

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第101號

原告 織田房屋有限公司

法定代理人 丁英釗

被告 蔣祖棋

訴訟代理人 張連峯

上列當事人間加倍返還定金事件，本院於民國112年3月17日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國110年10月9日與被告約定坐落於雲林縣
○○鎮○○路○段000巷00號房屋(下稱系爭房屋)價額為新
臺幣(下同)200萬元，被告同日收受10萬元買賣定金及簽訂
定金收據。詎被告片面反悔不賣，賣方反悔則需加倍償還買
方，爰依民法第249條第3款之規定，提起本件訴訟等詞，並
聲明：被告應給付20萬元，及自支付命令送達翌日起至清償
日止按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：伊之系爭房屋應有部分僅有2分之1，定金收據卻
記載為全部(1/1)，且於110年10月9日簽訂定金收據當晚，
伊即傳送通訊軟體LINE訊息，向原告表示因伊之妹妹(即系
爭房屋之共有人蔣希默)看過收據後，不同意出售，故系爭
房屋買賣無法進行。再於111年1月27日寄送存證信函予原告
公司，表示不願售出系爭房屋，請原告公司提供銀行帳號以
便退還10萬元，是系爭契約業經解除等語，資為抗辯；並聲
明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告主張於110年10月9日，與被告約定系爭房屋買賣價金為

200萬，並當場交付10萬元予被告，以及簽訂定金收據等情，為被告所不爭執，並有定金收據影本(本院司促卷第9頁)在卷可佐，此部分之事實，應堪認定。然原告主張因可歸責被告之事由，致不能履行系爭契約，得向被告請求加倍返還定金之詞，則為被告所否認，茲審查如下述。

(二)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106年度台上字第480號民事判決意旨參照)；查上開定金收據第3條記載雙方同意依代書流程「再簽訂」買賣合約，依上開(一)之說明意旨，原告僅得請求被告履行訂立買賣契約，惟依同收據第1條記載系爭房地權利範圍係全部，而僅被告於立據人簽名，並無系爭房地之共有人蔣希默之簽名或授權之事實，得否認原告有請求被告履行系爭房地(所有權全部)簽立買賣契約之權利，已屬疑義。

(三)次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，固為民法第249條第3款所明定。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85年度台上字第2929號判決意旨參照)。續(二)所述，系爭房屋之買賣契約難以被告收受定10萬元即推定成立，則系爭房地買賣契約既未成立，原告自亦無從依民法第249條第3款之規定，主張有何可歸責於被告之事由致不能履行契約之情形。

(四)再觀諸原告於110年10月9日交付10萬元定金當晚，被告即以通訊軟體LINE，向LINE暱稱「許蕭宇Jenny」即原告公司員工表示「我妹妹看了收據，不同意，我想不要再進行了。你有空再來台中取回現金」(本院卷第57頁)；再於111年1月27日寄送存證信函予原告公司表示「台端明知本人權利範圍僅

01 1/2，並被假扣押依法不得買賣，況他共有人亦有優先承買
02 權，台端於定金收據上將系爭標的權利範圍寫為1/1，顯上
03 開買賣為給付不能之約定屬自始無效，因此貴我間定金收據
04 也無效，為此以本函表示解除買賣(函定金收據)，並請告知
05 本人台端銀行帳號以便退還定金10萬元專此通知」(本院卷
06 第67頁)等語，足見在系爭房地(權利範圍全部)未經另一
07 共有人即被告妹妹蔣希默同意，縱認被告未能履行與原告訂
08 立系爭房地買賣契約之義務，亦屬非可歸責於受定金之被告
09 之事由所致，是原告依民法第249條第3款之規定，請求被告
10 加倍返還其所受領之定金即20萬元，並非有據。

11 四、綜上所述，原告依民法第249條第3款，請求被告給付20萬
12 元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算
13 之利息，為無理由，應予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
15 審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
18 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
19 法 官 楊岬琇

20 以上為正本，係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
23 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
26 書記官 鄭雅雲