臺灣臺中地方法院民事判決

110年度簡上字第206號

上　訴　人　林哲宇
訴訟代理人　楊榮富律師
複代理人　　蔣志明律師
被上訴人　　豐邑建設股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　黃淑美
訴訟代理人　李明強

上列當事人間請求加倍返還定金事件，上訴人對於中華民國110年2月17日本院臺中簡易庭109年度簡字第2720號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國110年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、上訴人主張：

上訴人於民國109年2月14日以新臺幣（下同）1,338萬元向被上訴人購買坐落新竹市慈雲路上「豐邑文心匯」B6棟19樓公寓大廈住宅1戶（內含140萬元之B5第117號平面車位1個，下稱系爭房屋），並簽訂「房屋訂購單」（下稱系爭訂購單），載明定金40萬元，併約定於同年月27日簽訂正式契約。當日被上訴人銷售人員吳巧琳，並口頭應允上訴人付款方式為自備款百分之10、貸款百分之85、保留款百分之5，定金除於當日匯繳10萬元外，其餘30萬元，上訴人已依約於109年2月19日分別匯款13萬元及17萬元支付完畢，嗣被上訴人於簽訂正式契約前之109年2月24日，突改變付款方式為自備款百分之14、貸款百分之85、保留款百之1，上訴人礙難同意。於109年2月24日透由吳巧琳以LINE通知上訴人保留款

改為百分之一，否則不能簽正式契約等情，上訴人無奈只得接受被上訴人新變更之付款方式，仍回覆堅持要簽訂正式契約。詎於109年2月27日上訴人前往被上訴人接待中心，欲完成簽訂正式契約手續時，改由副總謝基松、業務代表林俊宏接待，又再次變更付款方式為自備款百分之25、貸款百分之70、保留款百分之5，且片面增加裝潢款82萬元，以墊高實價登錄之買賣價格，猶粉飾稱係依上訴人之需求，保留款提高為百分之5，並調整自備款百分之25、貸款百分之70。另藉口避免之後驗收工程之爭議，於109年2月27日同時要求裝潢必須由被上訴人施作，被上訴人擅自片面變更109年2月24日協議，無法為上訴人所接受，致生爭議，無法於109年2月27日簽訂正式契約，再次改期於同年3月6日簽訂正式契約。又上訴人於109年3月6日再次前往被上訴人接待中心，當天由被上訴人業務代表林俊宏接待，仍堅持同上付款方式及條件，最終上訴人未能妥協而未簽訂正式契約，業務代表林俊宏則當場刷退定金40萬元予上訴人，嗣被上訴人已將系爭房屋出售第三人，併移轉所有權，本件未能完成簽訂正式契約手續併履行契約，純係可歸責於被上訴人突然片面增加裝潢款82萬元，且只得讓被上訴人施作，及多次變更於109年2月24日已應允之付款方式，被上訴人對上訴人所負移轉系爭房屋所有權人之義務，已陷於給付不能，即令訂立本約，被上訴人亦不能履行契約，依民法第249條第3款規定，被上訴人自應依法加倍返還所受之定金40萬元等語。並聲明：一、原判決廢棄。二、上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人40萬元，及自109年4月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

貳、被上訴人則以：

109年2月14日係由被上訴人銷售人員吳巧琳負責接洽上訴人，上訴人固於同日以1,338萬元（含車位）訂購系爭房屋，惟雙方當日僅約定買賣標的物，就買賣價金1,338萬元尚待被上訴人公司主管同意方能後續簽立買賣契約本約之程

序，就買賣契約之其它必要之點如付款方法、交屋款數額、所有權移轉登記時期、標的物交付等事項，均未約定。被上訴人銷售人員吳巧琳並無口頭應允上訴人付款方式為自備款百分之10、貸款百分之85、保留款百分之5，吳巧琳於109年2月14日接待上訴人時，即明確的跟上訴人說明公司系爭建案的交屋保留款一律就是總價金的百分之1，若需要變動因其權限無法決定，需要報請公司同意，並無應允上訴人除買賣標的物以外之任何事項。上訴人於109年2月27至被上訴人之接待中心商談本買賣契約本約簽立事宜，當日負責接待之人員為案場主管林俊宏，並有高階主管謝基松副總陪同，因上訴人要求將交屋款提高至百分之5，但同時又希望能夠將銀行貸款的數額提高，被上訴人基於服務客戶之立場，提出折衷的方案，提議將上訴人自備款從百分之30降至百分之25、貸款百分之70、交屋款百分之5，另加計裝潢款82萬元，由被上訴人發包予配合的廠商施作裝潢，以便被上訴人能掌握裝修工程之進度及品質，並避免之後驗收工程的爭議，採此方案上訴人亦能夠爭取較高之貸款金額，但此方案不為上訴人所接受，上訴人希望的方案是自備款百分之25、貸款百分之70、交屋款百分5，至於加計82萬元的裝潢款部分，上訴人則希望是由其自己找廠商施作，雙方磋商後無共識，致使雙方不能如期於109年2月27日簽立買賣契約本約。嗣上訴人於109年3月6日再度前往被上訴人之接待中心，因雙方經多次協商皆無法達成共識，上訴人遂當場提出要退訂之要求，並立即將房屋訂購單正本、所有刷卡單客戶副聯都交給案場人員，同時要求被上訴人立即將定金返還給伊，被上訴人案場主管林俊宏同意上訴人退訂的請求，當場就將定金40萬元刷退、返還予上訴人，系爭預約於109年3月6日經兩造合意終止，本案之預約既已合意終止，就無簽訂買賣契約之本約義務，被上訴人自可就系爭房屋再為出售予他人，被上訴人於預約終止後約半年即同年8月22日始將系爭房屋再行出售予第三人，要無給付不能之情事。本件買賣契約之本約

無法成立，乃是因雙方對於契約之必要之點即裝潢款搭配方式及其他付款細節無法達成共識，此應屬因不可歸責於雙方當事之事由，致不能履行之情形，被上訴人已將定金40萬元返還上訴人，行為皆本於誠信原則並合法，上訴人主張被上訴人應加倍返還所受之定金，為無理由等語置辯。並聲明：如主文所示。

參、兩造不爭執事項：

上訴人於109年2月14日以1338萬元向被上訴人購買系爭房屋，並簽訂系爭訂購單，載明定金40萬元，上訴人已於109年2月14日給付10萬元及同年月19日匯款30萬元支付完畢，嗣因兩造就付款方式有爭議而未簽訂正式契約，被上訴人於109年3月6日刷退定金40萬元予上訴人，系爭房屋業已出售予第三人等事實，業據上訴人提出房屋訂購單、匯款單、LINE對話紀錄、信用卡授權交易取消通報表為證，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

肆、兩造爭執事項：

一、兩造就系爭房屋之買賣價金付款方式是否曾達成合意？

二、上訴人依民法第249條第3款規定請求被上訴人加倍返還所受定金，有無理由？

伍、得心證理由

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內容請求履行，又買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立。」（最高法院61年台上字第964號判例參照）。又「查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。而房屋及基地之買賣，為求慎重，契約當事人通常均就買賣標的、價金、價款繳納方法、房屋移轉登記及交付期限等事項加以約定。是以買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，以作為將來訂立本約之張本，但不得因此即謂買賣本約業已成

立…。」（最高法院102年度台上字第69號判決參照）。

二、系爭訂購單法律關係為買賣契約之預約：

上訴人主張兩造於109年2月14日簽訂系爭訂購單前即已達成自備款10％、貸款85％、保留款5％之協議等語，並提出豐邑文心匯便箋乙紙及109年2月24日LINE對話截圖為證。惟觀諸便箋紙上之記載內容甚為潦草，且意義尚非明確（見原審卷第127頁），復無兩造簽名確認，難認上開便箋紙上之記載即為兩造已就付款方式達成合意之證明；況且便箋紙上除系爭房屋戶別「Ｂ6-19+B5（大）車位＄1338自備200→☆訂40＜10斡權30簽約☆簽93簽約後3天內☆交67（預計2個月）」外，尚有另一戶別「Ａ7-18 Ｂ5大 $1278」等文字記載，上訴人全然忽視上開文字，未予說明上開記載係何意思，為何在其主張兩造達成付款合意之便箋紙上另有全然無關之上開記載？若與被上訴人提出之另一便箋紙上記載「Ｂ6-19 $1338」及其他內容（見本院卷第57頁，被上證1）相互比對即知，兩造提出之此2紙便箋，僅係銷售人員在解說買賣系爭房屋各種付款方式之試算（「自備200→ 訂40 簽146 交14」）草稿，故解說過程中被上訴人之銷售人員吳巧琳另提及總價較低另一戶「Ａ7-18」亦記載於便箋紙上，上訴人僅擷取其中一部分文字，即主張兩造已就系爭房屋買賣付款細節達成合意，非足採信。再參酌上訴人一再主張兩造未能完成簽訂正式契約，係可歸責於被上訴人之片面增加及變更系爭訂購單之約定事項，及系爭訂購單特約條款欄第㈤條：「…以雙方所訂房地買賣契約為準。」（見原審卷第43頁）即知系爭訂購單僅有買賣預約之性質，而非本約，應堪予認定。

三、在系爭訂購單（即預約）上已經約定及未約定之其餘買賣條件，均得隨時合意變更及約定，買賣條件應依本約之約定為準：

系爭訂購單既僅具預約性質，自可就預約所未約定之其餘買賣條件另行洽商約定或就預約中已約定事項合意變更，此觀

系爭訂購單特約條款欄第㈤條：「本訂購單未約定之其餘買賣條件，及本訂購單之買賣條件於簽約前雙方約定變更時，以雙方所訂房地買賣契約為準。」（同上卷同頁）甚明。復查，依上訴人提出之LINE對話截圖記載：「上訴人：不懂你的意思，所以訂下交屋款5%有何違法之處？」、「被上訴人銷售人員吳巧琳（下稱吳巧琳）：沒有違法之處，只是若交屋款要更改5%公司要求要自備三成的付款」、「上訴人：一開始洽談我們已經表明5%交屋款，你也允諾現在才更改？」、「吳巧琳：但付款依然是以公司為主呀..」、「上訴人：訂屋前是已確認付款程序跟付款比例你不是代表你們公司來洽談嗎？」、「吳巧琳：我沒有辦法代替公司允諾任何事項如果這方面沒有辦法的話我真的盡力了」、「吳巧琳：這部分我們有詢問過法務，這本是買賣雙方協議，預售有明確5%，我能理解您的感受與堅持，就您上述的部分使我們無法進到下一步，協調後無法達成共識，要麻煩您找時間帶您的訂單及收據我們這邊刷卡的部分退您」、「上訴人：上述是你的立場，還是你代表你們公司的聲明？」、「吳巧琳：我已把您的要求跟主管提出協調，答案結果無法合您的心意，所以主管認為把訂金退給您，也不想您提心吊膽的買一間房，相信這樣對您是最好的我剛在（應為「再」之誤寫）一次的詢問過主管，他們明確的回覆我們把訂金退給您，我們沒有辦法配合客戶的付款要求做更改」、「上訴人：我剛剛跟你們台中總公司聯絡過，業務處的林小姐也是跟你一樣的說法跟太太商量過後，我們等下還是會過去簽約」等語（見原審卷第129至133頁），可知上訴人於簽訂系爭訂購單時要求保留款為百分之5，被上訴人銷售人員吳巧琳並未代被上訴人允諾，乃於109年2月24日以LINE明確表明被上訴人公司無法同意之立場，倘若上訴人簽訂系爭訂購單時，兩造就保留款百分之5之付款方式已達成合意，自可載明於系爭訂購單，吳巧琳亦無須再以LINE明確告知。及訂購單上房地總價欄附加之（另加裝潢款捌拾萬元整），上訴人

一再表明不能接受，足見上訴人簽訂系爭訂購單後，兩造就保留款百分之5、自備款與貸款比例，甚至買賣總價是否變更另加裝潢款82萬元，仍持續協商中，未能達成合意。

四、如因預約中未約定之其餘買賣條件，雙方未能達成合意，致不能訂立本約，並非因可歸責於契約一方當事人之事由，致預約不能履行：

㈠經查，本件系爭訂購單僅就付款條件一項而言，按諸行政院消費者保護會通過之成屋買賣定型化契約應記載事項第四條「付款約定」，即至少有簽約款（本款項包括已收定金）、備證款（賣方備齊所有權移轉登記應備文件同時支付）、完稅款（於土地增值稅、契稅稅單核下後，經通知日起○日內支付）、交屋款四項（見卷附「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱成屋買賣定型化契約應記載事項）」），與上訴人所主張兩造已達成付款條件合意佐證之便箋紙上記載中僅有訂（金）、簽（約款）及交（屋款）之記載比對即明，系爭訂購單就系爭房屋買賣付款條件細節，兩造並未完全達成合意，堪以認定。況按兩造爭執焦點之一即「交屋保留款」，若比對上述「成屋定型化契約應記載事項」與卷附「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項（下稱預售屋買賣定型化契約應記載事項）」即知，僅「預售屋買賣定型化契約應記載事項」中有「交屋保留款」此一用語（成屋買賣用語則為「交屋款」）。故縱認兩造將「交屋保留款」與「交屋款」等同視之，但此部分款項占契約總價之比例自始即有爭議，且未於系爭訂購單明定其金額或比例，需待兩造協商達成合意後，始得據以簽訂本約。

㈡上訴人雖一再主張被上訴人銷售人員吳巧琳於109年2月24日以LINE告知被上訴人公司堅持保留款百分之1，上訴人了解被上訴人公司立場後，迫於無奈接受被上訴人公司之付款方式，兩造於109年2月24日就付款方式即自備款百分之14、貸款百分之85、保留款百分之1達成協議，並提出109年2月24日LINE對話截圖為證。惟查，依兩造LINE對話截圖記載：

「上訴人：我剛剛跟你們台中總公司聯絡過，業務處的林小姐也是跟你一樣的說法跟太太商量過後，我們等下還是會過去簽約」、「吳巧琳：方便4點嗎臨時有客戶」、「上訴人：18：00吧」、「吳巧琳：因為我7點有約客戶，付款方式就照公司的付款嗎？合約有無其他問題呢？如果沒有太大問題，原訂一小時的簽約時間OK嗎」、「吳巧琳：時間OK嗎～」、「吳巧琳：15~20F-B6客變圖.dwg」等語（見原審卷第133至134頁），上訴人於上開對話過程僅表示「等下還是會過去簽約」，尚無法確認兩造係就如何之付款方式達成合意，又吳巧琳單方面傳送客變圖予上訴人，亦無法證明兩造已就付款方式達成合意，是上訴人所提上開證據，尚不足以認定兩造就付款方式已有達成合意，上訴人復未提出其他證據以資佐證，則上訴人主張兩造於109年2月24日曾就付款方式即自備款百分之14、貸款百分之85、保留款百分之1達成協議乙節，難認可採。況查，依上段所述，付款條件亦仍未達完備（至少尚有備證款、完稅款未約定），仍待兩造協商確定，系爭訂購單既僅就買賣標的、買賣總價金為約定，兩造就買賣價金付款方式及其他細節未曾達成合意，已如前述，則兩造嗣因付款方式始終無法達成合意，致無法訂立本約，並非因被上訴人片面變更兩造已達成合意之付款方式所造成，是難認係因可歸責於被上訴人之事由，致無法履行訂立本約之義務。從而，上訴人主張系爭訂購單法律關係（預約）係因可歸責於被上訴人之事由，致無法履行，依民法第249條第3款規定請求被上訴人加倍返還所受訂金，自屬無據。

五、按契約之終止與契約之解除，兩者之效力不同，前者使契約關係向將來消滅，後者則使契約溯及訂約時失其效力。契約終止權之行使，本於契約自由原則，非不得由契約當事人任意約定其終止之原因，如無約定者，端視有無法定終止原因之存在而定。繼續性契約，若於中途當事人之一方發生債務不履行情事，致契約關係之信賴性已失，或已難期契約目的

之完成，民法雖無債權人得終止契約之明文規定，亦應得類推適用同法第227條及第254條至第256條之規定，許其終止將來之契約關係。而繼續性契約之終止既僅生將來效力，終止前因契約而發生之法律關係仍有其效力，自不待言（最高法院109年度台上字第2793號判決參照）。又預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務（參最高法院61年台上字第964號判例），換言之，預約義務人應負之契約義務僅訂立本約而已，亦即，預約之性質並非繼續性契約，應無終止契約之可能（至多僅有解除契約之可能），被上訴人於原審抗辯稱系爭預約經兩造合意終止，及上訴人主張係被上訴人片面終止，於法不合，與預約之性質有悖，均屬誤解法律。查本院既已就上訴人主張之訴訟標的民法第249條第3款不能成立，判斷如上；且被上訴人已將定金40萬元退還上訴人（見原審卷第115-121頁信用卡刷退單據），自毋庸就非本件訴訟標的之民法第259條（解除契約時，當事人雙方回復原狀之義務）前提要件，即系爭訂購單法律關係（預約）是否合法解除乙節，加以審究，併此敘明。

六、因本案事證已臻明確，上訴人雖另聲請傳訊證人郭妍妏，欲證明兩造口頭達成原審證9便箋紙所載合意之過程，惟查，證人僅參與兩造間109年2月14日洽談之過程，之後即未參與兩造間關於本約之協商，為上訴人自承在卷（見本院卷第83頁，110年11月19日言詞辯論筆錄），故縱予傳訊，亦無從釐清本約無法訂立之原因是否可歸責於被上訴人，應無調查之必要。兩造其餘陳述併所提證據，與本院上開判斷無涉或無違，爰不一一論斷，附此敘明。

七、綜上所述，本件上訴人主張因可歸責於被上訴人事由致無法訂立本約為不足採，被上訴人抗辯兩造係因付款方式始終無法達成合意致無法訂立本約，則尚屬可信，是上訴人依民法第249條第3款規定，請求被上訴人加倍返還定金40萬元，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴判決，核無不合。上訴意旨仍執前詞指摘原判決違法不當，求予廢棄改判，為無

理由，應予駁回。

陸、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　17　　日

民事第一庭 審判長法　官　許石慶

法　官　蕭一弘

法　官　曹宗鼎

上正本係照原本作成。

本件不得再上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　17　　日

書記官　曾右喬