

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度訴字第563號

原告 蔡佩芸

訴訟代理人 鐘育儒 律師

被告 川龍開發有限公司

法定代理人 賴宥澄

訴訟代理人 賴鴻鳴 律師

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國111年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣壹佰柒拾陸萬元，及自民國一一一年十月二十六日起至清償日止，按年利率百分五計算之利息。

訴訟費用新台幣壹萬捌仟肆佰貳拾肆元由被告負擔。

本判決於原告以新台幣伍拾玖萬元供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、原告方面：

(一)聲明：如主文第1項所示及願供擔保為假執行之宣告。

(二)陳述：

- 1.民國110年4月28日伊向被告訂購其在座落雲林縣○○鎮○○段000地號等筆土地所推出之「春不老」建案中透天編號【A1】預售屋1棟，約定總價金新台幣（下同）880萬元，定金為88萬元，伊並已依約交付上開定金予被告。
- 2.詎被告因上開建案所座落之基地地質探勘未通過致其無法取得建築執照續建，因而向伊表示要解約，且僅願意補償伊利息6萬元，伊即於111年8月23日委請律師發函催告被告請其依民法第249條第3款規定，加倍返還定金，惟被告迄今置若罔聞，爰依上開規定提起本訴。

01 二、被告方面：

02 (一)聲明：駁回原告之訴。

03 (二)陳述：

04 上開建案目前仍在變更設計階段，將原本一半透天，一半大
05 樓之設計，變更為全部7層公寓之設計，以求結構平衡，且
06 將來亦非不能再變更設計，單獨給付透天建物給原告，故並
07 不符合民法第249條第3款「不能履行」之要件。

08 三、得心證之理由：

09 (一)按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該
10 當事人應加倍返還其所受之定金，要為民法第249條第3款
11 所明定。此所謂不能履行，係指於契約成立後發生給付不能
12 之情形而言。經查：

13 1.原告主張：伊前向被告購買座落雲林縣○○鎮○○段000
14 地號等筆土地上所推出之「春不老」透天預售建案，並已
15 依約交付88萬元定金予被告，嗣因該建案之基地地質探勘
16 未通過致被告無法取得建築執照續建，被告曾向伊表示欲
17 解除上開買賣契約等各情，已據其提出與所述相符之建物
18 平面設計圖、房屋訂購單、匯款回條、鑽探試驗報告、終
19 止買賣協議書（均影本）等在卷（見卷內第19—27、31—
20 49頁）為證，並為被告所不爭執，是原告之上開主張應為
21 可採信。

22 2.其次，被告所推出販售予原告之「春不老」透天建案，目
23 前已變更設計成為公寓大樓型態建案，是以目前狀況，被
24 告勢已無法將原告所購買之上開透天建物交付原告乙節，
25 亦為被告所不爭執。

26 3.承上，兩造所簽訂之上開房地買賣契約，既因可歸責於受
27 定金之被告之事由，致不能履行，則原告依前揭規定，請
28 求被告將其所已交付之定金88萬元加倍返還，自屬有理，
29 應予准許。

30 (二)次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權

01 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力（民法第229 條
02 第2 項）；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
03 求依法定利率計算之遲延利息（同法第233 條第1 項前段）
04 ；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週
05 年利率為百分之五（同法第203 條）。本件原告請求被告返
06 還定金，並未定有給付之期限，則原告請求被告應自起訴狀
07 繕本送達翌日（即110 年10月26日）起至清償日止，按年利
08 率5%加計遲延利息，核符前揭規定，應予准許。

09 (三)綜上，原告以被告無法履行兩造所簽之房地買賣合約，乃依
10 民法第249 條第3 款規定，請求被告應加倍返還其所交付之
11 定金176 萬元，及自110 年10月26日起至清償日止，依週年
12 利率5%加計遲延利息，均屬有據，應予准許。

13 四、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
14 核與判決結果不生影響，不再一一論列，併予敘明。

15 五、假執行之宣告：

16 原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相
17 當擔保金額准許之。

18 六、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390 條
19 第2 項，判決如主文。

20 中 華 民 國 111 年 12 月 13 日
21 民事第一庭 法 官 蔣得忠

22 以上正本係照原本作成

23 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 111 年 12 月 13 日
26 書記官 鄭履任