

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第3658號

原告 張杏美  
訴訟代理人 陳建勛律師  
被告 君鼎建設股份有限公司  
法定代理人 詹雯琇  
被告 分子設計有限公司  
法定代理人 李培嫻  
共同  
訴訟代理人 林開福律師  
沈曄翔律師

上列當事人間請求返還定金等事件，本院於民國108年7月23日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告君鼎建設股份有限公司、分子設計有限公司應給付原告新臺  
幣肆拾萬元，及自民國一百零七年十一月二十一日起至清償日止  
，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告君鼎建設股份有限公司、分子設計有限公司負擔  
二分之一，其餘二分之一由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告君鼎建設股份有限公司、分子設  
計有限公司如以新臺幣肆拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行  
。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告君鼎建設股份有限公司（下稱君鼎公司）、分子設計有  
限公司（下稱分子公司）為開發興建預售屋銷售為業之公司  
，原告前曾自民國104年起陸續向被告君鼎公司訂購沙鹿、  
太平及霧峰各推案之預售屋，原告訂購及銷售模式為：原告  
在被告君鼎公司、分子公司開工前即先以優惠價訂購預售屋  
，並簽立房地預定買賣契約書，及支付訂金及簽約金，被告

君鼎公司在房屋興建過程期間，原告無須再繳款，且可洽詢、帶看有意購買預售屋之第三人，如覓得第三人確定購買，則改由第三人與被告另行簽立買賣契約（換約時，原告之前所簽之預定買賣契約書則由被告收回），原告從被告給予之優惠價與定價之價差獲取報酬。嗣原告於105年4月15日向被告君鼎公司、分子公司訂購「霧峰圓山水一期」預售屋編號A6及B6兩戶，編號A6房地定價為新臺幣（下同）1440萬元、編號B6房地（下稱系爭B6房地）定價為1400萬元，被告被告君鼎公司、分子公司分別給予原告優惠價編號A6房地為1380萬元，系爭B6房地為1340萬元，原告訂購後給付被告被告君鼎公司、分子公司每戶訂金各10萬元及簽約金各20萬元，雙方並在105年5月14日就系爭B6房地簽立如原證1所示之房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）。因系爭買賣契約書為形式簽立，因此有關付款之訂金、簽約金等，被告被告君鼎公司、分子公司均未在收款人欄位蓋章。

(二) 查原告在訂購編號A6及系爭B6房地時，雙方均知悉原告並非作為自住，而係作為轉售，因此雙方約定開工款、工程期款及交屋款共70萬元均在交屋時再一併交付，其餘尾款均由銀行貸款支付。原告就編號A6房地於107年9月17日轉售予訴外人林素燕，訴外人林素燕資金充裕，購買編號A6房地係以現金交易，並未向銀行辦理貸款，被告對此甚為不悅，希望訴外人林素燕另行簽立契約辦理銀行貸款，因林素燕並無貸款需求，因此僅簽立買賣契約，並未答應被告要求另行簽立貸款買賣契約辦理貸款，嗣編號A6房地已於107年10月11日辦妥買賣移轉登記。詎料，編號A6房地辦妥移轉登記同時，原告有數名有意購買系爭B6房地之買主，正值帶看介紹之際，被告君鼎公司竟於107年10月15日以原證3所示之存證信函向原告為解除契約之意思表示，其主要理由略以原告違反系爭買賣契約書第19條第1款前段之約定，並沒收原告已給付之訂金10萬元及簽約金20萬元，合計30萬元；然原告在訂購系爭B6房地時，雙方業已約定開工款、工程期款及交屋款

01 共70萬元均在交屋時再一併交付即可，現履約階段尚未屆交  
02 屋期限，是原告並無給付遲延之情事，被告君鼎公司上開存  
03 證信函所載與事實不符，原告遂於107年10月18日以霧峰郵  
04 局第243號存證信函駁斥被告之主張，並去電被告君鼎公司  
05 抗議，經被告君鼎公司表示系爭B6房地已另行出售予他人並  
06 辦理移轉登記，被告既已將系爭B6房地登記予第三人名下，  
07 則被告對系爭B6房地已喪失處分之權能，即處於給付不能之  
08 狀態。

09 (三)承上所述，被告於簽立系爭買賣契約書後，本應按雙方約定  
10 履約，惟被告僅因編號A6之買受人未配合辦理貸款甚為不悅  
11 而違反約定，擅自以原證3之存證信函為解除契約之意思表  
12 示，並立即將系爭B6房地移轉登記予他人顯已給付不能，原  
13 告爰依民法第226條、第256條、第260條、第259條、第  
14 249條第1項第3款、第216條規定，以本件起訴狀為解除  
15 契約之意思表示，並請求被告加倍返還其所受之定金10萬元  
16 及賠償損害。原告在訂購系爭B6房地時，被告即承諾原告介  
17 紹第三人來購買可獲得45萬元之報酬，被告違約致原告受有  
18 所失利益45萬元之消極損害，爰依法一併請求被告君鼎公司  
19 、分子公司給付原告85萬元（計算式：30萬元+10萬元+45  
20 萬元=85萬元）等語。並聲明：被告君鼎公司、分子公司應  
21 給付原告85萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
22 按年息百分之五計算之利息。原告願供擔保，請准宣告假執  
23 行。

24 (四)對被告抗辯之陳述：

25 1.被告雖否認系爭買賣契約書為形式簽立，亦否認開工程款、  
26 工程期款及交屋款共70萬元均在交屋時再一併交付云云，  
27 然：

28 (1)原告前曾向股東互相交叉持股投資之被告公司與君豐、君  
29 鑑、毅一等5家公司購買預售屋多間，均非自住，包含：  
30 沙鹿圓山水一期（A1）、沙鹿圓山水二期（A8）及（B3）  
31 、太平山水京華（B1）、霧峰圓山本一期（A6）及（B6）

01           ，以上共計6戶，此外，原告亦介紹其他客戶、朋友等前  
02           來購買，上開5家公司針對原告介紹成交之房屋，每間亦  
03           給付原告25萬元至30萬元不等之介紹費，更同時開立如原  
04           證5所示之薪資扣繳憑單申報所得稅，如未開扣繳憑單，  
05           則由原告另開公司發票讓5家公司作帳申報。

06       (2) 雙方於上開所有購買之房屋均約定僅須支付訂金及簽約金  
07           ，契約僅係形式簽立，是5家公司對於原告訂購之預售屋  
08           從未收取各期期款。再者，如原告有給付各期期款之義務  
09           ，則上開5家公司大可直接從數百萬元之介紹費抵扣，根  
10           本不需要再另行開立支票交付原告兌現，且被告君鼎公司  
11           在105年間尚給付原告介紹費100萬元，並開立原證5所  
12           示之扣繳憑單，顯見原告對於系爭B6房地根本無支付期款  
13           之義務明甚。況原證6所示之系爭B6房地訂購房屋預約單  
14           之「付款明細」欄已將「開工款、工程期款、交屋款」一  
15           起括弧70萬，顯見雙方確實有約定「開工款、工程期款、  
16           交屋款」於交屋時支付即可。

17       2. 原告於105年4月15日向被告同時訂購編號A6及B6兩戶，  
18           兩戶付款之時程均相同，另原告總計向被告訂購5戶，介  
19           紹親友購買超過10戶，被告從未告知要繳納期款，或催告  
20           繳納期款，兩造往來權利義務行使之外觀，已產生信賴基  
21           礎，原告信賴被告與原告之往來經驗，而信賴不須繳納期  
22           款，於交屋時由貸款一併支付即可，原告信賴此交易之客  
23           觀過程，自應受信賴保護。縱使被告對原告所有訂購之房  
24           屋均有通知繳款及催告，然被告於得解約時，對於其他購  
25           買之房屋均未主張解約，卻僅對系爭B6房地主張解約，顯  
26           有違反誠實信用原則。況依系爭買賣契約書第7條之約定  
27           ，被告須以存證信函或其他書面催繳後3日內仍未繳清，  
28           始得依系爭買賣契約書第19條之規定處理，然原告否認被  
29           告已有通知繳款及書面催告，是被告之解約並不合法。

30       3. 被告君鼎公司、詹雯琇、林開福律師、沈暉翔律師於107  
31           年10月15日寄發原證3之存證信函為解除系爭買賣契約書

之意思表示，被告君鼎公司收受可能在同年10月16日、17日，然依原證8謄本登記資料所載，被告竟於107年10月22日即將系爭B6房地出售與第三人，並辦畢抵押設定貸款，被告君鼎公司於此短短4至5天即重新對外招攬買主，並完成帶看、簽約及移轉登記等相關程序，顯不符常情，與經驗法則有違，足證被告早已有違約另行銷售系爭B6房地之行為。

## 二、被告則以：

(一)被告否認兩造間存有原告所稱之訂購及銷售模式；原告雖稱系爭B6房地之售價1340萬元係被告給予原告之優惠價格，然上開1340萬元實係兩造議定後之價格，並無所謂優惠價格可言；另被告否認系爭買賣契約書為形式簽立，亦否認曾承諾原告，倘伊介紹第三人來購買系爭B6房地即可獲得45萬元之報酬之情。再者，被告亦否認原告所稱購買編號A6、系爭B6房地時，即已知悉原告並非作為自住，而係作為轉售云云；亦否認兩造間有約定開工款、工程期款及交屋款共70萬元均在交屋時再一併交付，其餘尾款均由銀行貸款支付之情；更否認對訴外人林素燕以現金購買編號A6房地甚為不悅及因其未配合辦理貸款，而以存證信函為解除系爭買賣契約書之意思表示，蓋本件訴訟係因系爭B6房地之解約紛爭所致，與編號A6房地並無關聯。

(二)被告固曾於105年間開立原證5所示之扣繳憑單予原告，惟充其量僅足證明原告曾因介紹他人購屋（按：與本件之房屋無涉）而自被告處獲有仲介報酬而已，尚無足以證明兩造間存有就系爭B6房地有約定開工款、工程期款及交屋款共70萬元均在交屋時再一併交付之約定。又原告雖主張原證6之訂購房屋預約單之「付款明細」欄已將「開工款、工程期款、交屋款」一起括弧為70萬元之記載云云，惟充其量僅足證明開工款、工程期款、交屋款合計為70萬元而已，亦無足證明兩造間就系爭B6房地之開工款、工程期款及交屋款共70萬元均在交屋時一併交付之約定。況原證6之系爭B6房地訂購房

01 屋預約單之特約條款第4條已明定「買賣條件以雙方所訂房  
02 地買賣契約為準」，倘兩造間確有原告所謂系爭B6房地之開  
03 工款、工程期款及交屋款共70萬元均在交屋時一併交付之約  
04 定，則豈有未載明於系爭買賣契約書之理。惟遍觀系爭買賣  
05 契約書之內容，均未見有系爭B6房地之開工款、工程期款及  
06 交屋款共70萬元均在交屋時一併交付之記載。益徵，原告上  
07 開主張，確屬無據。

08 (二)本件被告之所以以原證3之存證信函為解除系爭買賣契約書  
09 之意思表示，實係因原告於簽約後，即無故拒絕繳納各期工  
10 程款項，且被告向原告為解約之意思表示前，曾多次以書面  
11 通知繳款及催告，並有被證1之中華民國郵政交寄大宗掛號  
12 函件存根可參。倘被告在以原證3之存證信函向原告為解約  
13 之意思表示前，未曾以書面通知原告繳款及進行催告，則原  
14 告自無可能對於原證3存證信函記載「三、查臺端（即原告  
15 ）在簽約後即無故拒絕繳納各期工程款項，且對本公司（即  
16 被告）多次之繳款通知亦置之不理」之內容未表任何異議，  
17 故原告現復爭執被告在解約前未曾對伊以書面通知繳款及催  
18 告云云，自屬無據。原告主張既均非事實，且無所據，則其  
19 請求被告加倍返還其所受之定金及賠償所受損害合計85萬元  
20 云云，自無理由等語，資為抗辯。答辯聲明：原告之訴駁回  
21 。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、本件經整理爭點結果如下（見本院卷第61頁、第66頁、第70  
23 頁）：

24 (一)不爭執事項：

25 (1)原告於105年5月14日與被告就霧峰圓山水編號B6號房地簽  
26 訂系爭買賣契約書，房地買賣總價為1340萬元，而原告在簽  
27 約後僅繳納訂金10萬元及簽約金20萬元。

28 (2)被告於107年10月15日以臺中市○○路○○○號碼697號  
29 存證信函向原告為解除系爭「霧峰圓山水」編號B6號之房地  
30 預定買賣契約書之意思表示，而原告就此則係於107年10月  
31 18日以霧峰郵局存證號碼243號存證信函回覆之。

01 (3)兩造對於原證1至原證8證物之形式真正不爭執。

02 (4)原告於105年4月15日向被告同時訂購「霧峰-圓山水」A6  
03 及B6兩戶。

04 (二)兩造爭執事項：

05 (1)被告有無依系爭買賣契約書通知原告繳款及催告？如有，日  
06 期分別為何時？被告107年10月15日以臺中市○○路○○○  
07 ○號碼697號存證信函向原告為解除系爭買賣契約書之意思  
08 表示是否合法？

09 (2)被告是否有債務不履行之情事？原告解約有無理由？原告請  
10 求被告返還簽約金20萬元及加倍返還定金20萬元，是否有理  
11 ？

12 (3)兩造間是否有約定如原告介紹第三人來購買即可獲得45萬元  
13 之報酬？原告請求因被告違約致原告受有所失利益45萬元之  
14 損害，請求被告賠償是否有理？

15 四、得心證之理由：

16 (一)被告並未依系爭買賣契約書第7條第1項、第3項以書面掛  
17 號通知催告原告繳款，被告依系買賣契約書第19條第1項  
18 以107年10月15日臺中市○○路○○○號碼697號存證信  
19 函解除契約並不合法。

20 (1)原告雖主張兩造間之系爭契約係形式上簽訂云云，然為被告  
21 所否認。查本件原告起訴主張為請求返還簽約金20萬元及加  
22 倍返還定金20萬元，並請求所失利益45萬元，果如原告所言  
23 兩造間之契約係形式簽訂，兩造並無受其拘束之意思，為何  
24 原告需繳納簽約金及定金，並於本件中依解除契約後請求返  
25 還簽約金、加倍返還定金，是原告主張形式簽訂系爭契約與  
26 其請求顯然有悖，且為被告所否認，是本件系爭契為兩造所  
27 簽訂既為兩造所不爭執，系爭買賣契約書之約定內容仍應拘  
28 束兩造，本院仍應就契約內容及相關法律規定綜合判斷，此  
29 先敘明。

30 (2)被告雖主張因原告於簽約後於簽約後，即無故拒絕繳納各期  
31 工程款項，且被告向原告為解約之意思表示前，曾多次以書

面通知繳款及催告，故於107年10月15日以臺中市○○路○○○○號碼697號存證信函向原告為解除系爭買賣契約書之意思表示等語，原告則否認被告有催告繳款之情形。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。經查，系爭契約第7條第1項、第3項、第19條第1項係約定：本條付款辦法買方應依附件(三)付款明細表之規定，於接獲賣方書面掛號通知單7日內自行向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期票據如數壹次繳清。如逾期10日不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳後三日內仍未繳清者，雙方同意依第19條違約之處罰規定處理。買方違反第7條第3項、第10條第4項、第11條第4項、第15條第7項或本約之其他義務者，賣方得不經催告逕行解除本約並沒收依房地總價款百分之20計算之金額，但該沒收之金額已超過已繳價款者，則以已繳價款為限，賣方並得解除本契約。同時買方所預訂之房屋由賣方收回自由處分（見本院卷第9頁反面、第14頁反面）。是本件被告得依系爭買賣契約書第19條第1項之前提，應係原告是否有違反系爭買賣契約書第7條，經被告書面掛號通知催告後仍未依約繳款之情形。而被告有否書面掛號通知催告原告繳款，為有利於被告之事實，自應由被告就此事實負舉證之責任。被告就此表示催告資料無法提出，惟辯稱被告向原告為解約之意思表示前，曾多次以書面通知繳款及催告，並有被證1之中華民國郵政交寄大宗掛號函件存根可參。倘被告在以原證3之存證信函向原告為解約之意思表示前，未曾以書面通知原告繳款及進行催告，則原告自無可能對於原證3存證信函記載「三、查臺端（即原告）在簽約後即無故拒絕繳納各期工程款項，且對本公司（即被告）多次之繳款通知亦置之不理」之內容未表任何異議，故原告現復爭執被告在解約前未曾對伊以書面通知繳款及催告云云，自屬無據云云。然查，依上開所述系爭買賣契約書第7條第1項、第3項均約定需以書面催告，被告未能提出書面催告之

資料，已難認為被告確實有依系爭買賣契約書第7條之約定  
催告原告繳款。另被告提出之中華民國郵政交寄大宗掛號函  
件存根（見本院卷第72、73頁），僅得證明被告於斯時確有  
寄送文件予原告，然並不能證明該曾寄送之文件為何內容。  
再者，被告辯稱原告於收受原證3存證信函記載「三、查臺  
端（即原告）在簽約後即無故拒絕繳納各期工程款項，且對  
本公司（即被告）多次之繳款通知亦置之不理」之內容未表  
任何異議云云，然存證信函本為發函者單方之意思表示，受  
意思表示人未立即回應或未予回應，並不當然得證明存證信  
函發函者於存證信函中發函之內容即屬真正。況被告於107  
年10月15日以臺中市○○路○○○○號碼697號存證信函向  
原告為解除系爭「霧峰圓山水」編號B6號之房地預定買賣契  
約書之意思表示後，而原告除於107年10月18日以霧峰郵局  
存證號碼243號存證信函回覆外，並於107年11月12日提起  
本件民事訴訟，是亦難認為原告對於被告存證信函之內容未  
表示異議，是被告此部分之辯解，實屬無據。

(3) 基上，被告既未依系爭買賣契約第7條之約定以書面掛號通  
知催告原告繳款，則被告依系爭買賣契約第19條第1項之約  
定，於107年10月15日以臺中市○○路○○○○號碼697號  
存證信函解除契約並不合法，已可認定。

(二) 被告已將「霧峰圓山水」編號B6號之房地之預定買賣標的出  
售第三人，已構成債務不履行，原告解約為有理由，原告自  
得請求被告返還簽約金20萬元及加倍返還定金20萬元：

(1) 被告於107年10月15日以臺中市○○路○○○○號碼697號  
存證信函解除契約並不合法，已論述如前，被告仍有依系爭  
買賣契約書履行之義務。惟系爭買賣標的之「霧峰圓山水」  
編號B6號之房地（即臺中市○○區○○段○○○○○號建物），  
業經被告出售，並於107年10月22日以買賣為原因登記於訴  
外人魏町如名下等情，為兩造所不爭執，並有建物登記簿謄  
本（見本院卷第80頁）存卷可參。是本件買賣之標的既經被  
告出售予訴外人魏町如，並已完成所有權移轉登記，自屬給

付不能，且係可歸責於被告君鼎公司、分子公司。

(2) 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償。債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。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，由他方所受領之給付物，應返還之。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。民法第226條、第256條、第259條第1款、第249條第3款分別定有明文。系爭買賣契約，既因可歸於被告之事由致給付不能，原告以本件起訴狀為解除契約之意思表示，主張解除系爭買賣契約，自屬有據。而系爭買賣契約既經原告因可歸責於被告君鼎公司、分子公司之原因解除，則原告請求被告君鼎公司、分子公司返還所受領之簽約金20萬元，及請求被告君鼎公司、分子公司加倍返還定金20萬元（被告原受領之定金為10萬元，加倍後為20萬元），應屬有理。

(三) 原告請求被告賠償因被告違約致原告受有所失利益45萬元之損害，並無理由：

(1) 查民事訴訟法第277條前段規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」，而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（參見最高法院17年上字第917號民事判例意旨）。且請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則（參見最高法院43年臺上字第377號民事判例意旨）。本件原告主張原告在訂購系爭B6房地時，被

告即承諾原告介紹第三人來購買可獲得45萬元之報酬，被告違約致原告受有所失利益45萬元之消極損害一節，為被告所否認，則被告究竟由無承諾原告介紹第三人來購買可獲得45萬元之報酬？原告是否因被告違約致受有所失利益45萬元之消極損害？等情，為有利於原告之事實，自應由原告負舉證之責任。

(2)原告雖主張原告前曾向股東互相交叉持股投資之被告公司與君豐、君鑑、毅一等5家公司購買預售屋多間，均非自住，包含：沙鹿圓山水一期（A1）、沙鹿圓山水二期（A8）及（B3）、太平山水京華（B1）、霧峰圓山本一期（A6）及（B6），以上共計6戶，此外，原告亦介紹其他客戶、朋友等前來購買，上開5家公司針對原告介紹成交之房屋，每間亦給付原告25萬元至30萬元不等之介紹費，更同時開立如原證5所示之薪資扣繳憑單申報所得稅，如未開扣繳憑單，則由原告另開公司發票讓5家公司作帳申報。惟此僅足證明原告曾因介紹他人購屋而自被告處獲有仲介報酬，並不足以證明兩造於系爭買賣契約締約之過程，被告確有承諾原告介紹第三人來購買可獲得45萬元之報酬。且如上所述，系爭買賣契約書係載明原告向被告購買系爭「B6」之房地，並非被告委託原告仲介尋找買主，是被告縱曾於105年間開立原證5所示之扣繳憑單予原告，亦難依此認為被告確有承諾原告介紹第三人來購買可獲得45萬元之報酬。

(3)另按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極的損害，應係責任原因事實所致，二者間具相當因果關係為，始足當之，且雖不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性

，不得逕以有取得利益之希望或可能即遽認之，並須同時考量契約成立後之一切變動狀況，最高法院著有48年度臺上字第1934號判例、93年臺上字第1225號、95年度臺上字第2895號、102年度臺上字第797號等判決可資參照。是以原告若欲以此謂所失利益之損害，自須證明其取得此利益具有客觀確定性（即須證明如若被告未解除並履行契約，即定會取得所主張45萬元），否則難認有可得預期利益損失可言。本件原告並未能舉證證明被告確有承諾原告介紹第三人來購買可獲得45萬元之報酬，且亦未能舉證證明因被告未能履行系爭買賣契約而受有45萬元之消極損害，是難認被告確有45萬元之所失利益，原告請求被告賠償45萬元所失利益之損害，自屬無據。

五、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條亦有明定。本件原告對被告之返還受領定金物及定金債權，核屬無確定期限之給付，自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責任。準此，原告請求被告自起訴狀繕本送達之翌日即107年11月21日起（起訴狀繕本送達證書見本院卷第32、33頁）至清償日止，按年息5%計付遲延利息，核無不合，應予准許。

六、綜上所述，原告依據民法第226條、第256條、第259條第1款、第249條第3款之法律關係，主張解除契約，請求被告君鼎公司、分子公司給付40萬元（含簽約金20萬元及加倍返還之定金20萬元），及自107年11月21日起至清償日止，

按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分所命給付未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款，應依職權宣告假執行。被告君鼎公司、分子公司陳明願供擔保免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依據，應予駁回

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，均與本院心證之形成，不生影響，爰不一一再加以論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中華民國 108 年 8 月 20 日  
民事第四庭 法官 張清洲

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20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 108 年 8 月 20 日  
書記官 游語涵