

臺灣士林地方法院小額民事判決

111年度湖小字第73號

原告 馬于雯
被告 創意家行銷股份有限公司

法定代理人 王明正

訴訟代理人 李秉峯

上列當事人間返還定金等事件，經本院於民國111年4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10萬元，及自民國110年9月12日起至清償
日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣10萬元為原告
預供擔保後，得免為假執行。

理由要領

一、本件依民事訴訟法第436條之18第1項規定，記載主文及下列
第二項之判斷，其餘理由省略。

二、本院之判斷

(一)兩造於民國110年9月4日簽訂之房地買賣預訂單（下稱系爭
訂單）應屬預約性質，嗣雙方未能依約定於同年月11日簽訂
房地買賣之本約，係可歸於被告之事由所致：

依系爭訂單所載內容，雙方預定買賣之房屋戶號及車位號，
與買賣總價款（含房地、車位各自之價款）均已記載明確；
再參照系爭訂單預約約定欄第1條、第4條之記載，於原告當
日繳交定金（即預約保留款）新臺幣（下同）10萬元後，上
開總價款之約定即生效，雙方並應於同年月11日簽訂房地買
賣合約書（即本約）。嗣於簽訂房地買賣本約前，原告接獲
被告人員通知須購買兩車位才能出售該房地，經聯繫協商，

01 被告人員仍表示除了多買一車位、否則無法簽約，雙方因而
02 未能如期按預約內容簽訂房地買賣之本約，顯然係因被告片
03 面變更預約之條件，自屬可歸責於被告之事由所致。是原告
04 主張依民法第249條第3款規定，被告應加倍返還其所受之定
05 金，即屬有據。

06 (二)原告於110年9月11日簽署退戶申請單（下稱系爭退戶單），
07 並未拋棄上述請求加倍返還定金之權利：

08 被告雖抗辯原告於110年9月11日簽署系爭退戶單，不能再主
09 張權利，並提出該文書影本為憑，但原告否認其已拋棄本件
10 請求權利。經核，兩造未能按預約內容簽訂房地買賣之本約
11 ，係可歸責於被告之事由所致，已如前述，顯然並非原告主
12 動申請退戶（退定），原告主張係因被告要求而簽署該書面
13 以退定金乙節，當屬合理可採。而由系爭退戶單之內容形式
14 觀察，可認係被告方面為辦理同一建案退還定金程序而預先
15 擬定印妥，提供訂購方簽署之文件條款，性質上，應屬定型
16 化約款，參照消費者保護法第11條第2項之規定，定型化約
17 款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。據此規定之意旨
18 ，系爭退戶單上所載「…放棄對本戶之承購及任何權利之主
19 張，…」之內容，解釋上，應僅限於拋棄購買該戶之權利，
20 與雙方未能簽訂房地買賣本約之原因及被告未履行預約之責
21 任無關，自無原告拋棄請求定金同額賠償權利之問題。是被
22 告此部分抗辯，並非可採。

23 (三)綜上所述，除被告已返還原定金10萬元外，原告依民法第24
24 9條第3款規定，請求被告再給付10萬元，自屬有據。至於法
25 定遲延利息部分，被告應給付日為110年9月11日，當自翌日
26 始負遲延責任，故原告得請求之遲延利息應自同年月12日起
27 算，逾此範圍之利息請求，即難准許。

28 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日
29 內湖簡易庭 法 官 施月耀

30 以上為正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載

01 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
02 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送
03 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
04 繕本）。

05 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日
06 書記官 朱鈴玉