

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第16101號

原告 凱鉉貿易有限公司

法定代理人 林家安

訴訟代理人 劉德壽律師

李致詠律師

被告 余杰峰即緣投商行

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於中華民國112年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟參佰元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國111年8月間於網路上之臉書頂讓社團中，看到被告所刊登之門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號1樓(下稱系爭店面)之頂讓廣告，因原告當時打算籌備1間結合餐廳及運動之複和式餐廳，即向被告表達承接系爭店面之意，雙方於111年8月27日至系爭店面洽談，僅口頭約定頂讓店面之價格為新臺幣(下同)880,000元(下稱系爭頂讓契約)，原告即於同日匯款30,000元定金予被告，被告亦同意為原告保留，俟於同年8月29日原告再匯款370,000元予被告，然原告嗣後央請會計人員先行預查系爭店面之土地使用分區管制與建築管理規定，發現系爭店面之土地使用分區不許經營運動訓練業或競技及休閒運動場館業，即原告客觀上顯然無法於系爭店面開設結合運動休閒複和式餐廳，原告隨即告知被告上開情形，雙方於同年9月3日碰面洽談還款事宜，被告亦同意還款，詎被告嗣後卻拒絕還款，並表明要沒收400,000元價金，旋即音訊全無，原告與被告訂立系爭頂

讓契約時，並無知悉系爭店面之土地使用分區不許經營運動訓練業或競技及休閒運動場館業等不能給付之情形，是系爭頂讓契約因法規限制而無法履行，屬自始客觀給付不能，系爭頂讓契約即屬自始無效，且原告簽訂系爭頂讓契約時並不知悉有上開不能給付之情形，應屬不可歸責，系爭頂讓契約既屬無效，被告受有400,000元價金之利益，即屬無法律上之原因受有利益，原告得依民法第179條規定，請求被告返還已受領之價金400,000元，為此提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告400,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於頂讓系爭店面時，並未告知要籌備餐飲及運動複合式餐廳，被告於臉書頂讓社團已詳細刊登系爭店面的資訊與明確的頂讓金額，於111年8月26日告知原告合夥人Wei Yan，原告合夥人Wei Yan第一次看系爭店面後，並向被告表達願意承接店面之意，原告於111年8月27日與其合夥人Wei Yan與被告洽談系爭店面之頂讓價格為880,000元，同日由原告合夥人Wei Yan匯款30,000元的部分定金，同年8月29日由原告匯款剩餘的370,000元定金予被告，被告於同日開立400,000元定金的收據予原告，被告亦隨即向系爭店面所有權人與原告約定於111年9月7日進行新租約的簽訂，原告則於被告營業期間分別為111年8月30日、111年8月31日、111年9月1日與各家廠商進行室內設計、丈量工程、水電工程、拆除工程、泥作工程、玻璃工程、木作工程等，影響被告的營業，故被告只能暫停111年9月4日後的營業時段，並告知顧客即將歇業的消息，又原告於111年9月3日在被告舉辦包場活動前來向被告商談，因原告的个人因素無法承接店面，故於111年9月5日取消後續頂讓事宜，並於之後偕同原告合夥人Wei Yan前來被告的營業單位向被告詢問退定金的可能性，被告主張不退回定金。被告於接到原告取消頂讓的決定後，並再次於頂讓社團發佈文章，於111年10月31日以7

30,000元的頂讓金額，頂讓系爭店面，較原先的頂讓價格880,000元有150,000元的落差，被告還額外負擔2個月房租54,000元、人事費用166,800元、勞健保費用10,064元、9-10月的營業稅2,567元、合作金庫商業銀行股份有限公司貸款2個月利息45,480元，被告依民法第249條第2款規定沒收定金，或至少就上開金額主張抵銷或損益相抵，以賠償被告之損失等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

原告主張於111年8月27日匯款定金30,000元、於111年8月29日匯款部分價金370,000元，合計400,000元予被告，兩造於111年9月3日洽談還款事宜，被告有同意還款云云，則為被告否認，並以前詞置辯，茲析述如下：

(一)按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部；二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還；三、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；四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定，或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之，民法第249條、第259條第1項第1款分別定有明文。所謂定金，是指當事人之一方以確保契約履行為目的，交付他方之金錢或其他代替物（最高法院103年度台上字第775號判決參照）。次按解釋契約，須探求當事人之真意，固不能拘泥於契約之文字，但契約之文字業已表達當事人之真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院111年度台上字第1694號判決參照）。

(二)經查，原告主張匯款予被告之400,000元，其中定金30,000元，其餘370,000元為部分價金云云，然依兩造之對話：「8/27(被告)永豐銀行807,00000000000000，週一再麻煩

01 囉，付完訂金後，我就請其他租客回去休息了。(原告之合
02 夥人)OK!沒問題。我已經轉帳30,000元給您(華南銀行008，
03 帳號末五碼76177)，請您確認，謝謝!哈囉，午安，我先匯
04 款訂金的部分，下週我們會再處理剩下的37萬款項。(被告)
05 已收到30,000元，已為您保留，謝謝您。(原告)剛剛已轉帳
06 給您，禮拜一會補370000過去。8/29(被告)請問家安，今日
07 會完成訂金匯款嗎?大概何時會完成再讓我知道，謝謝您。
08 (原告)下午左右，請會計處理了。(傳匯款單據)麻煩你開一
09 張訂金收據給我，公司這邊需要。(被告)好的，網銀尚未入
10 帳，我等等確認。訂金收據我再開給您。要統編嗎?(原告)1
11 小時會入帳。(被告)由於收據報帳可能有額度限制，有需要
12 開多張收據嗎?有需要再跟我說。沒問題，週二拿給您(傳訂
13 金400,000元收據)。第二筆尾款48萬元，請於9/7(三)10:0
14 0前匯款完成。(原告)現金給你可以嗎?(被告)也可以的，我
15 再拿去銀行存」(見本院卷第103-109頁)，是依上開對話，
16 應可認兩造係約定頂讓價金為880,000元，其中定金為400,0
17 00元，尾款為480,000元；復參被告嗣後就系爭店面另與訴
18 外人簽訂之店面頂讓契約書，約定頂讓價金為730,000元，
19 亦記載第一筆定金：40萬元，第2筆尾款：33萬元(見本院卷
20 第119頁)，則本件原告所付予被告之第一筆金額400,000元
21 為定金，堪可認定，故原告主張其所付價金400,000元，其
22 中定金為30,000元，其餘370,000元為部分頂讓價金云云，
23 並不足取。

24 (三)又原告主張因發現系爭店面之土地使用分區不許經營運動訓
25 練業或競技及休閒運動場館業，即原告客觀上顯然無法於系
26 爭店面開設結合運動休閒複和式餐廳，原告與被告訂立系爭
27 頂讓契約時，並無知悉有上開不能給付之情形，應屬不可歸
28 責，是系爭頂讓契約因法規限制而無法履行，屬自始客觀給
29 付不能，系爭頂讓契約即屬自始無效云云，然觀原告所刊登
30 之頂讓資訊(見本院卷第93頁)，並無關於系爭店面適合經營
31 行業之資訊，復參兩造各自提出之對話截圖，亦無關於原告

01 欲頂讓系爭店面經營結合運動休閒複和式餐廳之相關訊息
02 (見本院卷第19-55、95-115頁)，被告僅是單純要將系爭店
03 面頂讓，並無保證系爭店面可讓原告開設結合運動休閒複和
04 式餐廳，而原告於與被告簽訂頂讓契約前，未自行向主管機
05 關查詢系爭店面之土地使用分區限制，致其頂讓系爭店面未
06 能開設結合運動休閒複和式餐廳而拒絕履行系爭頂讓契約，
07 則原告有可歸責之事由，應堪認定。準此，依民法第249條
08 第2款「契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行
09 時，定金不得請求返還」規定，原告起訴請求被告返還其交
10 付之400,000元定金云云，洵屬無據，不應准許。又收受定
11 金之他方於契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履
12 行時，無須證明其損害，即得沒收定金，該定金之數額並非
13 當然等同於收受定金者之實際損害數額（最高行政法院97年
14 判字第101號判決要旨參照），併此說明。

15 (四)原告另主張被告同意返還款項云云，並提出兩造LINE對話截
16 圖為證(見本院卷第55頁)，然參該對話：「(原告)您好，余
17 先生，抱歉，今天有匯款嗎?(被告)林老闆午安，剛剛房東
18 來店關心貴公司的消息，再次向我確認貴公司是否因要增加
19 跳跳床的項目，而無法進行松江物件的營業登記，所以要取
20 消9/8週三和他簽訂新的租約以及後續的頂讓事宜?麻煩您再
21 與團隊成員做最後的確認，我再轉達給他，謝謝您。(原告)
22 是的!正確，麻煩您了。抱歉!方便確認一下，哪時會匯款
23 嗎?方便回嗎?」，然上開對話紀錄，並沒有關於被告同意返
24 還已收定金400,000元之資訊，自無由認定原告主張被告同
25 意返還已收定金400,000元之事實為真正，故原告主張被告
26 同意返還定金400,000元，亦核屬無據。

27 四、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付400,000元，
28 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
29 之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執
30 行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判

01 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
03 額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

04 中 華 民 國 112 年 2 月 3 日
05 臺北簡易庭 法 官 葉藍鸚

06 訴訟費用計算書

07 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
08 第一審裁判費	4,300元	
09 合 計	4,300元	

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按
12 他造當事人之人數附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 2 月 3 日
15 書記官 馬正道