

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第359號

原告 粘林銀杏  
訴訟代理人 張一合律師  
被告 廖雪宏

0000000000000000  
訴訟代理人 曾昭牟律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰參拾萬元，及自民國一百一十三年七月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣肆拾參萬參仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣壹佰參拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。查本件原告原依民法第256條、第259條第1項第2款、第226條第1項規定，請求被告給付新臺幣（下同）200萬元（見卷第9、14頁）；嗣於民國113年7月22日具狀就相同聲明追加依民法第249條第1項第3款、第226條第1項規定為請求權基礎，並表明追加之請求權基礎與原請求權基礎為選擇合併關係（見卷第113頁）。核原告上開所為訴之追加，同係本於兩造間同一買賣契約糾紛之基礎事實所為，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸首開規定，應予准許。

01 貳、實體部分：

02 一、原告主張：

03 (一)被告於113年3月6日向原告稱其有意出售其所有之房屋及其  
04 基地（門牌號碼：基隆市○○區○○里○○路00000號3樓，  
05 下稱系爭不動產），並指出願以同棟建築之2樓前次出售之  
06 相同價格，即465萬元作為出售價格，原告當場即以口頭表  
07 示願意以該價格購買（下稱系爭買賣契約），雙方並約定於  
08 當日給付65萬元作為定金（下稱系爭65萬元），被告遂交付  
09 該等房地之所有權狀影本予原告，並與原告共同前往基隆市  
10 農會安樂分部，當場由原告匯款65萬元至被告之帳戶，並於  
11 匯款申請書之「附言」處登載「訂金」。

12 (二)詎料，訴外人即被告女兒林孟儀卻於113年3月11日登門拜  
13 訪，表示希望能暫緩出售，不願馬上履約，林孟儀又於113  
14 年4月17日寄送存證信函予原告，稱其不知原告匯予被告65  
15 萬元之用途為何，欲直接退還等語，原告始驚覺被告有意毀  
16 約，遂於113年4月22日寄發存證信函催告被告應履行系爭買  
17 賣契約，後經原告查閱系爭不動產之第二類地籍謄本後發  
18 現，系爭不動產已於113年5月9日，因買賣而移轉登記所有  
19 權予第三人，並透過內政部不動產交易實價查詢服務網進行  
20 查詢後發現，系爭不動產係於113年4月17日即以600萬元出  
21 售予第三人。

22 (三)被告一屋二賣，顯係因可歸責於被告之事由致系爭買賣契約  
23 給付不能，倘被告依約履行，原告可取得目前市值600萬元  
24 之系爭不動產，並得享受其間價差135萬元之利益（計算  
25 式：系爭不動產之市值600萬元－原告取得成本465萬元＝13  
26 5萬元），故原告得依民法第226條第1項規定向被告請求給  
27 付135萬元之損害賠償，又原告依民法第256條規定解除系爭  
28 買賣契約後，並得依民法第259條第1項第2款規定請求被告  
29 返還已給付之系爭65萬元。故兩者合計為200萬元。

30 (四)又被告既已收受定金，依據民法第249條第1項第3款之規  
31 定，被告應加倍返還其所受之定金；原告並得依據民法第22

01 6條第1項之規定，就超過加倍定金之損害部分請求賠償。是  
02 原告除得依上開規定請求被告加倍返還定金130萬元（其中6  
03 5萬元乃係原告所給付之定金65萬元；另外65萬元始為違約  
04 定金）之外，尚可依據民法第226條第1項之規定，就所失利  
05 益與違約定金間之差額，請求損害賠償70萬元（計算式：所  
06 失利益135萬元－65萬元＝70萬元）。故被告合計應給付予  
07 原告200萬元（計算式：加倍返還定金130萬元＋原告未能受  
08 填補之所失利益70萬元＝200萬元）。

09 (五)爰擇一依民法第256條、第259條第1項第2款、第226條第1項  
10 規定，抑或民法第249條第1項第3款、第226條第1項規定為  
11 請求，並聲明：1.被告應給付原告200萬元，及自起訴狀繕  
12 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
13 息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

14 (六)對被告抗辯所為陳述：

15 倘如被告所主張，系爭65萬元屬用以擔保契約成立之「立約  
16 定金」之性質，系爭不動產買賣契約尚未成立，則依據最高  
17 法院112年度台上字第482號民事判決意旨，此時系爭65萬元  
18 之效力，仍應類推適用民法第249條關於違約定金之規定。  
19 故類推適用民法第249條第1項第3款之規定，被告應加倍返  
20 還其所受之系爭65萬元，即130萬元；另就尚未填補之損害7  
21 0萬元，類推適用民法第226條第1項規定，額外請求損害賠  
22 償。故被告合計應給付予原告200萬元（計算式：加倍返還  
23 定金130萬元＋原告未能受填補之所失利益70萬元＝200萬  
24 元）。

25 二、被告抗辯：

26 (一)系爭65萬元為「立約定金」：

27 1.被告確實有於113年3月6日收到原告匯款之系爭65萬元，惟  
28 被告欲出售系爭不動產之金額並非原告所稱之465萬元，而  
29 係565萬元，因原告向被告表示買賣價金可以繼續再談，被  
30 告遂認原告有購買系爭不動產之意願，而原告為表示有購買  
31 系爭不動產之誠意，即向被告表示要先「下訂」（閩南

01 語)。實則，系爭不動產之買賣價金根本未確定，因被告係  
02 欲以565萬元出售，原告一再表示欲以465萬元購買，希望兩  
03 造可以再繼續談價錢，原告遂就系爭不動產先「下訂」，拜  
04 託被告先保留系爭不動產，先不要出售他人或委託他人銷  
05 售。

06 2. 「下訂（或訂金）」在買賣不動產實務上即常見係買方以  
07 「訂金」方式表示誠意，希望賣方先暫時保留房屋不要出售  
08 他人之意思。因兩造尚未就系爭不動產之買賣價金談妥、達  
09 成共識，被告即將要出賣系爭不動產之事告知林孟儀，經家  
10 人討論後認為565萬元仍屬偏低，更低於市場行情甚多，始  
11 有113年3月11日林孟儀至原告住處拜訪，並向原告表示要  
12 「退訂」，退回「訂金」予原告，惟不為原告所接受、同  
13 意，更表示系爭不動產之買賣價金為465萬元，要被告以465  
14 萬元出售系爭不動產予原告。然被告已收受之系爭65萬元，  
15 係屬「訂金」性質，而非民法第248條規定之「定金」。

16 3. 兩造既未就系爭不動產之價格重要事項達成合意，原告自無  
17 能以其有匯系爭65萬元，即認為被告須以465萬元出賣與  
18 伊，是被告主張系爭65萬元性質為「立約定金」（先暫保留  
19 該屋給原告議價，以擔保將來契約成立），惟兩造最終對於  
20 系爭不動產之價格始終未能達成合意，被告無法漫無止盡地  
21 等待原告議價，故被告於等待一定時間後始將該屋出售予出  
22 價更高之人。

23 (二)關於原告請求被告加倍返還系爭65萬元部分：

24 依實務見解，立約定金應類推民法第249條規定，然本件應  
25 視為不可歸責雙方之事由（即雙方無法達成買賣價金之合  
26 意），類推適用民法第249條第4款規定，因不可歸責於雙方  
27 導致該契約未能成立，被告應將該訂金65萬元返還給原告。  
28 是原告主張對於兩造無法合意買賣價金即認為應適用民法第  
29 249條第3款規定，等同要求被告只能以原告欲買受之價格出  
30 售，顯然過苛。

31 (三)關於原告請求被告賠償所失利益部分：

01 1.同前所述，原告所稱135萬元轉售利益差額並非正確，蓋被  
02 告欲出售系爭不動產之金額實為565萬元，故差額至多僅有3  
03 5萬元（計算式：系爭不動產之市值600萬元－原告取得成本  
04 565萬元＝35萬元）。

05 2.甚者，113年3月6日原告匯系爭65萬元予被告當時，原告尚  
06 未與他人簽訂買賣契約，顯見轉售系爭不動產予他人，並非  
07 原告已定之計畫，或客觀確定性而可預期之利益，從而，被  
08 告將系爭不動產以600萬元出售他人，實難認原告受有何利  
09 益之損害。

10 (四)被告聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請  
11 准宣告免為假執行。

12 三、經查，被告於113年3月6日向原告稱其有意出售其所有之系  
13 爭不動產，兩造於同日至基隆市農會安樂分部，由原告匯款  
14 系爭65萬元予被告，匯款申請書之「附言」登載「訂金」，  
15 被告將系爭不動產所有權狀影本交付予原告，嗣113年3月11  
16 日林孟儀至原告住處，告知原告系爭不動產無法出售予原  
17 告，同年4月17日被告以600萬元之價格將系爭不動產出售予  
18 第三人等情，業據原告提出系爭不動產土地所有權狀影本、  
19 建築改良物所有權狀影本、基隆市農會匯款申請書（代取款  
20 憑條）、建物登記第二類謄本、內政部不動產交易實價查詢  
21 服務網土地建物買賣交易明細、113年3月11日原告於自宅與  
22 林孟儀對話之錄音光碟及譯文等件在卷可稽（見卷第21頁至  
23 第23頁、第27頁、第39頁至第41頁），並經本院職權查詢土  
24 地建物查詢資料及異動索引資料、基隆市地政事務所113年6  
25 月28日基地所資字第1130103154號函檢附土地登記申請書、  
26 土地建築改良物買賣所有權移轉契約書、（自用買賣）基隆  
27 市稅務局土地增值稅繳款書、基隆市稅務局113年契稅繳款  
28 書、身分證影本、印鑑證明、土地所有權狀、建築改良物所  
29 有權狀等件附卷足參（見卷第67頁至第78頁、第167頁至第  
30 169頁），且為兩造所不爭執，是此部分之事實堪信為真  
31 實。

01 四、得心證之理由：

02 原告主張其與被告締結系爭買賣契約，兩造約定以465萬元  
03 作為系爭不動產之出售價格，原告並於113年3月6日給付被  
04 告系爭65萬元作為定金，現被告給付不能，自應賠償原告之  
05 損害200萬元等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。故本  
06 件爭點厥為：(一)系爭65萬元之性質為何？系爭買賣契約是否  
07 成立？(二)倘系爭買賣契約成立，因被告給付不能，則原告得  
08 向被告請求之損害賠償金額為若干？茲分析如下：

09 (一)系爭65萬元之性質為「定金」，系爭買賣契約成立：

10 1.按訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成  
11 立，民法第248條定有明文。次按解釋意思表示，應探求當  
12 事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條亦有明  
13 定。準此，解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意  
14 為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為  
15 斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年度台上  
16 字第1053號民事裁判意旨參照）。再按稱買賣者，謂當事人  
17 約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；當事人  
18 就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第  
19 345條亦有明文。

20 2.觀諸原告所提錄音光碟及譯文，原告之媳稱：「畢竟價錢是  
21 你媽媽開的啊，定金我們也都匯了，對呀。」林孟儀則答  
22 以：「對呀，所以我都知道」其後林孟儀復稱：「昨天我們  
23 就知道這個事情，所以才趕緊打電話跟我姑姑（原告）講。  
24 因為之前她（被告）有提過，我們都以為她（被告）只是隨  
25 便講，因為她（被告）每次就是這樣講，我們就想說她（被  
26 告）應該這次不會那麼認真，所以她（被告）竟然昨天在我  
27 們2個人都在的時候就跟我講說『（被告）已經決定要賣  
28 了』。我就說，蛤，你（被告）不是要等我們通知或者是等  
29 我們一起商量才要這樣子」、「（台語）伊（被告）是有稍  
30 微和我們說過，因為伊（被告）之前都只是隨便說說。伊  
31 （被告）昨天看我們都在，伊（被告）就和我們說一遍，我

01 們整個都嚇到，想說怎麼會這麼快，而且竟然這種金額去  
02 做。所以我才趕快打電話問妳（原告）說抱歉啦，說我們沒  
03 有這個打算。」等語。依上開對話內容可知，被告確於113  
04 年3月6日決定將系爭不動產出售予原告，且原告之媳稱所提  
05 及「價錢是你媽媽開的」及林孟儀所稱「竟然這種金額去  
06 做」等內容，雖未能證明確切交易金額為何，然確可推知兩  
07 造間確已就系爭不動產之交易價金達成共識。再佐以被告業  
08 將系爭不動產所有權狀影本交付予原告之事實，足認被告確  
09 於113年3月6日決定出售系爭不動產，並與原告就系爭買賣  
10 契約必要之點（即系爭不動產、價金）達成合意。由上可  
11 知，原告給付系爭65萬元、被告收受系爭65萬元之目的，其  
12 真意確實係為證明就系爭不動產業已成立系爭買賣契約，且  
13 若系爭買賣契約履行時，系爭65萬元得作為給付之一部，若  
14 系爭買賣契約因可歸責於原告之事由，致不能履行時，原告  
15 不得請求返還系爭65萬元，以擔保被告之債權，若系爭買賣  
16 契約因可歸責於被告之事由，致不能履行時，被告即應返還  
17 系爭65萬元，且系爭65萬元具證明系爭買賣契約成立之用，  
18 原告即得據此請求被告賠償損害。從而，系爭65萬元之性質  
19 確實為「定金」，系爭買賣契約業已成立。至被告雖辯稱系  
20 爭65萬元係「訂金」，而非民法第248條規定之「定金」云  
21 云，然其此部分所辯，明顯拘泥於辭句，置上開客觀事證於  
22 不顧，有違當事人之真意，自不可採。

23 (二)原告得向被告請求之金額為130萬元：

- 24 1.按定金係契約當事人之一方以確保契約之履行或擔保契約之  
25 成立為目的，交付他方之金錢或其他代替物，依民法第249  
26 條規定，定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：  
27 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部；二、契約  
28 因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得  
29 請求返還；三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不  
30 能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金；四、契約因  
31 不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還

01 之。故當事人間就定金之效力未作特別約定者，依該條規  
02 定，原則上應屬違約定金，並為最低損害賠償額之預定（最  
03 高法院103年度台上字第179號民事裁判意旨參照）；違約定  
04 金之交付，旨在強制契約之履行，供契約不履行損害賠償之  
05 擔保，性質上為最低損害賠償額之預定（最高法院108年度  
06 台上字第2012號民事裁判意旨參照）。次按債務不履行之債  
07 務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為  
08 要件。倘債務人抗辯具不可歸責於債務人之事由所致，自應  
09 由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院  
10 97年度台上字第1000號民事裁判意旨參照）。

11 2.經查，系爭65萬元之性質既為「定金」，則本件自有民法第  
12 249條規定之適用，先予敘明。再者，兩造訂定系爭買賣契  
13 約後，被告卻另於113年5月9日將系爭不動產所有權以買賣  
14 為原因移轉予第三人，致系爭買賣契約陷於給付不能，且被  
15 告未能舉證其有何不可歸責之事由，當屬可歸責於被告之情  
16 事，則被告自應負給付不能之損害賠償責任。從而，原告依  
17 民法第249條第1項第3款規定向被告請求加倍返還其所受之  
18 定金即130萬元（系爭65萬元之2倍），以作為損害賠償額，  
19 當屬於法有據，應予准許。

20 3.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
21 民事訴訟法第277條本文定有明文，是民事訴訟如係由原告  
22 主張權利者，仍應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉  
23 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實  
24 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請  
25 求（最高法院113年度台上字第191號民事裁判意旨參照）。  
26 本件原告若因被告不能給付而受高於上開最低損害賠償額之  
27 損害，雖非不得另依民法第226條規定請求額外賠償，然有  
28 關高於最低損害賠償額之損害是否存在、損害金額若干等  
29 節，當屬有利於原告之事實，揆諸前開說明，自應由原告就  
30 此部分負舉證之責。

31 4.原告雖主張其與被告約定以465萬元作為購買系爭不動產之

01 價格，並稱若被告履行系爭買賣契約，系爭不動產目前市值  
02 600萬元，故價差135萬元即為原告之所失利益，扣除被告依  
03 民法第249條第1項第3款規定賠償之65萬元，依民法第226條  
04 第1項之規定，被告應再賠償70萬元等語，然觀諸原告所提  
05 錄音光碟及譯文，其內容至多僅得推認兩造間就系爭不動產  
06 之買賣價格確已達成共識，但就系爭買賣契約之約定價格究  
07 為若干，卷內並無其他客觀證據足茲證明，而原告既未就其  
08 實際所失利益盡舉證責任，則其依民法第226條第1項之規定  
09 請求逾130萬元範圍之70萬元損害部分，揆諸前開舉證責任  
10 分配之說明，礙難准許。

11 5.原告雖基於選擇合併，另依民法第256條、第259條、第226  
12 條第1項規定為請求被告給付200萬元之同一聲明，然本院既  
13 已判命被告加倍返還其所受之定金，則此部分即無重複審酌  
14 之必要，且原告既無從就實際所失利益若干部分為舉證，則  
15 其即無從依民法第226條第1項請求被告賠償額外損害，併予  
16 敘明。

17 五、綜上所述，原告依民法第249條第1項第3款規定，請求被告  
18 給付原告130萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年7月1日  
19 （見卷第87頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
20 息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應  
21 予駁回。

22 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  
23 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣  
24 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併  
25 予駁回。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
27 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

28 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民  
29 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主  
30 文。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

民事第二庭法官 曹庭毓

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴聲明（須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

書記官 羅惠琳