

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

113年度虎簡字第168號

01
02
03 原 告 張瑞珠
04 訴訟代理人 張湘沂
05 被 告 葉美娟
06 訴訟代理人 劉韋廷律師
07 陳叔媛律師

08 上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國113年12月20日言
09 詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 原告之訴駁回。
12 訴訟費用由原告負擔。

13 事實及理由

14 一、原告起訴主張：原告欲向被告購買被告所有坐落雲林縣○○
15 鄉○○段00000地號土地及其上同段25建號建物（即門牌號
16 碼：雲林縣○○鄉○○路00○00號房屋）（下稱系爭房
17 地），兩造於民國113年3月17日簽訂「預定買賣協議書」
18 （下稱系爭預約），約定於同年月24日簽訂正式買賣契約
19 書，原告並於簽訂系爭預約時，支付被告新臺幣（下同）10
20 萬元做為定金（下稱系爭定金）。兩造於簽訂系爭預約時，
21 原告有要求要看系爭房地之謄本等資料，以確定該房屋前方
22 之私設道路是否為坐落基地之部分或被告是否具應有部分，
23 惟被告及其所委任之地政士（代書）卻藉口因當日是假日
24 （星期日），所以無法調閱謄本資料等語推託，就當日待確
25 認之「路權事項」及「貸款」問題，被告則是以「當然有路
26 權持分」、「貸款沒問題」等語回應，復稱暫因假日無法調
27 閱土地謄本等資料，致無法確認，暫先訂立「預約」，請原
28 告放心等語搪塞。然在簽訂系爭預約後，被告不僅遲遲不提
29 供土地資料，反而不斷催促原告簽訂正式買賣契約書，至今
30 兩造仍未能合意簽訂本約。期間經原告去詢問本件貸款事宜
31 時，竟發現系爭房地因無路權致金融機構無法核貸，結果原

01 告要跟被告確認時，反遭被告誣指要毀約，令原告無法接
02 受，故原告只好於113年5月29日以存證信函通知被告解除系
03 爭預約，並請求返還系爭定金，惟被告仍置之不理。又依系
04 爭預約之記載，可知原告先支付系爭定金將於買賣本約成立
05 時作為價金之一部，若契約不成立者，則應依民法規定，視
06 不能成立之事由係可歸責於買方或賣方，而由賣方沒收或由
07 賣方加倍給付給買方，核其性質應兼具有確保契約成立之立
08 約定金性質，並有於不履行時作為損害賠償數額之違約金性
09 質。本件兩造遲遲未能簽訂本約，乃因被告於簽訂預約時，
10 回應原告其就系爭房屋面前道路「當然有路權持分」、「貸
11 款沒問題」等語，「就訂約有重要關係之事項，對他方之詢
12 問，惡意隱匿或為不實之說明」之行為導致，是兩造就系爭
13 房地簽立之系爭預約是因可歸責於被告之事由，致無法簽立
14 本約，依民法第249條第3款、第245-1條第1項第1款規定，
15 被告應加倍返還系爭定金給原告或負損害賠償責任，故原告
16 請求被告給付20萬元合法合理，爰依民法第249條第3款、第
17 245-1條第1項第1款等規定，提起本件訴訟，請求擇一判決
18 被告返還原告所付之系爭定金及加倍返還所受之定金等語。
19 並聲明：被告應給付原告20萬元，及自本件起訴狀繕本送達
20 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

21 二、被告答辯則以：原告依系爭預約給付被告之系爭定金係用以
22 擔保買賣本約之成立為目的，屬於立約定金，並非違約金或
23 違約定金。又兩造於113年3月17日簽立系爭預約後，原告於
24 同年月20日透過其媳婦張湘沂告知被告「確定不買這棟房子
25 了」、「如果不是因為考量因素眾多，我們也不會現在說不
26 買」、「我們陸陸續續看房子也看很久了，想再預算內我們
27 能承擔的範圍內買一間一家人能住能安定下來的房子」、
28 「所以我們決定不買了，所以就訂金的部分，我們想說就扣
29 除代書的部分費用然後再扣除我們違約賠償，你們的部分我
30 們想說可以就討論一下可以在返還我們多少錢」，顯見原告
31 係因自身經濟能力無法負擔買賣價金而拒絕簽訂本約，然雙

01 方於簽訂系爭預約時，已針對買賣標的物、買賣價金進行討
02 論並達成合意，當時亦有公正第三人即代書楊登昌針對系爭
03 預約逐字唸誦及講解，經原告表示均明白後，方才簽訂系爭
04 預約，可證明原告清楚且同意系爭預約之內容並有受拘束之
05 意思，又豈有於事後因為自身財務狀況出問題而單方面拒絕
06 與被告訂立本約之道理？是原告因自身經濟狀況導致無法簽
07 訂本約，顯然係可歸責於原告之原因，依臺灣高等法院108
08 年度上易字第672號民事判決意旨，被告本得類推適用民法
09 第249條第2款規定，沒收原告所交付之系爭定金。又被告否
10 認有任何「訂約重要關係之事項，對他方之詢問，惡意隱瞞
11 或為不實之說明」行為，遑論原告並無任何舉證以圓其說，
12 實則，被告於雙方間簽訂系爭預約前，便一再請原告到系爭
13 房地確認是否有購買之意願，而於簽訂系爭預約當天，被告
14 亦已將系爭房地之土地所有權狀和建物所有權狀傳送予代書
15 楊登昌，在在證明被告並無任何隱瞞或為不實說明之行為，
16 是原告依民法第245-1條之主張要無可採等語，並聲明：(一)
17 原告之訴駁回；(二)如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免
18 為假執行。

19 三、兩造不爭執之事實：

20 (一)兩造於113年3月17日，就被告所有系爭房地洽談買賣事宜，
21 因適逢星期日無法調閱系爭房地之土地及登記謄本，乃由被
22 告委託訴外人楊登昌代書草擬系爭預約，約定由原告向被告
23 購買系爭房地，買賣價額為540萬元，原告預付系爭定金，
24 並約定於113年3月24日簽立正式買賣契約，系爭定金並轉為
25 簽約金，且增值稅由賣方負擔，契稅、印花、登記費、代書
26 費則由買方負擔，並由兩造簽名。原告並當場轉帳匯款系爭
27 定金至被告本人之帳戶。

28 (二)經原告諮詢金融機構，其表示因系爭房地有路權問題將無法
29 核貸。

30 (三)原告於113年3月20日透過其兒婦張湘沂以LINE向被告表示：
31 「葉大姐，經過我跟我先生還有家人之間討論後，我們有確

01 定不買這棟房子了」、「如果不是因為考慮因素眾多，我們
02 也不會現在說不買」、「所以我們決定不買了，所以就訂金
03 的部分，我們想說就扣除代書的部分費用然後再扣除我們違
04 約賠償，你們的部份我們想說可以討論一下可以在返還我們
05 多少錢」等語。

06 (四)訴外人楊登昌於113年4月30日以虎尾郵局第226號存證信函
07 向原告聲明：台端之兒媳與委託本人簽約之賣方葉美娟於11
08 3年3月17日約本人至崙背鄉嘉南路15之27號辦理房屋買賣事
09 宜，因當日為星期日，本人已告知當日無法調閱謄本，故請
10 雙方先簽立預定買賣協議書……，因台端為中國人，本人為
11 讓台端了解契約內容，故請台端兒媳細看本人所寫事項，由
12 本人逐字唸誦及講解後，並問台端及兒媳是否有無不解之
13 處，台端及兒媳均表示明白，並在協議書簽名，壹式貳份交
14 由雙方收執，台端兒媳問及私設巷道是否有持分，本人告知
15 當天為假日無法調閱土地及房屋謄本，並事先告知早期所興
16 建之房屋面臨道路常為地主保留，未登記予住戶，並舉本人
17 老家為例說明，並告知貸款銀行由台端兒媳自行選擇，數日
18 後台端兒媳告知送往麥寮農會，本人於簽立協議書當日已告
19 知估價會因借款人所得及年齡有所不同，日後本人與麥寮農
20 會估價聯繫，因台端年齡及報稅所得和面臨道路無持分所有
21 無法借貸，本人經台端兒媳每日數通要求處理，但非本人過
22 失，……。

23 (五)被告於113年5月24日以樹林三多郵局第39號存證信函通知原
24 告應於7日內以書面告知是否承買系爭房地，如不承買即將
25 系爭定金依違約沒收。

26 (六)原告於113年5月29日以虎尾郵局第251號存證信函通知被
27 告：因被告未遵守契約約定，欺瞞關於路權之事宜導致原告
28 無法達到買賣目的，遂以此函告知解除本件預約，請被告於
29 接到本函3日內與原告聯繫返還系爭定金之事宜，並最遲應
30 於113年6月19日前返還先前收受之系爭定金。

31 四、兩造之爭點：

01 (一)系爭定金之性質為何？

02 (二)兩造間之正式買賣契約未能簽立，是否可歸責於被告？原告
03 請求被告加倍返還定金，是否有理由？

04 (三)被告就系爭房地買賣之重要關係事項是否有惡意隱匿或為不
05 實之說明？原告請求被告負損害賠償責任，有無理由？

06 五、本院之判斷：

07 (一)按定金之性質，因其作用之不同，通常可分為：①證約定
08 金，即為證明契約之成立所交付之定金；②成約定金，即以
09 交付定金為契約成立之要件；③違約定金，即以定金為契約
10 不履行之損害賠償擔保；④解約定金，即為保留解除權而交
11 付之定金，亦即以定金為保留解除權之代價；⑤立約定金，
12 亦名猶豫定金，即在契約成立前交付之定金，用以擔保契約
13 之成立等數種（參見最高法院91年度台上字第635號判決意
14 旨）。前4項為確保契約之履行為目的，以主契約之存在為
15 前提之定金，至於立約定金，用以擔保契約之成立，如付定
16 金之當事人拒不成立主契約，則受定金之當事人得沒收其定
17 金，如受定金之當事人不成立主契約，即應加倍返還定金。
18 惟立約定金於主契約成立後，即變更為確保契約之履行為目
19 的，自有民法第249條規定之適用，契約如未成立，定金之
20 效力仍應類推適用同條規定（參見司法院第一期司法業務研
21 究會之研討結論及司法院第一廳研究意見）。本件兩造所簽
22 立之系爭預約已明定為「預定買賣協議書」，且系爭預約約
23 定於113年3月24日簽立正式買賣契約，買方並將定金轉為簽
24 約金，並未約定以該定金為契約不履行之損害賠償擔保，足
25 見系爭定金應為立約定金，而非違約定金。

26 (二)兩造間未能簽立買賣本約，應係可歸責於原告之事由：

27 1.原告固主張兩造於簽立系爭預約當時，已要求查看系爭房地
28 之謄本等資料，以確定該房屋前方之私設道路是否為坐落基
29 地之部分或被告是否具應有部分，惟被告及其所委任之代書
30 卻藉口因當日是假日（星期日），所以無法調閱謄本資料等
31 語推託，被告則是以「當然有路權持分」、「貸款沒問題」

01 等語回應等事實，惟被告否認當時有告知「當然有路權持
02 分」、「貸款沒問題」之情形。經查：

03 (1)兩造是於113年3月17日簽訂系爭預約，該日為星期日，全國
04 之地政事務所均無上班，亦無法透過網路申請地政相關資
05 料，此有全國地政電子謄本系統作業須知附卷可參（見本案
06 卷第205頁），足見被告及其委任之代書楊登昌所稱「因當
07 日是假日，所以無法調閱謄本資料」等語，並非虛假之藉
08 口。

09 (2)證人楊登昌已到庭證述：簽立系爭預約當日，張湘沂說登記
10 名義人要用張瑞珠，我告訴張湘沂說這樣貸款的話，因為張
11 瑞珠已經50多歲了，貸款會有困難，張湘沂說要請張瑞珠的
12 老闆幫她找銀行，當天也有說到道路的部分，如同我存證信
13 函所說的，要看到謄本才知道，因為葉小姐（即被告）當時
14 買的時候沒有貸款，所以調謄本出來才知道有沒有道路持分
15 等語（見本案卷第106至107頁、第109頁），並有證人楊登
16 昌於113年4月30日寄發予原告之虎尾郵局第226號存證信函
17 存卷可佐（見本案卷第63至65頁），依證人楊登昌上開證述
18 及存證信函之內容，被告顯然不可能會對原告回應「當然有
19 路權持分」、「貸款沒問題」等語。且證人何婕閩到庭也證
20 述：當下也有問到前面的路權的事情，葉小姐說她也不知
21 道，她很含糊的說沒有，也不敢說有，代書說那是以前的人
22 有時候都沒有路權等語（見本案卷第139至140頁），核與證
23 人楊登昌所述大致相符。是原告主張被告當時有回應「「當
24 然有路權持分」、「貸款沒問題」等語一情，並非可採。

25 2.原告雖主張被告於簽立系爭預約後，遲遲不提供系爭房地及
26 前方道路之登記謄本資料，致兩造無法簽訂本約云云。惟
27 查：

28 (1)原告自陳是透過臉書（FACEBOOK）得知系爭房地欲出售之訊
29 息，才與被告聯繫，並於簽立系爭預約前，曾至系爭房地查
30 看瞭解，且系爭預約已載明系爭房地之地號、面積、建號、
31 門牌等資料，證人楊登昌到庭亦證述：當天在寫協議書時，

01 權狀在我手機的LINE上，我有唸出來給張湘沂及張瑞珠看，
02 只是被告可能沒有LINE給原告她們等語（見本案卷第106
03 頁），足見原告於簽立系爭預約前，對於系爭房地之門牌、
04 地號、坪數等相關資料已有相當之瞭解，否則如何決定以價
05 格540萬元購買系爭房地？

06 (2)被告事後雖未提供系爭房地及前方道路之登記謄本資料予原
07 告，然系爭預約並未約定被告負有此等義務，且證人楊登昌
08 到庭亦證述：謄本是事後我有去調，但是我沒有給原告，因
09 為麥寮農會跟我說沒有辦法貸款，因為貸款貸不出來，要那
10 個也沒有用等語（見本案卷第106頁、第111頁），足見是因
11 為原告無法貸得款項，被告及證人楊登昌亦無再行提供相關
12 登記謄本之必要。又系爭預約既已載明系爭房地之地號及建
13 號，原告也可逕自透過網路或其他代書向地政機關調取系爭
14 房地及其前方道路之登記謄本資料以資查明。故尚難以此為
15 由主張被告違約而做為原告得拒絕簽立本約之事由。

16 3.參酌被告寄發予原告之樹林三多郵局第39號存證信函、證人
17 楊登昌及何婕閩之證述，兩造於簽立系爭預約當日，雖有提
18 及系爭房地前方道路之路權及貸款等問題，然兩造所簽立之
19 系爭預約並未記載此部分相關事項，證人楊登昌到庭亦證
20 述：原告並沒有說到如果前方道路沒有持分的話就不購買系
21 爭房地，也沒有提到如果貸款不下來就不買系爭房地之情
22 形，也有提醒原告可能會遇到貸款的困難，張湘沂說要請原
23 告的老闆幫她找銀行等語（見本案卷第107頁、第109頁），
24 證人何婕閩到庭也證述：當時簽協議書時，並沒有說如果貸
25 款貸不下來，就不會簽本約，當下是質疑前面路權的問題等
26 語（見本案卷第140頁），足見系爭房地前方道路之路權情
27 形及能否向金融機構貸得款項等事項，原告於簽立系爭預約
28 時，心中已有所盤算，也非是否簽立本約之條件。是原告以
29 此相關事項主張被告有違約之情形，亦難認有據。

30 4.證人楊登昌到庭證稱：…其實貸款最大的問題是償還能力，
31 因為整排房子也有別人辦理貸款，但是申辦人也不一定有私

01 設道路的持分，張湘沂好幾次打LINE給我，一直要我幫她送
02 其他銀行辦理貸款，我跟她說沒辦法，後來我直接問她，妳
03 是不是沒有辦法支付房屋之價款，她跟我說是等語（見本案
04 卷第107至108頁）。又證人即麥寮鄉農會員工許淑女到庭證
05 述：工程行老闆劉惠蘭說她的員工要買房子，請我幫她估看
06 看，她說她們想要貸8成，我說成交金額很高，買方年紀那
07 麼大，且是鄉村區，不是都市區，不能貸到8成，最後我問
08 她們前面那一條路有沒有持分，如果沒有持分農會就不能
09 貸，也許別的銀行可以貸，但我們農會就是不能貸，我就叫
10 她們去找別家，（你當時跟原告講不能貸款的理由就是她的
11 年紀太大了？）理由其實很多，依她的薪水，還款能力也不
12 足，年紀也大，一開始是因為她年紀大，但是看到擔保品前
13 面那一條路沒有持分就不用講了，我們根本不能貸等語（見
14 本案卷第181頁）。足見原告是因無法向金融機構貸得款
15 項，也無法支付房屋之價款，致無法簽立本約。

16 5.綜上所述，本件兩造簽立系爭預約，由原告欲向被告購買系
17 爭房地，並未約定以原告能向金融機構貸得款項之前提做為
18 雙方日後是否簽立買賣本約之條件，則原告依其自身經濟能
19 力或是否能向金融機構貸得款項，以支付購買系爭房地之價
20 款，皆應由其自行考量、解決，而今原告因無法向金融機構
21 貸得款項，其自身經濟能力亦無法支付買賣系爭房地之價
22 金，致無法與被告簽立系爭房地之買賣本約，顯然是因為原
23 告未考量清楚所致，故兩造間未能簽立買賣本約，應係可歸
24 責於原告之事由。被告尚難認有可歸責之事由。從而，被告
25 本得類推適用民法第249條第2款規定沒收系爭定金，原告請
26 求被告加倍返還系爭定金，則屬無據。

27 (三)原告依民法第245-1條第1項第1款規定，請求被告負損害賠
28 償責任，並無理由：

29 1.按契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約而有就訂約
30 有重要關係之事項，對他方之詢問，惡意隱匿或為不實之說
31 明者，對於非因過失而信契約能成立致受損害之他方當事

01 人，負賠償責任，民法第245-1條第1項第1款固定有明文。
02 惟此條款係規範雙方當事人在訂立契約前，因進行準備或商
03 議，已建立特殊信賴關係，如一方未誠實提供資訊、嚴重違
04 反保密義務或違反進行締約時應遵守之誠信原則，致他方受
05 損害，既非侵權行為，亦非債務不履行之範疇，原法對此未
06 設有賠償責任之規定，有失周延，故而增訂之。然本件兩造
07 已經簽訂系爭預約，而預約亦屬契約之一種，並非契約未成
08 立之情形，故就系爭預約而言，應無上開民法第245-1條規
09 定之適用。

10 2.原告雖主張被告於簽立系爭預約時，有回應原告其就系爭房
11 屋面前道路「當然有路權持分」、「貸款沒問題」等語，而
12 就系爭房地買賣之重要關係事項有惡意隱匿或為不實之說明
13 云云。然此為被告所否認，且如上所述，原告此部分主張之
14 事實並非可採。從而，原告依民法第245-1條第1項第1款規
15 定，請求被告負損害賠償責任，並無理由。

16 六、綜上所述，原告依民法第249條第3款及第245-1條第1項第1
17 款等規定，請求被告給付20萬元，及自本件起訴狀繕本送達
18 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理
19 由，應予駁回。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
21 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
22 敘明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日
25 虎尾簡易庭 法 官 廖國勝

26 以上正本證明與原本無異。

27 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本庭（臺灣雲林地方
28 法院虎尾簡易庭）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕
29 本）。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日
31 書記官 廖千慧