

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第643號

原告 蘇煜展

訴訟代理人 楊鎮謙律師

被告 蔡宜峯

訴訟代理人 林育如律師(法扶律師)

上列當事人間請求返還定金等事件，經本院於民國113年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣30萬元，及自民國113年4月20日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣3,200元由被告負擔，並自本判決確定之翌日起至清償日止，加計按週年利率百分之5計算之利息；餘由原告負擔。
- 四、本判決於原告以新臺幣10萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣30萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國112年12月間在臉書之「台南店面出租頂讓.設備買賣」社團上，看到被告PO文表示有一間位於中西區海安路上1樓52坪、2樓12坪之店面（下稱系爭店面）欲盤讓，原告表示有興趣後，由被告女友以暱稱「婉儀」之帳號回覆原告：系爭店面租金為月租金新臺幣(下同)65,000元，盤讓金額可現場商議等語。嗣原告於同月19日前往系爭店面與被告商討盤讓金額及內容，談妥頂讓金為55萬元。被告表示原告需先給付5萬元定金後，始交付房東之聯絡資訊，並表示已與房東商議完畢，房租為每個月65,000元及2個月押金。原告即於當日匯款5萬元至被告指定帳戶。嗣兩造於同月21日簽訂營業讓渡契約書（下稱系爭契約），簽約後，被告將房東之聯絡資訊交予原告。

01 (二)詎原告與房東聯絡後，房東竟表示未同意被告找人頂讓，需
02 另行審核簽約，且除2個月押金外，尚須給付80萬元修繕準
03 備金，並負擔房東之租金所得稅2%。原告考慮後接受並分
04 別於同月31日、113年1月1日匯款20萬元、5萬元予被告。豈
05 房東於原告113年1月1日匯款後、簽定租賃契約前，復要求
06 原告需再負擔申報國稅局租金10%申報扣繳之金額，並表示
07 被告此前都有繳該筆款項，因該項要求與被告當初向原告表
08 達之條件完全不同，原告自難接受，故於翌日即向被告要求
09 退還定金及頂讓金，惟被告表示該筆款項已經花掉，需找到
10 頂讓之人再行退款，原告亦有幫忙找人頂讓，孰料原告於同
11 年2月6日再次向房東確認時，房東表示系爭店面業已頂讓，
12 被告迄今仍拒絕退還30萬元之頂讓金。本件因被告謊稱租賃
13 條件，誘騙原告支付定金及部分頂讓金，故原告除請求被告
14 應加倍返還所收受定金及頂讓金外，另依系爭契約第7條之
15 約定請求賠償律師費用8萬元之損害。

16 (三)並聲明：

- 17 1.被告應給付原告68萬元，並自起訴狀送達翌日起至清償日
18 止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 19 2.訴訟費用由被告負擔，並應自裁判確定之翌日起至清償日止
20 加給按週年利率百分之5計算之利息。
- 21 3.原告願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 (一)兩造於112年12月19日協議由原告以55萬元為條件盤讓系爭
24 店面，原告當日匯款定金5萬元予被告，並於同月21日簽訂
25 系爭契約，隨後由原告與房東聯繫租賃契約之相關事宜。在
26 此期間，原告亦多次前往察看系爭店面，並進行相關營業之
27 規劃。兩造與房東於同月31日完成點交，被告亦與房東確認
28 租賃期間至當日，其後之租賃契約即由原告負責。原告本應
29 一次給付尚積欠之50萬元盤讓金，卻藉詞有資金需求，僅能
30 先給付25萬元。

31 (二)詎於113年1月2日被告突獲房東告知「原告表示不盤了」，

01 因被告與房東之租賃契約本來到112年12月31日即告終止，
02 卻因原告嗣後反悔，致被告需再支付1個月之房租65,000
03 元，房東並要求被告需在113年1月20日前找到盤讓對象，否
04 則需清空系爭店面內部裝潢，回復原狀。情急之下，被告僅
05 得向原有意盤讓系爭店面之王小姐詢問是否仍有盤讓意願，
06 然王小姐表示僅願以20萬元之頂讓金向被告盤讓系爭店面，
07 被告考量回復原狀需耗費更多勞費，僅得無奈接受。本件被
08 告本於112年12月31日點交系爭房屋予原告，係因原告擅自
09 毀約致系爭契約無法履行，故原告不得請求返還定金及律師
10 費，且因原告之惡意毀約行為，致被告受有415,000元【計
11 算式：65,000元（所受損害）+350,000元（所失利益）=4
12 15,000元】之損害，故原告不得請求返還任何費用。

13 (三)並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判
14 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、本件經協商並簡化爭點後，確認兩造不爭執及爭執事項如
16 下：

17 (一)不爭執事項：

- 18 1.原告於112年12月19日匯款5萬元給被告，兩造於同年月21日
19 簽訂系爭契約，約定以55萬元將系爭店面盤讓予原告。嗣後
20 被告才將房東聯繫方式交給原告。
- 21 2.原告除前項已交付之5萬元為定金外，分別於112年12月31
22 日、113年1月1日交付20萬元、5萬元給被告。
- 23 3.房東與被告所簽立之房屋租賃契約在租金一欄記載「上開租
24 金不含租賃所得稅及健康保險補充保費」等語。
- 25 4.房東於112年12月31日簽署租屋使用同意書給原告，房東嗣
26 於113年1月2日命原告撕毀。
- 27 5.原告於113年1月2日告知被告不願意繼續盤讓，並請求被告
28 返還30萬元。

29 (二)爭執事項：

- 30 1.原告請求被告加倍返還60萬元，有無理由？
- 31 2.原告依據系爭契約之約定請求賠償律師費8萬元，是否有理

01 由？

02 四、本院得心證之理由：

03 (一)被告與房東間之租賃契約，約定被告於112年1月11日至115
04 年2月28日止承租系爭店面，每月之租金為65,000元，該租
05 金不含租賃所得稅及健康保險補充保費。被告於112年12月
06 間在臉書之「台南店面出租頂讓.設備買賣」社團上PO文表
07 示欲出讓系爭店面，原告遂與被告接洽表示有意願盤讓，並
08 於同月19日匯款5萬元予被告，兩造隨後於同月21日簽訂系
09 爭契約，約定原告以55萬元盤讓系爭店面，簽約後被告始將
10 房東聯繫方式交予原告。原告又分別於同月31日、113年1月
11 1日匯款20萬元、5萬元予被告，房東則於112年12月31日簽
12 立租屋使用同意書給原告。原告於113年1月2日向被告表示
13 不願盤讓，並於當日請求被告返還已交付之30萬元，房東亦
14 於同日命原告撕毀租屋使用同意書。原告拒絕盤讓後，房東
15 將被告之盤讓期間延長至113年1月20日，並要求被告需於同
16 月29日前回復原狀，並於同月30日返還鑰匙，待確認恢復原
17 狀後退還押租金。嗣被告接洽訴外人王麗芬詢問是否有意願
18 盤讓系爭店面，系爭店面於同年2月6日出讓予訴外人王麗芬
19 使用，上開事實有被告臉書PO文截圖、原告與暱稱「婉儀」
20 之對話紀錄截圖、原告與被告之LINE對話紀錄截圖、匯款紀
21 錄、系爭契約書、原告與房東之LINE對話紀錄截圖、被告與
22 房東之LINE對話紀錄截圖、被告與訴外人王麗芬之LINE對話
23 紀錄截圖、被告與房東之租賃契約書（本院卷第21-37、6
24 3、99-106、129-133頁）附卷可稽，且為兩造所不爭執，上
25 情首堪認定。

26 (二)茲就本件爭點判斷如下：

27 1.原告請求被告加倍返還60萬元，有無理由？

28 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
29 民事訴訟法第277條前段定有明文。又契約因可歸責於受定
30 金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所
31 受之定金，民法第249條第3款亦有明文。所稱「不能履

01 行」，必須於契約成立後發生給付不能之情形，且其給付不
02 能係因可歸責於受定金人之事由所致，始足當之。原告雖主
03 張：被告曾承諾房東將會以65,000元租金及2個月押金為條
04 件出租系爭店面予原告，惟當原告向房東磋商承租條件時，
05 房東卻表示未同意被告直接找人頂讓，需另行審核簽約，且
06 除2個月押金外，尚須支付80萬元修繕準備金，並負擔房東
07 之租金所得稅2%。房東復於113年1月1日要求原告再負擔申
08 報國稅局租金10%申報扣繳之金額，並表示被告皆有給付，
09 房東之上開條件與被告所言不符，顯見被告有謊稱租賃條
10 件，誘騙原告支付定金及頂讓金等情云云。惟從原告提出與
11 暱稱「婉儀」之對話紀錄截圖：「1樓58坪、2樓12坪，租金
12 65,000，盤讓金額可現場商議、海安路2段345號、租金可以
13 跟房東談唷」（本院卷第23頁），難認被告已承諾原告確切
14 之系爭店面承租金額，且由上開被告之回覆以觀，可知原告
15 盤讓系爭店面後租金多寡及租賃條件，最終決定權仍在房
16 東，而非被告。參以被告於本院113年8月19日當庭表示：
17 「與房東簽之租賃條件為租金65,000元、押金2個月，不需
18 負擔房東的個人租賃所得稅及二代健保補充保費額。」（本
19 院卷第90頁），及被告提出之租賃契約書中之租金條款：
20 「2.自民國112年3月1日起至民國115年2月28日止每月租金
21 為新臺幣陸萬伍仟元整。上開租金不含租賃所得稅及健康保
22 險補充保費。」（本院卷第131頁），暨證人鄭智仁於本院1
23 13年8月19日審理時具結證稱：當初兩造談租金是6萬多元，
24 押金是給房東2個月，盤讓金最後是55萬元…在付定金前，
25 沒有跟房東聯絡過，是付完定金才與房東聯繫…與房東聯絡
26 後，房東才說要房屋修繕保證金80萬元，後來又說個人所得
27 稅、二代健保要由原告支付，等於變相調漲租金到7萬多
28 元，我們跟房東反應不合理，房東當下就拒絕再轉租給我們
29 等語（本院卷第85至86頁），顯見系爭店面轉租之租賃條件與
30 被告向房東原承租之條件不同，係因房東單方面改變所致，
31 並非被告刻意欺瞞所造成。而被告依據其與房東簽立之租賃

01 契約向原告表明租金標準，難認被告有故意謊報租賃條件，
02 欺騙原告之意。是原告主張被告謊稱租賃條件，誘騙其支付
03 定金及讓渡金，並未提出其他積極證據以實其說，自難逕予
04 採認。

05 (2)又定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：…四、契
06 約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應
07 返還之，民法第249條第4款定有明文。本件被告以其與房東
08 簽立租賃契約之內容向原告告知系爭店面之租賃條件，經原
09 告評估後雖同意盤讓系爭店面，惟嗣後房東除向原告要求2
10 個月押金外，尚須支付80萬元修繕準備金，並提出其他條
11 件，致原告難以接受，不願再履行系爭契約。由上情觀之，
12 系爭契約無法繼續履行之事由，並非可歸責兩造，而係因房
13 東一再對原告增加額外之租賃負擔，原告難以接受所致。故
14 系爭契約之不能履行既不可歸責於被告，則原告請求被告加
15 倍返還定金，即無理由，是原告僅得依民法第249條第4款之
16 規定請求被告返還已給付之5萬元定金。

17 (3)因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能
18 者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按其比
19 例減少對待給付。前項情形，已為全部或一部之對待給付
20 者，得依關於不當得利之規定，請求返還。民法第266條定
21 有明文。雙務契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能
22 履行者，依民法第225條第1項、第266條第1項規定，雙方均
23 免其給付之義務，契約關係當然從此消滅，無待乎契約當事
24 人另為解除權之行使。當事人已為之給付，依民法第266條
25 第2項規定，得依關於不當得利之規定，請求返還。如上所
26 述，系爭契約係因房東額外要求原告負擔國稅局租金10%申
27 報扣繳等條件，原告無法接受致系爭契約無法履行，系爭契
28 約係因不可歸責兩造之事由致不能履行，揆諸上開見解，兩
29 造皆免給付之義務，且無待原告行使解除權，契約關係當然
30 消滅，原告自得請求被告返還已收受之25萬元。

31 (4)綜上，原告主張被告謊稱租賃條件，誘騙原告支付定金及頂

01 讓金等情，尚非有據，原告據此請求被告加倍返還已收受之
02 金額，自非可採。惟系爭契約既因不可歸責雙方之事由致不
03 能履行，原告依民法第249條第4款之規定請求被告返還已收
04 受之定金5萬元，並依民法第266條第2項、第179條之規定請
05 求被告返還已收受之頂讓金25萬元，核無不合，應予准許。

06 2.原告依據系爭契約之約定請求賠償律師費8萬元，是否有理
07 由？

08 (1)按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
09 句，民法第98條定有明文。系爭契約第7條雖約定：「乙方
10 若因甲方無法履行義務，致1個月以上未能開始營業時，得
11 解除本契約，解除契約之同時，甲方須負擔乙方因解除契約
12 之一切損害賠償。」法條文句雖僅明列契約「解除」，然從
13 系爭契約之整體目的及條款脈絡綜合觀之，兩造簽立系爭契
14 約之目的係為盤讓系爭店面，使原告取得系爭店面之使用權
15 以便接續經營，若契約無法履行，將導致原告額外增加經營
16 生意之勞費，故參酌契約目的，系爭契約第7條應解釋為在
17 可歸責被告之情形下致系爭契約不能履行，原告始得請求損
18 害賠償。

19 (2)誠如上述，兩造簽立之系爭契約不能履行係因房東除額外要
20 求原告負擔80萬元修繕準備金、租金所得稅2%外，並再要
21 求原告需負擔申報國稅局租金10%申報扣繳等條件，致原告
22 難以接受所致。系爭契約既因不可歸責雙方之事由致不能履
23 行，原告即不得依系爭契約第7條約定請求被告賠償律師費8
24 萬元。

25 五、綜上所述，原告請求被告給付30萬元，並自起訴狀送達翌日
26 起即113年4月20日（本院卷第55頁）至清償日止，按週年利
27 率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之
28 請求，則無理由，應予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
30 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

01 七、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
02 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
03 擔其支出之訴訟費用；又法院為終局判決時，應依職權為訴
04 訟費用之裁判，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有
05 明文。本件訴訟費用經核為7,380元（即第一審裁判費），
06 爰審酌兩造勝敗訴之情形，依職權確定上開訴訟費用兩造各
07 自之負擔額如主文第3項所示，並依民事訴訟法第91條第3項
08 規定，諭知自本判決確定之翌日起至清償日止，依法定利率
09 計算之遲延利息。

10 八、本件原告勝訴部分，兩造各自陳明願供擔保請求准為假執行
11 及免為假執行，經核與法律規定相符，爰依民事訴訟法第39
12 0條第2項、第392條第2項規定，分別酌定相當之擔保金額宣
13 告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失
14 所依附，應併予駁回。

15 九、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由。爰依民事
16 訴訟法第79條、第87條第1項、第390條第2項、第392條第2
17 項規定，判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日
19 民事第五庭 法官 曾仁勇

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日
26 書記官 黃稜鈞