

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第364號

原告 陳金源
訴訟代理人 陳穩如律師
被告 彭火興

訴訟代理人 王友正律師

上列當事人間請求請求加倍返還定金事件，本院於中華民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰萬元，及自民國一百一十三年八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。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：原告與被告前於民國110年10月中，就被告所有宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地全部、同段686地號土地之應有部分（下合稱系爭買賣標的）成立買賣契約（下稱系爭買賣契約），約由被告將系爭買賣標的以每坪新臺幣（下同）9,500元之售價出售予原告（總價按坪數計算），並合意由原告先支付150萬元之定金予被告收受，原告嗣於110年10月20日依約給付150萬元定金予被告，詎被告嗣竟將系爭買賣標的出售並移轉登記予他人，是兩造間系爭買賣契約已因可歸責被告之事由陷於給付不能，為此，爰依民法第249條第3款之規定提起本件訴訟請求被告加倍返還定金等語。並聲明：被告應給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、被告則以：對原告主張系爭買賣契約之存在及原告已給付150萬元之定金等情均不爭執，然本件被告並未違約，本件實係原告給付訂金後即拒絕給付尾款，經被告催告多次仍不付款，原告嗣更透過買賣仲介楊玉蘭向被告表示無資力購買欲解約，故本件實係因原告違約，被告乃解除契約，並依民法

01 第249條第2款規定沒收買賣定金，原告尚無從請求加倍返還
02 價金等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

03 三、本院之判斷：

04 (一)按「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：三、契
05 約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事
06 人應加倍返還其所受之定金。」民法第249條第3款定有明
07 文。查原告主張兩造間前約有系爭買賣契約，約由被告將系
08 爭買賣標的出售予原告，嗣原告已依約給付150萬元之買賣
09 定金予被告等情，業據原告提出匯款申請書、收據等為據
10 (見本院卷第31-33頁)，並為被告所不爭執(見本院卷第8
11 8頁)，又被告就原為其所有之系爭買賣標的，業已於112年
12 7月3日以買賣為原因移轉登記予訴外人陳素珠、黃勝龍等
13 情，亦有系爭買賣標的之土地第一類登記謄本、異動索引等
14 在卷可稽(見本院卷第57-73頁)，上情堪以認定。

15 (二)至原告主張系爭買賣契約已因被告前揭出售並移轉予他人之
16 行為，而致給付不能，雖為被告所否認，被告並辯稱系爭買
17 賣契約已因原告違約而遭被告解除，原告亦曾委由楊玉蘭表
18 示沒錢而不買，原告亦有解約行為云云，然查：

19 1. 本件被告雖主張其已對原告解除系爭買賣契約云云(見本院
20 卷第93頁)，然被告於本件訴訟過程中，均未能詳細說明其
21 向原告為解除契約意思表示之具體情形，包含為解約行為之
22 方式、時間等等，亦未提出其曾為解除契約意思表示之證
23 據。按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
24 責任。」「當事人就其提出之事實，應為真實及完全之陳
25 述。」民事訴訟法第277條前段、第195條第1項分別定有明
26 文。查本件被告雖抗辯已經對原告解除契約，卻被告未能完
27 整說明其解約之詳情，更未提出相關證據，本件實難認定被
28 告此部分抗辯為真實。

29 2. 退步言之，本件縱認被告係以民事答辯狀之提出為解除系爭
30 買賣契約之意思表示，則被告之解約是否有效？當以其於提
31 出民事答辯狀予原告收受之日即113年10月1日當日有無解約

01 權為斷。而本件被告主張其能解除系爭買賣契約，無非主張
02 本件被告前經多次催告原告，原告仍未支付尾款，且原告曾
03 透過楊玉蘭表示無資力欲解約云云（見本院卷第91-92
04 頁），然被告對此部分，未見提出任何證據以實其說，而本
05 件經傳喚證人楊玉蘭到庭，證人楊玉蘭更證稱：本件交易我
06 只有一開始有介紹兩造買賣，我知道原告有匯款150萬元給
07 被告，但後續我就不清楚了，原告並沒有向我表示過他沒
08 錢，所以不買這筆土地，本件兩造都沒有給我任何委任狀要
09 我去處理本件買賣事宜等語（見本院卷第132-135頁），是
10 證人楊玉蘭所為證詞，亦無法證實被告所抗辯情節屬實，從
11 而，被告就其所辯前情，均未能舉出任何證據以實其說，自
12 難認為可採。

13 （三）是以，本件依被告所提證據及證人楊玉蘭所為證詞，均無從
14 認定原告有委由楊玉蘭為代理人向被告為解約之表示，亦無
15 法認定被告有解約權得合法行使，則本件兩造均未合法解除
16 系爭買賣契約，系爭買賣契約仍屬有效拘束兩造，而被告就
17 其依約所應負之買賣標的物給付義務，既因其業已將系爭買
18 賣標的移轉予第三人而陷於給付不能，此情又屬可歸責於被
19 告，則原告依據民法第249條第3款之規定，請求被告加倍返
20 還定金300萬元，自應屬有據。

21 （四）末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
22 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
23 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
24 他相類之行為者，與催告有同一之效力。」「遲延之債務，
25 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
26 利息。」「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
27 據者，週年利率為百分之5。」民法第229條第2項、第233條
28 第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告之請求
29 權，為未定給付期限之金錢債權，揆諸前揭規定，原告請求
30 被告併給付自起訴狀繕本送達被告翌日即113年8月29日（見
31 本院卷第45頁）起至清償日止之法定遲延利息，為有理由，

01 應予准許。

02 四、綜上所述，原告依民法第249條第3項之規定，請求被告給付
03 300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年8月29日起至清
04 償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
06 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此
07 敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 4 月 8 日

10 臺灣宜蘭地方法院民事庭

11 法 官 張文愷

12 以上正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
14 出上訴狀（應附繕本）。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 4 月 8 日

17 書記官 翁靜儀