條定有明文。查被告於原告起訴時其法定代理人原為吳麗貞，然本件訴訟繫屬中，被告法定代理人已變更為劉學益，有經濟部商工登記公示資料查詢附卷可按（見本院卷第133頁），並經被告法定代理人劉學益具狀聲明承受訴訟，有被告聲明狀附卷可稽（見本院卷第157頁），核與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告於民國110年4月間，與被告所委派、時任被告公司董事之劉學益，就臺中市○○區○○里○○○路000號、308號房屋（下稱2間系爭房屋）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(見本院卷第93-103頁)及3份頂讓同意書予原告(見本院卷第105-109頁)。依系爭頂讓契約，被告要求原告先給付部分價金45萬元作為訂金，而被告則承諾應於110年5月1日即先將2間系爭房屋交付原告，至被告與訴外人大城享泰食經營者間之租約，則由被告負責處理提前解約、賠償等相關事宜。詎被告遲未能依上開約定將2間系爭房屋交付予原告，經原告一再催促，被告仍無法交付，且表示其未能處理其與大城享泰食經營者間之租約事宜，大城享泰食經營者拒不搬遷，一再推遲，原告因此表示解約，業經被告同意，被告嗣亦另將2間系爭房屋行再行轉租，故原告請求被告退還前已給付之45萬元款項，惟被告卻表示僅願退還1/2即225,000元，原告實難同意，被告嗣後即置之不理。本件45萬元價金應為被告依約於110年5月1日前交付2間系爭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，被告應返還定金45萬元。

㈡一開始是先由原告合夥人林純珍和被告洽談確定110年5月1日就會把房子交給原告，當時林純珍於交付20萬元支票予被告時，亦有簽具一份簽收單，其上記載「5/1開始」，可佐證被告應於5月1日將房屋交付予原告（見本院卷第181頁），被告本應依照約定交屋，被告說會負責處理，所以原告並沒有去過問被告和大城享泰食的租約到何時，被告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。另由被告擬定的房屋租賃契約的草稿，第三條約租金第一項也載明裝修期間自110年5月1日起至110年5月31日止（見本院卷第93頁），足以證明被告應於5月1日要把房子交給原告。被告辯稱雙方有合意更改交屋的日期，原告否認之，該8萬元既然是被告與大城享泰食間違約產生的費用，即應由被告負擔。

㈢為此，爰依法請求被告返還價金等語。並聲明：1.被告應給付原告45萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按

年息百分之5計算之利息。2.訴訟費用由被告負擔。3.願供擔保請准宣告假執行

㈣對被告答辯之陳述：

1.被告以被告法定代理人劉學益與原告間之110年4月21日LINE對話紀錄內容：「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）為據，辯稱兩造原約定於110年5月1日點交美村尼克咖啡店營業設備及2間系爭房屋，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日點交履約云云，實核與事實不符。茲分述如下：

⑴由上開對話內容可知，劉學益一再表示：「我跟股東回報」、「我修改合約日期，再傳給你確認。」等語（見本院卷第51頁），再由上開對話之後，原告緊接著也表示：「晚點通過電話確認」(見本院卷第51頁)，可見兩造原約定於110年5月1日點交，後更改自110年7月1日點交乙節，兩造尚在磋商協調的階段，尚未達成意思表示之合致。

⑵在上開對話之後的隔天即110年4月22日，劉學益以LINE上傳「房屋租貸契約書0000000.pdf」、「頂讓同意書同意書0000000.pdf」、「尼克設備盤點.xlsx」等，並表示「以上請於今日確認」(見本院卷第53頁)，且在後續雙方的LINE 對話紀錄內容中，對於造成遲遲無法確定能點交予原告之日期，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日點交予原告，雙方仍有爭議。劉學益在4月23日LINE紀錄表示：「奕翔..我們公司一開始規劃找適合的人來…至於享泰食最後搞到不愉快，你們要我提出跟享泰食終止合約…至於你們要如何規劃使用場地，一切都要等享泰

食遷出才能進行，這點大家都很清楚…能夠順利讓享泰食6/30 離開最好。」，原告則回應表示：「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的時間離開，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…當初合約上也是 5/1交場的合約…我總不能一直支付員工薪資然後等待對方的離開，…那如果享泰食沒辦法在預計的時間離開請問一下該怎麼辦?」（見本院卷第57、59頁）。劉學益在4月27日LINE紀錄表示：「有再跟享泰食協調中，這幾天有消息」、「還在溝通中」（見本院卷第61頁），可見原約定於110年5月1日點交，是否更改自110年7月1日點交乙節，尚在磋商協調的階段。

2.被告辯稱有支付第三人享泰食8萬元云云，惟迄舉證以實之，其所辯無可採。又假設被告縱然有支享泰食8萬元、然因2間系爭房屋在原告與被告合意解約之後，被告已於110年5月26日將系爭房屋另行出租與訴外人尤佳琳即原告之胞妹（見本院卷第233-239頁），則上開縱被告有支付享泰食8萬元，顯然亦與本件兩造之爭議無因果關係。

3.而2間系爭房屋若由原告承租後，其中部分房屋原已與原告之胞妹尤佳琳約定，再轉租予尤佳琳供其經營火鍋店營業使用，作為異業聯盟， 此尤佳琳已招募員工為開店之準備，但因被告無法如期交屋，將致使尤佳琳解聘原招募之員工，因而將損失之人事費用包含1個月的薪資22萬元及資遣費等約40萬元，此有原告與尤佳琳間之Line對話截圖紙為憑(見本院卷第241頁），且原告亦在110年4月23日將上開約40 萬元之人事費告知劉學益：「劉大哥早，麻煩您看一下人事費用包含人員支遣費及一個月薪資40萬元…」（見本院卷第55頁）。

4.被告固辯稱「原告對於書面契約期限記載自110年7月1日起，亦無意見。」云云（見本院卷第175頁），原告否認之，原告並無同意被告延期乙節，迭經陳明如前，且亦經證

人林純珍於110年1月6日到庭證述明確（見本院卷第205-209頁），是被告所辯並非事實。被告於110年5月26日將2間系爭房屋另轉租予訴外人尤佳琳，嗣後原屋主林福生至現場表示未同意被告轉租及於該房址設立公司行號登記等，另與被告致生租賃糾紛，亦有尤佳琳及林福生發送之存證信函影本在卷可佐(見本院卷第243-259頁）。

5.依證人林純珍於111 年1月6日之證述，可證原告及原告合夥人林純珍二人，均無同意被告由原約定 110年5月1日前交付之日期延至7月1日。而被告辯稱與原告在110年4月21日達成協議云云，迭經原告否認並辯明在卷，就此雙方當時尚在磋商協調的階段，並未達成意思表示之合致。依被告所提之房屋租賃契約影本（見本院卷第277頁），原大城享泰食承租之門牌306號房屋，在110年5月26日已另行簽訂租約出租予訴外人尤佳琳，而被告給付大城享泰食8 萬元違約金之日期則在110年6月30日(見本院卷第269頁)，足見被告支付大城享泰食8萬元，係因被告另行出租予尤佳琳所致，與本件兩造之爭議無因果關係。

二、被告則以：

㈠被告前向第三人承租2間系爭房屋，並於其中一棟建物經營「美村尼克」咖啡店(微笑大坑店)，及將其中一棟轉租予第三人經營「大城享泰食」餐飲。於110年3月間，兩造就原告向被告頂讓「美村尼克」咖啡店及承租2間系爭房屋達成口頭協議，原告並給付45 萬元之頂讓定金予被告。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2間系爭房屋，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，此有原告提出之110年4月21日LINE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。」等語可參（見本院卷第49、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。原告起訴狀稱被告應於110年5月1日將2間系爭房屋交予原告，顯不足採。嗣原告於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傳訊息回覆原告：「如果你確定要解除原本的租賃合約，我會開始找人來承租」，原告於同日回覆：「好的」(見本院卷第75、77頁)。是兩造間之系爭轉租及頂讓契約，係因可歸責於原告而未履行，並非可歸責於被告而未履行。系爭頂讓及轉租契約既係因可歸責於原告而未履行，依民法第249條第2款規定，原告自不得請求返還45萬元定金。

㈡兩造於110年4月21日口頭達成契約期限改自 110年7月1日開始之合意後，被告於翌日即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」之頂讓同意書予原告(見本院卷第53、97-99、107頁），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（見本院卷第97頁）；原告收受前揭契約後，同日以LINE 回覆被告：「還有免租期沒有寫到」（見本院卷第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，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。

㈢原告於110年4月23日又以LINE向被告表示：「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（見本院卷第59頁）。嗣原告於110年5月8日以LINE 告知被告若無法於5月11日確認享泰食於6月30 日搬遷，即請求原告退還押金（見本院卷第63頁）。被告於5月11日以電話與原告確認享泰食會於6/30日搬遷，並於5月12日以LINE 傳送：「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，這週五安排簽約。」 原告以LINE 回覆被告：「好」（見本院卷第65頁）。被告並於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」檔案予原告（見本院卷第69頁），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（見本院卷第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（見本院卷第109頁）予原告，原告對於書面契約期限記載自 110 年7月1日起，亦無意見。

㈣綜觀兩造間之 LINE對話紀錄（見本院卷第23-91頁），可見兩造於110年4月21日即已達成契約改自110年7月1日起之合意，嗣原告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，與被告協調，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。原告稱雙方是否更改自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。

㈤被告法定代理人劉學益於111年1月6日證稱：「...3月24日原告有匯款20萬元，我當天有跟林純珍收到一筆現金25萬元，並且當場還給林純珍之前所簽發的20萬元支票，收到45

萬元之後，當天我就跟享泰食說要提早請他們搬遷，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，當下我也跟原告說要到6月底享泰食才能完成搬遷，4月21日的時候原告有確定要頂讓，加上要享泰食搬遷，我們沒辦法於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，後來在5月12日的時候原告怕，一直要確認享泰食有沒有辦法在6月30日前搬遷，跟我溝通說如果享泰食沒有辦法於7月1日前搬遷，就要賠償原告違約金20萬元，而且雙方約定5月14日要簽約，但5月14日當天簽約前原告打電話跟我說因為疫情的關係不要承租了。」、「...隔天5月15日我約他們出來談，因為原告妹妹還有意願要簽享泰食的地方，所以我才會約原告的妹妹出來談，當時我們三方談的時候我試圖要讓契約可以繼續，有叫原告再去思考一下，原告在星期日就回覆我說有跟股東確認過，還是沒有辦法再繼續」等語（見本院卷第201、202頁），核與卷內劉學益與原告、劉學益與林純珍間之LINE 通訊紀錄截圖相符（見本院卷第23-91、215-221頁），應堪採信。是兩造確於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，原告嗣後係因疫情關係而先行毀約甚明。至證人林純珍雖於同日證稱：「(問：劉學益有沒有在110年5月1日前跟原告講享泰食沒有辦法在110年5月1日搬遷，契約要從110年7月1日開始這件事情？)他們好像有在協商，我有略聽，但我是不要的，因為如果7月1日我還要賠償原告妹妹。」、「（問：提示4月21日LINE對話紀錄，原告有用LINE 回覆給劉學益表示那我們從7月1日做交接，一個月裝修期，這件事情你是否知道？)我不知道。」等語，然證人林純珍亦證述：「(問：你剛剛說你們的合夥是由原告對外代表？)對。就是原告和劉學益去協商」等語（見本院卷第207、208頁），可見原告具有與被告法定代理人劉學益協商系爭契約之代表權限，縱證人林純珍對於原告與劉學益協商的過程並非完全清楚，然原告既於110年4月21日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。

㈥依系爭頂讓契約記載：「本約以前所支付之新臺幣45萬元為訂金」（見本院卷第107頁），及證人林純珍證稱：「因為劉學益是二房東，後來我找原告出來與被告法代一起開會，決定由我們以120萬元頂讓美村尼克大坑店，協議租金22萬元，並讓劉學益的公司設立在那個地址，我們三月左右談好，談好的隔天，被告就叫我們付訂金50萬元...」、「當天我們本來要匯訂金50萬元，我這邊拿25萬元現金，原告身上只有20萬，所以原告先付20萬元現金，差五萬元，但是被告說沒關係。」等語（見本院卷第206頁），可見原告所支付之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原告而未履行，依民法第249條第2款規定，原告自不得請求返還45萬元。另被告為使大城享泰食提早搬遷，因此支付8萬元違約金予經營大城享泰食之聚鼎盛國際餐飲有限公司，有收據、支票網路銀行查詢資料可參(見本院卷第269頁)。又被告前係經屋主林福生同意而轉租予原告，此有林福生同意書可參（見本院卷第275頁)。嗣原告於110年5月14日表示因疫情關係不向被告頂讓承租後，被告雖有改與其他第三人洽談租約，將2間系爭房屋之一樓分別以每月112,000元、65,000 元出租予原告妹妹尤佳琳(見本院卷第277-287頁)，但此部分並不影響原告違約未履行系爭頂讓契約之法律效果等語，茲為抗辯。

㈦並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。3.如受不利判決，請准供擔保免為假執行之宣告。

三、得心證之理由：

㈠原告主張原告於110年4月間，與被告公司所委派、時任被告公司董事之劉學益，就2間系爭房屋轉租及「美村尼克」咖啡店(微笑大坑店)頂讓事宜達成協議，依系爭頂讓契約被告要求原告先給付部分價金45萬元，原告及其合夥人林純珍遂

共支付45萬元頂讓定金予被告等節，業據原告提出與劉學益之LINE對話記錄、房屋租賃契約、頂讓同意書、劉學益簽發予訴外人林純珍之收據等件影本在卷可稽（見本院卷第23-109、181頁），且為被告所不爭執（見本院卷第127-131、261-267頁），堪信為真。至原告主張系爭頂讓契約因被告未能依約如期於110年5月1日交付2間系爭房屋，故原告已依法與被告合意解除系爭頂讓契約等語，則經被告否認在卷，並以前詞置辯，是本件應審究者為：1.前開45萬元之性質為何？2.兩造間之系爭頂讓契約、轉租契約是否已合意將履約點交2間系爭房屋之日期更改至110年7月1日？3.系爭頂讓契約、轉租契約之未能履行，應歸責於原告或被告？被告是否需將該45萬元返還予原告？

㈡按當事人主張有利於己之事實者，應就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277 條定有明文。又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任；主張法律關係不存在之人，則須就法律關係之消滅、障礙或排除事由，負舉證之責，如不能負積極舉證之責，即應受不利益之判斷。次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條定有明文。亦即契約之成立仍應以當事人互相表示意思一致為前提，只是在當事人如僅就契約必要之點互相表示意思一致，但對契約非必要之點，如無從得悉雙方有無明示或默示意思表示可知其是否一致時，則由法律「推定」其契約成立（最高法院78年度臺上字第1105號判決意旨參照）。

㈢本件45萬元之性質為定金：

經查，依原告所提出之系爭頂讓契約即頂讓同意書草稿，其中末頁為「中華民國一一0 年四月　日星期」與「中華民國一一0 年五月十四日星期五」之版本，第3條均載明：「本

約以前所支付之新台幣45萬元為訂金」（見本院卷第107、109頁）；佐以原告之合夥人即證人林純珍於111年1月6日本院審理時之證述：「（問：出資的金額各付多少？）當天我們本來要匯訂金五十萬元，我這邊拿二十五萬元現金出來，原告身上只有二十萬，所以原告先付二十萬元現金，差五萬元，但是被告法代說沒有關係。」等語（見本院卷第206頁），可知原告及其合夥人林純珍交付予被告之45萬元，性質上應為兩造就系爭頂讓契約所為之定金無疑。其定金效力之認定，得適用民法第249條之規定。

㈣系爭頂讓契約之履約點交時期，兩造均已同意更改為110年7月1日：

原告固主張系爭頂讓契約之履約點交時期為110年5月1日，原告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，並提出原告與劉學益之LINE對話記錄、末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（見本院卷第23-95、105-109、181頁），惟查：

1.據原告與劉學益於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。被告於翌日即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」之頂讓同意書予原告(見本院卷第53、97-99、107頁），該租賃契約之租賃期間已更改自110年07月01日起至1

17年10月31日止（見本院卷第97頁）。原告收受前揭契約後，同日並以LINE 回覆被告：「還有免租期沒有寫到」（見本院卷第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)之部分有意見，而對於書面契約期限記載改自110年7月1日起算並無意見甚顯。原告雖於110年4月23日以LINE向被告表示：「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（見本院卷第59頁），並於110年4月27日、110年5月3日、110年5月7日、110年5月8日持續向被告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，表示如果110年5月11日仍無法確定，請原告退還定金等語（見本院卷第19-21頁）。然被告嗣於110年5月11日以電話與原告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：「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，這週五安排簽約。」 等語，原告並以LINE 回覆被告：「好」（見本院卷第65頁），足見雙方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。被告並依約於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」檔案予原告（見本院卷第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」之租賃契約（見本院卷第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（見本院卷第109頁），原告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（見本院卷第69-71頁）。是而，綜觀兩造間之完整 LINE對話紀錄後（見本院卷第23-91頁），可徵兩造至遲於110年5月12日已達成兩造間契約改自110年7月1日起履行生效之合意，原告稱雙方就是否更改自110年7月1日起點交履行一節仍在磋商協調階段等語，不足採信。

2.雖證人林純珍證述：「(問：劉學益有沒有在110年5月1日前跟原告講享泰食沒有辦法在110年5月1日搬遷，契約要從110年7月1日開始這件事情？)他們好像有在協商，我有略聽，但我是不要的，因為如果7月1日我還要賠償原告妹妹。」、「（問：提示4月21日LINE對話紀錄，原告有用LINE 回覆給劉學益表示那我們從7月1日做交接，一個月裝修期，這件事情你是否知道？)我不知道。」等語（見本院卷第207、208頁），然本院酌以證人即被告公司之法定代理人劉學益於本院審理中證稱：「...後來到了三月份林純珍又跟我說有一個股東也就是本件原告，原告是大股東，約我碰面，碰面後續就是原告跟我談後續的頂讓金和租賃的部分，原告跟我談的時候，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，這是我與原告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，當下我也跟原告說要到6月底享泰食才能完成搬遷的動作，4月21日的時候原告有確定要頂讓，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（見本院卷第201

頁），及證人林純珍亦到庭證述：「(問：你剛剛說你們的合夥是由原告對外代表？)對。就是原告和劉學益去協商」等語（見本院卷第208頁），足認原告確實具有與被告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，縱證人林純珍對於原告與被告協商的過程並非完全清楚，然原告既已向劉學益表示同意系爭契約改自110年7月1日開始，且如前所述，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日持續向被告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，原告對於被告簽約前所傳送之系爭頂讓契約、轉租契約內容均未爭執，則兩造應認至少於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。

㈤系爭頂讓契約、轉租契約，係可歸責於原告之事由而不能履行：

原告固主張：係被告未能依約於110年5月1日開始履約點交，系爭頂讓契約乃可歸責於被告而未能履行等語，惟系爭頂讓契約、轉租契約之履約點交時點，兩造至遲已於110年5月12日合意更改為110年7月1日，業經本院判斷如前。依證人劉學益於本院審理中之證述：「...5月12日確定排5 月14日週五要簽約，後來當天原告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，因為原告妹妹還有意願要簽享泰食的地方，所以我才會約原告的妹妹出來談，當天我們三方談的時候我試圖要讓契約可以繼續，有叫原告再去思考一下，原告在星期日就回覆我說有跟股東確認過，還是沒有辦法再繼續。」等語（見本院卷第202頁）；核與原告、劉學益於110年5月16日之LINE對話紀錄：「原告：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。」，及原告、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？」、「原告：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」、「原告回覆：好的。」(見本院卷第75、77頁)相符可知，原告係於兩造達成合意後之110年5月14日先行以電話告知被告毀約之情（見本院卷第71頁），其後兩造雖於翌日即110年5月15日曾見面會談，然原告仍於110年5月16日傳送訊息予被告，告知不履約之決定結果，被告亦於110年5月17日回覆確認知悉原告解約，被告將另外找人承租等語，原告且回應「好的」，至此兩造間之系爭頂讓契約、轉租契約均因原告之主動解約，被告同意，而合意失其效力。參以原告之合夥人即證人林純珍於本院審理中證述：「...原告在這個過程中找我討論很多次，我都沒有得到答案，我說這樣太複雜了，所以不要租了，也不要頂讓了，決定的時間點大約是5月中。」等語（見本院卷第206、207頁），益徵原告確實係於110年5月12日兩造合意系爭頂讓契約、轉租契約之履約點交時點改為110年7月1日後，始於110年5月中先行提出解約之訊息，其後並經被告同意解約，而達成解約之合意。此外，因110年5月間國內COVID-19本土疫情持續嚴峻，當時是否提升全國疫情警戒至第三級亦為國人所持續關注之重點，故而，上開110年5月16日之兩造對話紀錄中，原告表示因疫情關係，認為風險較高而未能繼續維持系爭頂讓契約、轉租契約，進而解約，雖未達於不可抗力之程度，然亦與常情未違。原告基於疫情，及其他多方考量後，決定先行解約，系爭頂讓契約、轉租契約應係可歸責於原告而不能履行，洵堪認定。

㈥又原告主張被告與第三人大城享泰食提前解約所須負擔之8萬元違約金應由被告負擔等語（見本院卷第172頁），則為被告所否認，並以兩造若依契約履行，被告始願意負擔該8萬元之違約金等語置辯（見本院卷第172頁）。經查，被告

與訴外人大城享泰食之租賃契約係至111年1月31日始屆滿，原告事先乃屬知情，此有證人劉學益於本院審理中之證述：「（問：本院卷第181頁之收據，上面有記載享泰食到年底，你當時和林純珍說享泰食租約到年底？）林純珍問我的，我據實告訴她到111 年1 月31日合約才到期，她就寫上去。」、「（問：上面記載到年底，與你講的111年1月31日不符合？）就是農曆年的年底。」、「...我在2 月24日有明確跟林純珍表示111 年1 月31日到期，對話紀錄有。」等語（見本院卷第203、204頁）；及證人劉學益與林純珍110年3月6日之LINE對話記錄：「劉學益：翻拍與訴外人大城享泰食之租賃契約」、「林純珍：可以賠八萬。」、「劉學益：是的。」（見本院卷第219頁）可佐，堪認屬實。雖證人林純珍於本院審理中證述：「...我在LINE對話紀錄表示可以賠八萬的意思是指，被告自己同意賠享泰食八萬元我沒有意見，而且也與我無關，我不需要去負擔享泰食的違約金，因為那是享泰食和被告的合約。」等語（見本院卷第206頁），惟因審以林純珍發送之訊息，並未敘明主體，實難釐清其真意，且衡情而論，倘兩造間之系爭頂讓契約、轉租契約未能履行，被告不但無法獲得契約利益，反倒需另行支出違約金，似與一般交易之行情不甚相符，是而，本院認證人林純珍之上開證述容有疑義，原告該部分之主張，欠缺依憑，無足採信。

㈦原告復主張：因可歸責於被告事由無從履約，故原告受有40萬元之人事費用損失等語（見本院卷第229、231頁），並提出其與劉學益之LINE對話紀錄：「劉大哥早，麻煩您看一下人事費用包含人員資遣費及一個月薪資40萬元...」、原告與第三人尤佳琳間之LINE對話紀錄為據（見本院卷第55、241頁），惟單觀諸上揭對話紀錄內容，均無從推知原告即受有40萬元人事費用之損失，原告復無從就該40萬元人事費用之損失舉證以實其說，是原告此一部分之主張即難屬有理。

原告另主張：被告於110年5月26日已將原大城享泰食所坐落

之門牌號碼306號房屋出租予訴外人尤佳琳，而被告係於110年6月30日方才將8萬元違約金給付予大城享泰食，故被告支付大城享泰食之8萬元，係因被告另行出租予尤佳琳所致，而與本件爭議無涉等語（見本院卷第295頁），惟查，被告雖係於110年6月30日方交付8萬元違約金予大城享泰食，此有被告提出之收據、支票及網路銀行查詢等件影本在卷可按（見本院卷第269-273頁），惟被告與大城享泰食間之租賃契約於110年5月中即確定提前終止，大城享泰食亦確定可以搬遷之時點為110年6月30日之前，此有證人劉學益於本院審理中之證述：「...我跟享泰食確定的時間不是在6月，是在5月10日左右，享泰食當天明確跟我說6 月30日之前可以搬遷。...」等語（見本院卷第204頁），及原告與劉學益間110年5月12日之LINE對話內容：「劉學益：昨日跟你電話確認後，享泰食確定6/30會變（搬之誤寫）遷，我會把合約整理好讓你確認後，這週五安排簽約」、「原告：好」可參（見本院卷第63-65頁）。被告先與大城享泰食確認搬遷時點後，大城享泰食方有充裕之搬遷時間，而待搬遷完畢後，被告始支付8萬元違約金予大城享泰食，乃合乎常理，是原告逕以被告交付該8萬元違約金之時點，推斷僅與110年5月26日簽立租約之訴外人尤佳琳始具關連性等語，稍嫌速斷，不足採認。綜上，被告支出8萬元違約金之損失，與被告另行於110年5月26日將該門牌號碼306號房屋出租予訴外人尤佳琳一情（見本院卷第281頁），乃係不同契約關係，實屬二事，原告該部分之主張，要無可採。

四、綜上所述，原告依民法第249條第3款之法律關係，請求被告給付原告45萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　12　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　林秉暉

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　111　　年　　4　　月　　12　　日

書記官　王志伃