臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第4765號

原　　告　蔡佳蓉

訴訟代理人　陳夏毅律師

被　　告　興富發建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭志隆

訴訟代理人　林桂聖律師

　　黃捷琳律師

　　張玲綺律師

上列當事人間返還定金等事件，本院於民國109年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及與假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時聲明第一項為「被告應給付原告新臺幣（下同）196萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」(臺灣桃園地方法院109年度訴字第95號卷第3頁，下稱桃院卷)，其中18萬元請求權基礎為民法不當得利法律關係，178萬元為民法第249條第3款規定(本院卷第160頁)，嗣於民國109年9月24日本案言詞論期日，因被告當庭給付18萬元而表明減縮聲明第一項原本為178萬元，僅為民法第249條第3款部分之請求(本院卷第160頁)，合於上揭規定，應許其減縮。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告於107年12月27日為向被告興富發建設股份有限公司(下稱興富發公司)購買「站前A+」建案社區編號B1棟第2樓房屋及地下第2層平面式編號181號汽車停車空間（下稱系爭不動產）即桃園市○○區○○段000地號土地（房屋部分權利範圍為10萬分之563，車位部分權利範圍為10萬分之10）及坐落其上同段580建號（權利範圍全部，門牌號碼為同區青雲路100號2樓之1)及688建號建物（共有部分，房屋部分權利範圍10萬分之308，地下貳樓181車號停車位部分權利範圍10萬分之270)，並於107年12月27日簽立訂購房屋證明單，表示協議簽約價格為1,250萬元，並預付訂金5萬元予被告，但買賣契約尚未成立，嗣因被告同意之底價為1,265萬元，原告再於108年1月5日簽立房地總價為1,265萬元之訂購房屋證明單後，與被告於108年3月5日訂立「站前A+」房屋土地買賣契約書(下稱系爭契約)，於第四條付款約定「甲方(即原告)應支付之各期價款，雙方同意依【附件二】之約定」，於「附件二」之「付款約定」記有原告分四期給付系爭不動產價款，第一期原告於簽訂系爭契約時支付簽約款89萬元(計算式：房屋80萬+車位9萬=89萬)，已收受訂金5萬元；第二期被告應備齊所有權移轉登記應備文件，原告於簽立系爭契約7日內給付備證款164萬元(計算式：148萬+16萬=164萬)；第三期完稅款及第四期交屋款共計1,012萬元(計算式：907萬+5萬+100萬=1,012萬)，原告應依系爭契約第六條約定給付貸款。原告並於108年3月5日簽立【站前A+】優惠付款契約書，於「一」約定「乙方(即被告)就買賣標的物之買賣價金中253萬元(計算式：簽約款89萬+備證款164萬=253萬)，同意甲方分期無息支付乙方每月為壹期(下稱本債權)，甲方同意依附表之付款方式將本債權分期支付乙方。上開本債權分期支付之方式，甲方同意於本契約簽立同時，應簽立依附表約定各期付款期限之支票共計36張(下稱系爭支票)(各期付款金額詳後優惠付款明細表)予乙方收執，以為本債權之分期支付方式」。

(二)原告已於108年2月14日以匯款方式，將40萬元自原告台新銀行帳戶交付至被告土地銀行帳戶，於108年3月5日以網路轉帳方式，將57萬元交付至被告土地銀行帳戶，同日將5萬元存入被告土地銀行帳戶，加計於107年12月27日預付系爭不動產訂金5萬元，原告共給付被告107萬元(計算式：40萬+57萬+5萬+5萬=107萬)，其中89萬元屬簽約款，18萬元係各種代墊款項之預付，被告並於108年3月7日分別開立2紙興富發公司金額75萬元、9萬元電子計算機統一發票予原告。嗣於108年4月27日原告與被告營造場代表就系爭不動產進行驗屋程序，始知系爭不動產有如馬桶水箱蓋不易拿、廚房地磚破損、拋光地磚空心、油漆修補、木門框有油漆清潔、浴室地壁磚交接處抹縫加強、露台二丁磚破損及一處預埋盆破口、露台地坪洩水不佳有積水、浴室入口處地磚洩水坡度不夠會積水等瑕疵，代銷公司人員柯亞欣遂於108年4月29日以微信通訊軟體詢問原告得否於108年5月10日前補期款項，原告表示「先把驗屋的事處理了，我們才適合討論這個議題吧」，並於108年5月6日備妥2,144,406元供為付款之用。嗣被告職員司徒茵於108年5月6日表示系爭不動產驗屋程序係伊之工作業務範圍，將針對於108年4月27日驗屋程序所生問題進行處理，完成瑕疵複驗前，原告毋須理會被告所為之催款行為，亦先不用依【站前A+】優惠付款契約書「一」之約定，交付系爭支票予被告收執，以支付系爭不動產價款中253萬元，可見原告與被告已合意改變系爭不動產價款中253萬元之付款期限及條件。

(三)詎被告竟於108年6月18日寄發臺北樂群二路郵局存證號碼171號存證信函，催告原告於文到後7日內繳納備證款及遲延利息，逾期被告將依系爭契約第14條第3項約定逕行解除系爭契約，經原告於108年7月3日收受上開存證信函，於108年7月4日向被告職員司徒茵告知原告履約付款之意願不變，但司徒茵卻表示，已將系爭不動產另售他人，並已收受他人之小定，原告乃於108年7月6日、同年月9日寄發桃園成功路郵

局存證號碼764號存證信函、桃園府前郵局存號碼866號存證信函駁斥被告寄發上開存證信函之內容。因系爭不動產於108年4月27日驗屋程序有發現瑕疵、原告與被告之代理人司徒茵合意改變系爭不動產價款中253萬元之付款期限及條件、被告已將系爭不動產售予他人等情，皆係可歸責於被告之事由致系爭契約不能履行，原告自得依民法第249條第3款之規定，請求被告加倍返還所受定金，共178萬元(計算式：89×2=178)。

(四)爰聲明：

1.被告應給付原告178萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯則以：

(一)否認系爭契約有可歸責於被告事由，致不能履行：原告主張系爭不動產於108年4月27日驗屋程序發現之瑕疵，如馬桶水箱蓋不易拿、廚房地磚破損、拋光地磚空心、油漆修補、木門框有油漆清潔、浴室地壁磚交接處抹縫加強、露台二丁磚破損及一處預埋盆破口、露台地坪洩水不佳有積水等，均屬輕微、無關重要之項目，並無因此有致係爭契約不能履行之情事，另108年4月27日工程驗屋單「10.客浴入口處地磚洩水坡度不夠會積水」係原告自行加註，被告否認之。況被告業已將上開瑕疵修繕完成，並提前於辦理過戶手續前，以臺北樂群二路郵局231號存證信函及所附系爭不動產修繕完成之照片，催告原告應於文到後7日內交付系爭支票予被告收執，如逾期依【站前A+】優惠付款契約書第3條約定即視為原告放棄優惠付款案，及應於文到後7日內一次支付253萬元予被告，然原告於收函後並未依限辦理。另原告主張被告將系爭不動產售予他人，致系爭契約不能履行等語，然系爭不動產仍在被告之名下，並無不能履行之情事。兩造並未合意於系爭不動產於瑕疵複驗完成前原告不須依【站前A+】優惠付款契約書「一」約定交付系爭支票予被告收執，也不須以

分期支付系爭不動產價款中253萬元。被告亦未授予司徒茵變更系爭契約內容之代理權。

(二)並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

查兩造就原告與被告訂立系爭契約購買系爭不動產，原告曾簽立107年12月29日訂購房屋證明單、108年1月5日訂購房屋證明單(房地總價記為1,265萬元)、系爭契約，約定系爭不動產價款共1,265萬元，並不爭執（本院卷第163、164頁），且有「站前A+」房屋土地買賣契約書、107年12月29日訂購房屋證明單、107年12月27日臺灣土地銀行卡號0000000000000000號國際信用卡人工簽帳單、108年1月2日興富發公司電子計算機統一發票、108年1月5日訂購房屋證明單、108年2月14日台新銀行金額40萬元國內匯款申請書、108年3月5日【站前A+】優惠付款契約書、108年3月5日網路銀行金額57萬元交易明細、108年3月5日土地銀行金額5萬元存摺類存款憑條等件可稽(桃院卷第11至61、63至66、67、69、70、71、72頁)，堪信為真實。

四、得心證理由：原告主張系爭不動產於108年4月27日驗屋程序發現瑕疵、原告與被告之代理人司徒茵合意改變系爭不動產價款中253萬元之付款期限及條件、被告將系爭不動產售予他人，皆係可歸責於被告之事由致系爭契約不能履行，得依民法第249條第3款之規定，請求被告給付原告178萬元，惟被告否認之，並以前詞置辯。茲就本院判斷析述如下：

(一)按當事人主張有利於己之事實，就其事實負有舉證之責，民事訴訟法第277條本文定有明文。又民法第348條第1項規定：「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。」而定金，除當事人另有訂定外，契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款定有明文。查原告

請求被告返還定金，惟被告否認之，依上揭說明，原告應就有可歸責於被告之事由致不能履行取得標的物所有權之有利事實，負舉證之責。

(二)查原告主張於108年4月27日與被告營造場代表就系爭不動產進行驗屋程序，發現系爭不動產房屋部分有如馬桶水箱蓋不易拿、廚房地磚破損、拋光地磚空心、油漆修補、木門框有油漆清潔、浴室地壁磚交接處抹縫加強、露台二丁磚破損及一處預埋盆破口、露台地坪洩水不佳有積水、浴室入口處地磚洩水坡度不夠會積水等瑕疵乙節，縱認屬實，上揭缺失僅係原告得否依契約或民法瑕疵擔保規定請求之問題，核與被告能否交付系爭不動產並使原告取得所有權分屬二事，原告據之主張被告有可歸責之事由致系爭契約不能履行云云，容有誤解，並不可取。

(三)原告又主張被告職員司徒茵告知原告已將系爭不動產另售他人，並已收受他人之小定等語，固提出108年4月27日工程驗屋單、108年5月6日原告與被告興富發公司之職員司徒茵電話及現場錄音譯文及光碟、108年7月4日原告與被告興富發公司之職員司徒茵電話錄音譯文及光碟為佐(桃院卷第75頁；本院卷第115至117、149至151、155頁)，惟被告否認之，辯稱系爭契約已因原告違約而遭被告解除，且系爭不動產仍在被告之名下，並無系爭契約不能履行之情事等語。查原告就被告有何將不動產售予他人致被告無法移轉所有權之事實，並未舉證以實其說，依上揭說明，難認可採，原告主張應屬無據，亦不可取。至於原告主張被告有代理人司徒茵合意改變系爭不動產價款中253萬元之付款期限及條件部分，姑不論是否屬實，縱有此情，變更付款條件之行為並不會發生被告無法交付及移轉系爭不動產所有權之債務不履行結果，原告主張仍不可採。

五、綜上所述，原告不能證明被告有何可歸責事由致債務不履行，其依民法第249條第3款之法律關係，請求被告給付178萬元本息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假

執行之聲請已失去依據，應併予駁回。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　15　　日

民事第二庭　　法　官　林修平

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　109　　年　　10　　月　　15　　日

書記官　賴靖欣