

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1814號

原告 許丞濱

被告 宋雅菁

張詠庭

上二人共同

訴訟代理人 張進豐律師

魯忠軒律師

複代理人 莊華瑋律師

上列當事人間請求返還定金等事件，經本院於民國113年2月29日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告宋雅菁應給付原告新台幣90萬元，及自民國112年8月16
日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

二、被告宋雅菁應返還原告簽發日期111年8月15日面額新台幣20
0萬元，付款人為中國信託銀行嘉義分行，票號BD0000000號
之支票乙紙。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告宋雅菁負擔百分之51，餘由原告負擔。

五、本判決第1項於原告以新台幣30萬元為被告宋雅菁供擔保
後，得假執行；但被告宋雅菁如以新台幣90萬元為原告預供
擔保，得免為假執行。

六、本判決第2項於原告以新台幣67萬元為被告宋雅菁供擔保
後，得假執行；但被告宋雅菁如以新台幣200萬元為原告預
供擔保，得免為假執行。

01 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、原告主張：

04 一、被告宋雅菁於民國111年7月4日委託被告張詠庭全權處理不
05 動產坐落新北市○○區○○路000號9樓之2(下稱系爭不動
06 產)租售事宜附委託書為證；故同日被告張詠庭以電話告知
07 原告稱有便宜房子要賣總價新台幣(下同)1,200萬元，就帶
08 原告去看房子時，並且向原告言，如有欲買系爭不動產先交
09 付定金，否則買不到系爭不動產，被告張詠庭又言咱們係母
10 舅關係才告知原告賺錢云云，故原告先付定金現金178萬元
11 及當場簽發日期111年8月15日、面額200萬元、付款人中國
12 信託銀行嘉義分行、票號BD0000000號之支票乙紙(下稱系爭
13 支票)交付被告張詠庭轉交給被告宋雅菁；事後原告打LINE
14 及電話給被告宋雅菁都不接與傳簡訊已讀不回，因此原告於
15 111年8月5日以虎尾郵局存證信函239號內容，請被告二人文
16 到5日內簽定系爭不動產買賣契約，逾期不履行視同解除本
17 約(買賣契約)。

18 二、原告於簽立本件系爭不動產預約時交付之定金現金178萬元
19 及系爭200萬元支票，係以擔保本約(買賣契約)之成立為目
20 的之所謂「立約定金」，若本約成立，立約定金即變更為確
21 保契約之履行為目的，固有民法第249條規定之適用；本約
22 如未成立，定金之效力仍應類推適用該條文之規定。本件系
23 爭不動產買賣之本約因兩造就如何簽約系爭不動產必要點不
24 能合意，為不可歸責於雙方之事由，致不能成立，亦即預約
25 已不能履行，原告交付之定金178萬元及系爭支票乙紙，自
26 有民法第249條第4款規定之適用(最高法院93年度台上字第4
27 41號判例要旨可資參照)。為此，爰依民法第179條、第249
28 條第4款之規定擇一請求被告宋雅菁應返還原告定金170萬元
29 及系爭支票；被告張詠庭返還原告仲介費8萬元。並聲明：
30 (一)被告應連帶給付原告178萬元及自本件起訴狀送達翌日
31 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應返

01 還原告簽發日期111年8月15日面額200萬元，付款人為中國
02 信託銀行嘉義分行，票號BD0000000號之支票乙紙。(三)原
03 告願供擔保，請准宣告假執行。

04 貳、被告則以：

05 一、被告張詠庭為鑫鴻澤銀國際投資有限公司(下稱鑫鴻澤銀公
06 司)負責人，公司主要以不動產買賣為業務。被告宋雅菁為
07 張詠庭之多年好友，故宋雅菁委託張詠庭以1,200萬元出售
08 名下系爭不動產。系爭不動產緊鄰新北市捷運景平站，1,20
09 0萬元之售價顯然低於市場行情，故張詠庭先詢問親朋好友
10 是否有購買意願，原告為張詠庭之舅舅，具有相當之購買不
11 動產經驗，原告評估後認為價格合理，故原告於111年6月28
12 日先匯款80萬元購買系爭不動產定金至張詠庭名下中國信託
13 銀行帳戶(帳號：000000000000)。張詠庭收受原告80萬元定
14 金後，旋於111年6月30日(週四)詢問原告能否於111年7月1
15 日(周五)從嘉義北上台北(新北市)看房，惟原告表示111年7
16 月1日當天要簽訂其他不動產買賣契約，故雙方約定於111年
17 7月3日前往系爭不動產鑑賞。

18 二、原告實際鑑賞系爭不動產後決定要購買，故請張詠庭提供系
19 爭不動產建物所有權狀及宋雅菁之中國信託銀行帳戶，並於
20 111年7月4日匯款8萬元至鑫鴻澤銀公司作為仲介費用，又於
21 111年7月5日匯款70萬元、111年7月6日匯款20萬元至宋雅菁
22 名下中國信託銀行帳戶(帳號：000000000000)，作為購買系
23 爭不動產之定金。至此，兩造間就本件不動產之價金互相同
24 意，且買方支付仲介費用及價金，依民法第248條規定本案
25 不動產買賣契約應已成立。

26 三、原告支付購買系爭不動產之仲介費8萬元及定金170萬元後，
27 又於111年7月13日簽發支付宋雅菁之簽約金200萬元支票。
28 詎原告因為資金周轉之原因，突然於111年7月18日要求張詠
29 庭退還系爭支票。張詠庭為原告上開請求並無道理，遂請求
30 原告繼續履行買賣契約，而原告亦於111年8月11日傳送LINE
31 訊息予張詠庭，請求張詠庭準備本案不動產相關權狀、宋雅

01 菁身分證影本及印鑑證明，以繼續履行契約。然於111年8月
02 16日原告又再度反悔，要求張詠庭返還200萬元簽約金支
03 票，並故意使該支票跳票，張詠庭無奈，僅能請宋雅菁沒收
04 170萬元定金。原告明知係自己故意不履行契約而遭宋雅菁
05 沒收170萬元定金，竟無端對被告二人無端提出詐欺告訴，
06 經臺灣新北地方檢察署認定被告二人無犯罪嫌疑，作成112
07 年度偵字第21980號不起訴處分。被告二人本以為本案不動
08 產爭議已經落幕，未料原告又無端提起本件民事訴訟。

09 四、原告已支付被告宋雅菁170萬元定金，依民法第248條規定，
10 推定本案不動產之買賣契約業已成立，原告亦於存證信函中
11 自承本案不動產買賣契約已經成立。且原告更支付被告張詠
12 庭經營之鑫鴻澤銀公司仲介費用8萬元，並簽發200萬元簽約
13 金支票予宋雅菁，更請求被告繼續履行契約，後因資金不足
14 而拒絕履約，故被告宋雅菁自得依民法第249條之規定，沒
15 收170萬元定金。

16 五、原告請求張詠庭仲介買賣系爭不動產，且系爭不動產買賣契
17 約業已成立，原告自不得再向被告請求返回8萬元仲介費
18 用：

19 (一)按居間契約係指當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
20 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約而言，是居間契約為
21 勞務給付契約之一種。又民法第565條所定之居間，有為報
22 告訂約機會之報告居間，及為訂約之媒介居間。所謂報告居
23 間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為
24 他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事
25 人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自
26 始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人
27 得請求報酬之支付(最高法院110年度台上字第1948號判決意
28 旨參照)。

29 (二)經查，被告張詠庭仲介原告與被告宋雅菁買賣本案不動產，
30 提供買賣雙方訂約之機會，系爭不動產買賣契約亦已成立，
31 已如前述，原告亦已給付被告張詠庭仲介費用，原告自無理

01 由要求被告張詠庭返還8萬元之仲介費用。

02 六、綜上所述，原告之訴並無理由，懇請 鈞院鑒核，駁回原告
03 之訴。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)
04 若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 參、本院之判斷：

06 一、被告張詠庭為鑫鴻澤銀公司負責人，公司主要以不動產買賣
07 為業務，被告宋雅菁為張詠庭多年好友，故委託張詠庭以總
08 價1,200萬元租售其所有系爭不動產；原告則為張詠庭之舅
09 舅，經原告評估後決意購買系爭不動產，原告先於111年6月
10 28日匯款80萬元作為購買系爭不動產之定金，並與張詠庭約
11 定於111年7月3日看屋，宋雅菁於111年7月4日正式出具書面
12 委託書委託張詠庭處理系爭不動產租售事宜，原告看屋後又
13 於111年7月4日匯款仲介費8萬元、111年7月5日匯款70萬元
14 定金、111年7月6日匯款20萬元定金，並於111年7月17日交
15 付系爭支票作為簽約金，此有系爭不動產之土地、建物登記
16 第一類謄本、被告宋雅菁所有中國信託銀行南勢角分行存摺
17 封面、原告所有中國信託銀行城中分行存摺封面及內頁、中
18 國信託銀行新台幣存提款交易憑證、交易成功紀錄、原告簽
19 發日期111年8月15日、面額200萬元、付款人中國信託銀行
20 嘉義分行、票號BD0000000號之支票乙紙等件影本附卷可證
21 (見本院卷第15至43頁)，並為兩造所不爭執，首堪認定。

22 二、有關原告主張兩造就如何簽約系爭不動產必要點不能合意，
23 為不可歸責於雙方之事由，致預約已不能履行，為此爰依民
24 法第179條、第249條第4款之規定擇一請求被告宋雅菁應返
25 還原告定金170萬元及系爭支票；被告張詠庭返還原告仲介
26 費8萬元等情，則為被告所否認，並以前開情詞置辯。本院
27 查：

28 (一)系爭不動產之買賣契約是否已成立：

29 1、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
30 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
31 契約即為成立，民法第345條定有明文。締結不動產買賣之

債權契約，並非要式行為，若雙方就其移轉之不動產及價金業已互相同意，則其買賣契約即為成立，此觀之民法第345條第2項之規定自明，並不因契約寫在何種紙張甚或僅有口頭約定而受影響(最高法院81年度台上字第2339號判決意旨參照)。次按訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立，民法第248條亦有明文。

2、被告宋雅菁委託張詠庭以總價1,200萬元之價格租售系爭不動產，原告為張詠庭之舅舅，原告評估後認為價格合理，故原告於111年6月28日先匯款80萬元購買系爭不動產定金至張詠庭名下中國信託帳戶，張詠庭收受原告80萬元定金後，隨即安排原告於111年7月3日看屋，原告看屋後，張詠庭即提供系爭不動產建物所有權狀及宋雅菁之中國信託銀行帳戶予原告，原告乃於111年7月4日匯款8萬元至鑫鴻澤銀公司作為張詠庭仲介費用，又於111年7月5日匯款70萬元、111年7月6日匯款20萬元至宋雅菁之中國信託銀行帳戶作為購買系爭不動產之定金，又於111年7月17日簽發系爭面額200萬元支票支付簽約金，此為兩造所不爭執。足見兩造間就本件買賣標的及價金已互相同意，且原告已支付定金及仲介費用，依首揭說明，應認本案不動產買賣契約應已成立。原告於存證信函中亦表示：「逾期不履行視同解除本件買賣」、「今依民法第258條解除本件不動產買賣口頭契約」，此有原告所提111年8月5日虎尾郵局存證號碼239號、111年8月18日虎尾郵局存證號碼第250號存證信函附卷可證(見本院卷第45、57頁)，顯見，原告亦自承本案不動產買賣契約已經成立，原告辯稱僅成立買賣契約之預約云云，難認可採。

(二)原告以存證信函主張解除本件不動產買賣口頭契約，是否有據：

1、按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之，民法第258條第1項定有明文。而解除權之發生原因有二，一為因當事人以契約訂定者，謂約定解除權；一為因法律規定，謂法定解除權。除當事人間有保留解除權之特別約定外，非有法

01 律所規定之解除權不得為之；又解除權之行使為單獨行為，
02 其發生效力與否，端視有無法定或約定解除原因之存在。主
03 張行使法定解除權者，應就其具備各該法律所規定之要件負
04 舉證之責；主張行使意定解除權時，則應證明保留解除權之
05 特別約定內容如何，及其行使解除權是否符合雙方約定內
06 容。

07 2、經查，兩造就本件不動產買賣已就買賣標的及價金互相同
08 意，且原告已支付定金及仲介費用，應認本案不動產買賣契
09 約已成立，惟兩造僅有口頭約定，尚未簽訂書面契約，依兩
10 造所提證據，亦未見兩造有約定任何相關意定解除事由。另
11 原告於111年8月5日以虎尾郵局存證號碼239號表示：「請台
12 端文到5日內簽定不動產買賣契約書，逾期不履行視同解除
13 本件買賣」，又於111年8月18日以虎尾郵局存證號碼第250
14 號存證信函表示：「本人於111年8月5日以虎尾郵局存證號
15 碼239請台端文到5日內簽定本件買賣契約，…今依民法第25
16 8條解除本件不動產買賣口頭契約」。然查，原告除先後共
17 交付定金170萬元、8萬元仲介費外，另於111年7月17日交付
18 發票日為111年8月15日、面額200萬之系爭支票係作為系爭
19 不動產之簽約金，據負責本件仲介之被告張詠庭所言，兩造
20 係約定系爭支票兌現時即將系爭不動產過戶予原告(見本院
21 卷第229頁筆錄)，則本件系爭不動產買賣應俟111年8月15日
22 系爭支票兌現時辦理過戶手續。惟原告於111年7月17日交付
23 系爭支票後旋即於同年月18日，因其個人因素向張詠庭要求
24 抽回系爭支票，否則其銀行那邊會有問題，此有原告與張詠
25 庭之LINE對話稱：「這件事沒有那麼快解決，只能先抽回再
26 說。不然我銀行那邊會有問題」(見本院卷第151頁)，且該
27 對話之前原告從未向張詠庭或宋雅菁表示要簽立買賣契約，
28 是以原告不願意兌現支票的原因與雙方有無簽立書面買賣契
29 約無關。況查，張詠庭於111年8月11日向原告表示：「舅，
30 你要買房給賣方票一天，就要我抽票！也沒舉證你公司有問
31 題！…你要跟舅媽離婚藏保單還是藏地產！我都沒意見也不

01 甘我的事～但是你莫名其妙抽票的行為已經讓賣方沒有信
02 任!…抽票要本人非我所能代理!所以你支票兌現三日內請
03 找代書或顧問陪同簽約過戶!這樣保障彼此雙方～」，要求
04 原告於系爭支票兌現後3日內，請代書協同辦理系爭不動產
05 過戶事宜。原告則回應：「土地所有權狀、建物所有權狀，
06 還有印鑑證明、戶籍謄本、身分證影本各一份、印鑑證明要
07 2份，還有印鑑章」「這些資料準備好可通知我簽約」(見本
08 院卷第157、161頁)。應認原告其後履約之意思表示已撤銷
09 其於111年8月5日以虎尾郵局存證號碼239號存證信函解除買
10 賣契約之意思表示。然張詠庭於111年8月16日通知原告最快
11 星期五過戶資料備齊，最慢下星期一可簽約，原告又於111
12 年8月17日向張詠庭表示：「先把我的支票寄回來。」再度
13 表示不願意兌現票款(見本院卷第161頁)，並於111年8月18
14 日以虎尾郵局存證號碼第250號存證信函表示依民法第258條
15 解除本件不動產買賣口頭契約，而被告宋雅菁於111年8月15
16 日向中國信託銀行市政分行提示系爭支票時，系爭支票因
17 「存款不足」而遭退票，此復有退票理由單可證(見本院卷
18 第243頁)。綜上所述，顯見，原告不願意兌現支票的原因，
19 顯係原告個人因素造成，應可歸責於原告。原告以前開第25
20 0號存證信函主張解除本件不動產買賣口頭契約，難謂符合
21 民法第254條至256條之法定解除事由規定之要件。是原告自
22 無何意定或法定解除權利可資行使，則原告以存證信函解除
23 本件不動產買賣契約之主張，即屬無據。

24 (三)原告依民法第179條、第249條第4款之規定請求被告宋雅菁
25 應返還原告定金170萬元及系爭支票，是否有理由：

- 26 1、按定金之性質，因其作用之不同，通常可分為：(一)證約定
27 金，即為證明契約之成立所交付之定金。(二)成約定金，即以
28 交付定金為契約成立之要件。(三)違約定金，即為強制契約之
29 履行，以定金為契約不履行損害賠償之擔保。(四)解約定金，
30 即為保留解除權而交付之定金，亦即以定金為保留解除權之
31 代價。(五)立約定金，亦名猶豫定金，即在契約成立前交付之

01 定金，用以擔保契約之成立等數種。上述各種定金，非必各
02 不相涉，互相排斥，交付一種定金，而兼具他種作用者，事
03 恆有之，應依契約之文字及當事人之真意決定之(最高法院9
04 1年度台上字第635號、101年度台上字第1692號判決意旨參
05 照)。

06 2、經查，被告宋雅菁委託被告張詠庭以總價1,200萬元租售系
07 爭不動產，原告為張詠庭之舅舅，平日即有買賣不動產之經
08 驗，經張詠庭告知系爭不動產出售之訊息後，原告即於111
09 年6月28日匯款80萬元作為購買系爭不動產之定金，其後雙
10 方約定於111年7月3日看屋，被告宋雅菁於000年0月0日出具
11 書面委託書委託被告張詠庭租售系爭不動產，原告於看屋後
12 又於111年7月4日匯款8萬元作為仲介費，於111年7月5日匯
13 款70萬元定金，111年7月6日匯款20萬元定金，及於111年7
14 月17日交付系爭支票作為簽約金，此為兩造所不爭執，綜合
15 原告交付各該款項及看屋過程等各情以觀，可知原告於111
16 年6月28日匯款80萬元應係用以擔保契約之成立，核屬立約
17 定金之性質，而系爭契約若經履行，原告已交付之定金成為
18 價金之一部分，若有違約而未能履行，立約定金則以違約
19 論，不予退還。至於原告於111年7月5日、6日所交付之70萬
20 元、20萬元，合計90萬元，雖名曰定金及於111年7月17日交
21 付面額200萬元之系爭支票雖名曰簽約金，核其性質應係價
22 金之「一部先付」，交付當事人得請求返還該超過相當比例
23 損害額部分之先付價金，以求公允(最高法院95年度台上字
24 第2883號判決意旨參照)。

25 3、依前所述，系爭不動產之買賣契約已成立，被告宋雅菁至今
26 均同意依兩造先前議定之條件履行買賣契約，本件不動產買
27 賣契約未能履行，係因可歸責原告個人因素所致，則被告宋
28 雅菁自有權沒收用以擔保系爭不動產買賣契約(本約)之立約
29 定金80萬元，是原告請求被告宋雅菁應返還80萬元部分，即
30 屬無據。至於原告於111年7月5日、6日所交付之70萬元、20
31 萬元，合計90萬元，及於111年7月17日交付面額200萬元之

01 系爭支票，既係價金之「一部先付」，原告已表達拒絕購買
02 之意，且被告宋雅菁並未喪失系爭不動產之所有權及占有利
03 益之情形，被告宋雅菁亦未舉證證明本件因原告違約不買有
04 何其他損害，兩造既未完成系爭不動產之買賣，則被告宋雅
05 菁受此部分價金之先付，即無法律上之原因，準此，原告依
06 民法第179條規定，請求被告宋雅菁返還先付之價金90萬元
07 及系爭支票，為有理由。

08 4、基此，原告依民法第179條規定，請求被告宋雅菁返還先付
09 之價金90萬元及系爭支票，為有理由，應予准許，逾此範圍
10 之請求，則為無理由，不應准許。

11 (四)原告依民法第179條、第249條第4款之規定請求被告張詠庭
12 返還原告仲介費8萬元，是否有理由：

13 1、按居間契約係指當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
14 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約而言，是居間契約為
15 勞務給付契約之一種。又民法第565條所定之居間，有為報
16 告訂約機會之報告居間，及為訂約之媒介居間。所謂報告居
17 間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為
18 他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事
19 人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自
20 始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人
21 得請求報酬之支付(最高法院110年度台上字第1948號判決意
22 旨參照)。

23 2、經查，被告張詠庭仲介原告與被告宋雅菁買賣本案不動產，
24 提供買賣雙方訂約之機會，系爭不動產買賣契約亦已成立，
25 則被告張詠庭受領原告所給付之仲介費用8萬元，即屬有法
26 律上原因，原告請求被告張詠庭應返還8萬元之仲介費用，
27 難認有理。

28 (五)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
30 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
31 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

01 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
02 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第
03 203條分別定有明文。本件原告對被告宋雅菁之不當得利債
04 權，核屬無確定期限之給付，而原告之民事起訴狀繕本於11
05 2年8月15日送達被告宋雅菁，有送達證書在卷可按(見本院
06 卷第95、97頁)，是原告請求自起訴狀繕本送達翌日起即自1
07 12年8月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並無不
08 合，應予准許。

09 三、從而，原告依民法第179條之規定，請求被告宋雅菁給付90
10 萬元，並自起訴狀繕本送達翌日即112年8月16日起至清償日
11 止，按年息5%計算之利息，暨請求返還系爭支票，為有理
12 由，應予准許，逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

13 四、本件兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，就原告
14 勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許
15 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所
16 依據，應予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
18 本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列。

19 六、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，因此判決
20 如主文。

21 中 華 民 國 113 年 4 月 15 日
22 民事第一庭 法 官 毛崑山

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。如
25 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 113 年 4 月 15 日
27 書記官 李瓊華