臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1363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　蔡秉均

　　高義洋

被　　告　游劉阿昭

訴訟代理人　林孝璋律師

上列當事人間請求加倍返還定金等事件，經臺灣臺北地方法院裁定移送前來，本院於民國112年12月11日辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾壹萬伍仟陸佰陸拾肆元，及自民國一百一十二年四月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告游劉阿昭負擔百分之七十一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣參拾柒萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；被告如以新臺幣壹佰壹拾壹萬伍仟陸佰陸拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告統一超商股份有限公司於民國109年8月25日與被告游劉阿昭簽訂房屋租賃契約書及交屋同意書（下稱系爭租約），向被告承租桃園市○○區○○路00號、19號、21號1樓之房屋（下稱系爭房屋），雙方約定每月租金為新臺幣（下同）12萬元，租賃期間自111年10月1日起至121年9月30日止，被告並於109年10月6日收受原告所交付之定金662,832元，兩造間租賃關係實已成立。詎屆期被告未履行交付租賃物之義務，並將系爭房屋續租予有優先承租權之原承租人全家便利商店股份有限公司（下稱全家便利商店或原承租

人），系爭租約因可歸責於被告之事由致無法履行，依據民法第249條第3款之規定，被告應加倍返還其所受定金共1,325,664元予原告。又依據系爭租約第3條第4項之約定「甲方（即被告）如延遲交付租賃物，租期依延遲天數順延之。除雙方另有約定外，逾七日仍未交付乙方（即原告），乙方得按日向甲方請求按照約定每月租金折算之日租金壹倍之違約金至交付租賃物之日止，甲方絕無異議」。被告自起租日111年10月1日起迄今仍未交屋，系爭租約之違約狀態持續中，原告本得請求一年以上計算之違約金，原告為符比例，僅依約請求2個月之違約金共24萬元。並聲明：㈠被告應給付原告共1,565,664元，及自起訴狀繕本送達翌日（112年4月18日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋原為全家便利商店所承租，到期日為111年8月31日，於租約到期前之109年間，原告向被告表示極高之承租意願，被告慮及與全家便利商店間有優先承租權之約定，並將此情告知原告，原告表示願意協助處理，雙方約定以全家便利商店不對被告主張優先承租權續租作為系爭租約之停止條件，需條件成就，系爭租約始生效力，正因契約效力未定，故雙方未約定交屋日期。最終系爭租約所附上開停止條件並未成就，契約不生效力，兩造間無租賃關係存在，被告也將所收定金加計利息為原告辦理提存而返還，原告請求加倍返還定金及違約金並無理由。退步而論，倘認兩造並無上開停止條件之約定而認系爭租約有效成立，亦請審酌本件原告未有任何損害，但交付之定金高達662,832元，要求加倍返還之定金更高達1,325,664元，與所受損害顯不成比例，且系爭租約第3條第3點約定「...自甲方交付乙方標的物之即日起，甲方同意前開定金一部即轉為本契約保證金新臺幣貳拾肆萬元整，超過部分轉為起租後之租金，支付至抵扣全額後，後續月份租金按月支付。」，該過高之定金乃價金之一部先付，且與原告之損害顯不成比例，爰依民法

第252條規定請求法院酌減至僅須返還已交付之662,832元即可，無須加倍返還。至於原告請求以2個月計算之違約金共24萬元部分，原告未受到任何損害，被告亦依民法第252條規定，請求駁回或減少原告違約金之請求至相當於1個月租金之金額以下。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

㈠原告主張其與被告於109年8月25日簽訂如卷附書面內容（北院卷第21至27頁）之系爭租約，約定以每月租金12萬元向被告承租系爭房屋，租賃期間自111年10月1日起至121年9月30日止，被告已於109年10月收受原告交付以定金為名之662,832元，惟被告迄今均未交付系爭房屋予原告使用，而是由原承租人全家便利商店續租使用等情，為被告所不爭執，且有原告提出之租賃契約、交屋同意書、定金收據在卷可憑（北院卷第21至25頁、第27頁、第29頁）；又有關被告與原承租人就系爭房屋之租賃契約有優先承租權之約定，原告於簽訂系爭租約前已經知悉，為原告不爭執，並有被告提出與全家便利商店之房屋租賃契約書可稽（北院卷第107至113頁），以上事實均堪認定。原告主張系爭租約因可歸責於被告之事由致不能履行，被告應加倍返還所受定金1,325,664元及給付違約金24萬元等情，被告否認之，並以系爭租約附有「全家便利商店不對被告主張優先承租權續租」之停止條件，因條件未成就，契約不生效力，且原告並無損失，所收定金應為價金一部先付，且定金及違約金均過高，與原告之損害不成比例，應予酌減等語置辯。是本件應審究者為：㈠系爭租約是否附有以原承租人不對被告主張優先承租權續租為停止條件，因條件未成就而不生效力？㈡系爭租約是否因可歸責於被告之事由致不能履行？被告自原告處收受之金錢是否均為定金？原告依民法第249條第3款之規定請求被告加倍返還定金，有無理由？㈢本件違約金是否過高而應予酌減？

㈡系爭租約是否已成立生效？

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，彼此在私法上之權利義務，即應受契約之拘束。又稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條定有明文，是依上開規定，租賃契約成立生效後，承租人負有給付租金之義務，出租人負有交付租賃物之義務。本件兩造於109年8月25日簽訂系爭租約，契約第1條及第3條分別約定租賃標的物即系爭房屋與租金、保證金之付款方式，第2條約定租賃期限自民國111年10月1日起至121年9月30日止，是系爭租約即因兩造互為意思合致已成立。

2.被告辯以原告於簽訂系爭租約前，已知悉系爭房屋之原承租人全家便利商店有優先承租權，且原告應允協助處理，故系爭租約係以全家便利商店不行使優先承租權續租為停止條件，因條件未成就而不生效力云云。按租賃契約之成立雖不以訂立書面為必要，然本件租賃關係之訂立，既採以書面形式，而相關權利義務，亦均記載於租賃契約上，兩造於簽訂系爭租賃契約前，均知悉原承租人全家便利商店有優先承租權，且此事對日後能否順利履約交屋影響重大，對於系爭租約之效力是否因此受影響倘有特別約定，理應於租賃契約上以書面予以明定。證人王傑昇（即原告公司員工，經辦本件租約）於本院審理時證稱：優先承租權的部分要請屋主自己解決，原告並沒有保證處理，我們只有幫屋主了解原本之租約，並應屋主要求而幫忙草擬存證信函通知原承租人。且若與房東洽談特殊條款，不會逕以口頭約定，需經一定程序，會向主管陳報，經主管同意後才會寫上等語（本院卷第41至43頁），且觀之卷附系爭租約及交屋同意書全文（北院卷第21至27頁），均無任何關於原承租人如主張優先承租權而續租時，系爭租約效力為何之特別約定，被告主張兩造締結之系爭租約附有如上內容之停止條件，自乏依據。至於證人游登富（即被告之子，參與本件租約簽訂事宜）於本院審理證稱：其與原告洽談簽約時，告知全家便利商店有優先承租

權，如果全家便利商店主張優先承租權，我們跟原告的契約就無法執行，原告也理解此情況，他們沒有保證一定可以解決，但說公司有專員及法務室會指導我們怎麼做、怎麼寫存證信函，讓我們安心後，我們才跟原告簽了系爭租約等語（本院卷第36至40頁），並有其與證人王傑昇間討論撰擬存證信函之對話紀錄在卷可佐（北院卷第115至121頁），惟併參證人王傑昇前揭所證，僅能認原告曾提供如何處理優先承租權之意見予被告參考，卻不足認定雙方就契約附停止條件一事有意思合致。被告另以因為不確定優先承租權能否處理，所以系爭租約未載交屋日期，可見系爭系約附有停止條件等語置辯，惟契約第2條第1點已經明定起租日，最遲於該日即應交屋，至於同條第2點係於起租日前先行交屋裝潢且應否計算租金之約定，縱無約定，不影響契約成立生效，亦顯與契約有無附上述之停止條件無關。從而，被告抗辯系爭租約附有停止條件尚未成就而未生效云云，並無可採。系爭租約即因兩造互為意思合致已成立生效，被告最遲於111年10月1日應交付系爭房屋予原告使用甚明。

㈢原告依民法第249條第3款之規定請求被告加倍返還定金，有無理由？

1.按定金係契約當事人之一方以確保契約之履行或擔保契約之成立為目的，交付他方之金錢或其他代替物，依民法第249條第3款規定，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，故於當事人間就定金之效力未作特別約定時，原則上可解為違約定金，並為最低損害賠償額之預定，以當事人預期不履行契約時所受之損害為據。而違約金乃指當事人為確保債務之履行，約定債務人不履行債務時，應支付之金錢或其他給付而言，違約金如無從依當事人之意思認定其約定之性質者，依民法第250條第2項規定，應視為因不履行而生損害之賠償總額，即以違約金之支付，為賠償損害之方法，於契約解除時，債權人得請求支付違約金，以代賠

償損害之請求。違約定金與違約金之性質有別，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，此乃法院核減之職權，但約定之違約定金與當事人所受損害顯不成比例時，非如違約金得由法院參酌一般客觀事實、社會經濟情況及當事人所受損害情形而依職權減至相當金額，而是應探究當事人交付過高金額部分之性質是否仍是違約定金，抑或是契約付款義務之一部先行，此與違約金之酌減並不相同（最高法院98年度台上第7110號、108年度台上字第2012號判決意旨參照）。是以定金契約既為要物契約，以定金為名目交付之金錢是否盡為定金性質，於當事人間有爭議時，應就契約全旨、因可歸責他方之事由致契約不能履行時所受損害等情綜合判斷，倘性質上認非屬違約定金，該部分自無第249條第3款加倍返還之適用。

2.本件原告於簽訂系爭租賃契約前，雖知悉被告與原承租人全家便利商店間有優先承租權之約定，然基於債之相對性原則，原告並不受該優先承租權約定之拘束，被告仍有決定是否與原告締約之自由，卻於明知其與原承租人間有優先承租權約定之情況下，仍簽訂系爭租約，自應受契約之拘束。原告主張系爭租約未經合法解除，此為被告所不爭執（本院卷第20頁），且已成立生效，已經認定如前，被告嗣將系爭房屋繼續出租予全家便利商店，以致不能對原告履行交付租賃物之義務，屬因可歸責於被告之事由，致不能履行系爭租約甚明，被告辯稱無可歸責云云，並無可採。

3.如前所述，被告已收受原告以定金為名交付之662,832元，且兩造無另外約定於債務不履行時如何處理定金，應回歸適用民法第249條之規定。其中被告對於已收取原告交付之662,832元應如數返還一事並無爭執，原告本於債務不履行及定金之法律關係請求返還，認有理由。惟被告爭執原告主張「加倍」返還及其計算基礎，並以金額過高，與原告所受損害不成比例，應予酌減等語置辯。查系爭租約第3條第3點約定「乙方（即原告）應於簽約完成後交付甲方（即被告）定

金新臺幣陸拾陸萬貳仟捌佰參拾貳元整，自甲方交付乙方標的物之即日起，甲方同意前開定金一部即轉為本契約保證金新台幣貳拾肆萬元整，超過部分轉為起租後之租金，支付至抵扣全額後，後續月份租金按月支付。定金說明：保證金二個月240,000元＋預付租金四個月480,000元－57,168元（已預扣稅額及健保補充保費）」，但同條第2點有關保證金24萬元部分，係約定乙方應於簽約完成後給付之，可認上開原告以定金為名交付之款項中之24萬元，應屬保證金之給付，而非定金，此部分因被告給付不能固應返還，但無加倍返還之理。其餘之422,832元，因系爭租約簽立日距離實際起租日尚有2年，縱使契約約定日後可以轉抵作租金，但原告提前2年先行給付，難解為係使用租賃物之對價，性質應屬違約定金，目的在於使當事人心理受有強制約束而履行契約，供契約不履行時損害賠償之擔保，並為最低損害賠償額之預定，本於契約自由，兩造應受此定金契約之拘束，於可歸責於被告之事由致給付不能時，原告得依據民法第249條第3款請求加倍返還，且既為最低損害賠償額之預定，原告毋庸舉證所受損害之具體數額為何，縱使原告尚未進駐裝修，但因展店業務而有人力、籌畫等成本費用支出應合事理，被告空言以原告無損害，即難憑採，被告既未能舉證上開定金金額與損害顯不成比例，超過部分核非定金等節，其所辯應全數減免，難認有據。

4.綜上，本件原告得請求加倍返還定金之金額為1,085,664元（計算式：662,832元〈含24萬元保證金及422,832元定金〉＋422,832元〈「加倍」部分〉＝1,085,664元），逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。至於被告曾片面依民法第259條第2款規定以解除契約為由，欲返還已受領之金錢並加計利息予原告而辦理提存782,832元，有臺北地方法院提存所111年度存字第1300號提存書在卷可憑，但契約並未解除，且屬非依債之本旨之給付，原告亦有爭執未予受領，不生清償效力，無從自上開應付款項中扣除，附此敘明。

㈣本件違約金是否過高而應予酌減？

1.當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民法第250條第1項定有明文。依兩造簽訂之系爭租約第3條第4點約定「...除雙方另有約定外，逾七日仍未交付乙方，乙方得按日向甲方請求按照約定每月租金折算之日租金壹倍之違約金至交付租賃物之日止，甲方絕無異議」，本件因可歸責於被告之事由迄未交付租賃物予原告使用而有債務不履行之情事，原告依上開契約約定請求被告給付違約金，應屬有據，且雙方並無約定為懲罰性違約金之性質，依民法第250條第2項規定，應視為因不履行而生損害之賠償總額。

2.惟按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明文。而當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形，以及債務人若能如期履行債務時，債權人所得享受之一切利益等為衡量斟酌之標準，且上開違約金酌減之規定，不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院79年台上字第1915號、51年台上字第19號判例、70年度台上字第3796號判決意旨參照）。本件原告請求被告給付之違約金為24萬元，以前開契約所約定之違約金及被告違約情事超過1年計算，原告請求之違約金雖已自行減少且未逾以系爭租約第3條第4點方式計算之總額，但違約定金與違約金均有債務不履行之損害賠償性質，原告已經請求如前述之定金加倍返還，法院當可斟酌前開衡量標準及需藉違約金填補損害之程度而將違約金減至相當數額，以免與損害額出入過大有失公平。本院審酌無證據可認原告已在系爭房屋著手為進行任何裝潢、宣傳、招募工作人員等開業準備，且原告在明知被告與原承租人全家便利商店有優先承租權約定之情況下，為求展店而與對手企業間相互競爭，藉提供法律諮詢以動搖勸服被告與原告締約，終致被告進退兩難，被告雖難解免其責，但原告手法同有可議，衡量本件原告因被告履約與否之利益得失及一切主、客觀情事，認縱原告就違約金非依契約足額

計算請求，仍認其請求24萬元之違約金確有過高情事，應依民法第252條規定予以酌減至3萬元為當，逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

四、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告上開得請求被告返還定金及違約金，合計1,115,664元，核屬無確定期限之給付，應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責任。本件原告既以起訴狀繕本送達被告，被告於112年4月17日收受，有送達證書可稽（北院卷第53頁），迄未主動清償，自應負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕本送達被告翌日即112年4月18日起算，按年息5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告之請求一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。又兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，與法律規定均相符，爰分別酌定相當擔保金額宣告之；至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張與證據，經核均與本案判決結果無影響，爰不一一予以審酌，附此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　11　　日

民事第一庭　法　官　許曉微

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　113　　年　　11　　月　　12　　日

書記官　郭力瑜