

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第811號

原告 林虹君

訴訟代理人 許語婕律師

複代理人 黃逸哲律師

被告 陳昕怡

訴訟代理人 呂雅莘律師

上列當事人間請求返還定金等事件，本院於民國113年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣參拾萬元，及自民國一百一十二年六月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔十分之三，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參拾萬元或同額之台灣銀行定期存款單為原告預供擔保後，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)被告前出售門牌號碼新竹縣○○市○○○○街00號3樓房屋及坐落基地（新竹縣○○市○○段000地號土地權利範圍100000分之1696及其上同段5882號建物，下稱系爭房地）予原告，因被告新居尚未落成，仍有繼續居住於系爭房地之需要，兩造遂於民國111年9月25日簽立買賣預約，約定於112年5月2日簽立本約，預約僅議定買賣總價為新臺幣（下同）2,475萬元，其餘買賣條件俟112年5月2日簽立買賣本約時再行商討，又兩造原約定訂金為10萬元，因被告要求先行支付部分價金，原告始另行支付部分買賣價金90萬元，原告已於111年9月25日、111年9月29日分別匯付10萬元訂金及預付買賣價金90萬元（合計100萬元）予被告。嗣原告遭友人介紹投資虛擬貨幣，慘遭詐騙血本無歸，出現憂鬱症狀，原告配

01 偶張軒銘出面與被告溝通買賣事宜，原告及配偶張軒銘有履
02 約之意思，惟雙方於112年5月15日協商買賣條件時，無法針
03 對買賣條件達成合意，原告於112年5月18日委請律師斡旋，
04 被告卻於112年5月22日以line向原告表達無法出售及沒收10
05 0萬元，故兩造預約已發生解除之效力，如有爭議，原告亦
06 以起訴狀繕本之送達為解除預約之意思表示，兩造無法針對
07 買賣條件達成共識，非可歸責於一造，依民法第225條第1
08 項、第266條第1、2項、第249條第4款規定及不當得利之規
09 定，被告應將100萬元全數返還原告。

10 (二)被告逕將100萬元作為違約定金，兩造預約約定之定金僅為1
11 0萬元，其餘90萬元為買賣價金之先付，並非定金，倘認原
12 告有責，100萬元為損害賠償總額之違約金，然被告始終居
13 住於系爭房地，使用收益未曾中斷，無任何損失可言。被告
14 稱其嗣後出售房屋之差價損失25萬元，係被告有資金壓力迅
15 速求售所致，與原告無關，不動產漲跌因素及波動風險亦非
16 原告所能掌握，不應由原告承擔該損失，且出售房屋本無需
17 購過仲介，被告另行出售房屋支出仲介費用24萬5,000元與
18 原告違約無因果關係，被告房貸利息本應由所有權人負擔，
19 不應由原告為其償債，縱兩造曾於112年2月14日約定若交屋
20 日期晚於112年4月20日、原告應支付利息及管理費，此損害
21 賠償金額亦應自112年4月20日起算、不應自預約簽立日111
22 年9月25日起算，故違約金有酌減之必要。

23 (三)並聲明：被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌
24 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保，
25 請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)兩造於111年9月25日約定由被告以總價款2,475萬元出售系
28 爭房地予原告，原告並交付100萬元訂金，兩造約定於112年
29 2月20日簽立買賣契約，兩造間就系爭房地之買賣契約已成
30 立生效。原告卻於112年2月初因為其配偶張軒銘換工作，必
31 須要到112年4月底報稅前請領前一年所得清單後再向銀行貸

01 款利率較佳，欲延後簽約日期，因被告自身亦有資金壓力，
02 兩造遂於112年2月14日合意變更簽約日為112年5月2日，倘
03 若交屋日期晚於112年4月20日，原告需依實際交屋日期計算
04 每日貸款利息1,469元及每月社區管理費3,513元，於交屋時
05 一併支付被告。詎料原告及配偶張軒銘於112年4月底開始發
06 line訊息予被告，表示其原本準備好的購屋款被詐騙，無積
07 蓄可購買系爭房地，聲稱若被告不返還訂金就要假處分及不
08 斷上訴，讓被告無法辦理移轉登記等語，被告通知原告依期
09 於112年5月2日至邱宇真代書事務所簽約，原告卻已讀不
10 回，當日亦未出現，被告於112年5月3日寄發存證信函催告
11 原告五日內前來簽約，否則解約並沒收訂金，原告收受後仍
12 未出面簽約，兩造嗣於112年5月15日在邱宇真代書事務所協
13 商，原告配偶張軒銘表示必須向銀行貸到九成款項，才願意
14 購買系爭房地，即便銀行貸款九成，其亦無足夠款項可支付
15 頭期款，要分十幾期支付，若被告不同意，就是被告不履
16 約，被告即向原告配偶張軒銘表示因原告逾期未出面簽約，
17 契約已解除，當日是要討論定金是否返還，被告可考慮日後
18 出售系爭房地後，扣除被告損失後如有剩餘可退還原告部分
19 定金。兩造買賣契約既已因原告未履約而經解除，依民法第
20 249條規定，契約因可歸責原告之事由致不能履行者，原告
21 不得請求返還定金，兩造簽立之訂金收據第4條亦約定若本
22 件買賣可歸責於買方致無法簽約者，訂金由賣方沒收，原告
23 自不得請求返還已交付之定金100萬元。

24 (二)倘認原告交付之100萬元屬損害賠償預定違約金，違約金亦
25 非過高。兩造交易本無委託仲介，係因原告不履約，被告迫
26 於資金壓力，不得已僅能於解約後趕緊另行委請仲介出售系
27 爭房地，並支出仲介費用24萬5,000元，幸而順利於112年5
28 月23日以2,450萬元出售他人，惟仍受有房屋價差損失25萬
29 元。又被告一直有資金壓力，原告表示希望簽約日期由112
30 年2月20日延後至112年5月2日，被告同意延後簽約之前提，
31 即為若交屋日期晚於112年4月20日，原告須依照實際交屋日

01 期支付每日貸款利息1,469元及每月社區管理費3,513元，並
02 於交屋時一併賠償被告，本件買賣契約未履約既可歸責於原
03 告，則被告多支付之貸款利息損失，即兩造簽約翌日即111
04 年9月26日起至被告重新出售之交屋日期112年7月31日為
05 止，共309日，以每日1,469元計算，原告應賠償被告利息損
06 失為45萬3,921元，加計該段10個月期間之管理費3萬5,130
07 元，被告因原告未履約所受損害至少為98萬4,051元（計算
08 式：房屋價差損失25萬元＋仲介費用24萬5,000元＋利息損
09 害45萬3,921元＋管理費3萬5,130元），被告所受損害與本
10 件沒收之定金相當，並無過高之問題。

11 （三）並聲明：原告之訴及假執行之聲請駁回；如獲不利判決，被
12 告願以台灣銀行定期存款單供擔保，請准免為假執行。

13 三、兩造不爭執事項：

14 （一）兩造於111年9月25日就新竹縣○○市○○○○街00號房屋及
15 坐落基地（即系爭房地）簽立買賣預約，約定由原告向被告
16 購買系爭房地，總價款為2,475萬元，兩造應於112年5月2日
17 前簽立買賣契約，若因可歸責於買方致無法簽約時，訂金由
18 賣方沒收，若因可歸責賣方致無法簽約時，賣方應加倍返還
19 訂金作為違約金。

20 （二）原告於111年9月25日匯款10萬元、111年9月29日匯款90萬元
21 予被告。

22 （三）兩造嗣於112年2月14日約定，若交屋日期晚於112年4月20日
23 之每日利息1,469元及社區管理費用每月3,513元，買方需於
24 交屋時一起支付。

25 （四）被告於112年5月3日以存證信函通知原告於五日內完成簽約
26 手續，否則將沒收買賣訂金，原告於112年5月4日收受該存
27 證信函，並於112年5月12日以存證信函通知被告於112年5月
28 15日協商，兩造於112年5月15日在代書事務所協商未達成共
29 識。

30 （五）被告於112年5月23日以2,450萬元價金將系爭房地出售予第
31 三人。

01 四、得心證之理由：

02 (一)按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利
03 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
04 內容請求履行，又買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍
05 先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣
06 本約業已成立（最高法院106年度台上字第480號判決要旨參
07 照）；又當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事
08 人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約
09 全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履
10 行而無須另訂本約等情形決定之。倘將來無法依所訂之契約
11 履行而須另訂本約者，縱名為本約，仍屬預約（最高法院10
12 8年度台上字第2312號判決要旨參照）。查兩造於111年9月2
13 5日系爭房地簽立「不動產買賣訂金收據」，其上記載賣方
14 為被告、買方為原告，買賣標的為被告所有之系爭房地，買
15 賣總價款為2,475萬元，兩造原約定於112年2月20日前簽訂
16 買賣契約，簽約、備證、完稅、交屋等各期款於簽訂本約時
17 再詳加註明交付之日期及金額（見本院卷第19頁），則由兩
18 造於111年9月25日簽立「不動產買賣訂金收據」之內容僅記
19 載買賣標的及總價款，惟對於不動產買賣之其他重要履約條
20 件，即價款繳納方法暨期限、移轉登記暨期限、點交方式及
21 期限、相關稅賦負擔方式均未載明，而係註明待兩造日後簽
22 訂本約時另行協商，則兩造於簽立上開「不動產買賣訂金收
23 據」及交付定金時，尚未就買賣契約必要之點均已達成意思
24 表示合致，兩造簽立該收據之目的，在於擔保日後能依期簽
25 立本約，故性質上屬於買賣系爭房地之預約，兩造依約應有
26 於約定期限前簽立買賣本約之義務，應堪認定。

27 (二)按定金，除當事人另有訂定外，於契約履行時，應返還或作
28 為給付之一部；如契約因可歸責於付定金當事人之事由，致
29 不能履行時，不得請求返還定金；如契約因可歸責於受定金
30 當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受
31 之定金；契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行

時，定金應返還之，民法第249條定有明文。經查，兩造於111年9月25日簽立上開「不動產買賣訂金收據」之第2條約定：「本買賣由賣方收受訂金10萬元（嗣兩造合意將「10萬元」文字修改為「100萬元」），於簽約時作為買賣價金給付之一部分且本收據於買賣契約簽訂完成同時作廢」、第4條約定：「本不動產若可歸責於買方致無法簽約時，訂金由賣方沒收；若可歸責於賣方致無法簽約時，賣方應加倍返還訂金予買方，以作為違約金」，原告已於111年9月25日匯款10萬元、111年9月29日匯款90萬元予被告等情，業據提出不動產買賣訂金收據、匯款明細等件為證（見本院卷第19至25頁），原告主張兩造未簽立買賣本約，係不可歸責於買賣雙方，被告應全數返還已交付之定金等情，被告則抗辯未簽立買賣契約係可歸責於原告所致，定金應由被告全數沒收，原告不得請求返還等情。經查：

- 1、兩造於111年9月25日簽立上開「不動產買賣訂金收據」時，原約定於112年2月20日前簽立買賣本約，嗣兩造於112年2月14日合意變更為112年5月2日前簽立買賣本約，另約定：「交屋日期晚於112年4月20日之每日利息新臺幣1,469元以及社區管理費用一個月新臺幣3,513元整，買家需於交屋時一起交付」（見本院卷第19頁），核與被告所辯其同意延後簽約期限之前提，為原告同意若交屋日晚於112年4月20日即需負擔貸款利息及管理費等情相符，惟兩造仍未於112年4月20日前完成交屋，由原告及配偶與被告間之line對話紀錄所示，原告配偶張軒銘於112年4月23日向被告表示，原告因積蓄被詐騙，沒有積蓄可購買系爭房地，沒有能力可以履行契約，希望被告能再找到買家另出售系爭房地後退還100萬元（見本院卷第61至63頁），已表示不願繼續履約之意，被告於112年4月28日至5月1日多次以line通知原告依約於112年5月2日完成簽約，並將買賣契約初稿傳給原告審閱，原告卻僅回覆自己身體不適由先生處理（見本院卷第65至66頁），亦未依期於112年5月2日出席簽約，堪認兩造未依預約於112

01 年5月2日前簽立買賣本約，係因原告不願依期出面締約所
02 致。

03 2、因原告未依約112年5月2日前配合被告完成簽約，被告於112
04 年5月3日以存證信函通知原告於五日內完成簽約手續，否則
05 將沒收買賣訂金，原告於112年5月4日收受該存證信函後，
06 並於112年5月12日以存證信函通知被告於112年5月15日協
07 商，兩造於112年5月15日在代書事務所協商仍未達成簽約共
08 識等情，有存證信函及回執、112年5月15日協商過程錄音光
09 碟及譯文等件附卷可稽（見本院卷第27至35頁、第163至170
10 頁、第179至186頁），而原告配偶張軒銘與被告於112年5月
11 15日協商過程，被告訴訟代理人表示因為買賣沒有成立，要
12 洽談訂金如何處理，被告及配偶並表示另行出售房屋之價差
13 及利息損失會從訂金扣除，過程中原告配偶曾表示現在有機
14 會向銀行貸款到九成，銀行是否願意貸九成不是其能決定，
15 如果貸不到九成，協議就取消，如果有貸到九成，其他的款
16 項也不太夠，剩下的一成價金只能往後延，只能以此方式履
17 約等情，有當日協商過程之錄音光碟及譯文在卷可參（見本
18 院卷第179至186頁），足見原告未依約於112年5月2日配合
19 完成簽約在先，原告配偶於112年5月15日協商當時，復表示
20 原告履約之前提為向銀行貸款到九成、否則即無法履約，仍
21 未展現履約之誠意，則被告抗辯兩造無法締結買賣本約係可
22 歸責於原告所致，被告得沒收原告已交付之定金等情，應非
23 無稽。

24 (三)原告復主張其已交付之100萬元，其一部應屬買賣價金之預
25 先給付、非屬定金等情，為被告所否認。經查：

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，即以定金為契約
29 不履行之損害賠償擔保。(四)解約定金，即為保留解除權而交
30 付之定金，亦即以定金為保留解除權之代價。(五)立約定金，
31 亦名猶豫定金，即在契約成立前交付之定金，用以擔保契約

之成立等數種（最高法院91年度台上字第635號判決意旨參照）。當事人交付之定金性質究為上開何者，應依其交付定金之目的判斷之，且其交付定金之目的倘兼具上述一種以上之定金目的，自得兼具數種定金之性質，以定當事人間之法律關係。又違約定金為供契約不履行損害賠償之擔保，其性質應認為最低損害賠償額之預定；違約金則係除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠償總額；性質各不相同。違約定金之交付，旨在強制契約之履行，供契約不履行損害賠償之擔保，性質上為最低損害賠償額之預定，該定金之交付既在契約履行之前，其額度之酌定，自非以契約不履行後，所發生之損害額為衡量標準，而應以當事人預期不履行契約時所受之損害為據；違約金則係當事人為確保債務之履行，約定債務人不履行債務時，另應支付之金錢或其他給付；除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠償總額預定；兩者性質顯有差異。是約定違約定金過高，與當事人所受損害顯不成比例時，應認當事人交付過高金額部分已非違約定金，而係價金之「一部先付」，交付之當事人得請求返還該超過相當比例損害額部分之先付價金，以求公平，惟究與違約金之酌減並不相同（最高法院108年度台上字第2012號判決可資參照）。

2、經查，兩造簽立上開「不動產買賣訂金收據」之第2條約定：「本買賣由賣方收受訂金10萬元（嗣兩造合意將「10萬元」修改為「100萬元」），於簽約時作為買賣價金給付之一部分且本收據於買賣契約簽訂完成同時作廢」、第4條約定：「本不動產若可歸責於買方致無法簽約時，訂金由賣方沒收；若可歸責於賣方致無法簽約時，賣方應加倍返還訂金予買方，以作為違約金」（見本院卷第19頁），可知原告已支付之100萬元於買賣本約成立時應作為價金之一部，倘契約不成立者，則視不能成立之事由係可歸責於買方或賣方，而由賣方沒收或由賣方加倍給付給買方，核其性質，應兼具有前述確保契約成立之立約定金之性質，並有於不履行時作

01 為損害賠償數額之違約定金之性質，揆諸前開說明，倘約定
02 數額與他方當事人因契約不成立所受之損害顯不成比例者，
03 應認屬價金之一部先付，於契約不成立時，得請求返還該先
04 付部分之價金。

05 3、復查，兩造原約定應於112年2月20日前以總價款2,475萬元
06 完成簽約、嗣合意變更簽約期限為112年5月2日，另約定
07 「交屋日期晚於112年4月20日之每日利息1,469元以及社區
08 管理費用一個月3,513元整，買家需於交屋時一起交付」
09 （見本院卷第19頁），嗣因可歸責於原告之事由導致無法於
10 112年5月2日前完成簽約，被告迫於資金壓力，必須盡速另
11 覓買家出售系爭房地，遂委託仲介於112年5月23日以2,450
12 萬元價金將系爭房地出售予第三人，並於112年7月31日交
13 屋，被告因此受有房屋價差損失25萬元及仲介費用24萬5,00
14 0元等情，業據提出不動產買賣契約書、永慶房屋服務費確
15 認單等件為證（見本院卷第69至73頁）；又因原告未依期限
16 購買系爭房地，自原約定交屋日112年4月20日起至被告嗣後
17 出售第三人之交屋日即112年7月31日止，被告於此約3個月
18 期間為系爭房地而多支付之費用，屬被告因此所受之損害，
19 依兩造上揭約定，被告於該段期間多支付以每日1,469元計
20 算之貸款利息、及以每月3,513元計算之管理費，應由原告
21 負擔，自112年4月21日起至112年7月31日交屋予第三人止，
22 原告應賠償被告上開102日期間貸款利息149,838元（計算
23 式： $1,469 \times 102 = 149,838$ ），及上開約3個月期間、以每月3,
24 513元計算之管理費10,539元（計算式： $3,513 \times 3 = 10,53$
25 9），準此，被告因原告違約所受之損害至少為655,377元
26 （計算式： $250,000 + 245,000 + 149,838 + 10,539 = 655,377$ ），
27 再審酌若原告依期完成簽約，被告可預期受領價金之利息收
28 入等情節，被告因原告違約所受損害應不逾70萬元，與100
29 萬元違約定金相較，不成比例，應認原告交付超過70萬元部
30 分已非違約金定金，而有30萬元屬於買賣價金之一部先付，
31 兩造既未能簽立買賣本約，被告收受30萬元部分即無法律上

之原因，原告訴請返還，應屬有據，逾此部分之請求，則不應准許。

(四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，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利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，按週年利率百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，原告本件請求屬未定給付期限之金錢債權，又本件起訴狀繕本係於112年6月7日送達被告，有送達證書為證（見本院卷第45頁），依前揭法律規定，本件原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112年6月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦屬有據，應予准許。

五、綜上所述，兩造就系爭房地簽立之買賣預約，因可歸責於原告之事由無法簽立本約，原告已支付之100萬元，其中70萬元屬違約定金，依民法第249條第2款及兩造預約第4項約定，應由被告沒收，原告不得請求返還，其餘30萬元屬買賣價金之一部先付，因兩造未簽立買賣本約，被告受領該30萬元已無法律上之原因，應予返還原告。從而，原告請求被告給付30萬元，及起訴狀繕本送達翌日即112年6月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予
02 論駁。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
05 民事第二庭 法 官 林宗穎

06 以上正本係照原本作成。

07 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。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
10 書記官 白瑋伶