

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1461號

原告 陳建霖

訴訟代理人 劉家成律師

被告 英倫開發建設股份有限公司

法定代理人 陳宥菘

訴訟代理人 劉建成律師

上列當事人間請求加倍返還定金等事件，本院於民國112年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣訴外人陳育松於民國109年8月10日向被告購買「時代溫莎大廈」F棟14樓之預售屋(下稱系爭預售屋)，陳育松於當日與被告簽立訂購房屋預約單(下稱系爭訂購預約單A)，再於109年8月13日分別與訴外人張霖森、被告簽立土地、房屋預定買賣契約書(下稱系爭土地、房屋買賣預約書)，並將定金新臺幣(下同)52萬元(下稱系爭定金)及簽約金72萬元(下稱系爭簽約金)，共計124萬元交付予被告。因陳育松另有積欠原告債務未清償，經協議後，陳育松同意將其對被告之系爭訂購預約單A、系爭定金、系爭簽約金權利讓與原告，以抵償上開陳育松對原告之債務。原告與陳育松於110年1月12日先簽訂土地、房屋預定買賣契約讓與同意書(下稱系爭讓與同意書)、切結書(下稱系爭切結書)，再於同日共同赴「時代溫莎大廈」銷售中心，通知被告系爭土地、房屋買賣預約法律關係讓與之事實，經被告同意後，由被告另行開立載有「訂購人為原告」、「已繳定金2萬元、簽約款122萬元」、

01 「日期：109年8月10日」等文字之訂購房屋預約單(下稱系
02 爭訂購預約單B)交付予原告，原告自得依系爭訂購預約單B
03 契約，請求被告履行簽立土地、房屋預定買賣契約書之義
04 務。

05 (二)詎料，原告事後數次與被告聯絡繳納簽約金尾款及簽立土
06 地、房屋預定買賣契約書之方式與時間，被告均置之不理，
07 經原告以110年12月22日桃園茄苳郵局存證號碼第001436號
08 存證信函催告被告履行系爭訂購預約單B之義務，然被告竟
09 以111年1月10日台中大隆路郵局存證號碼000016號存證信函
10 通知原告「陳育松於當日即通知本公司業務人員，伊是『被
11 綁票』辦理上述轉讓手續」、「本公司並已收到陳育松撤銷
12 其於110年1月12日與台端簽立之土地及房屋預定買賣契約讓
13 與同意書、切結書等意思表示之存證信函」、「該契約讓與
14 已溯及失效」、「台端已不具該買賣契約權利繼受人之身
15 分」等語，拒絕讓原告繳納簽約金尾款50萬元，並拒絕與原
16 告簽立土地、房屋預定買賣契約書。原告迫於無奈，再次以
17 111年3月29日桃園永安郵局存證號碼000164號存證信函催告
18 被告履行系爭訂購預約單B之義務，復經被告拒絕履行，顯
19 已違約，被告應加倍返還系爭定金。

20 (三)退步言之，縱認陳育松得撤銷轉讓系爭讓與同意書、系爭切
21 結書之意思表示，兩造合意簽立之系爭訂購預約單B係屬另
22 行成立之買賣預約關係，自與系爭土地、房屋買賣預約是否
23 合法轉讓無關，原告仍得依系爭訂購預約單B，請求被告與
24 其訂立買賣本約，而被告無故拒絕與原告訂定買賣本約，顯
25 屬可歸責於被告之事由致不能訂定契約，被告仍應加倍返還
26 系爭定金予原告。另被告既向原告表示拒絕訂定買賣本約，
27 被告所受領之系爭簽約金即無法律上原因，自應一同返還予
28 原告。為此，爰類推適用民法第249條第3款規定、依民法第
29 179條規定及債權讓與之法律關係，請求被告加倍返還其所
30 受系爭定金、系爭簽約金及其法定遲延利息。並聲明：

31 (一)被告應給付原告176萬元，及自起訴狀繕本送達翌日

01 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）願
02 供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：陳育松就系爭訂購預約單A之權利，經陳育松與
04 被告於109年8月13日簽立系爭土地、房屋買賣預約書後，已
05 轉換為系爭房地預售契約關係而不存在，陳育松自無從於11
06 0年1月12日將已不存在之權利轉讓予原告。又依系爭土地買
07 賣契約書第9條、系爭房屋預定買賣契約書第20條之約定，
08 系爭土地、房屋買賣預約法律關係之轉讓應先繳清已屆滿之
09 各期應繳款項，讓與人以書面徵求賣方之同意，且其轉讓應
10 依系爭土地、房屋買賣預約書約定內容之同一條件訂定新契
11 約始可生效，故無論原告係主張基於系爭訂購預約單A權
12 利，或系爭土地、房屋買賣預約書契約，陳育松之轉讓均未
13 符合上開條件，其轉讓自不生效力。退步言之，縱認陳育松
14 將系爭訂購預約單A之權利讓與原告為有效，因陳育松已合
15 法撤銷其讓與系爭訂購預約單A、系爭讓與同意書、系爭切
16 結書之意思表示，不存在有效之債權讓與，原告自不得要求
17 被告與其訂定土地、房屋買賣預約。另系爭訂購預約單B僅
18 為原告與陳育松共同向被告表示欲轉讓系爭土地、房屋買賣
19 預約法律關係之證明，兩造並無因系爭訂購預約單B而另行
20 成立新的買賣預約關係，況依系爭訂購預約單B上載明之特
21 約條款第5點，以及後方手寫「應於110年1月22日前繳清簽
22 約金差額50萬元」之註記，原告均未履行，顯已放棄其權
23 益，被告拒絕與原告訂定土地、房屋買賣預約並無任何違約
24 情事，原告自無主張加倍返還定金104萬元之權，且被告保
25 有簽約金72萬元亦非不當得利等語，資為抗辯。並聲明：
26 （一）原告之訴駁回。（二）如受不利益判決，願供擔保，
27 請准宣告免予假執行。

28 三、兩造不爭執事項（見本院卷第359至361頁）：

29 （一）陳育松向被告購買「時代溫莎大廈」F棟14樓（含B4編號11
30 2、113車位，即系爭預售屋），陳育松於109年8月13日分別
31 與張霖森、被告訂定土地、房屋買賣契約書（即系爭土地、

01 房屋買賣預約書，如被證13-1、13-2，見本院卷第227至245
02 頁)。陳育松已繳納定金52萬元及簽約金72萬元，然並未繳
03 納簽約金尾款50萬元(即應予張霖森之22萬5,000元及應予被
04 告之27萬5,000元)、開工款87萬元(即應予張霖森之40萬元
05 及應予被告之47萬元)。

06 (二)110年1月12日，原告與陳育松至被告位於臺中市南屯區五權
07 西路二段與永春東七路之「時代溫莎」預售屋銷售中心，原
08 告向被告請求將系爭土地、房屋買賣預約權利移轉予原告，
09 兩造簽立訂購房屋預約單(即系爭訂購預約單B，如原證1，
10 見本院卷第103頁)。又原告並未於110年1月22日繳付簽約金
11 尾款22萬5,000元予張霖森，以及27萬5,000元予被告。

12 (三)陳育松與被告委託之房屋代銷中心服務人員間之對話紀錄如
13 被證2(見本院卷第73頁、77頁)。

14 (四)110年12月22日，原告以桃園茄苳郵局存證號碼001436號存
15 證信函催告被告履行系爭土地、房屋買賣預約(見本院卷第2
16 1至27頁)。

17 (五)111年1月7日，陳育松以南投中山街郵局存證號碼第000002
18 號存證信函向原告表示撤銷系爭讓與同意書、系爭切結書之
19 意思表示(如被證14，見本院卷第247至249頁)，並寄送至臺
20 中市○○區○○路0段000號1樓，經該址巨力當舖於111年1
21 月10日收受。另陳育松將該存證信函之副本，寄送予被告收
22 受。

23 (六)111年1月7日，陳育松以南投中山街郵局存證號碼第000003
24 號存證信函向原告表示系爭讓與同意書、系爭切結書之意思
25 表示(如被證12，見本院卷第197至199頁)，並將該存證信函
26 寄送至原告住所即彰化縣○○鄉○○路000號。

27 (七)111年1月10日，被告以台中大隆路郵局存證號碼000016號存
28 證信函通知原告「陳育松於當日即通知本公司業務人員，伊
29 是『被綁票』辦理上述轉讓手續」、「本公司並已收到陳育
30 松撤銷其於110年1月12日與台端簽立之土地及房屋預定買賣
31 契約讓與同意書、切結書等意思表示之存證信函」、「該契

約讓與即已溯及失效」、「台端已不具該買賣契約權利繼受人之身分」等文字(見本院卷第29至31頁)。

(八)111年3月29日，原告以桃園永安郵局存證號碼000164號存證信函通知被告依系爭土地、房屋買賣預約書訂立買賣本約(見本院卷第33至37頁)，被告仍拒絕履行。

四、本院得心證之理由：

原告主張被告應返還系爭簽約金及加倍返還系爭定金，為被告否認，並以前詞置辯，是本件應審究者為：原告主張陳育松對於被告基於系爭訂購預約單A之權利，業經陳育松合法轉讓予原告，是否有據？兩造簽立之系爭訂購預約單B是否有另行成立新的買賣預約關係？原告主張類推適用民法第249條第3款規定、依民法第179條規定及債權讓與之法律關係，請求被告加倍返還系爭定金即104萬元、系爭簽約金72萬元及其法定遲延利息，是否有據？茲分述如下：

(一)按當事人對於買賣契約必要之點，即價金與標的物之意思表示一致，其契約即已成立。而預約則係約定將來訂立一定契約(本約)之契約，倘將來係依所訂之契約履行而無須另訂本約者，即非預約。當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約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行而無須另訂本約等情形決定之(最高法院109年度台上字第1638號判決意旨參照)。次按債權讓與契約，係以移轉特定債權為其標的，債權存在為債權讓與契約之效力要件，並非成立要件，自非不得以將來債權為讓與之標的。惟將來債權附有停止條件者，於債權讓與契約成立時尚未存在，其停止條件是否成就並不確定，該債權讓與是否確定發生，既非債務人所得知悉，自應於停止條件成就，並讓與人或受讓人將條件成就之債權讓與另行通知債務人，始對之發生債權讓與之效力(最高法院107年度台上字第1049號判決意旨參照)。又解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂

立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號判決參照）

（二）原告固主張：因陳育松另有積欠原告債務未清償，經協議後，陳育松同意將其對被告之系爭訂購預約單A、系爭定金、系爭簽約金權利讓與原告，以抵償上開陳育松對原告之債務，然被告拒不履行其簽立買賣本約義務，經原告以桃園永安郵局存證號碼000164號存證信函催告後，仍拒絕履行，應屬違約，依系爭訂購預約單A、類推適用民法第249條第3款規定及債權讓與之法律關係，被告應加倍返還定金及其法定遲延利息云云。惟查：

1、陳育松向被告購買系爭預售屋，並於109年8月13日分別與張霖森、被告簽立系爭土地、房屋買賣預約書契約，陳育松已繳納定金52萬元及簽約金72萬元，惟尚未繳納簽約金尾款50萬元、開工款87萬元，嗣於110年1月12日，兩造再簽立系爭訂購預約單B，有系爭土地、房屋買賣預約書、系爭訂購房屋預約單B在卷可證（見本院卷第227至245頁、第103頁），為兩造所不爭執【見不爭執事項（一）（二）】，堪信為真正。再者，系爭訂購預約單B為被告與不特定締約者訂立同類型契約，所預先擬定契約條款，並提出作為契約內容而訂定之定型化契約，又被告自承其於110年1月12日開立予原告之系爭訂購預約單B，與其於109年8月13日開立予陳育松之系爭訂購預約單A相同（見本院卷第220頁），且原告亦主張其受讓自陳育松基於系爭訂購預約單A相同權利，可認系爭訂購預約單A、B記載之內容，除訂購人姓名、身分證字號、居住地址、電話不同外，其餘條款內容均完全相同，堪以認定。

2、觀察系爭訂購預約單B之記載：「訂購房屋預約單...房屋種類：大廈，F棟壹拾肆樓...特約條款：...7. 本預約訂購單，於交付定金後，經雙方簽章後始生效。8. 買賣條件以雙

方所訂房地買賣契約為準。…」等文字，探求當事人立約時之真意，買受人與出賣人已就預定購買系爭預售屋之意思表示合致，上開預約單係約定將來訂立本約之契約，具備預約之性質，並以買受人交付足額之定金，作為該預約生效之停止條件，出賣人則依該預約負有與買受人簽立買賣契約本約之義務。再觀察系爭土地買賣預約書之記載：「定金：貳拾捌萬元整」（見本院卷第235頁）、系爭房屋買賣預約書之記載「定金：貳拾肆萬元整」（見本院卷第245頁）等文字，可徵陳育松向被告購買系爭預售屋應繳納之定金共為52萬元（計算式：28萬+24萬=52萬元），而陳育松業於109年8月13日向被告繳納52萬元定金，已認定如前，依上開說明，陳育松與被告間就系爭訂購預約單A之預約應已成立生效。惟依據系爭訂購預約單A之預約，被告負有與陳育松簽立買賣契約本約之義務，而張霖森與被告於109年8月13日分別與陳育松簽立系爭土地、房屋買賣契約書契約，被告已履行其基於系爭訂購預約單A對陳育松之契約義務，並無可歸責被告事由，致系爭訂購預約單A預約不能履行等情。基此，陳育松對被告並無請求加倍返還系爭定金之債權存在，自無從將不存在之債權讓與原告，是認此部分主張，即屬無據。

(三)原告再主張：依系爭切結書載有：「因訂單編號N000584紅單，及簽定合約書遺失，因於110年1月12日轉售於陳建霖先生，以此證明之前簽定之訂單之合約無法律之事項，即為作廢無效…」等文字，足證原告與陳育松間存有轉讓紅單之合意。又紅單即為「訂購房屋預約單」，轉讓「紅單」即為轉讓「買賣預約」權利，被告拒絕與原告簽立買賣本約，應屬違約，應加倍返還系爭定金，並提出系爭讓與同意書、系爭切結書為證云云。然查，系爭土地買賣預約書第9條、房屋買賣預約書第20條約定，分別載有：「房地轉讓條件及質權禁止：一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。但

其轉讓應依本契約約定內容之同一條件訂立新約。...」等文字，已載明系爭土地、房屋買賣預約書契約之轉讓，以買方繳清已屆滿之各期應繳納款項為必要，且必須事先以書面徵求賣方同意。原告固能提出於110年1月12日簽立之系爭訂購預約單B作為被告同意陳育松轉讓權利之書面，然觀諸系爭訂購預約單B記載：「簽約金已繳72萬，差50萬，於1/22前繳清...開工併入工程期款，貸款八成」等文字，可徵兩造另有約定原告應於110年1月22日前繳納簽約金尾款50萬元，而原告亦未能提出其已於110年1月22日繳納簽約金尾款50萬元之證明，顯見原告未能繳清已屆滿之各期應繳款項，依上開說明，被告拒絕與原告依系爭土地、房屋買賣預約書約定內容之同一條件簽立新買賣本約，即有正當理由，並無違約，此部分主張，難謂可採。

(四)原告另主張：兩造合意簽立之系爭訂購預約單B為另行成立新的買賣預約關係，並非單純因債權轉讓而繼受被告與陳育松間之法律關係，被告拒絕與原告簽立買賣本約，應屬違約，應加倍返還定金及其法定遲延利息云云。再查，系爭訂購預約單B上為兩造於110年1月12日簽立，除訂購人姓名、身分證字號、居住地址、電話不同外，其餘條款內容含簽立日期「109年8月10日」之記載，均與系爭訂購預約單A完全相同，兩造就簽立系爭訂購預約單B之真意，是否有另行成立新的買賣預約關係，即有可議。佐以兩造於簽立系爭訂購預約單B時，由陳育松陪同在場，且原告出示系爭讓與同意書、系爭切結書，並向被告請求將系爭土地、房屋買賣預約權利移轉予原告後，兩造始簽立訂購房屋預約單B等情，併斟酌市場交易上之習慣(即俗稱紅單交易)等一切情事，堪認兩造簽立系爭訂購預約單B之真意，並無另行成立新的買賣預約關係之意，應僅係就系爭訂購預約單A之立約主體發生變動，原告仍應繼受自陳育松之權利義務法律關係，而被告已履行其基於系爭訂購預約單A對陳育松之契約義務，且被告拒絕與原告簽立買賣本約，並無違約，已如前述，是認此

01 部分主張，仍難可採。

02 (五)至原告主張：簽約金之性質，係以訂立本約為目的所預為繳
03 付之買賣價金，被告既拒絕訂立買賣本約，被告所受領之系
04 爭簽約金即無法律上原因，自應一同返還予原告云云。再
05 查，系爭簽約金為陳育松本於系爭訂購預約單A、系爭土地
06 及房屋買賣預約書契約所為之給付，被告保有系爭簽約金之
07 利益有法律上原因，並無不當得利。陳育松對被告既無不當
08 得利債權存在，即無從將債權讓與原告，原告自無對被告主
09 張不當得利之可能，此與被告是否拒絕與原告簽立買賣本約
10 無涉，此部分主張，恐有誤會，委難可採。

11 五、綜上所述，原告主張類推適用民法第249條第3款規定、依民
12 法第179條規定及債權讓與之法律關係，請求被告加倍返還
13 其所受系爭定金、系爭簽約金及其法定遲延利息，為無理
14 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失
15 所附麗，應併予駁回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
17 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 112 年 5 月 5 日

20 民事第六庭 審判長法官 陳學德

21 法官 巫淑芳

22 法官 謝長志

23 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 112 年 5 月 5 日

27 書記官 許家齡