臺灣士林地方法院民事判決

115年度訴字第1512號

原　　告　阮俊明

000000000000000000

訴訟代理人　李德正律師

　　許慈愍律師

被　　告　昇宏昌建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　崔宜君

訴訟代理人　查敏孝

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國115年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110年10月2日簽訂購屋訂金收據（下稱系爭收據）之預約，約定由伊向被告預購由其預定興建之門牌號碼臺北市北投區中央北路3段40巷19弄A2棟5樓B戶、C戶建物及車位2位（下合稱系爭建物），及所坐落臺北市○○區○○段0○段000地號等10筆土地之應有部分（下合稱系爭土地，並與系爭建物合稱系爭房地），待建築執照核准後再訂定不動產買賣契約之本約，被告並預收定金新臺幣（下同）100萬元（下稱系爭款項）。詎被告於113年6月11日函知系爭房地之建案（下稱系爭建案）尚未取得建築執照，致無法與伊簽訂系爭房地買賣契約之本約，而返還定金100萬元及按週年利率百分之2計算之利息5萬3,334元。惟本件乃可歸責於被告之事由致不能履行，被告應返還2倍定金，爰類推適用民法第249條第3款規定，訴請被告給付扣除已返還款項後之餘額本息等語。並聲明：㈠、被告應給付原告100萬元，及自113年7月19日起至清償日止，按年息百分之5計

算之利息；㈡、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭款項並非民法第249條規定之定金，且系爭房地之買賣契約尚未成立。又本件乃不可歸責於伊之事由致無法履行，原告不得依民法第249條第3款規定加倍請求定金。況伊已主動返還系爭款項及加計利息，並無拒絕履約或惡意占有系爭款項之情事等語，資為抗辯。並聲明：㈠、原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠、按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約，旨在使預約當事人負有成立本約之義務。又按買受人於簽立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年度台上字第441號、103年度台上字第1415號判決意旨參照）。再按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款固有明文。惟所謂不能履行，係指於契約成立後發生給付不能之情形而言。如債務人對於債權人之債務，並非不能履行，僅係不為履行，尚無該條款規定之適用（最高法院71年度台上字第2992號、85年度台上字第2929號判決意旨參照）。從而，預約成立（尚未成立本約）時所交付之定金，如可歸責於受定金當事人之事由而不能訂立本約，收受之定金，應可類推適用民法第249條之規定予以主張，惟該條文第3款規定，須限於可歸責於受定金當事人之事由，且造成「不能履行」之結果時，始得請求受定金當事人加倍返還其所受之定金，苟尚有給付可能，即無類推適用該條款之餘地。

㈡、經查：

1.原告主張兩造於110年10月2日約定由原告向被告預購系爭房地，待建築執照核准後再訂定不動產買賣契約之本約，被告並預收系爭款項等情，業據原告提出系爭收據（見本院卷第22頁）為憑，且為被告所不爭執（見本院卷第86頁），參諸系爭收據明載：「阮俊明先生預購本公司於北投復興崗中央北路40巷19弄（地號北投區桃源段4小段119地號等10筆土地，基地上興建5樓電梯華廈A2棟5樓B戶（約23.94坪）、C戶（約31.46坪），每坪53萬元及車位二位每車位150萬元。今預收訂金壹佰萬元正，俟建照核准後訂立正式買賣合約」等語（見本院卷第22頁）以觀，堪認系爭款項之性質係兩造為擔保系爭房地買賣契約（本約）之簽訂，而於買賣契約（本約）成立前交付之定金，性質上應屬立約定金甚明，被告空言辯稱系爭款項之性質並非定金云云，洵非可採。

2.又原告主張被告於113年6月11日函知系爭建案尚未取得建築執照，而返還105萬3,334元支票（含定金100萬元及按週年利率百分之2計算之利息5萬3,334元），原告已於113年7月18日提示該支票而為兌領等情，固據原告提出被告113年6月11日函（見本院卷第38頁）為證，且為被告所不爭執（見本院卷第90頁），而被告雖於本院到庭陳稱：目前物價高漲，不可能再依系爭收據所載條件履約等語（見本院卷第128頁），惟佐以被告亦稱：系爭建案甫於114年3、4月間取得建築執照，目前係將系爭建案交付仲介公司銷售（見本院卷第128頁），可知系爭建案應尚未完工，系爭房地亦尚未移轉登記予他人，堪認被告僅係不為履行，然尚未達給付不能而「不能履行」之情形，揆諸前開規定及說明，本件應尚無類推適用民法第249條第3款規定之餘地。從而，原告主張得類推適用民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還其所受之定金，即非有據。

四、綜上所述，原告主張類推適用民法第249條第3款規定，請求被告給付100萬元，及自113年7月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴

既經駁回，其假執行之聲請，即失所依附，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第二庭　法　官　黃筠雅

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　吳念諼