

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度重訴字第7號

原告 朱慧蓮
訴訟代理人 劉韋廷律師
吳佩軒律師
陳義龍律師
賴宇宸律師

上一人
複代理人 紀伊婷律師
被告 陳建棟
訴訟代理人 游朝義律師

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣3,000,000元，及自民國113年3月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣1,000,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣3,000,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)被告為坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地上如(111)(11)(17)三鄉建字第01172號建造執照所示鋼筋混凝土造地上3層農舍1棟1戶(下稱系爭農舍)之起造人。原告於民國112年8月間經任職住商不動產之友人即證人周歲倫會同被告之代理人即證人陳建志至現場看屋，並於同年9月3日，相約在羅東星巴克碰面商討買賣細節，雙方同意由原告以新臺幣(下同)3,380萬元向被告購買系爭農舍，並應包含增

01 設電梯及樓梯至4樓屋突、指定衛浴設備品牌、地磚等變更
02 事項，但該日並未就變更事項之全部內容、可行性及其他細
03 節達成合意，意即前開3,380萬元價金所包含之具體標的範
04 圍尚未達成合意，同日周歲倫並向陳建志提出系爭農舍買賣
05 應尋覓合適之金融機構開設履約保證專戶以保障雙方權益，
06 陳建志並未為反對之意思表示。

07 (二)嗣雙方於112年9月12日在向登群建築師事務所商討變更事項
08 之可行性及相關細節，訴外人向登群建築師建議原告捨棄4
09 樓屋突，改於3樓露臺進行增建，原告考量3樓露臺增建之面
10 積(約10坪)顯大於前開同年9月3日被告同意之4樓屋突面積
11 (約7坪)，遂當即表示同意後，給付10萬元現金予陳建志作
12 為定金，並簽立房地買賣定金收據(下稱系爭定金收據)，
13 原告另央請被告將增建預算控制於200萬元內，及提供細項
14 報價單，此時雙方仍未就變更事項之全部內容、可行性及其
15 他細節達成合意，同日原告再次提出開設履約保證專戶之要
16 求，亦未見陳建志有反對之意思表示。

17 (三)同年9月21日，雙方續在向登群建築師事務所討論變更事
18 項，原告依被告要求，再次交付如附表所示票面金額290萬
19 元支票1紙予陳建志作為定金，陳建志雖在系爭定金收據第8
20 條之其他約定事項手寫記載：「(二)3樓露台增建，含
21 (一)項，共計貳佰萬元正。」，然原告並未對此另外簽
22 名，且同日陳建志提供手寫加註之112.9.12向登群建築師事
23 務所討論事項結論，其上就3樓露臺增建係記載「預算200萬
24 內」，而非200萬元之確定金額，可見系爭定金收據手寫之
25 其他約定事項記載有誤，況同日被告仍未依約提供3樓露臺
26 增建之細項報價單。

27 (四)嗣原告與陳建志雖陸續就變更事項、履約保證專戶問題為討
28 論，但仍無法全部達成合意，且至同年10月13日雙方碰面，
29 陳建志始首次告知其不欲辦理履約保證，然此前原告已數次
30 明確告知陳建志欲為履約保證以確保買賣雙方權益，陳建志
31 皆未為反對，使原告誤認陳建志默示同意，方與其進一步洽

01 談系爭農舍之買賣事宜。

02 (五)同年10月19日，雙方再於向登群建築師事務所會面，陳建志
03 表示3樓露臺增建費用為200萬元，卻仍未依約提供細項報價
04 單，經原告拒絕承諾；後雙方於同年10月26日至李春美代書
05 事務所會談，因先前雙方對3樓露臺增建部分究係200萬元內
06 或200萬元整始終無法達成合意，原告並非同意直接以200萬
07 元整為增價部分之價金，而是預算在200萬元內（意即原本
08 3,380萬元之價金會因此而不確定），待陳建志提出具體報
09 價單後再決定是否承諾，故原告同日提出3樓露臺增建改由
10 原告自行委託他人施作，陳建志當場表示同意。豈料，該日
11 會談後，陳建志卻透過周歲倫向原告轉達，若原告不由被告
12 3樓露臺增建視同違約等語，原告本已認為3樓露臺增建問題
13 解決，由原告另行找人施作，系爭農舍之買賣本約價金應為
14 3,380萬元，被告卻主張系爭農舍之價金含3樓露臺增建及其
15 他變更事項，應增加價金至3,580萬元，顯然拒絕以3,380萬
16 元簽訂買賣本約，且對於200萬元之報價，沒有提出任何具
17 體細項，甚至一開始是以15坪報價，但實際坪數僅有7、8
18 坪，而有浮報嫌疑，經原告自行委託他人估價，3樓露臺增
19 建工程費用僅需94萬餘元。

20 (六)本件兩造對於系爭農舍之買賣本約價金（含變更事項費用）
21 究為3,380萬元或3,580萬元，及是否適用履約保證專戶之給
22 付方式，無法達成共識，致使買賣本約不能締結。又原告所
23 給付之300萬元，其性質係用以擔保主契約成立之立約定
24 金。而原告自112年9月3日即屢次向陳建志要求提出具體細
25 項報價單、要求適用履約保證機制，陳建志均不予回應，致
26 使原告產生合理信賴，詎陳建志從未提出報價而片面要求加
27 價200萬元整，且遲至原告付完300萬元定金後才表示拒絕開
28 設履約保證專戶，並於承諾原告得自行委託他人承作3樓露
29 臺增建後反悔，擺明一定要原告再加價200萬元整，而拒絕
30 以3,380萬元作為買賣本約價金並在此範圍內約定變更事
31 項，實係因可歸責於被告之情事，致兩造難以成立系爭農舍

01 之買賣本約，故原告先位之訴，應得類推適用民法第249條
02 第3款規定，請求被告加倍返還定金，及依系爭定金收據第5
03 條第1項約定，解除買賣預約，請求被告加倍返還定金。倘
04 認被告前開行為無可歸責之因素，本件雙方就系爭農舍之重
05 要契約事項經多次協商後仍未能達成共識，亦得認定為係因
06 不可歸責於雙方之因素，致系爭農舍買賣本約難以成立，故
07 原告備位之訴，應得類推適用民法第249條第4款，及依民法
08 第179條規定，請求被告返還定金等語。並聲明：1.先位聲
09 明：(1)被告應給付原告600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
10 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(2)願供擔保，
11 請准宣告假執行。2.備位聲明：(1)被告應給付原告300萬
12 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
13 5%計算之利息；(2)願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：

15 (一)被告之代理人陳建志與原告於112年9月3日在羅東星巴克商
16 討買賣細節時，陳建志當場即向原告表示可配合辦理變更事
17 項，並表示買賣價金不進履約保證專戶，原告當場同意以3,
18 380萬元購買系爭農舍。且原告於起訴狀自承，陳建志於同
19 年10月13日已告知本件買賣價金不進履約保證專戶，原告仍
20 於同年10月19日在向登群建築師事務所確認電梯型號及顏色
21 並於確認書上簽名，並再次與陳建志商討變更事項，足證原
22 告於知悉本件買賣價金不進履約保證專戶後仍欲繼續履約。
23 又原告曾同意本件買賣價金不進履約保證專戶，此參陳建志
24 曾於113年2月24日致電周歲倫，周歲倫於電話中明確表示原
25 告曾口頭承諾不進履約保證專戶，故兩造關於本件買賣價金
26 是否進履約保證專戶乙節本已達成共識，惟嗣後原告反悔，
27 雙方始生爭執，此部分並非可歸責於被告，而係可歸責於原
28 告。

29 (二)雙方就變更事項歷經112年9月12日、同年9月21日、同年10
30 月19日多次會議討論，係因原告一再要求變更而無從確定，
31 而雙方於同年9月21日詳細磋商後，已確定被告施作之項目

01 及內容如經被告代理人陳建志手寫簽署之112.9.12向登群建
02 築師事務所討論事項結論所載，並經陳建志於雙方收執之系
03 爭定金收據第8條其他約定事項上記載：「（一）乙方即被
04 告負責土木工作到4樓，供電梯可達4樓（由甲方即原告支付
05 電梯費用）（二）3樓露台增建，含（一）項，共計貳佰萬
06 元正。」，至此雙方就變更事項之項目及金額已達成合意甚
07 明，嗣後原告要求變更砌磚浴缸為預鑄浴缸，被告當然要求
08 其加價，而系爭農舍之出售價格確為3,380萬元，加計變更
09 事項追加工程費用200萬元，合計即為3,580萬元，被告既以
10 總價承包方式以200萬元承作原告變更事項，雙方亦先後歷
11 經多次討論及決議，並無再提出報價單之理。況縱雙方就變
12 更事項有所爭執，原告嗣後反悔嫌被告之工程款過高，要求
13 自行找人施作3樓露臺增建工程，陳建志雖有同意，然於同
14 年10月26日在李春美代書事務所會談後，致電周歲倫表示原
15 告另行委由他人承攬3樓露臺增建工程已違反系爭定金收據
16 第8條約定，應負違約之賠償責任部分，僅係善意提醒，亦
17 屬於法有據，原告自不得據此為拒買之理由。本件係因原告
18 嗣後反悔要求變更浴缸材質、增加3樓至4樓「樓梯」之土木
19 工程、將3樓露臺增建工程自行找第三人施作而毀約在先，
20 並以此追加工程爭議拒簽系爭農舍之買賣本約，應係可歸責
21 於原告，非可歸責於被告，被告爰主張依民法第249條第2款
22 規定，及依系爭定金收據第5條第2項約定，解除雙方買賣預
23 約，並沒收原告已付定金等語置辯。並聲明：1.原告之訴及
24 假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，被告願供擔保，請
25 准免為假執行之宣告。

26 三、不爭執事項（本院卷第197-198頁、第257頁，並依判決格式
27 調整及修正文字內容）：

28 (一)被告為系爭農舍之起造人。

29 (二)原告於112年8月間，與周歲倫會同被告之代理人陳建志至現
30 場看屋，嗣原告、周歲倫、陳建志於同年9月3日在羅東星巴
31 克碰面，雙方合意由原告以3,380萬元向被告購買系爭農

01 舍，並應包含變更事項，但同日並未就變更事項之全部內
02 容、可行性及細節達成合意。

03 (三)雙方於112年9月12日在向登群建築師事務所，就變更事項內
04 容初步討論如原證3之112.9.12向登群建築師事務所討論事
05 項所載，原告當場以現金支付定金10萬元予陳建志，雙方並
06 簽訂系爭定金收據。

07 (四)雙方於112年9月21日，就變更事項內容討論如原證5之112.
08 9.12向登群建築師事務所討論事項結論所載，原告當場以如
09 附表所示支票1紙支付定金290萬元予陳建志收執，陳建志並
10 於系爭定金收據第2條記載收支票290萬元，及於第8條其他
11 約定事項註明：「(一)乙方負責土木工作到4樓，供電梯
12 可達4樓(由甲方支付電梯費用)(二)3樓露台增建，含
13 (一)項，共計貳佰萬元正。」，當日未經原告於系爭定金
14 收據上簽名，但原告在同日有取得增補後之影本並提出。

15 (五)原告所交付之定金共計300萬元，其性質為立約定金。

16 (六)雙方於112年10月12日在TOTO衛浴公司，商談衛浴樣式及型
17 號。

18 (七)雙方於112年10月13日在睿敏磁磚，商談磁磚樣式。

19 (八)雙方於112年10月19日在向登群建築師事務所，確認電梯顏
20 色、型號如被證3之永佳捷科技股份有限公司電梯顏色確認
21 書所載，並就變更事項討論如被證4之向登群建築師於112年
22 10月19日討論事項內容所載，陳建志表示如將砌磚浴缸改為
23 預鑄式石材浴缸須另行加價。

24 (九)雙方於112年10月26日在李春美代書事務所，釐清變更事項
25 費用問題，原告要求3樓露台增建工程改由原告自行委託他
26 人施作，陳建志當場表示同意原告自行委託他人施作3樓露
27 台增建工程，另原告要求買賣本約價金進履約保證，陳建志
28 當場表示不同意。

29 (十)陳建志於112年10月26日在李春美代書事務所會談後同日以L
30 INE通訊軟體聯繫周歲倫，請周歲倫向原告轉達「客變增建
31 的部分200萬已簽約，若不施作，視同違約」，周歲倫並如

01 實轉達原告。

02 □原告於112年11月10日以LINE通訊軟體聯繫周歲倫，請周歲
03 倫向陳建志轉達，原告決定不購買系爭農舍，請自行找其他
04 買家，周歲倫於同日以LINE通訊軟體轉達陳建志。

05 □系爭支票已兌現。

06 四、本院之判斷：

07 (一)原告先位之訴主張類推適用民法第249條第3款規定，及依系
08 爭定金收據第5條第1項約定，請求被告加倍返還定金，均無
09 理由：

10 1.按定金除有證明本約成立之「證約定金」外，民間尚有僅能
11 證明預約成立之「立約定金」（亦名猶豫定金），在成立契
12 約前交付定金，其目的係取得一定之考慮期間，用以擔保契
13 約之成立，此項定金之作用僅在擔保契約之成立，與用以確
14 保契約之履行為目的，與以主契約之存在為前提之證約定金
15 （證明契約成立）、成約定金（以交付定金為契約成立要件）
16 、違約定金（以定金為契約不履行之損害賠償擔保）有
17 間。又「被上訴人於簽立系爭買賣預約時所交付之定金，係
18 以擔保本約（買賣契約）之成立為目的之所謂『立約定金
19 』。若本約成立，立約定金即變更為確保契約之履行為目
20 的，固有民法第249條規定之適用；本約如未成立，定金之
21 效力仍應類推適用該條文之規定。」（最高法院93年度台上
22 字第441號判決意旨參照）。次按「契約因可歸責於受定金
23 當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受
24 之定金，固為民法第249條第3款所明定。惟所謂不能履行，
25 係指於契約成立後發生給付不能之情形而言。如債務人對於
26 債權人之債務，並非不能履行，僅係不為履行，尚無該條款
27 規定之適用。除當事人另有約定外，祇於契約因可歸責於受
28 定金當事人之事由，致『不能履行』時，該當事人始負加倍
29 返還其所受定金之義務，若給付可能，而僅為遲延給付，即
30 難謂有該條款之適用。」（最高法院85年度台上字第2929號
31 判決、71年台上字第2992號判決意旨參照）。故預約成立

01 (尚未成立本約)時所交付之定金，如可歸責於受定金當事
02 人之事由而不能訂立本約，收受之定金，應可類推適用民法
03 第249條之規定予以主張，惟該條文第3款規定，須限於可歸
04 責於受定金當事人之事由，且造成「不能履行」之結果時，
05 始得請求受定金當事人加倍返還其所受之定金，苟尚有給付
06 可能，即無類推適用該條款之餘地。

07 2.經查，兩造均不爭執系爭定金收據性質為預約，須另行簽立
08 買賣契約作為兩造履行系爭農舍買賣權利義務之依據，且兩
09 造尚得就契約內容繼續協商以訂立本約。又兩造簽立預約時
10 所交付之定金300萬元，依系爭定金收據內文觀之，目的應
11 係用以擔保本約成立之所謂「立約定金」，揆之前揭說明，
12 本約如未成立，仍得類推適用民法第249條之規定。

13 3.原告雖主張：伊自112年9月3日即屢次向陳建志要求提出具
14 體細項報價單、要求適用履約保證機制，陳建志均不予回
15 應，致使伊產生合理信賴，但陳建志從未提出報價而片面要
16 求加價200萬元整，且遲至伊付完200萬元定金後才表示拒絕
17 開設履約保證專戶，並於承諾伊得自行委託他人承作3樓露
18 臺增建後反悔，拒絕以3,380萬元簽訂買賣本約，故買賣本
19 約不能簽立係因可歸責於被告之事由等語。然查：

20 (1)陳建志始終從未明示同意本件買賣價金以履約保證專戶方式
21 履行乙節，有證人廖素華即陪同原告磋商之友人於本院具結
22 證稱：我在112年9月12日在跟陳建志對談時，有說要進履約
23 保證，陳建志當時沒有回答我，沒有說要，也沒有說不要。
24 我每次遇到陳建志都會跟他提到我要進履約保證，我確定在
25 112年9月21日當天也有提到履約保證事情，陳建志如何回應
26 我忘記了，並沒有說同意進履約保證，就是沒有回答，所以
27 我每次遇到他都會提等語（本院卷第178-180頁）、證人王
28 子華即原告委請之室內設計師於本院具結證稱：我們一直有
29 提出本件買賣價金要進履約保證，但是陳建志沒有同意過等
30 語（本院卷第193-194頁）足參，縱陳建志未對原告開設履
31 約保證專戶之要求予以任何回應，依交易上之慣例，不動產

01 買賣之交易條件均可自由磋商，無從認定必然以履約保證方
02 式履行買賣契約，而系爭農舍原定買賣價金高達3,380萬
03 元，衡情當會審慎磋商買賣條件及細節，再綜合原告於起訴
04 狀自承及前開證人廖素華、王子華所述內容，原告多次於11
05 2年9月3日、同年9月12日、同年9月21日提及買賣價金開設
06 履約保證專戶，及至112年10月26日雙方仍在磋商買賣價金
07 是否開設履約保證專戶（本院卷第8-10頁、第178-180頁）
08 等情觀之，顯見雙方從未就此形成共識，亦難認陳建志前開
09 單純沉默行為有何足以引起原告正當信賴之特別情事，此部
10 分無從認定被告有何可歸責事由。

11 (2)又陳建志業於112年9月21日後、同年112年10月26日在代書
12 事務所會談前出具報價單乙節，此觀證人周歲倫於本院具結
13 證稱：原告於112年9月12日有請陳建志出示報價單，陳建志
14 說好，會請師傅估價給原告報價單，但一直都沒有提供，原
15 告有同意200萬元內施作3樓增建部分，並請陳建志出具報價
16 單，陳建志一直到112年9月21日後才出具報價單，後來兩造
17 於112年10月26日，原本在李春美代書事務所簽買賣本約，
18 但後來沒有簽，那天有針對買賣本約內容討論，主要針對3
19 樓增建部分誰做，在此之前，陳建志已經提出3樓增建報價
20 單等語（本院卷第109-111頁）即明，原告主張陳建志從未
21 提出報價而片面要求加價200萬元整等語，即不可採。

22 (3)另陳建志固有於112年10月26日在代書事務所同意3樓露臺增
23 建交由原告自行委託他人承作，嗣於會後透過周歲倫向原告
24 轉達「客變增建的部分200萬已簽約，若不施作，視同違
25 約」之情，此為兩造所不爭執（本院卷第198頁），惟本件
26 係原告先提不簽買賣本約乙節，業據證人周歲倫於本院具結
27 證稱：112年10月26日會議當下，陳建志說3樓增建原告可以
28 找別人做，但被證4第10條的樓梯即「3F→4F：室內增作鋼
29 構梯」部分陳建志不會幫原告做，原告當下有說當初講的33
30 80萬元就包含被證4第10條的樓梯部分，最後陳建志有同意
31 去做被證4第10條的樓梯部分，但是原告要幫忙出一半的費

01 用，印象中，原告沒有同意要幫忙出一半費用，因為這是原
02 本講好包含在3,380萬元。本件是原告先提不簽買賣契約
03 的，到112年10月26日代書事務所之後，雙方就談崩了，但
04 是當下沒有再說是否要繼續談下去或簽本約購買，我先跟陳
05 建志聯絡有沒有什麼想法，陳建志希望可以盡快簽約，因為
06 陳建志告知有其他買方有考慮這間農舍，我有把陳建志講的
07 內容告知原告，請原告評估一下，原告跟我說增建200萬元
08 的部分要給誰做都沒有談好，而且無法進履保，原告就說不
09 願意談下去等語（本院卷第112-118頁）明確，足見陳建志
10 仍有簽定買賣本約之意願，僅雙方就買賣本約價金及標的物
11 即系爭農舍應包含之變更事項內容無法形成共識，非契約成
12 立後所生契約標的有給付不能之情形，與民法第249條第3款
13 所謂不能履行尚屬有間，原告雖提出周歲倫於112年10月29
14 日單方面傳送予原告之訊息稱：「陳董的意思是，要就直接
15 簽約，不然他不想談了。」（本院卷第254頁），然無對話
16 前後文可參，且僅為轉述內容，實難憑此語意容有解釋空間
17 之片面訊息內容，逕行推論原對話者之真意，亦不影響前開
18 本件並非不能履行之認定，揆諸上開說明，本件顯然不符合
19 民法第249條第3款規定之要件，自無類推適用該條款之餘
20 地。又系爭定金收據第5條第1項約定，勾稽同條第2項約定
21 （本院卷第25頁），應係分別約定如賣方、買方因故致不能
22 履行契約時，他方得解除契約，由賣方將已收之款項退回買
23 方，並賠償所付款項同額之損害金予買方，或賣方得將已收
24 之定金沒收，依其文義及條文結構，與民法第249條第3、2
25 款規定相同，應作同一之認定，是原告主張類推適用民法第
26 249條第3款規定，及依系爭定金收據第5條第1項約定，先位
27 請求被告加倍返還定金600萬元，均非有據。

28 (二)原告備位之訴主張類推適用民法第249條第4款規定，及依民
29 法第179條規定，請求被告返還定金，為有理由：

30 1.按契約因不可歸責於雙方之事由，致不能履行時，定金應返
31 還之，民法第249條第4款定有明文；無法律上之原因而受利

01 益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，
02 而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦有明文。

03 2.經查，原告與陳建志於112年9月12日在向登群建築師事務所
04 簽訂系爭定金收據，記載買賣價款總金額為3,380萬元，並
05 就變更事項內容初步討論如原證3之112.9.12向登群建築師
06 事務所討論事項所載，其上於（八）手寫記載「3F露臺增
07 建：預算200萬內」、於（十）手寫記載「2、3F陽台，增作
08 2座（砌磚）浴缸」（本院卷第27頁）。嗣雙方於112年9月2
09 1日，再次於向登群建築師事務所會談，陳建志於當日在系
10 爭定金收據第8條其他約定事項手寫註明：「（一）乙方負
11 責土木工作到4樓，供電梯可達4樓（由甲方支付電梯費用）
12 （二）3樓露台增建，含（一）項，共計貳佰萬元正。」，
13 並於本院具結證稱：3,380萬元是原定的買賣價金，200萬元
14 是另外增建的金額，後來簽買賣本約時，買賣價金要寫3,58
15 0萬元等語（本院卷第123-124頁），可見兩造締約之真意，
16 系爭農舍之買賣本約價金，應包含變更事項費用甚明。同日
17 雙方就變更事項內容則討論如原證5之112.9.12向登群建築
18 師事務所討論事項結論所載，其上就3樓露臺增建及浴缸部
19 分，仍記載「3F露臺增建：預算200萬內」及「2、3F陽台，
20 增作2座（砌磚）浴缸」之文字內容，僅改以打字方式呈
21 現，並經陳建志於文書下方手寫簽名及標示日期為112年9月
22 21日（本院卷第31頁）。又雙方於112年10月19日在向登群
23 建築師事務所，就前開3樓露臺增建之價格，究係200萬元
24 「整」或200萬元「內」仍未有共識，此經證人周歲倫證述
25 明確（本院卷第111頁），原告並於同日更改浴缸材質為預
26 鑄石材，並增加先前於原證3、5所未記載之被證4第10條「3
27 F→4F：室內增作鋼構梯」，此有被證4之向登群建築師於11
28 2年10月19日討論事項內容（本院卷第79頁）在卷可憑。嗣
29 雙方於112年10月26日代書事務所會議當下，陳建志雖說3樓
30 露臺增建原告可以找別人做，但前開被證4第10條之「3F→4
31 F：室內增作鋼構梯」，先是不同意幫原告做，後同意施

01 作，但要原告出一半費用，原告並未同意，因認這是原本講
02 好包含在3,380萬元，且雙方當初沒有針對樓梯作討論，在1
03 12年9月21日之後討論200萬元內或200萬元整時，才在112年
04 10月19日時又增加被證4第10條樓梯等情，亦經證人周歲倫
05 證述明確（本院卷第112-114頁），原告則認應以3,380萬元
06 簽立買賣本約（本院卷第240-241頁），足見兩造確實於洽
07 談訂立買賣本約之過程中各持己見，就系爭農舍之買賣本約
08 價金及標的物即系爭農舍應包含之變更事項內容，此契約必
09 要之點無法形成共識，致未能達成合意而無從簽訂買賣之本
10 約，應屬不可歸責於雙方之事由致本約未能成立，自應類推
11 適用民法第249條第4款規定返還定金。再者，原告所交付之
12 300萬元係作為立約定金，然原告所欲達成確保本約成立之
13 目的確定不發生，原告自得依民法第179條後段不當得利請
14 求權請求返還之。

15 3. 被告雖抗辯本件係因原告嗣後反悔要求變更浴缸材質、增加
16 3樓至4樓「樓梯」之土木工程、將3樓露臺增建工程自行找
17 第三人施作而毀約在先，並以此追加工程爭議拒簽系爭農舍
18 之買賣本約，應可歸責於原告等語，惟本件兩造僅簽立預
19 約，本得就系爭農舍應包含之變更事項內容於簽訂買賣本約
20 前繼續協商以達成合意，非謂兩造就買賣本約之內容即無磋
21 商之權利，難認原告嗣後要求變更浴缸材質，及增加3樓至4
22 樓「樓梯」之土木工程係屬可歸責於原告之事由；又被告既
23 不爭執陳建志已於112年10月26日在代書事務所會議中當場
24 表示同意原告自行委託他人施作3樓露台增建工程（本院卷
25 第198條），則兩造就系爭定金收據第8條其他約定事項之內
26 容即嗣後合意變更，無從認定原告對此有何可歸責事由。至
27 被告辯稱原告曾同意本件買賣價金不進履約保證專戶，兩造
28 對於本件買賣價金是否進履約保證專戶乙節本已達成共識，
29 係原告嗣後反悔，雙方始生爭執，應可歸責於原告等語，無
30 非以陳建志與周歲倫於113年2月24日之電話對話錄音譯文內
31 容為據，惟該份對話錄音譯文，係陳建志與周歲倫於原告起

01 訴後所為，周歲倫雖於對話中稱：「她那時候也有口頭說不
02 進履保可以」（本院卷第171頁），然與證人周歲倫嗣於本
03 院113年9月27日準備程序具結證稱：原告於112年10月12日
04 仍堅持要進履約保證，當雙方就履約保證還沒有達成共識，
05 及於112年10月26日當天，原告要求履約保證，但是陳建志
06 不同意，到此仍還沒有達成履約保證之共識等語（本院卷第
07 109頁、第112頁）不符，自應以其於本院經具結擔保證述內
08 容真實性之證詞，較為可採，難認兩造曾合意本件買賣價金
09 不進履約保證專戶，故被告以前開原因，主張原告有可歸責
10 之事由，而類推適用民法第249條第2款，及依系爭定金收據
11 第5條第2項約定，解除雙方買賣預約，並沒收原告已付定金
12 300萬元，均無足採。

13 (三)又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
16 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
17 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
18 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
19 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
20 條分別定有明文。本件原告類推適用民法第249條第4款及依
21 民法第179條後段規定請求被告返還定金300萬元，屬未定期
22 限之債務，依法應為催告，被告始負遲延責任而應給付按週
23 年利率5%計算之遲延利息，而原告起訴狀繕本係於113年3
24 月21日送達被告，有本院送達證書（本院卷第57頁）在卷可
25 憑，已生催告給付之效力，被告迄未履行，原告自得依上開
26 規定請求加付法定遲延利息。從而，原告請求被告給付自起
27 訴狀繕本送達翌日即113年3月22日起至清償日止，按週年利
28 率5%計算之遲延利息，核無不合，亦應准許。

29 五、綜上所述，原告先位之訴主張類推適用民法第249條第3款規
30 定，請求被告加倍返還定金，及依房地買賣定金收據第5條
31 第1項約定，解除雙方買賣預約，請求被告加倍返還定金600

01 萬元，均無理由，應予駁回。原告備位之訴主張類推適用民
02 法第249條第4款規定，及依民法第179條規定，請求被告返
03 還定金300萬元，及自113年3月22日起至清償日止，按週年
04 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

05 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
06 告勝部部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
07 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併
08 予駁回。

09 七、被告雖聲請傳喚證人陳令愷、呂玉裕（本院卷第167頁、第1
10 99頁），惟前開證人分別為證人陳建志之子、配偶，而分次
11 陪同證人陳建志前往磋商，並未全程參與，本件既經證人陳
12 建志到庭作證並已充分陳述，即無另行傳喚前開證人之必
13 要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證
14 據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此
15 敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

18 民事庭審判長法官 伍偉華

19 法官 許婉芳

20 法官 夏煒萍

21 附表：

22

| 發票日 (民國) | 發票人 | 付款人 | 票面金額 (新臺幣) | 支票號碼 | 帳號 |
|---------------|-----|----------------------|---------------|-----------|------------------|
| 112年9月2 1日 | 朱慧蓮 | 中國信託 商業銀行 松山分行 | 2,900,000元 | BR0000000 | 000000 000000 |

23 以上正本係照原本作成。

24 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。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

27 書記官 林琬儒