# 臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第5689號

原　　告　全家便利商店股份有限公司
法定代理人　葉榮廷
訴訟代理人　黃建良
　　林彥甫
被　　告　陳運良

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，本院於民國109年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣伍拾肆萬元，及自民國一〇八年十一月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾捌萬元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣伍拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。經查，本件依兩造所簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約）第8條之約定，合意以本院為第一審管轄法院，而本件原告係依上開契約之法律關係對被告提起本件訴訟，則依兩造前開合意管轄之約定，堪認本院就本件訴訟有管轄權。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張略以：

㈠原告於民國99年10月8日與被告簽訂租賃合作備忘錄（下稱系爭備忘錄），承租被告所有門牌號碼苗栗縣〇〇鎮〇〇路〇段〇〇〇號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間暫定自105年8月1日起至115年7月31日止，原告並依系爭備忘錄第4

條約定給付定金新臺幣（下同）10萬元予被告；兩造復於105年8月19日簽訂系爭租賃契約，約定租賃期間自108年9月1日起至118年8月31日止，並約定被告應於108年7月1日將系爭房屋交屋予原告，準備作為經營便利商店使用，原告並依系爭租賃契約再行給付定金14萬元，連同依系爭備忘錄所給付之定金10萬元，合計原告已給付24萬元之定金予被告。詎被告於108年7月1日交屋日過後未依約履行，且系爭房屋仍由被告繼續出租予訴外人萊爾富國際股份有限公司（下稱萊爾富公司）使用，顯係可歸責於被告之事由，致不能履行，故為此爰依民法第226條第1項、第249條第3款規定，請求被告將所受領之定金24萬元加倍返還即48萬元，及依系爭租賃契約特殊條款第3項約定，請求被告支付懲罰性違約金30萬元。

㈡綜上所述，並聲明：

1.被告應給付原告78萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.訴訟費用由被告負擔。

3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯意旨略以：

㈠系爭租賃契約已載明若被告無法如期交屋，除返還定金外，另須賠償違約金30萬元，而前開定金數額亦已載明為24萬元，是兩造既已在系爭租賃契約約明賠償總數，被告一但無法履行，所需賠償予原告之數額即為定金24萬元及違約金30萬元，合計54萬元，原告請求被告加倍返還定金之主張，並無理由。

㈡綜上所述，並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查，本件原告主張兩造於99年10月8日、105年8月19日分別簽訂系爭備忘錄與系爭租賃契約，約定由原告承租被告

所有之系爭房屋作為經營便利商店使用，原告並已給付定金24萬元予被告，嗣系爭房屋因可歸責於被告之事由而無法如期交付予原告使用，致系爭租賃契約不能履行，被告應返還已收受之定金24萬元及賠償違約金30萬元等情，業據原告提出系爭備忘錄、系爭租賃契約、定金收據、臺北雙連郵局存證號碼000303號存證信函暨其收件回執等資料影本為證（見本院卷第15頁至第26頁），復為被告所不爭執，應堪信為真。至原告主張被告依民法第249 條第3 款規定，應加倍返還定金云云，則為被告所否認，並以前詞置辯，是以，本件所應審究之爭點為：原告除請求被告返還原定金數額24萬元外，另要求被告加倍返還，有無理由？

四、本院之判斷：

㈠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；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226 條第1 項、第250 條第1 項定有明文。次按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：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249 條第3 款定有明文。由此規定可知，就契約不履行時，當事人就定金之返還，得依契約自由原則，另以合意約定，如未特別約定，始依民法第249 條規定處理。查系爭租賃契約特殊條款第3 項、第5 項分別約定：「若甲方（即被告）無法如期交屋，除返還定金外另須賠償違約金30萬元。」、「本條第3 項所稱之定金合計為24萬元（即99年11月交付之10萬元及本租約第3 條第4 款之14萬元）。」（見本院卷第22頁），則基於當事人間既有就定金返還之明白特別約定，自應優先於民法第249 條第3 款補充規定之適用，是以，兩造已明文約定如被告無法如期交屋，被告所須返還者為已收受之定金之24萬元及另賠償違約金30萬元，而排除民法第249 條第3 款定金應加倍返還規定之適用，故原告主張其仍得依前開規定，請求被告加倍返還所收受之定金云云，尚非可採。

㈡再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；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，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項、第203條亦分別規定甚明。查兩造已以系爭租賃契約特別約定如被告無法如期交屋，須返還定金24萬元及賠償違約金30萬元，共計54萬元，另本件並無再適用民法第249條第3款規定之餘地，均已如前述，而本件原告請求被告給付上開款項，係以支付金錢為標的，又本件起訴狀繕本係於108年11月19日送達於被告（見本院卷第33頁），從而，原告請求被告給付54萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即自108年11月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核屬有據，應予准許，逾此範圍所為之請求，洵非有據。

五、綜上所述，原告依系爭租賃契約之法律關係，請求被告給付原告54萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年11月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍所為之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造各陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　7　　日

民事第五庭　　法　官　王唯怡

以上正本係照原本作成。

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　109　　年　　2　　月　　7　　日

書記官　鞠云彬