

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度南簡字第1180號

原告

即反訴被告 康緹樂齡股份有限公司

法定代理人 江承彬

訴訟代理人 王啟安

被告

即反訴原告 潘詠梅

訴訟代理人 陳冠仁律師

孟士珉律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、本訴訴訟費用新臺幣3,060元由原告負擔。
- 三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣24萬元，及自民國114年6月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、反訴訴訟費用新臺幣3,320元由反訴被告負擔，並應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。
- 五、本判決第三項得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：原告即反訴被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依被告即反訴原告聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、本訴部分：

一、原告起訴主張：

(一)原告經營銀髮住宅案「巴克禮和睦居」，兩造於民國114年3月29日簽訂該案之預約金契約書（下稱系爭契約），被告於

01 114年3月31日支付價金新臺幣（下同）24萬元。114年4月6
02 日被告以「巴克禮和睦居」負面新聞為由，指稱原告公司為
03 詐騙，要求解約，並以訊息恐嚇、騷擾、公然侮辱原告法定
04 代理人，故依民法第153條之規定，提起本訴訟，請求原告
05 履行契約。

06 (二)並聲明：

- 07 1. 被告應履行契約《預約金契約書》。
- 08 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告答辯：

10 (一)兩造於114年4月4日另簽立「預約金退費申請書」，約定原
11 告退還被告24萬元，且不再提供關於系爭契約之服務，則雙
12 方實已協議終止契約，故原告起訴請求被告履行系爭契約，
13 並無理由等語。

14 (二)並聲明：

- 15 1. 請求駁回原告之訴。
- 16 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 參、反訴部分

18 一、反訴原告起訴主張：

19 (一)兩造於114年4月4日簽立「預約金退費申請書」，約定反訴
20 被告至遲應於114年5月20日前退還24萬元予反訴原告，惟反
21 訴被告尚未履行，且顯無給付該金額之意思。反訴原告遂提
22 起反訴，請求反訴被告返還24萬元等語。

23 (二)並聲明：反訴被告應給付反訴原告24萬元，及自反訴起訴狀
24 繕本送達反訴被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之
25 5計算之利息。

26 二、反訴被告未於言詞辯論期日到場，僅於114年6月24日以書狀
27 答辯如下：該申請書是為款項退款之申請，並非確定退款金
28 額證明契約。且依據系爭契約第4條第2項後段之規定，退款
29 金額應扣除反訴被告之人事成本、租金與機會成本、裝修與
30 空間整備成本共218,590元，故反訴被告實際上應退款之金
31 額為21,410元【計算式：240,000-218,590=21,410】。

01 三、本院之認定：

02 (一)兩造於114年3月29日簽訂系爭契約，約定由被告給付24萬元
03 預約金，原告提供試住，被告已於114年3月31日給付24萬元
04 等事實，有系爭契約、兩造間訊息紀錄、預約金退費申請書
05 在卷可參，且為兩造所不爭執，此等事實應堪認定。

06 (二)本訴部分：

- 07 1. 原告訴之聲明主張「被告應履行契約《預約金契約書》」，
08 請求不明，經本院諭知定期補正後，迄今仍未更正。
- 09 2. 原告所提出之採購合約、電子發票證明聯等證據，買受人均
10 為凜睿亞洲股份有限公司，顯然與本案原告、被告均無關。
- 11 3. 原告提出之訊息紀錄，對話前期被告理性請求退費，原告亦
12 表示同意，嗣後原告均未依約退還款項，被告始因不滿而要
13 求原告儘速退還，惟自對話內容，無從證明有何原告主張之
14 恐嚇、騷擾、公然侮辱等情事，且依原告表示同意退費之訊
15 息，益徵原告為基於自主意願簽立預約金退費申請書
- 16 4. 綜上，原告主張難認有據，應予駁回。

17 (三)反訴部分：兩造間已於114年4月4日簽立預約金退費申請
18 書，內容記載兩造經友好協商，經雙方確認，退款金額為24
19 萬元，並應於簽訂日後30工作日內將退款金額退還至反訴原
20 告帳戶，有該預約金退費申請書、反訴被告提出之訊息紀錄
21 附卷可參。基此，反訴原告依預約金退費申請書請求反訴被
22 告返還24萬元，及自反訴起訴狀繕本送達反訴被告之翌日即
23 114年6月12日(調解卷第73頁)起至清償日止，按週年利率百
24 分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

25 四、綜上所述，本訴部分，原告請求為無理由，應予駁回。反訴
26 部分，反訴原告請求為有理由，應予准許。

27 五、本件事證已臻明確，原告即反訴被告其餘攻擊或防禦方法及
28 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰
29 不逐一論列，附此敘明。

30 六、訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依
31 職權為訴訟費用之裁判。民事訴訟法第78條、第87條第1項

01 定有明文。本件本訴、反訴部分均應由原告即反訴被告負擔
02 訴訟費用。

03 七、本件反訴原告勝訴部分，依民事訴訟法第389條第1項第3款
04 規定，依職權宣告假執行。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條之19第1
06 項。

07 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
08 臺南簡易庭 法 官 陳郁婷

09 以上正本證明與原本無異。

10 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
11 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 10 月 2 日
13 書記官 石秉弘