臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第2542號

原　　告　陳國銀

被　　告　葉水琴

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣300,000元，及自民國113年10月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣3,200元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣300,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告原有意願購買被告所有坐落高雄市○○區○○段000○00000地號土地(下稱系爭土地)，並委託答答不動產仲介行出面與被告洽談，被告出具不動產說明書調查解明表，向原告說明系爭土地並無被他人無權占用之情形，原告遂於民國113年6月20日給付斡旋金新臺幣(下同)30萬元予答答不動產仲介向被告表明購買之誠意，並於同年月21日接獲通知議價成功，30萬元轉為定金，惟原告再次攜家人一同至系爭土地查看時，發現系爭土地有被鄰居越界建築占用之情事，即認系爭土地不合於購買需求，遂不同意承買，則兩造間就系爭房屋之買賣契約既尚未成立，被告應依民法第249條規定返還30萬元定金，爰依法提起本訴等語，並聲明：㈠被告應給付原告30萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造間就標的（系爭土地）及價金均有合意，已經成立買賣契約，原告既然有至現場看過就可知悉系爭土地有被鄰居占用，被告亦有透過仲介告知原告系爭土地有被鄰居占用並言明現況交屋（不負瑕疵擔保責任），原告既知上

情仍拒絕履約，自不能請求返還定金，至於原告所述之不動產說明書調查解明表上雖有伊之簽名，但伊並未對內容打勾確認等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷

㈠按當事人締結不動產買賣之債權契約，固非要式行為，惟對於契約必要之點意思必須一致，買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立（最高法院40年台上字第1482號、69年台上字第1710號民事判決先例意旨參照）。次按解釋契約，應探求當事人立約時之真意。而買賣契約有預約及本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行；又買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立（最高法院61年台上字第964號民事判決先例意旨、102年度台上字第488號民事判決意旨參照）。而預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約。倘將來係依所訂之契約履行而無須另訂本約者，縱名為預約，仍非預約（最高法院64年台上字第1567號民事判決先例意旨參照）。再按契約當事人之一方，以確保契約之履行為目的，而交付他方之金錢或其他代替物，無論其使用之名稱如何，均為定金（最高法院77年度台上字第767號民事判決意旨參照）。又定金在契約成立時（在買賣契約，即指標的物及其價金，雙方當事人互相同意時）交付，固為證約定金；若在契約成立前交付，則祇為立約定金。立約定金僅係保證訂立契約，尚不能據以謂契約已成立（最高法院67年度台上字第581號民事判決意旨參照）。預約亦係債權契約，而以訂立本約為其債務之內容。訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立，民法第248條定有明文。再按被上訴人於簽立系爭買賣預約時所交付之定金，係以擔保本約（買賣契約）之成立為目的之所謂「立約定金」。若本約成立，立約定金即

變更為確保契約之履行為目的，固有民法第249條規定之適用；本約如未成立，定金之效力仍應類推適用該條文之規定（最高法院93年台上字第441號判決意旨參照）。而被告應否返還保證金，須視契約之不履行可否歸責於原告所致，倘可歸責於原告，其自不得請求被告返還保證金，若不可歸責於原告，則無論契約之不履行應否可歸責於被告，原告皆得請求被告返還（臺灣高等法院90年度上易字第171號民事判決意旨參照）。

㈡經查，兩造雖已就買賣契約之買賣標的物、買賣價金達成意思表示合致，而依據原告所提出之購屋議價金收據第二點記載「議價成功則議價金轉為訂金一部分，閣下應於民國113年8月15日攜帶身分證、印章、現金至本公司完成簽訂不動產買賣契約書手續。屆時閣下如未至本公司完成手續，視為放棄權利，則議價金沒收。」（見本院卷第15頁），可知原告應於113年8月15日前攜帶系爭身分證、印章、現金等文件與被告簽訂正式之買賣契約，兩造關於買賣系爭土地之交易條件以買賣契約為準，原告逾期未訂約，即視同放棄購買系爭土地之權利，顯見兩造僅成立買賣預約，兩造前開所約定之標的物及買賣價金（含付款條件）之範圍先為擬定，以作為兩造日後訂立買賣本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立，此與被告當庭自承系爭土地仍待仲介約定簽約時間等語（見本院卷第54頁）相符，被告抗辯兩造間已成立買賣契約云云，自無可採。是原告在買賣本約成立前交付予被告30萬元，其性質為立約定金。

㈢原告主張被告在不動產說明書調查解明表對系爭土地為不實之說明，被告則以前詞置辯。經查，不動產說明書調查解明表第四點目前管理與使用狀況記載「四、□有☑無被他人無權占用，若有，應敘明被占用情形。」且該不動產說明書調查解明表亦經被告簽名（見本院卷第17、18頁），足認原告受答答不動產仲介行轉交之不動產說明書調查解明表上確實未誠實說明系爭土地有遭鄰居無權占用之情事，至於被告抗

辯有請仲介轉知原告系爭土地有遭占用云云，並未提出任何證據，是被告主張原告已知系爭土地遭占用情事，自不足採。

㈣原告所給付之定金30萬元，既具有擔保雙方依買賣契約之預約所約定內容履行簽訂本約之效用，已如前述，則原告以「被告所附不動產說明書調查解明表未說明系爭土地被他人無權占用」為由，拒絕履行買賣契約之本約，依原告主張及所提上開事證，已足證明原告拒絕履約，係不可歸責於原告，原告自得請求返還定金。

四、綜上所述，原告類推適用民法第249條規定，請求被告返還定金30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年10月12日（見本院卷第39頁送達證書）起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行。併依同法第436條第2項準用第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　24　　日

高雄簡易庭　法　　官　周子宸

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理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　24　　日

書　記　官　羅崔萍