

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第707號

原告 蘇峻德
被告 國雄興業股份有限公司

法定代理人 許智翔
訴訟代理人 蔡慶龍
黃尚春

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國114年4月30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：原告於民國113年11月15日與被告就位在國雄北歐莊園森林區戶別：01E2，車位：B2-132預售屋不動產交易達成價格合意，總價為新臺幣(下同)1398萬元，當日原告即支付定金20萬元，以擔保契約之成立，為確保交易順利完成，原告於113年11月29日依約支付120萬元作為簽金，被告卻以提出需另外簽訂「公共空間美化協議書」為由，要求原告簽訂危害買方權益條款，致使當日未能完簽約。原告曾於交易過程中多次聯繫被告，合理提出合中部分錯字修正及技術性調整建議，該修改內容均不涉價金或重大條件，然被告未以善意回應，反於114年1月2日寄發存證信函聲明因合約變動過大，拒絕簽約，顯已表明無履行契約之誠意，被告片面終止交易並提出不合理條件，導致合約無法完成，構成違約，對原告造成財產與精神壓力。因被告可歸責事由致契約無法履行，但被告僅於114年1月15日退還定金20萬元，未加倍返還定金，爰依民法第248條、第249條第3款規定，請求被告給付20萬元。

01 二、被告則以：原告於113年11月15日前往「國雄北歐莊園(下稱
02 系爭建案)」之銷售現場以刷卡方式給付20萬元定金，並將
03 系爭建案之預售屋買賣契約(下稱系爭契約)攜回審閱，兩造
04 約定於113年11月29日於銷售現場簽約，惟當日原告簽名同
05 時卻當場表示其對於系爭契約諸多內容仍有疑義，希望修
06 改，且有「隔間牆客變需求」需再行討論等語，因現場銷售
07 乃被告所委託之代銷公司人員，該等人員無法立即將原告臨
08 時提出之各項訴求轉達被告公司主管，亦無法立即取得之同
09 意或回覆意見，故現場銷售人員只好向原告表示，會將其欲
10 修改加註之意見轉達被告詢問是否同意，此日之簽約程序因
11 原告有修改條文要求而暫時無法完成簽約，故請原告先不用
12 給付簽約金，等待後續銷售人員之回覆，原告即離場。嗣被
13 告考量原告之各項修改要求永無止境且非合理，並考量若
14 一再配合將造成對於其他已簽約購買同社區之住戶形成不公
15 平或無法配合之情況，乃於114年1月15日返還定金20萬元予
16 原告，並非被告有何可歸責之處而拒絕履約等語置辯，請求
17 駁回原告之訴，並陳明願供擔保，請准宣告免為假執行。

18 三、按「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契
19 約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸
20 責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返
21 還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行
22 時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸
23 責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。」
24 民法第249條定有明文。又當事人於簽立系爭買賣預約時所
25 交付之定金，係以擔保本約之成立為目的之所謂「立約定金
26 」。若本約成立，立約定金即變更為確保契約之履行為目的
27 ，固有民法第249條規定之適用；本約如未成立，定金之效
28 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
29 號判決參照)。被告收受原告所交付之定金20萬元，並同意
30 原告之出價而與原告成立買賣預約，約定另與原告訂立買賣
31 本約，為兩造所不爭執，並有原告提出之定金收據(房屋訂

01 購單)在卷可稽。原告雖主張被告以需另外簽訂「公共空間
02 美化協議書」為由，要求原告簽訂危害買方權益條款，致使
03 當日未能完成簽約，惟觀該協議書內容，係：「一、買方同
04 意賣方就本社區之因目的指定或約定含其他法定空地、基地
05 通路、社區大門、公共服務空間、管理室、管委會辦公室、
06 管委員使用空間、一樓門廳、梯廳、排煙室(電梯廳)、中
07 庭、建築外觀等公共空間規劃增(改)建為入口門廳、中庭景
08 觀及其他實用、美化或安全之設施及植栽(註：如何施作
09 概 由賣方規劃決定，買方或日後成立之社區管理委員會無
10 請求賣方為任何特定施作之權利)。買方充分了解所規劃區
11 域之原定義。就此部分買方(含社區管理委員會)不再有任何
12 其他價償、增建、擴充或變更之主張或請求，否則增加或修
13 改部分由主張者負責，如致生損害於賣方應賠償之。日後前
14 述增(改)建設施與植栽美化之維護及存廢概由主管機關及區
15 分所有權人會議或獲得授權之社區管理委員會依法自主行處
16 理，與賣方無涉，買方不得就本項事由(包含未施作或已施
17 作設施設備之情狀與性質)向賣方為任何請求，賣方亦不需
18 負違約之責。二、買方保證維護原設計之花木、花台、燈座
19 等原貌，絕不以任何理由要求賣方再行增設或修改，以維共
20 同利益。三、為提昇社區公共空間之實用機能及增進公共景
21 觀，上開增建或改建部分，因屬賣方增設贈送性質，賣方可
22 變更設計或依原建照圖施作，並不負違約之責。」，係為增
23 進社區公共景觀及安全所約定，衡情應為其他消費者願意接
24 受而與被告簽約，即難認被告就本件買賣契約之無法成立具
25 有可歸責之事由。從而，原告依民法第248條、第249條第3
26 款規定，請求被告給付20萬元，即屬無據，應予駁回。

27 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日

29 臺中簡易庭 法 官 劉正中

30 以上為正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應
03 一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
05 書記官 葉家好