

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第631號

原告 林思瑜

訴訟代理人 陳怡君律師

被告 新普建設股份有限公司

法定代理人 廖俊程

訴訟代理人 柯秉松

上列當事人間請求返還定金等事件，本院於民國111年9月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟肆佰叁拾貳萬元，及其中新臺幣叁佰伍拾捌萬元自民國一百零六年二月二十一起、其中新臺幣叁佰伍拾捌萬元自民國一百零六年六月三十日起、其餘新臺柒佰壹拾陸萬元自民國一百一十一年七月五日起，均至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國106年2月17日簽訂房屋預定買賣協議書（下稱系爭協議書），系爭協議書第4條約定以預先給付20%訂金及20%簽約款之付款方式，得以優惠總價新臺幣（下同）1,790萬元預定購買新北市○○區○○段000地號等37筆土地規劃興建之住宅大樓第11樓A1戶別房屋1戶（面積約38.62坪）及地下B3層停車位1位（下合稱系爭不動產）。於系爭協議書第5條約定雙方同意於系爭不動產之建材內容取得建照後，於公開銷售前正式轉換簽訂「房屋預定買賣契約書」（下稱系爭契約），原告已依系爭協議書第4條約定，分別開立發票日106年2月21日及106年6月30日金額各358萬元支

01 票2張，共給付716萬元之訂、簽款予被告。嗣原告發現系爭
02 不動產所屬開發都市更新事業計畫案之實施者已由被告變更
03 為訴外人騰泰建設股份有限公司(下稱騰泰公司)，並於108
04 年11月6日辦理公證完竣，且系爭不動產已取得建照由騰泰
05 公司對外公開銷售。被告於107年5月3日與騰泰公司簽訂
06 「都市更新土地開發權利轉讓契約書」，將系爭不動產開發
07 權利轉予騰泰公司投資興建，約定由騰泰公司概括承受被告
08 與各地主簽訂之合建契約與補充協議內容，惟被告未將與非
09 原地主之原告間系爭協議書告知及轉讓騰泰公司，嗣後騰泰
10 公司在不知系爭協議書，且無承擔系爭協議書之履約責任
11 下，將系爭不動產出售與第三人並移轉所有權，原告知悉上
12 情後寄發存證信函限期請求被告共同商議系爭協議書內容之
13 履行、返還定金及違約金賠償等事宜，兩造於111年3月30日
14 進行商議，約定被告應返還原告已支付之訂、簽款716萬加
15 計自106年2月17日起算至協議當日之5%利息，共計894萬
16 元，並簽訂協議書(下稱系爭還款協議)，系爭還款協議性
17 質非和解契約，僅係關於被告之還款時程與條件，另系爭還
18 款協議第1條亦約定被告應於簽訂系爭還款協議之7日內按各
19 支付期程簽訂本票作為擔保，詎被告未於7日內交付本票予
20 原告，經原告於111年4月6日催告被告，被告允諾將於111年
21 4月11日依約交付各期本票，然至111年4月11日，被告回覆
22 欲再延後還款期程，並拒絕依系爭還款協議約定開立交付各
23 期本票，且表明若原告不另行協議，則被告也不再依照系爭
24 還款協議返還任何金額，爰告就去告等語，原告則於同日表
25 明解除系爭還款協議，該協議既已解除，則原告無須再進行
26 2期款項之催告，原告既已依民法第254條規定解除系爭還款
27 協議，且被告亦明確表示其欲另行協議還款期程，迄今從未
28 履行任何約定，同有解除之意，可認係合意解除系爭還款協
29 議，縱被告否認原告解除系爭還款協議之意思表示，原告亦
30 以民事準備狀(一)狀為解除系爭還款協議之意思表示。綜上，
31 原告無法依系爭協議書之約定於系爭不動產取得建照後正式

與被告簽立系爭契約並請求被告履行訂立本約，屬可歸責於被告之事由致給付不能，系爭協議書已不能履行，原告以本件起訴狀繕本送達為解除系爭協議書之意思表示，被告受領定金亦無法律上原因，爰依民法第226條第1項、第256條、第259條第1、2款、第179條規定，請求被告返還原告已支付之定金716萬元及利息，並依第249條第3款規定，請求被告加倍給付716萬元等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：伊對於返還定金716萬元部分並無意見，然對於加倍返還716萬元部分，被告已無資產無法負擔。又兩造於111年3月30日簽定系爭還款協議，性質上應屬係兩造達成和解，系爭還款協議係以原來而明確之法律關係為基礎而成立，屬認定性之和解，僅有認定效力，故兩造間之債權及債務關係，仍依原來之法律關係所定，於簽定系爭還款協議時兩造間原來之買賣權利義務已由系爭還款協議之權利義務所取代，應受系爭還款協議之拘束，依民法第736、737條規定，原告不得就協議前之法律關係再行主張等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、查兩造於106年2月17日簽訂系爭協議書，約定原告以總價1,790萬元預定購買系爭不動產，被告已收受定金716萬元等情，有系爭協議書、支票在卷可稽（見支付命令卷第29至37頁），並為兩造所不爭執，堪以認定。

四、原告主張被告不能履行系爭協議書，應返還定金及加倍返還定金，被告對應返還定金716萬元不爭執，惟否認應加倍返還定金716萬元，並以前揭情詞置辯。經查：

(一)原告主張於兩造簽訂系爭協議書，原告交付定金後，被告於107年5月3日與騰泰公司簽訂「都市更新土地開發權利轉讓契約書」，將系爭不動產開發權利轉予騰泰公司投資興建，約定由騰泰公司概括承受被告與各地主簽訂之合建契約與補充協議內容，惟被告未將與原告間系爭協議書告知及轉讓騰泰公司，系爭不動產所屬開發都市更新事業計畫案之實施者已變更為騰泰公司，並於108年11月6日辦理公證完竣，且系

01 爭不動產已取得建照，由騰泰公司對外公開發售，騰泰公司
02 已將系爭不動產出售與第三人並移轉所有權等情，業據提出
03 新北市政府函及所附109年9月25日新北市都市更新及爭議處
04 理審議會第15次會議紀錄在卷足稽（見支付命令卷第39至
05 頁），復為被告所不爭執，被告亦陳述簽訂房屋預定買賣契
06 約書的部分已經無法履行了等語（見本院卷第68頁），堪認
07 系爭協議書已因可歸責於被告事由而致給付不能。

08 (二)按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
09 賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，
10 民法第226條第1項、第256條分別定有明文。系爭協議書因
11 可歸責被告之事由而給付不能，原告自得解除契約，而原告
12 已以支付命令聲請狀送達被告（111年7月4日）為解除契約
13 之意思表示，則系爭協議書於111年7月4日已經原告合法解
14 除。又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律
15 另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返
16 還之。受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還
17 之，民法第259條第1款、第2款定有明文。再按契約因可歸
18 責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍
19 返還其所受之定金，民法第249條第3款復有明定。系爭協議
20 書因可歸責於被告之事由致不能履行，如前所述，則原告依
21 民法第259條第1款、第2款規定，請求被告返還定金，及自
22 受領時即其中358萬元自106年2月21日起、其中358萬元自10
23 6年6月30日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
24 並依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還定金716萬
25 元，及自支付命令送達被告翌日即111年7月5日起至清償日
26 止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

27 (三)被告雖抗辯兩造已就系爭協議書爭議成立和解，原告僅得依
28 和解契約即系爭還款協議請求等語，惟查：

29 1.兩造均不爭執於系爭協議書不能履行後，經協商簽立系爭還
30 款協議等事實，而觀之系爭還款協議內容，前言記載因兩造
31 簽訂買賣協議書，被告已無法履約，經協商達成協議而簽立

01 系爭還款協議等語，另第3條並約明本協議書內容兩造均出
02 於自由意志下所簽立，雙方並同意各自由其代理人全權簽立
03 本和解書等語（見本院卷第43、44頁），而綜觀系爭還款協
04 議書已約定被告應給付金額、支付時程，並要求被告應按支
05 付期程簽訂本票為擔保，且有保密協議及懲罰性賠償金約
06 定，顯見系爭還款協議屬雙方就系爭協議書不能履行爭議所
07 簽立互相讓步以終止爭執之和解契約，原告陳稱系爭還款協
08 議非和解契約，顯不足採。

09 2.然而，系爭還款協議簽訂後，被告未依支付期程簽立本票為
10 擔保，亦未按約定期程於111年6月30日、111年8月31日前給
11 付協議金額100萬元、275萬元等情，為被告所不爭執，被告
12 雖抗辯係當初未注意就將簽立本票列入協議書的內容，原告
13 要求開10幾張本票，還要被告訴訟代理人背書，公司不簽立
14 本票，且如果只開立1張894萬元本票公司願意開立，不可能
15 開10幾張且由被告訴訟代理人背書，被告訴訟代理人當然拒
16 絕等語，惟原告已陳述未強制要求被告訴訟代理人背書等
17 語，而被告確未依支付期程開立本票，甚且未支付已到期之
18 協議款項，顯已給付遲延，原告主張已委任律師於111年4月
19 6日向被告表示應依照系爭還款協議內容履行，並限期於111
20 年4月11日前交付本票，否則即解除系爭還款協議，惟遭被
21 告拒絕，被告明確表示不會交付本票，也不會按照系爭還款
22 協議內容為任何支付等情，亦為被告不爭執，原告另陳述亦
23 於111年9月20日言詞辯論期日當場為解除系爭還款協議之意
24 思表示等語，是依上說明，被告未依系爭還款協議簽發本
25 票，且未依支付期程給付協議款項，已構成給付遲延，並經
26 原告定相當期限催告其履行而不履行，原告已為解除契約之
27 意思表示，則原告主張系爭還款協議已合法解除等語，亦屬
28 有據。承上，系爭還款協議雖屬兩造成立之和解契約，惟既
29 經原告合法解除，則原告依原系爭協議書之法律關係，請求
30 被告返還定金716萬元及加倍返還定金716萬元，合計1,432
31 萬元及利息，應屬有據。被告抗辯原告僅得依系爭還款協議

01 請求等語，自不足採。

02 (四)至被告另辯稱加倍返還定金716萬元公司無法負擔等語，非
03 被告得拒絕給付之事由，其抗辯自非可取。

04 五、綜上，原告依民法第259條第1款、第2款、第249條第3款規
05 定，請求被告給付1,432萬元，及其中358萬元自106年2月21
06 日起、其中358萬元自106年6月30日起、其餘716萬元自111
07 年7月5日起，均至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，
08 為有理由，應予准許。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

10 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日

11 民事第五庭 法 官 鄭份瑩

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日

16 書記官 李佳儒