

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度士簡字第1198號

原告 廖依偉

訴訟代理人 廖依翔

被告 王鼎建設企業股份有限公司

法定代理人 陳建宏

訴訟代理人 張智傑

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國111年9月20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。

訴訟費用新臺幣貳仟壹佰元由原告負擔。

原告之假執行聲請駁回。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：原告於民國111年4月4日，於bali新世界代  
銷中心購買被告所建築之門牌號碼為新北市○○區○○路0  
段000○○00號2樓之房屋及地下2層編號第155號之車位（以下  
合稱系爭不動產），並於當日支付新臺幣（下同）10萬元定  
金，代銷人員遂給予購屋證明單、房屋合約、土地合約、室  
裝同意書、確認書等資料，讓原告帶回審閱；嗣後，原告於  
111年5月9日匯款簽約金147萬予被告，並約定於當日13時許  
簽訂購屋契約，於簽約現場，原告詢問代銷人員系爭不動產  
之保固條款及適用情形，被告聽聞後，則要求原告立即前往  
看屋，在原告看屋後確認沒問題，要與被告簽約時，被告卻  
又要求原告回去等候通知，並於111年5月10日19時18分許通  
知原告，將不與原告締結購屋契約，原告表示被告需將定金  
10萬元加倍退還，但被告不願意，遂提起本件訴訟等語，並  
聲明：1. 被告應給付原告20萬元；2. 原告願供擔保請准宣告  
假執行。

01 二、被告答辯略以：原告至bali新世界代銷中心表示有意願購買  
02 系爭不動產後，並將系爭不動產之契約等資料帶回審閱，此  
03 時兩造並未締結任何契約或契約的預約，否則審閱期即不具  
04 作用，原告所支付之定金，僅係預付性質，且並非由被告保  
05 管，不具有民法所謂定金性質，而購屋證明書更僅係原告有  
06 意願購買之要約，原告更於111年5月9日對於購入系爭不動  
07 產有新主張（即不同意現況交屋），顯係以新要約取代111  
08 年4月4日之舊要約（即同意現況交屋），而被告對於此要約  
09 則為拒絕之意思表示，因此兩造間並無任何契約存在，此外  
10 被告是在簽約日才會收取款項，因此被告從未收取原告給付  
11 之定金10萬元，原告之主張並無理由等語，並聲明：1. 請求  
12 駁回原告之訴；2. 如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免  
13 為假執行。

14 三、法院得心證的理由：

15 (一)按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：三、契約  
16 因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人  
17 應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款訂有明文，然  
18 此規定以契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行  
19 時，始得為之，此觀該條款之規定自明。就111年5月9日簽  
20 約經過，原告主張：當天詢問合約中保固條款，如交屋後發  
21 現梁柱或地磚有空谷現象是否會保固，銷售經理卻告知現在  
22 立即到現場看屋有何狀況，不然不要簽約，逼著我們到現場  
23 看屋才可簽約，我們花了40分鐘看屋，看完屋我們說好了沒  
24 問題，被告代表人卻叫銷售理經先不要簽約，要回公司開會  
25 決定要不要賣我們，後來被告人員於111年5月10日就來電告  
26 知被告不賣了等語（見本院卷第15頁），被告則稱：原告異  
27 於一班消費者，簽約當天一到銷售中心就喊如梁柱、地磚日  
28 後有空骨、空谷現象，即發存證信函要求修繕，如未符合其  
29 要求即提告等詞，因為我們希望消費者可以接受房屋現況再  
30 購買，原告看屋後對於房屋現況有表達意見，與原告之前簽  
31 購屋證明單同意現況交屋意見顯然不一樣，所以我們無法與

01 原告簽約，況兩造並未完全任何契約，僅有原告之要約而已  
02 等語（見本院卷第48、113-114頁），依兩造上開所述，可  
03 知111年5月9日之所以未完成簽約，係因原告就梁柱或地磚  
04 瑕疵之處理另有意見表達，經看屋後，被告經考量種種因素  
05 後不願與原告簽訂書面契約，亦不願出售房屋予原告，則被告  
06 就房屋之出售並無任何給付不能之情形，實係被告另有考量  
07 而不願出售，此情形至多屬於給付遲延，自無民法第249條  
08 第3款之適用。原告依此條款請求被告加倍返還定金，自為  
09 無理由。

10 (二)按主債務人對於上訴人之債務，僅係不為給付，非不能履  
11 行，上訴人固不得依民法第249條第3款請求加倍返還定金。  
12 惟上訴人如與主債務人確已解除契約，則上訴人請求加倍返  
13 還定金雖屬不當，但法院可不受當事人法律上主張之拘束，  
14 應適用民法第259條之規定，認主債務人負有返還原付定  
15 金，回復原狀之義務，最高法院84年台上2660號判決意旨同  
16 此見解，此為實務上於原告對民法第249條第3款之解讀有所  
17 誤認，為求紛爭解決之見解，而賦予法院依職權依民法第25  
18 9條規定命被告返還定金，反之倘若原告亦主張兩造契約並  
19 無解除契約而仍屬有效，因該筆定金仍具法律上原因，於契  
20 約解消前，法院應不得依職權適用民法第259條規定命被告  
21 返還定金。本件被告至多屬給付遲延，而非不能履行，原告  
22 不得依民法第249條第3款請求加倍返還定金，業如前述，原  
23 告於本院並陳稱：（問：原告主張本件已構成買賣契約？）  
24 已成立。（問：此契約原告是否已經撤銷？）沒有撤銷等語  
25 （見本院卷第112-113頁），依前說明，因原告仍主張兩造  
26 存在買賣契約，本案又無任何原告已請求被告解除契約之證  
27 據，本院仍應受原告法律上主張之拘束，而無從依職權適用  
28 民法第259條認被告應返還原付定金。況原告雖主張已支付1  
29 0萬元定金予被告，然原告所提出之購屋證明單上亦無被  
30 告或被告公司職員、委任代銷公司人員之簽收紀錄，有購屋  
31 證明單在卷可查（見本院卷第19頁），原告又無其他舉證證

01 明被告有收受此筆款項，更難為對原告有利之認定。

02 四、從而，原告請求被告給付20萬元，為無理由，應予駁回。原  
03 告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併與駁回，附  
04 此敘明。

05 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟  
06 費用額為2,100元（第一審裁判費），應由原告負擔。

07 中 華 民 國 111 年 10 月 4 日  
08 士林簡易庭法 官 陳紹瑜

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應  
11 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決  
12 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 111 年 10 月 4 日  
14 書記官 詹禾翊