

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南簡字第1246號

原告 家苑健康股份有限公司

法定代理人 江承彬

居臺北市○○區○○○路○段00號十二樓之0

訴訟代理人 郭芸安 住○○市○○區○○○路○段00號00樓之0

被告 林信助

訴訟代理人 林鉉樺

上列當事人間請求履行契約事件，於中華民國114年9月30日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣4,360元由原告負擔。

事實及理由

一、原告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：原告經營巴克禮和睦居銀髮住宅（下稱系爭銀髮住宅），兩造於民國113年10月28日簽訂「預約金契約書」（下稱系爭契約），被告於113年11月1日支付預約金新臺幣（下同）100萬元後，至今消失隱匿，違反民法第148條規定誠實信用原則，被告已屬重大違約。又依系爭契約第2條第3項約定，系爭銀髮住宅籌備期為113年6月至113年11月份止，共計6個月，試營運期為113年12月至114年5月止，共計6個月；但因缺料致工程延誤，再加上春節假期，延至114年2月3日試營運，符合可預見之情事變更，原告不構成重大違約情事。原告為履行系爭契約，已支出人事成本241,332

01 元、租金與機會成本241,332元、裝潢與空間整備成本20.25
02 9萬，合計685,254元，被告所受損害或原告所受利益為314,
03 746元，被告應予賠償。爰依民法第154條、第199條規定提
04 起本件訴訟，並聲明：

- 05 1.被告應依雙方簽訂之「預約金契約書」內容，履行其所負契
06 約義務。
- 07 2.如被告無法履約，應給付原告314,746元。
- 08 3.願供擔保請准宣告假執行。

09 三、被告抗辯：被告為使年邁父親林金泉安養入住，於113年10
10 月間前往參觀居住環境，原告以「市民優惠名額」、「名額
11 有限」、「先簽約才能保障名額」、「不用押金」等話術，
12 誘使被告簽訂系爭契約以保留優惠名額，被告返家與姐姐林
13 鉉樺商量，林鉉樺數日後前往參觀、評估，原告仍不斷鼓吹
14 並保證能讓林金泉於113年12月入住，林鉉樺於113年11月1
15 日與原告簽訂另份「預約金契約書」，並由林鉉樺於同日匯
16 款預約金100萬元，惟被告未依系爭契約第參條第1項之約
17 定，於期限內支付足額預約金，視同放棄預定權，兩造間系
18 爭契約已失其效力。詎原告於113年11月底通知林鉉樺，表
19 示因系爭銀髮住宅尚未完工，林金泉不能如期入住，林鉉樺
20 隨即向原告表示解約之意，原告同意後於113年12月5日簽訂
21 預約金退費申請書，但未在約定期間內退還款項，且巧立各
22 種名目提起民刑事訴訟，令被告及家人不堪其擾，為使被告
23 及家人屈服於壓迫，以達其不當之目的等語。並聲明：原告
24 之訴駁回。

25 四、按債權債務之主體，以締結契約之當事人為準，契約成立生
26 效後，因契約所生之債權債務關係即存在於該締約之當事人
27 間。苟非締結契約之債務人，該契約債權人即不得基於契約
28 對之請求履行債務。經查：

- 29 (一)兩造為系爭契約當事人，此觀原告提出之系爭契約自明（本
30 院補卷第19-22頁），然依系爭契約第貳條預約條件前言約
31 定：「乙方（即被告）同意支付新台幣壹佰萬元整，作為預

01 約金，以確保乙方於籌備期間對上述戶型預定權之意願
02 性」、第參條支付方式與期限約定「1. 乙方應於本合約簽訂
03 之日起五個工作日內向甲方支付足額預約金，如若未於期限
04 內完成款項給付，視同放棄本預定權。2. 乙方完成支付後提
05 供匯款單或後五碼予甲方查帳，甲方確認款項無誤後即開立
06 證明予乙方。」(補卷第20-21頁)，由此可知被告如未於簽
07 訂系爭契約後5日內支付100萬元預約金，系爭契約之預定權
08 失其效力，被告既未依限給付100萬元預約金，視同放棄系
09 爭契約之預定權。又觀諸系爭契約全文，並無被告未依限給
10 付100萬元預約金致視同放棄預定權之相關賠償或契約債
11 務，則被告不因放棄預定權而對原告負有何債務，至為明
12 確。

13 (二)原告與被告胞姐林鉉樺於113年11月1日另行簽訂與系爭契約
14 內容相同之「預約金契約書」，並由林鉉樺匯款100萬元預
15 約金予原告，業據被告提出預約金契約書、臺灣土地銀行匯
16 款申請書、繳費證明單為證(本院卷第36-43頁)，核與原告
17 提出之繳費證明單上所載繳費日期「2024/11/1」相符(補卷
18 第23頁)，益證原告已收取100萬元預約金，係被告胞姐林鉉
19 樺與原告間另行簽訂之「預約金契約書」，與已失效之系爭
20 契約無涉，被告抗辯兩造間已無契約關係，應為可採。

21 五、綜上所述，兩造間所簽訂之系爭契約因被告未依期限給付10
22 0萬元預約金而失效，原告依民法第154條、第199條之規
23 定，請求被告應依系爭契約內容履行其所負契約義務，如無
24 法履行，應給付原告314,746元，為無理由，應予駁回。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第87條第1項、
26 第436條之19第1項。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 14 日
28 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
29 法 官 張桂美

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
02 審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 10 月 14 日

04 書記官 趙翊玲