

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

111年度竹北簡字第464號

原告 林秀菁

訴訟代理人 曾俊瑞

原告 劉財發

上2人共同

訴訟代理人 陳湘如律師

被告 京茂建設股份有限公司

法定代理人 鄭秀勳

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 吳昀臻律師

上列當事人間請求加倍返還定金事件，本院於民國112年1月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告劉財發新臺幣壹拾萬元，及自民國一一一年七月
七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造各負擔三分之一。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣壹拾萬元為原告劉財
發預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告林秀菁於民國110年7月11日在新竹縣新埔鎮福德街，因
見被告之「Park One」建案（下稱系爭建案）預定地，經連
繫後，前往被告位於新竹縣竹北市興隆路之River One建案
辦公室詳談，由被告業務人員許珈晏介紹系爭建案環境、戶
數、樓層規劃及內部使用等，並提出樓層價格表，同時說明
系爭建案現在雖尚未取得建照，惟有3分之1戶數即20幾戶已
先行銷售，現在是早鳥價，日後取得建照將會再調高價格。

01 林秀菁即向業務表示雖業以每坪新臺幣（下同）19萬餘元價
02 格訂購系爭建案附近之清新福田建案，但因系爭建案位置較
03 佳，故願意接受較高價，希望以每坪21萬元購買C棟4樓1戶
04 （下稱C4戶）。業務立即以電話向主管請示後，表示最低價
05 格每坪23萬元，總價936萬元，待10月取得建照後即可簽
06 約，惟需先支付10萬元定金，嗣後會轉成簽約金。林秀菁與
07 被告當場簽訂「福田段保留證明書」，約定以系爭建案C4戶
08 與地下二樓第37號車位為買賣標的，總價金936萬元，林秀
09 菁亦同時匯款10萬元定金予被告。

10 (二)原告劉財發係於110年9月7日由被告業務許玳晏介紹系爭建
11 案，經議價後，被告同意系爭建案B棟2樓（下稱B2戶）每坪
12 23萬餘元、總價745萬元之價格，車位及露台另計，並保證
13 於取得建照後即可簽約，屆時定金將轉成簽約金。劉財發與
14 被告即簽訂「新埔鎮福田段298號建案保留意願金收款證
15 明」，約定以B2戶與地下二樓第32號車位為買賣標的，劉財
16 發亦當場交付現金10萬之定金予被告。

17 (三)待110年10月系爭建案預定取得建照時，原告曾向被告詢問
18 何時簽約，被告均以尚未取得建照藉口拖延，嗣分別以111
19 年1月26日茂字第111012601號、第111012602號函否認房屋
20 買賣契約，又以行動電話簡訊拒絕以保留證明書所載當初議
21 價價格為契約內容簽訂買賣契約，並於111年3月7日逕行退
22 還10萬元定金至林秀菁帳戶。原告遂提起消費者保護申訴，
23 於111年4月28日之申訴調解會議中，被告提出願返還定金10
24 萬元外，再加給10萬元之補償，惟林秀菁加倍返還部分之10
25 萬元迄今未曾收受；劉財發甚未收到10萬元定金之返還。為
26 此，爰依民法第249條第3款之規定提起本訴，請求被告加倍
27 返還所受之定金等語，並聲明：被告應給付原告林秀菁10萬
28 元、劉財發20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
29 按週年利率5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

30 二、被告則以：林秀菁與被告所簽立之「福田段保留證明書」內
31 容，僅載明被告已收取原告林秀菁10萬元之保留金，而未載

01 有系爭房地之價款。由劉財發於110年9月7日所簽立之「委
02 託保留意願書」，可知被告已明確告知系爭建案尚未取得建
03 照而不得銷售，故所謂保留金係用以保留優先購買之權利，
04 買賣價格亦待建照核准後再為商定，若日後買賣契約未能成
05 立，被告則應無息退還保留金，劉財發不得再主張任何權
06 利。況原告於簽立上開保留證明書及意願書時，系爭建案尚
07 未取得建照，仍無法確定相關權利（如實際坪數大小），兩
08 造亦無法就買賣價金達成合意，原告稱已約定買賣價金分別
09 為936萬元、745萬元云云，絕非事實。故原告所給付之10萬
10 元為保留金，並非民法第249條之定金。嗣系爭建案取得建
11 照後，被告通知原告議價、締約事宜，然兩造之意思表示未
12 能達成合致，被告便無息退還保留金予林秀菁，劉財發則因
13 多次聯繫未果，且拒絕提供銀行帳戶，又未得會晤，故目前
14 尚未能退還等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受
15 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、得心證之理由：

17 (一)查系爭建案係被告之預售建案，在取得建造執照之前，被告
18 與林秀菁於110年7月11日就系爭建案C4戶及地下二樓第37號
19 車位簽立「福田段保留證明書」，林秀菁並匯款10萬元金額
20 予被告；被告與劉財發於110年9月7日就系爭建案B2戶及地
21 下二樓第32號車位簽立「委託保留意願書」，劉財發並當場
22 交付10萬元現金予被告，被告則開立「新埔鎮福田段298號
23 建案保留意願金收款證明」予劉財發收執；被告2人所付上
24 開10萬元，均經被告承諾於簽約後轉成簽約金；嗣新竹市政
25 府於111年1月13日核發系爭建案建造執照，惟原告均未能與
26 被告簽定買賣契約，被告乃於111年3月7日退還林秀菁所支
27 付之上開10萬元，至劉財發所付10萬元迄未返還等情，有原
28 告提出之上開證明書、收款證明、系爭建案建築執照申請案
29 件作業查詢及被告提出之上開意願書、匯款申請書、建造執
30 照等件為憑，且為兩造所未爭執，是堪認定。

31 (二)原告林秀菁部分：

01 1.按所謂定金，是指當事人之一方以確保契約履行為目的，交
02 付他方之金錢或其他代替物（最高法院103年度台上字第775
03 號判決意旨參照）。又定金之性質，因其作用之不同，通常
04 可分為證約定金、成約定金、違約定金、解約定金及立約定
05 金等數種；立約定金，亦名猶豫定金，即在契約成立前交付
06 之定金，用以擔保契約之成立等數種（最高法院91年度台上
07 字第635號判決參照）。是以，立約定金係在契約成立以前
08 所支付定金，用以擔保主契約之成立，此與證約定金、成約
09 定金、違約定金、解約定金均係為確保契約之履行為目的，
10 以主契約之存在為前提之定金，尚屬有間。次按「被上訴人
11 於簽立系爭買賣預約時所交付之定金，係以擔保本約（買賣
12 契約）之成立為目的之所謂『立約定金』。若本約成立，立
13 約定金即變更為確保契約之履行為目的，固有民法第249條
14 規定之適用；本約如未成立，定金之效力仍應類推適用該條
15 文之規定。本件系爭土地買賣之本約因兩造就如何交付土地
16 之契約必要點不能合意，為不可歸責於雙方之事由，致不能
17 成立，亦即預約已不能履行，被上訴人交付之定金，自有民
18 法第249條第4款規定之適用」（最高法院93年度台上字第44
19 1號判決要旨參照）。再按契約因可歸責於受定金當事人之
20 事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金，
21 固為民法第249條第3款所明定。惟所謂不能履行，係指於契
22 約成立後發生給付不能之情形而言。如債務人對於債權人之
23 債務，並非不能履行，僅係不為履行，尚無該條款規定之適
24 用；又若給付可能，而僅為遲延給付，亦難謂有該條款之適
25 用。（最高法院85年度台上字第2929號判決要旨、71年台上
26 字第2992號判例參照）。

27 2.林秀菁主張於給付10萬元定金予被告時，已約定以總價936
28 萬元買受系爭建案C4戶及地下二樓第37號車位，嗣後被告拒
29 絕以上開價格與其簽立買賣契約，係屬可歸責於被告之事由
30 致不能履行，被告應加倍返還所受之定金等語。被告則否認
31 該10萬元為定金，稱僅為保留優先購買權利之保留金，並以

01 系爭建案尚未取得建造執照，無法確定相關權利（如實際坪
02 數），無法就買賣價金達成合意等語置辯。經查，本件「福
03 田段保留證明書」已明確記載「房屋編號C棟第4樓、車位編
04 號地下二樓37號車位」及保留金額10萬元，顯然所欲成立買
05 賣契約之標的已有特定，則該10萬元保留金之目的，無非係
06 擔保本約即該特定房屋及車位買賣契約之成立，參諸上開說
07 明，即屬立約定金之性質，不因買賣價金是否已有約定或仍
08 待磋商而有異，被告辯稱為保留金、非屬定金，實係為脫免
09 民法關於定金之規範，並非可採。次查，「福田段保留證明
10 書」並未有約定價金為936萬元之記載，且證人許珈晏即負
11 責本件買賣銷售事宜之被告業務人員亦到庭具結陳稱：「主
12 要給客人之後的圖面，有說這些都還在籌備中，包含坪數及
13 有可能再調整」、「只有分析週邊現有建案的行情價。並沒
14 有談妥正式買賣的價錢」、「當時原告有開一個價格，我忘
15 記價格了，我有打電話詢問主管說客人想以多少價位做保
16 留，主管回管OK，因為有在行情內，客戶才以手機匯款做保
17 留」，可見兩造對於買賣價金部分並無合意，林秀菁所稱總
18 價936萬元一事，應僅係達被告同意保留C4戶之門檻，非謂
19 同意以此為買賣價金，否則就此必要之點，應無不載明於上
20 開保留證明書之理。嗣後雖議價未達成金額之合致而無法簽
21 立買賣契約，然此議價不成之情形，並非屬可歸責於受定金
22 當事人即被告之事由，亦無給付不能情事，另被告系爭建案
23 雖遲至111年1月13日始取得建造執照，且被告推稱政府核發
24 執照作業流程有問題而有意拖延締約，至多僅有遲延給付之
25 問題，仍非給付不能，揆諸前揭最高法院見解之說明，均不
26 該當於第249條第3款所定不能履行之要件，自無該條款之適
27 用。

28 3.從而，本件林秀菁給付被告之10萬元，固屬定金之性質而有
29 民法第249條之適用，然與該條第3款所定之要件未合，故林
30 秀菁主張被告應加倍返還所受之定金（即20萬元），洵屬無
31 據，是林秀菁請求被告給付10萬元，即無理由。

01 (三)原告劉財發部分：

02 劉財發本於與林秀菁相同之事由及依據，主張被告應加倍返
03 還所受之定金20萬元等語。惟民法第249條規定：「定金，
04 除當事人另有訂定外，適用左列之規定：…。」，即當事人
05 得以約定變更本條規定之適用。查劉財發於110年9月7日所
06 簽立之「委託保留意願書」第二條：「本人同意本建案於11
07 0年12月30日前取得建築執照核准後，並談妥買賣價格後，
08 則保留金新台幣壹拾萬元，自動轉為簽約金並配合建方完成
09 正式買賣契約書之簽署，若買賣不成則無息退還保留金，亦
10 不得主張任何權利」、第三條：「本建案若未能於110年12
11 月30日前取得建築執照核准，抑或本人途中放棄保留，雙方
12 同意無條件解除本意願書，並無息退還本人已繳之保留金全
13 額外，亦不得主張任何權利」（見本院卷第62頁），是在買
14 賣不成或系爭建案未能如期取得建造執照之情形，劉財發同
15 意被告無息退還已繳之保留金全額。準此，劉財發應無由再
16 依民法第249條第3款之規定，請求被告加倍返還其所受之定
17 金；惟依上開約定，劉財發仍得請求被告返還已繳之保留金
18 全額即10萬元，而被告迄今仍未返還，為被告所自承，是劉
19 財發請求被告給付10萬元部分，仍屬有據；逾此範圍之請
20 求，即無理由。

21 (四)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
22 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
23 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
24 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
25 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
26 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
27 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
28 條分別定有明文。本件劉財發對被告之債權，核屬無確定期
29 限之給付，既經提起民事訴訟，且民事起訴狀繕本於111年7
30 月6日送達被告，有本院送達證書附卷為憑（見本院卷第34
31 頁），被告迄未給付，當負遲延責任。是劉財發請求自起訴

01 狀繕本送達之翌日即111年7月7日起至清償日止，按週年利
02 率5%計算之法定遲延利息，亦屬有據。

03 四、綜上所述，原告2人依民法第249條第3款之規定，請求被告
04 給付原告劉財發10萬元，及自111年7月7日起至清償日止，
05 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；至其餘部
06 分（原告林秀菁部分）及逾上開範圍之請求，即無理由，應
07 予駁回。

08 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
09 告一部敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，就
10 原告勝訴部分，依職權宣告假執行。原告就其勝訴部分聲明
11 供擔保宣告假執行，僅係促使法院職權發動，毋庸另予准駁
12 之表示。另被告陳明願供擔保，聲請免為假執行，核無不
13 合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執
14 行之聲請，因訴之駁回已失所附麗，應併予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據
16 ，經本院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論列
17 ，併此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
19 段。

20 中 華 民 國 112 年 2 月 4 日
21 竹北簡易庭 法 官 彭淑苑

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 20 日內向本院提出上訴狀。

24 如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 112 年 2 月 4 日
26 書記官 吳羽君