臺灣桃園地方法院小額民事判決

111年度壢小字第1276號

原　　告　鄭麗芳

訴訟代理人　王崇宇律師

被　　告　興富翔建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　王田

訴訟代理人　王元勳律師

上列當事人間請求返還訂金事件，本院於民國111年10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19,620元，及自民國111年6月2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。

訴訟費用新臺幣1000元，由被告負擔新臺幣491元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

理由要領

一、本件除下列理由要領外，依民事訴訟法第436條之18第1項規定，僅記載主文，其餘省略。

二、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。四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之，民法第249條定有明文。又當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條亦有明文。被告對於原告依訴之聲明所為關於某法律關係之請求，於法院行言詞辯論時為承認者，即生訴訟法上認諾之效力，法院應不待調查原告請求之訴訟標的

之法律關係果否存在，逕以認諾為該被告敗訴判決之基礎（最高法院85年度臺上字第153號判決意旨參照）。

三、原告主張：原告於民國110年11月13日簽訂富都臻品訂單，向被告預約購買桃園市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋），約定原告先繳付定金新臺幣（下同）20,000元，待原告家族土地出售後，再與被告正式締結買賣契約，如本約未成立，被告應扣除刷卡手續費後將剩餘定金退還原告。詎被告未確認原告土地出售情況，亦未通知或催告原告，即於111年2月間將系爭房屋出售他人，並拒絕退還原告系爭定金。是被告自原告預約迄至111年2月出售系爭房屋之期間，未曾催告原告購買，被告因出賣系爭房屋而陷於嗣後給付不能，應屬可歸責於被告，被告自應加倍返還原告給付之立約定金，爰提起本件訴訟，請求被告給付原告40,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、觀兩造之LINE對話紀錄略以：110年11月27日（被告員工）麗芳：今天27號了，可以安排準備簽約了嗎？（原告）我希望等家裡土地買賣處理完成，價金全部收到後再跟你們進行簽約……原則上是希望能在今年底就過戶完成，最晚不超過農曆年前；110年12月27日（原告）林小姐，早上我打去保險公司詢問解約要幾天後才能拿到解約金，他們回覆要四個工作天，今天代書告知這週三會拿到權狀，最快週四能簽約，所以我決定先不辦保險解約，等拿到買方公司的訂金後直接匯一百萬給你們公司；111年1月4日（原告）林小姐今天代書告知買方指定1月14日簽約，希望這次不會再有問題了；111年3月20日（原告）我們一直被前一個買家耍至少3次，每次都是當天要簽約的，前3、4個小時臨時說不簽……目前已經在跟新買家接洽中，就等他們決定何時簽約（被告）我也跟公司一直在爭取……但是公司房子不能一直等那麼久（見本院卷第9頁、第32至33頁），可見被告收受原告定金後，業於110年11月27日通知原告簽訂系爭房屋買賣契

約，嗣被告雖因原告請求而寬延原告簽約期限，然原告卻一再展延承諾被告簽約之期限，且自原告簽訂富都臻品訂單迄自原告得知被告出賣系爭房屋，將近5個月時間，原告仍舊未能與被告確定簽訂買賣契約之時間，自難認被告有無限期等待原告簽約之義務。故兩造未能簽訂系爭房屋買賣契約，應不可歸責於被告，原告請求被告加倍返還定金共40,000元，即屬無據。惟被告於本院言詞辯論期日當庭認諾，同意扣除信用卡手續費後，返還原告定金19,620元，揆諸前揭規定，本院自應本於被告此部分之認諾，而為被告敗訴之判決。從而，原告請求被告給付19,620元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　24　　日

中壢簡易庭　　法　官　江碧珊

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　111　　年　　11　　月　　24　　日

書記官　張育誠

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。