

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第642號

原 告 田鶴豪
被 告 郭世蓉
劉燕如

上 二 人

訴訟代理人 黃裕中律師

上列當事人間請求返還定金事件，經本院於民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣(下同)240萬元，及被告劉燕如自民國113年9月10日起至清償日止，被告郭世蓉自民國113年8月8日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔60%，由原告負擔40%。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告為嘉義縣○○鄉○○段0000地號、同段1514地號及同段448建號門牌嘉義縣○○鄉○○村○○00000號土地及房屋所有人，其中被告郭世蓉持分為16/1000，被告劉燕如持分為984/1000。兩造於民國113年7月15日簽訂買賣定金收據，約定買賣金額為650萬元，定金為200萬元，並由被告劉燕如代表簽收支票200萬元，雙方並約定隔日即7月16日簽訂買賣契約書。詎被告竟於隔日起置之不理，經原告寄發存證信函催告，但被告迄今仍拒不簽訂契約。

(二)被告並無不能履行契約之正當理由，但於收受定金後拒不簽約，故原告以起訴狀繕本送達為解除兩造間之買賣契約之意思表示，並民法第249條第3款之規定，請求被告應加倍返還其所受之定金計400萬元。

(三)訴之聲明：

1、被告應給付原告400萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至

01 清償日止，按年息百分之5計算之利息。

02 2、訴訟費用由被告負擔。

03 二、被告方面：

04 (一)兩造雖有簽立房屋買賣定金收據，但未約定簽定買賣契約日
05 期，而房屋買賣定金收據第3點係被告劉燕如列印時疏未將
06 先前檔案所填載之期日刪除，此觀其上記載110年7月5日係1
07 13年7月5日簽立定金收據前的期日自明。是該約定期日無可
08 能履行，雙方並未約定訂約期日，被告無給付遲延，亦無不
09 履行契約，被告並無可歸責事由。故原告無民法第249條第3
10 款之適用，其請求為無理由。

11 (二)訴之聲明：

12 1、原告之訴駁回。

13 2、訴訟費用由原告負擔。

14 三、爭點事項：

15 (一)不爭執事項：

16 1、系爭房屋買賣定金收據為真正。

17 2、被告劉燕如收受原告200萬元支票，惟未提示。

18 (二)爭執事項：

19 1、兩造有無約定何時簽立系爭房屋買賣契約？

20 2、原告請求加倍返還定金有無理由？

21 四、本院判斷：

22 (一)兩造有無約定何時簽立系爭房屋買賣契約？

23 1、被告為嘉義縣○○鄉○○段0000地號、同段1514地號及同段
24 448建號門牌嘉義縣○○鄉○○村○○00000號土地及房屋所
25 有人，其中被告郭世蓉持分為16/1000，被告劉燕如持分為9
26 84/1000。原告與被告劉燕如於113年7月15日簽訂買賣定金
27 收據，約定買賣金額為650萬元，定金為200萬元，並由被告
28 劉燕如簽收支票200萬元之事實，為兩造所不爭執，並有房
29 屋買賣定金收據、彰化商業銀行北嘉義分行開立面額200萬
30 元之支票可證，且兩造對該房屋買賣定金收據、支票之真實
31 並未爭執(本院卷第19、78、79頁)。可見兩造確有簽立上開

01 屋買賣定金收據，並收受原告支付200萬元之支票，故系爭
02 之房屋買賣定金收據，應屬合法有效。

03 2、房屋買賣定金收據第三點記載「於110年7月5日以前簽署房
04 地產買賣移轉契約不得藉故拖延」(本院卷第19頁)。但房屋
05 買賣定金收據在簽署日期為113年7月15日，故本契約不可能
06 於110年7月5日以前簽立買賣契約。可證上開「110年7月5日
07 前簽立買賣契約」，應屬誤載。

08 3、證人洪寶捷證稱：「房屋買賣定金收據契約書有看過，這契
09 約書是原告提供的(但事後更正為被告劉燕如所提供)，這契
10 約是劉燕如代書打的，原告簽名時沒有發現日期沒改到，正
11 確是113年7月15日。改稱這份契約書是劉燕如提供的，簽訂
12 的日期是110年7月5日是原來契約上就有的，當時沒有更改
13 到。113年7月15日簽約當天有在場，是在錦州三街15號劉燕
14 如代書事務所簽立的。當時劉燕如說郭世蓉沒有在場，要晚
15 上一起簽立買賣合約書，晚上我與原告打電話給劉燕如，問
16 是否要簽買賣合約書，劉燕如說有一個歐先生即介紹我們跟
17 劉燕如買房子的人，劉燕如說歐先生有欠她70多萬元，若歐
18 先生還劉燕如這筆欠款，她才要簽立這份買賣合約，我說歐
19 先生欠你的錢與我們無關，我們也不知道欠款的事情，劉燕
20 如說歐先生這筆錢若不還就不跟我們簽約，後來就不了了
21 之，隔了2天我有再跟劉燕如聯絡，她也是說若歐先生不還
22 欠款，即不跟我們簽買賣合約。當時因為還有一位土地共有
23 人未到場，故口頭約定當晚簽約。劉燕如是代書是從她自己的
24 電腦拉出來的，她也有簽名，我們也沒有看清楚。郭世蓉
25 在113年7月30日、113年8月6日2次電話聯絡0000000000，那
26 是我的電話，我有跟劉燕如通過2次電話，第1次問晚上幾點
27 要簽約，第2次是過了3、4天我問劉燕如到底要不要簽約，
28 最後一通是歐先生打電話來說，劉燕如約了嘉義市議會議長
29 跟我聊天」等語(本院卷第79-81頁)。依證人所述，證人參
30 與本件房屋買賣定金收據簽約過程，其證述被告劉燕如係從
31 事代書工作，房屋買賣定金收據契約書是被告劉燕如所提

01 供，而原告並非從事相關不動產買賣之人，原告實難以提供
02 出不動產買賣契約書，反而被告劉燕如從事代書工作，其自
03 有能力提供相關不動產之買賣契約書，故證人洪寶捷事後更
04 正房屋買賣定金收據是被告劉燕如所提供，合乎經驗法則，
05 應屬可信。故據證人之證述可證「110年7月5日前簽立買賣
06 契約」之記載，應屬誤載，其簽署正式買賣契約之日期應為
07 113年7月15日晚間。但被告劉燕如以「歐先生有欠她70多萬
08 元，若歐先生還劉燕如這筆欠款，她才要簽立這份買賣合
09 約」，與本件房屋買賣契約無關之事項，要求原告履行，顯
10 係不當之聯結。可知被告有拒絕履行本件買賣契約之事實。

11 4、原告於113年7月22日以存證信函告知被告劉燕如，要求乙方
12 賠償原告所付價款同額之損害金，此有存證信函亦經被告劉
13 燕如收受，以上事實為被告所不爭執，並有存證信函可證
14 (本院卷第23、81頁)。依此可證，被告經原告以存證信函通
15 知後，迄今未履行該不動產之買賣，益證被告確有違約不履
16 行本件不動產之買賣。

17 (二)原告請求加倍返還定金有無理由？

18 1、按定金，契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行
19 時，該當事人應加倍返還其所受之定金(民法第249條第1項
20 第3款)；違約定金之交付，旨在強制契約之履行，供契約不
21 履行損害賠償之擔保，性質上為最低損害賠償額之預定，該
22 定金之交付既在契約履行之前，其額度之酌定，自非以契約
23 不履行後，所發生之損害額為衡量標準，而應以當事人預期
24 不履行契約時所受之損害為據；違約金則係當事人為確保債
25 務之履行，約定債務人不履行債務時，另應支付之金錢或其
26 他給付；除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害
27 之賠償總額預定；兩者性質顯有差異。是約定違約定金過
28 高，與當事人所受損害顯不成比例時，應認當事人交付過高
29 金額部分已非違約定金，而係價金之「一部先付」，交付之
30 當事人得請求返還該超過相當比例損害額部分之先付價金，
31 以求公平，惟究與違約金之酌減並不相同。是如當事人主張

01 其原交付之違約定金過高而屬價金一部先付，並請求返還該
02 超過部分時，應就其違約定金與對造當事人所受損害「顯不
03 成比例」及超過部分負舉證責任，非如違約金得由法院參酌
04 一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職
05 權減至相當之金額（最高法院108年度台上字第2012號民事
06 判決意旨參照）。次按定金係契約當事人之一方以確保契約
07 之履行或擔保契約之成立為目的，交付他方之金錢或其他代
08 替物，依民法第249條規定，定金，除當事人另有訂定外，
09 適用下列之規定：一、契約履行時，定金應返還或作為給付
10 之一部；二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能
11 履行時，定金不得請求返還；三、契約因可歸責於受定金當
12 事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之
13 定金；四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履
14 行時，定金應返還之。故當事人間就定金之效力未作特別約
15 定者，原則上應屬違約定金，並為最低損害賠償額之預定，
16 其因可歸責付定金當事人事由致債務不能履行，他方所受損
17 害倘不及定金時，定金固不得請求返還，惟如所受損害超過
18 定金時，他方仍得依民法第226條規定請求額外之賠償。而
19 違約金乃指當事人為確保債務之履行，約定債務人不履行債
20 務時，應支付之金錢或其他給付而言，違約金如無從依當事
21 人之意思認定其約定之性質者，依民法第250條第2項規定，
22 應視為因不履行而生損害之賠償總額，即以違約金之支付，
23 為賠償損害之方法，於契約解除時，債權人得請求支付違約
24 金，以代賠償損害之請求（最高法院103年度台上字第179號
25 判決意旨參照）。

26 2、查，系爭房屋買賣定金收據契約第5條違約處罰：第1項約定
27 「乙方(指被告劉燕如)如因故致不履行契約時，甲(指原告)
28 乙雙方得解除本契約，解約時乙方除應將既收款全部退回甲
29 方外，並應賠償所付價款同額之損害賠償金予甲方」。依該
30 條文所約定違約時之處罰，可見該項約定是賠償額預定性之
31 違約金。則一旦有債務不履行情事發生，原告即得不待舉證

01 證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額多寡，均得按
02 約定之違約金，請求債務人支付。

03 3、被告劉燕如以「歐先生有欠她70多萬元，歐先生不還70萬元
04 之債務，係以不當之聯結而拒絕履行本件買賣」，故被告劉
05 燕如故意不履行本件買賣，原告以起訴狀為解除契約之意思
06 表示，並經被告郭世蓉收受，被告劉燕如雖未收受而公示送
07 達，但被告已委任律師參與言詞辯論，故被告劉燕如至遲於
08 113年11月6日辯論時，亦已知悉收受原告解除契約之意思表
09 示，可證兩造間之契約業已解除。從而，原告依屋買賣定金
10 收據第5條第1項款之約定、民法第249條第3款規定，即得請
11 求被告給付2倍定金。

12 4、次按，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額(民
13 法第252條)；約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意
14 思已任意給付，可認為債務人自願依約履行者，不容其請求
15 返還外，法院均得依民法第252條規定，依職權減至相當之
16 數額(最高法院78年度台上字第1972號民事裁判)。原告依屋
17 買賣定金收據第5條第1項之約定即得請求被告給付2倍定
18 金，此約定之數額與原告實際損害顯相懸殊，而有過高之情
19 事，爰應依民法第252條規定酌減為定金之2成即40萬元。從
20 而原告得請求被告給付之金額為240萬元。

21 5、復按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
22 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
23 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
24 人起訴，或依督促程序送達支付命令，與催告有同一之效力
25 (民法第229條第1、2項)；又遲延之債務，以支付金錢為標
26 的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利
27 率較高者，仍從其約定利率(民法第233條第1項)；應付利息
28 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百
29 分之5(民法第203條)。查原告請求被告應給付之金額並未定
30 有給付之期限，原告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日起，
31 按年息5%計算之利息，並未逾上開規定之範圍，自無不合。

01 又原告上開起訴狀繕本係於113年8月7日送達被告郭世蓉，
02 於113年8月20日公告公示送達予被告劉燕如，此部分有送達
03 證書、公示送達公告可證(本院卷第31、40頁)，依民事訴訟
04 法第152條第1項前段之規定(公示送達，自將公告或通知書
05 黏貼公告處之日起，公告於法院網站者，自公告之日起，其
06 登載公報或新聞紙者，自最後登載之日起，經20日發生效
07 力)就送達予被告劉燕如之訴訟狀繕本應於000年0月0日生
08 效。從而，原告請求被告給付240萬元，及自起訴狀繕本送
09 達翌日即被告劉燕如自113年9月10日起、被告郭世蓉自113
10 年8月8日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
11 由，應予准許。原告逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁
12 回。

13 五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
14 段。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
16 民事第三庭法 官 馮保郎

17 以上正本係照原本作成

18 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀(須按對
19 造人數提出繕本)及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁
20 判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
22 書記官 張簡純靜