

臺灣橋頭地方法院民事小額判決

111年度橋小字第1242號

原告 曹瓊云

訴訟代理人 曹文種

被告 李懿哲

上列當事人間請求加倍返還保證金事件，本院於民國111年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬元，及自民國一百一十一年三月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣伍萬元為原告供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造前於民國110年11月28日達成買賣合意，約定由被告將鑫天地二期A9-11房屋（含車位，下稱系爭房屋）出售原告，總價新臺幣（下同）680萬元（下稱系爭契約），並以原告前交付房仲之議價保證金5萬元為定金（下稱系爭定金）。但被告嗣後反悔不賣，依法應加倍返還定金（共10萬元），因其中5萬元是由房仲保管並歸還原告，故請求被告給付剩下5萬元等語。聲明：被告應給付原告5萬元及支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（原告雖於支付命令聲請狀記載自110年11月28日起計算利息，但經本院准予核發支付命令並經被告聲明異議者為自支付命令送達翌日起算之利息，故僅此範圍依民事訴訟法第519條第1項規定發生視為起訴之效力）。

二、被告則以：其沒有收到定金，而且其雖然有在買賣議價委託書（下稱系爭議價委託書）上簽名，但並未與房仲簽正式委託書，也沒有與原告簽書面契約，應不成立買賣契約，且系爭議價委託書上面有寫3天審閱期，其3天內應可反悔，其3天內就通知房仲不賣，並未超過期間，其認為房仲沒有認真

01 處理等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

02 三、本院之判斷：

03 (一) 原告前有意以680萬元購買被告之系爭房屋，委託訴外人
04 昕居不動產有限公司（下稱系爭房仲公司）向被告進行議
05 價，並簽立系爭議價委託書，而系爭房仲公司與被告接洽
06 後，被告於110年11月28日在系爭議價委託書下方簽名等
07 事實，有系爭議價委託書可參（司促卷第9頁），且經證
08 人即經手之房仲陳彥彰到庭證述無誤（本院卷第54至58
09 頁），復未經兩造爭執，堪以認定。

10 (二) 兩造已就系爭不動產成立買賣預約：

11 1、按不動產之買賣，除標的物及其價金，當事人須互相同意
12 外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用及違約等重要事
13 項。買賣預約，固非不得就標的物及其價金，或其他事項
14 之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，惟預約與本
15 約究非同一，其內容未必盡同，通常均由當事人就預約所
16 擬定之範圍進行商議，於獲得具體之結論後，再據以訂立
17 本約；又當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當
18 事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀
19 契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約
20 即可履行而無須另訂本約等情形決定之（最高法院79年度
21 台上字第1357號判決、最高法院85年度台上字第2396號判
22 決意旨參照）。經查系爭議價委託書內容已明確記載原告
23 願以680萬元購買系爭房屋，並委由系爭房仲公司代為向
24 被告議價，而系爭議價委託書下方「賣方是否同意依上開
25 內容出售」欄勾選「同意」，並經被告簽名及書寫日期，
26 有該議價委託書可稽（本院卷第9頁），堪認兩造之間已
27 就買賣標的物及價金達成合意，但因房屋交易尚有許多付
28 款方法、稅負、點交、費用等其他諸多細部事項需要確
29 定，尚難僅憑該議價委託書完成整個履約過程，應認兩造
30 已就系爭房屋成立買賣預約。

31 2、被告雖辯稱其並未與原告簽立買賣契約云云，但買賣預約

與買賣契約（本約）為不同概念，兩造尚未簽訂本約，並不影響預約法律關係之成立。被告另辯稱其沒有與房仲簽立委託書，買賣應該不成立云云，但本件法律關係之成立過程，是原告委託系爭房仲公司，經由系爭房仲公司之代理而與被告本人議價，因被告本人原本就有同意是否交易、價金多少的權利，故被告是否與房仲簽署委託書，仍不影響上開法律關係之成立。

（三）原告得請求加倍返還定金：

1、按「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。三、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條定有明文。

2、經查，系爭議價委託書之「議價保證金」段記載「委託書為承購議價標的，特委託住商不動產裕誠富民店代為議價，並支付議價保證金新臺幣伍萬元整之現金」等語，並於第4條約定「3、賣方同意出售，則保證金轉為購屋定金之一部分」、「4、若議價成功，賣方違約不賣或不依約履行，則賣方加倍退還買方保證金，買賣契約解除」；第8條約定「經紀人對賣方特約事項說明：1、本案賣方同意由受託人代為收受定金。」另於末段「議價保證金（定金）」欄勾選「賣方同意因辦理價金履約保證或其個人因素，暫由受託人代為保管」，並經被告在次行簽名、記載日期，有系爭議價委託書可稽（本院卷第9頁）。是由上述原告交付系爭房仲公司議價保證金5萬元於被告同意按原告所出價格出賣後，即轉為定金，及被告同意由受託人收受並暫為保管定金等記載，堪認原告主張其交付系爭房仲公司之議價保證金即為定金等語，並非無據。又證人陳彥彰於本院審理時當庭提出其與被告之通訊軟體對話紀錄，內容顯示陳彥彰於110年11月24日向被告表示價格已

01 經到了，並約被告碰面，11月28日與被告見面，次日被告
02 向陳彥彰表示要等建商的流程，再約時間換約，嗣被告於
03 11月30日向陳彥彰表示不賣了，因為價格太低等語（本院
04 卷第56頁），堪認被告於簽定系爭議價委託書、同意與原
05 告就系爭房屋成立買賣預約、由系爭房仲公司收取並代為
06 保管定金後，因認為價格太低而不願依約訂立本約，核屬
07 因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行之情形，依
08 上開規定原告自得請求被告加倍返還定金。

09 3、被告雖辯稱系爭議價委託書有3天審閱期之記載，其反悔
10 並未超過3天云云。惟查該議價委託書首段記載「本契約
11 及其附件於中華民國110年11月28日經委託人攜回審閱3
12 日」等語，係關於「委託人」（即原告）之審閱期記載，
13 而非被告之審閱期，被告應無從援引上開約定，且消費者
14 保護法第11-1條所規定審閱期之法律效果，是消費者得對
15 企業經營者主張違反審閱期之定型化契約條款不構成契約
16 內容，並非表示簽約者在某天數內都能夠任意毀約。另參
17 之前述陳彥彰與被告之對話紀錄，顯示被告在110年11月2
18 4日就知道原告出價之事，且被告於110年11月28日在系爭
19 議價委託書簽名之次日也未對價格表示意見，11月30日反
20 悔時，也表明就是因為價格太低（本院卷第56頁），但系
21 爭房屋的價格是屬於兩造之間的法律關係而非房仲與被告
22 之法律關係，價格多少也不是被告與房仲之間的定型化約
23 款，被告以審閱期為抗辯，難認有據。

24 四、綜上所述，原告主張被告應給付原告5萬元，及自支付命令
25 繕本送達翌日即111年3月29日起（見司促卷第45頁）至清償
26 日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

27 五、本件係法院依小額程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法
28 第436 條之20之規定，依職權宣告假執行；並依同法第436
29 條之23準用第436 條第2 項，適用同法第392 條第2 項規
30 定，依職權宣告被告如預供擔保，免為假執行。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審

酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 12 月 29 日
橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

以上正本與原本相符。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

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，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由（須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 111 年 12 月 29 日
書 記 官 薛如媛

訴訟費用計算式：

裁判費 1,000元

合計 1,000元