臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第12370號

原　　告　統一超商股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　羅智先

訴訟代理人　張峻賓

　　劉祐伸

　　黃于銘

被　　告　武曉莉

訴訟代理人　李岳明律師

上列當事人間請求加倍返還定金事件，於中華民國110年4月1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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造簽訂租賃契約（下稱系爭租約），由原告向被告承租坐落於新北市○○區○○街00巷0號之房屋（下稱系爭房屋），以做為日後門市經營之用，租期自民國110年1月1日起至119年12月31日，雙方並於108年9月17日完成合約之簽署流程；其中亦於租約第2條第2項約定被告應於109年12月1日前交屋予原告。原告為確保被告會如期交付租賃物，給付被告新臺幣（下同）244,000元做為系爭租約之定金，並於系爭租約第3條第3項約定，自被告交付租賃物予原告後，前開定金轉為本租約之保證金。然雙方於租約完成用印後，原告雖曾於108年11月6日以台北西松郵局存證號碼第2376號存證信函，說明原告已提供雙方簽署完成之系爭租約，以及依約將定金匯入被告指定之帳戶，惟被告卻於108年11月22日以汐止社后存證號碼614號存證信函否認系爭租約之效力，亦不願依約履行交屋義務；其後更以汐止社后存

證號碼631號存證信函，除再次否認系爭租約之效力外，亦以與定金同額華南商業銀行支票(票號:DD0000000)退回其已收訖之定金，顯見被告無履行系爭租約之意願，被告因有可歸責之事由，導致無法交付租賃物予原告，應依民法第249條第3款之規定，加倍返還定金244,000元予原告。並聲明：被告應給付原告24,400元，及自變更追加狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：被告前以LINE之通訊軟體向原告之業務代表史先生（即林資衡）明確表示以收到定金才算本次簽約完成，足證關於兩造就系爭房屋，係以收到定金為租賃契約成立之要件，惟原告並未於完成合約簽署之當日給付定金，顯見兩造所簽訂未記載日期之租賃契約並未成立生效。原告雖於108年11月6日以台北西松郵局存證號碼第2376號存證信函表示雙方簽訂之租約已生效，其將依約給付定金，而被告於108年11月22日以汐止社后存證號碼第614號存證信函覆原告，重申並表示因原告未依約給付定金，故兩造就系爭房屋所簽訂之系爭租約並未成立生效。嗣原告不理會被告上述之發函，竟仍於108年12月3日，逕行匯款244,000元至被告帳戶，被告發現原告竟就未成立生效之租賃契約，於未告知被告之情形下，即逕行匯款之行為後，旋於108年12月10日以汐止社后存證號碼第631 號存證信函覆原告，並簽發同額即244,000元之華南商業銀行支票，一併寄還給原告，是兩造雖曾就系爭房屋有簽訂系爭租約，惟因原告未遵約給付定金，故租賃契約並不成立生效。縱姑且不論兩造間就系爭房屋之租賃契約並未成立生效，何來被告應加倍返還定金之問題，且因被告所有之系爭房屋仍然存在，而無陷於履行不能（客觀給付不能之情事），故本件並無民法第249條第3款規定適用之餘地。並聲明：原告之訴及假執行均駁回。

三、兩造不爭執之事實：

㈠兩造曾就系爭房屋簽訂系爭租約，原告並未於當日給付定金

。

㈡原告於108年11月6日以台北西松郵局存證號碼第2376號存證信函表示雙方簽訂之租約已生效，將依約給付定金。

㈢被告於108年11月22日以汐止社后存證號碼第614號存證信函覆原告系爭租約尚未成立生效。

㈣原告於108年12月3日匯款244,000元至被告帳戶。

㈤被告於108年12月10日以汐止社后存證號碼第631號存證信函覆原告否認系爭租約之效力，並簽發同額即244,000元之華南商業銀行支票寄還予原告。

四、原告主張被告應依民法第249條第3款之規定，加倍返還定金244,000元予原告，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查，被告於108年8月21日以LINE之通訊軟體向原告之業務代表林資衡表示：「確認：今天簽約不壓日期，以收到訂金才算本次簽約完成。待正式交屋後，合約正式壓交屋日為合約簽約日。」，林資衡回覆「未來會再換約」，被告回覆「OK」等情，有被告提出之LINE通訊軟體對話紀錄在卷可稽（見本院卷第113-121頁），證人林資衡雖到庭結證稱：「（法官提示卷內第121頁，問：被告寫『確認：今天簽約不押日期， 已收到訂金才算本次簽約完成...』，你回覆『未來會再換約』，所指為何？）這家店原本是全家，所以全家會有優先承租權，我們就先不押日期，之後才換約，避免房東被全家告，這是經過雙方協議的，房東也在同意之下進行的。」，惟原告於108年11月6日係將被告已簽署完成之租約寄給被告，有原告提出之台北西松郵局存證號碼第2376號存證信函在卷可佐（見本院卷第27-28頁），是與證人林資衡前揭「因全家有優先承租權，故不押日期，之後會再換約」之證述並不相符，證人林資衡之證述並不可採，應認被告所辯兩造間之系爭租約係以收到定金為租賃契約成立之要件為可採。而原告雖於108年9月23日要將定金交付予被告，惟為被告拒絕，嗣原告於108年12月3日匯款244,000元至被告帳戶，被告亦簽發同額即244,000元之華南商業銀行支票寄還予

原告等情，為兩造所不爭執，被告既未收受定金，系爭租約即未成立生效，則原告依民法第249條第3款之規定，請求被告加倍返還定金244,000元予原告，即屬無據。

五、從而，原告提起本件訴訟，請求被告給付原告24,400元，及自變更追加狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　22　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路○段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　110　年　　4　　月　　22　　日

書記官　林玗倩