

臺灣桃園地方法院小額民事判決

113年度桃小字第1032號

原告 葉兆森
被告 周文發

訴訟代理人 黃柏宇

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

理由要領

一、本件原告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第385條第1項前段之規定，依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告前於民國111年6月13日向被告購買門牌號碼桃園市○○區○○路0段0巷00號9樓之房屋（下稱系爭房屋），並簽定買賣議價委託書／要約書，約定價金新臺幣（下同）1,104萬元，並交付訂金10萬元，惟被告竟於112年5月3日寄發存證信函解除系爭房屋買賣契約，而原告亦於113年1月18日寄發存證信函向被告請求返還訂金，被告仍置之不理，爰依不當得利之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告10萬元。

三、被告則以：原告最遲應於112年5月10日前完成系爭房屋買賣契約及點交，但原告無故未繳付價金，經被告多次催告原告履約，原告仍無故未履約，拒絕出面處理，是被告於112年5月3日寄發存證信函解除系爭房屋之買賣契約，並沒收訂金10萬元，非無法律上之原因等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

01 四、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
02 益，民法第179條前段定有明文。經查，原告主張之上開事
03 實，業據提出買賣議價委託書/要約書、協議切結書、買賣
04 議價委託書附加協議書、存證信函、房屋租金匯款紀錄、房
05 屋租賃契約書為證（本院卷第5頁至第6頁、第12頁至第17
06 頁），堪認兩造間就系爭房屋成立買賣契約。惟查，被告就
07 上開抗辯之事實，亦業據提出不動產買賣契約書、不動產買
08 賣價金履約保證申請書、通訊軟體LINE對話截圖、存證信函
09 （本院卷第39頁至53頁反），且原告已於相當時期受合法通
10 知而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀或答辯狀予
11 以爭執，依民事訴訟法第436條第2項適用同法第280條第3項
12 前段準用同條第1項前段之規定，視同自認，堪信被告前揭
13 抗辯為真實。從而，系爭房屋買賣為原告無故未繳付價金而
14 違約，被告沒收原告給付之10萬元訂金，係按不動產買賣契
15 約書第10條約定，足見被告取得10萬元訂金並非無法律上之
16 原因，則原告請求被告給付10萬元，為無理由，應予駁回。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日
18 桃園簡易庭 法 官 王子鳴

19 以上為正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
21 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日
25 書記官 許寧華