

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度重訴字第130號

原告 謝馥禧

訴訟代理人 林亭宇律師

被告 吳朝安

訴訟代理人 陳進長律師

上列當事人間請求返還定金等事件，經本院於民國114年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應同意原告向第一建築經理股份有限公司領取設於第一商業銀行城東分行之履約保證專戶（戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶、帳號：00000-0000000000）內之新臺幣800萬元。

原告假執行之聲請駁回。

訴訟費用新臺幣95,100元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告向被告購買其所有位於臺南市安南區細部計畫之公共設施保留地23筆土地，兩造於民國113年8月9日簽訂土地買賣定金收據（下稱系爭定金收據），約定總價金新臺幣（下同）7,869萬5,000元、定金800萬元，於113年12月25日簽訂正式買賣契約；兩造復於113年10月間簽訂價金信託履約管理申請書（下稱系爭履保申請書），共同委託第一建築經理股份有限公司為履約保證人，原告應將價金匯至第一商業銀行城東分行，戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-0000000000號（下稱系爭履保專戶）；原告已於113年10月16日交付面額800萬元、發票日113年12月25日定金支票1紙（下稱系爭定金支票）予被告代理人黃淑鈴地政士收執後，已經兌現，依系爭履保申請書第六條第1項約定，定金800萬元現保管在系爭履保專戶內。嗣因部分土地面積過小或為法定空地，經原告代理人李紀彤與被告代理人黃淑

01 鈴於113年12月23日確認最終買賣16筆土地，依兩造約定買
02 賣價款以土地持分現值百分比計算，總價金減為7,816萬8,4
03 10元，李紀彤於同日以Line傳送「不動產買賣契約書」（下
04 稱「契約書一」）給黃淑鈴，黃淑鈴於翌日(24日)回傳「增
05 補契約」，李紀彤於同日(24日)上午至黃淑鈴地政士事務
06 所，因兩造對於「契約書一」第八條違約及解約罰則條款，
07 應以「房地總價款」或以「已收價款」為基準有爭議，致未
08 能簽訂正式買賣契約，惟兩造約定若就契約內容達成共識，
09 再於113年12月25日上午10時至黃淑鈴地政士事務所簽約，
10 但兩造於113年12月25日對違約及解約罰則條款仍有爭議，
11 而未簽訂正式買賣契約。其後，黃淑鈴於114年1月1日以Lin
12 e傳送解約暨終止履約保證協議書給李紀彤，表明簽約不
13 成，要沒收定金800萬元，要求原告簽立終止履約保證協議
14 書，然原告並非無意願簽約，僅希望修改違約金條款；雙方
15 再行討論後，仍未達成共識，兩造未正式訂立不動產買賣契
16 約，屬不可歸責於雙方之原因，依民法第249條第4款、民法
17 第266條之規定，被告應返還定金800萬元。又本件起訴後，
18 原告始發現買賣土地其中朝皇段3筆土地被告持分為6分之1
19 而非1分之1，惟被告及黃淑鈴未告知，依兩造約定以持分現
20 值百分比計算，買賣價金相差3,658,310元，且持分土地價
21 值與整筆土地價值差異甚大，被告以非其所有之土地簽訂系
22 爭定金收據，致無法給付土地，屬可歸責於被告之事由，原
23 告依民法第256條規定解除系爭定金收據，依民法第249條第
24 3款規定，被告應加倍返還定金。

25 (二)系爭定金收據為預約，無民法第314條規定適用，且兩造已
26 約定於113年12月25日上午10時在黃淑鈴代書事務所簽立正
27 式買賣契約，李紀彤依約前往，然雙方因約定條款爭議致簽
28 約不成，原告於114年1月23日收受被告寄來存證信函，要求
29 原告於文到7日內配合辦理簽約，否則解除契約，因適逢農
30 曆春節年假9日，原告恐延誤被告所定時間，即以口頭向被
31 告表示願意於114年1月25日簽約，並同步寄發存證信函予被

01 告，請被告前來新北市板橋區簽約，但被告不同意，可見兩
02 造並未約定簽約地；若認系爭定金收據有民法第314條規定
03 適用，因兩造均負有給付義務且各為債權人，原告住所地及
04 系爭定金收據所載甲方地址均在新北市板橋區，應以新北市
05 為簽立正式買賣契約地，原告並未擅自更改簽約地點。

06 (三)依民法第249條第4款、第266條之規定，擇一請求被告返還
07 定金；另依民法第256條規定解除系爭定金收據，依民法第2
08 49條第3款規定，請求被告加倍返還定金；本件訴訟一部請
09 求，併依系爭履保申請書第六條第1項約定，被告應同意原
10 告向第一建築經理股份有限公司領取設於第一商業銀行城東
11 分行之履約保證專戶（戶名：第一商業銀行受託信託財產專
12 戶、帳號：00000-0000000000）內之新臺幣800萬元。並聲
13 明：如主文所示第1項所示；願供擔保，請准宣告假執行。

14 三、被告抗辯：

15 (一)兩造於113年8月9日在被告位於臺南市安南區住家中簽訂系
16 爭定金收據，系爭定金收據詳載買賣標的物及價金，依民法
17 第345條規定，系爭定金收據所載土地之買賣契約已成立，
18 即可辦理土地所有權移轉，非另訂契約始可進行，而付款方
19 式及稅金、代書等費用負擔，非買賣契約必要之點，縱未以
20 書面約定，亦得依一般不動產買賣之慣例或法令規定處理，
21 系爭定金收據非預約性質，有無另簽訂正式買賣契約及嗣後
22 兩造同意變更買賣土地筆數，均不影響已成立買賣契約之效
23 力。又系爭定金收據既約定違約金800萬元，除經被告同
24 意，原告無權更改，原告以無法更改違約金條款為由拒絕簽
25 訂正式買賣契約，有違常理及誠實信用原則；況違約數額可
26 待日後發生違約情事再行訴訟確認，原告爭執正式買賣契約
27 之違約金條款，實則隱藏不願繼續履約而欲減少損害之心
28 態，兩造無法簽訂正式買賣契約，係可歸責於原告之事由所
29 致。另系爭定金收據係由原告繕打提出，其中朝皇段3筆土
30 地持分誤載為1分之1，被告未予詳察，但兩造既約定以公告
31 現值金額乘以固定折數計算買賣價金，並參酌系爭定金收據

01 第1條、第4條約定，被告出賣土地持分如與系爭定金收據所
02 載持分內容不符合，兩造同意以符合容積移轉之面積計算增
03 減價金，故土地持分誤繕僅需更正買賣總價款即可，不影響
04 系爭定金收據效力，縱被告持有朝皇段3筆土地權利範圍為6
05 分之1，惟於期限屆滿前，無法確認被告是否有主觀給付不
06 能或給付遲延之情形，原告不得以被告出售朝皇段3筆土地
07 權利範圍非全部為由，主張解除系爭定金收據。

08 (二)兩造約定於113年12月24日上午10時至黃淑鈴代書事務所(臺
09 南市中西區)簽訂正式買賣契約，原告代理人李紀彤依約前
10 往，雖當天因雙方對於契約內容未達共識而未簽訂，惟仍再
11 約定若達成共識，於翌日(25日)上午10時半在黃淑鈴代書事
12 務所簽約，兩造約定以黃淑鈴代書事務所為簽訂正式買賣契
13 約之清償地，簽約過程從未提及原告可指定簽約地點，依誠
14 實信用原則，非經被告同意，原告不可擅自更改簽約地點，
15 況系爭定金收據之買賣標的物位於臺南市，依民法第314條
16 規定，應以買賣標的所在地即臺南市作為簽約地點，原告擅
17 自改變簽約地點，無拘束被告之效力。原告未於113年12月2
18 5日正式簽約日前來簽約，被告本即有權解除契約並沒收定
19 金，原告於114年1月23日下午4時寄發存證信函邀請被告於1
20 14年1月25日至新北市板橋區簽約，被告於114年1月25日收
21 受該存證信函，縱使被告願北上簽約，時間上亦來不及，原
22 告擅自指定簽約地點並倉促通知，有違誠信原則，原告寄發
23 存證信函，僅係製造解除契約之藉口，實則無簽訂正式買賣
24 契約之意願。被告收受該存證信函後，隨即委由黃淑鈴以Li
25 ne告知李紀彤改簽約時間，但未獲原告正面回應，被告復於
26 114年2月7日再寄存證信函，通知原告可於114年2月12日、1
27 4日、19日、20日擇一前去黃淑鈴代書事務所簽訂正式買賣
28 契約，原告仍未前來簽約，被告自得依系爭定金收據第5條
29 約定，解除系爭定金收據並沒收定金800萬元。

30 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判
31 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 四、兩造不爭執事項(本院卷第210-212頁)

02 (一)兩造於113年8月9日在被告位於臺南市○○區○○路○段00
03 ○0號住家簽訂系爭定金收據(補卷第19-20頁)，約定被告出
04 售臺南市安南區細部計畫之公共設施保留地23筆土地予原
05 告，買賣總價款為7,869萬5,000元、系爭定金支票1張，並
06 定於113年12月25日簽訂正式買賣契約。兩造於113年10月間
07 簽訂系爭履保申請書(補卷第23-25頁)，原告於113年10月
08 16日交付系爭定金支票(補卷第21頁)予被告。

09 (二)原告代理人李紀彤與被告代理人黃淑鈴於113年9月間約定11
10 3年12月24日早上10點在黃淑鈴代書事務所(臺南市○○區○
11 ○路○段000號3樓)簽訂正式買賣契約。

12 (三)李紀彤與黃淑鈴於113年12月23日確認買賣標的為16筆土地
13 (不包含海東段572-1地號、581-4地號、609-1地號、635-1
14 地號及理想段195-1地號、202-1地號、1153-1地號等7筆土
15 地)，總價金為7,816萬8,410元，李紀彤於113年12月23日以
16 Line傳送「契約書一」(本院卷第107-112頁)予黃淑鈴，
17 因黃淑鈴就「契約書一」第八條違約及解約罰則及其他條款
18 有意見，黃淑鈴於翌日(24日)以Line傳送增補契約(本院卷
19 第113-114頁)予李紀彤。李紀彤於113年12月24日上午10時
20 至黃淑鈴代書事務所時，因雙方對於契約內容尚未達成共
21 識，當日未簽訂不動產買賣契約書，雙方再約定若契約達成
22 共識，於114年12月25日上午10點半在黃淑鈴代書事務所簽
23 約。

24 (四)李紀彤於113年12月24日以Line傳送「契約書二」(本院卷
25 第121-127頁)予黃淑鈴，就黃淑鈴所提出之增補契約，翌
26 日(25日)傳送Line訊息向黃淑鈴表示「甲乙雙方同意第八條
27 之違約金以不超過房地總價款百分之十五為限，且雙方不得
28 另行請求損害賠償，房地總價款改成已收價款，其他OK」
29 (本院卷第119頁)，黃淑鈴表示不接受。

30 (五)因兩造就違約金以不超過房地總價15%或已收價款15%互有
31 爭執，於113年12月25日前未簽訂不動產買賣契約書。

01 (六)黃淑鈴於114年1月1日以Line傳送「解約暨終止履約保證協
02 書」予李紀彤，表示要沒收800萬元定金，李紀彤回覆兩造
03 仍可繼續針對「契約書二」第八條討論，但最終仍未達共
04 識。

05 (七)被告於114年1月22日寄發存證信函（補卷第31-32頁）予原
06 告，原告於翌日(23日)以存證信函（補卷第33-34頁）回覆
07 被告，請被告於114年1月25日上午11時至新北市○○區○○
08 路○段00號五樓簽訂正式買賣契約，被告收受存證信函後，
09 委託黃淑鈴於114年1月24日上午11點54分傳Line予李紀彤
10 「1/25因為年前繁忙，無法於貴司指定日及指定地點簽約，
11 請改於2/7週五上午10點，地點在本所民族路3段297號3樓辦
12 公室簽約ok嗎」（本院卷第131頁）、同日14時17分傳Line予
13 李紀彤「因為1/25為國定假日且年前繁忙，無法於貴司指定
14 日及指定地點簽約。請改於2/5週三上午10點或2/7週五上午
15 10點，2個日期二擇一；地點在本所民族路3段297號3樓辦公
16 室簽約ok嗎？」、同日16時53分傳Line予李紀彤「李小姐您
17 好，簽約請改於2/5週三上午10點或2/7週五上午10點，2個
18 日期二擇一；地點在本所民族路3段297號3樓辦公室簽約ok
19 嗎？請儘早回覆，賣方代理人要預訂行程」（本院卷第41
20 頁）。

21 (八)買賣標的物其中臺南市○○區○○段0000地號、1310地號、
22 1310-1地號等3筆土地，買賣訂金收據記載被告之持分為1/
23 1，但被告實際權利範圍為1/6。

24 五、本院之判斷理由：

25 (一)系爭定金收據之性質：

26 1.按買賣契約當事人就標的物及其價金互相同意，買賣契約即
27 為成立；民法第345條第2項固有明文。惟不動產之買賣，除
28 標的物及價金外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用及違
29 約等重要事項，故買賣預約，雖非不得就標的物及價金等項
30 先為擬定，以作為訂立本約之張本，究不能因此即認買賣契
31 約業已成立（最高法院80年度台上字第1883號判決意旨參

照)。次按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，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。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103年度台上字第181號、106年度台上字第480號判決意旨參照)。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。倘將來無法依所訂之契約履行而須另訂本約者，縱名為本約，仍屬預約(最高法院108年度台上字第2312號判決意旨參照)。故買賣標的物與價金之約定，雖非不得作為認定契約是否成立之重要依據，然當事人之真意，究係依所訂立之契約履行而無須另訂本約，抑或當事人訂立契約之目的乃在約定將來訂立一定之契約，自有審究之必要，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。再按，定金乃契約當事人之一方以擔保契約之成立，或確保契約之履行為目的，而交付他方之金錢或代替物。如簽立買賣預約時交付，係以擔保買賣本約成立為目的，為立約定金，於本約成立後，該定金即變更為確保契約履行為目的(最高法院96年度台上字第2565號判決意旨參照)。

2.兩造於113年8月9日在被告位於臺南市○○區○○路○段00○○號住家簽訂系爭定金收據，約定被告出售臺南市安南區細部計畫之公共設施保留地23筆土地予原告，買賣總價款7,869萬5,000元、定金800萬元，由原告交付系爭定金支票1張予被告，兩造定於113年12月25日簽訂正式買賣契約，為兩造所不爭執(不爭執事項(一))，且有系爭定金收據在卷可稽

(補卷第19-20頁)。依系爭定金收據第一條約定「買賣總價款：新台幣柒仟捌佰陸拾玖萬伍仟元整，付款方式如下，定金：新台幣捌佰萬元整。(賣方簽收：吳朝安)(支票發票日：113年12月25日，票號SD0000000)」，第二條約定「乙方(按指被告)同意委託甲方(按指原告)辦理函查本買賣標的有無協議價購、領取補償金情事，且符合辦理容積移轉之都市計畫用地規定，並於政府機關回文確認後五日內簽訂正式買賣契約，於113年9月25日經雙方協議，定於113年12月25日正式簽訂正式買賣契約。」，由此可知，兩造雖已就買賣標的物及買賣價金達成意思合致，惟兩造約定另於113年12月25日簽訂正式買賣契約，顯見兩造簽署系爭定金收據之目的，係擔保日後簽訂正式買賣契約，依上說明，系爭定金收據性質上屬買賣契約之預約，兩造負有以系爭定金收據所約定之標的物及買賣價金之範圍為張本，於113年12月25日簽訂正式買賣契約即本約之義務，俟雙方合意簽訂本約，買賣契約始為成立，堪可認定。

3. 被告抗辯兩造已就買賣標的物及價金達成合意，不動產買賣契約已經成立，依系爭定金收據即可辦理土地移轉，系爭定金收據並非預約云云。惟查，買賣契約之成立，固應以標的物及價金之意思表示一致為「必要之點」，然不動產之買賣交易，常涉及高額之價金及開發利益，除標的物及價金為要素，須買賣雙方互相同意外，尚有關於付款方法、稅負、點交、費用及違約責任等重要事項，方能確保契約目的之達成，是以本件買賣標的物為23筆土地，買賣價金高達7千餘萬元之情形以觀，兩造雖已就買賣標的物及買賣價金達成意思合致，惟就買賣價金於何時支付、如何支付、買賣標的物於何時移轉登記、履約時程、衍生費用負擔等契約細項、違約處罰等等，均未具體約定，況兩造代理人即李紀彤與黃淑鈴於113年12月23日另行確認買賣標的物為16筆土地(不包含海東段572-1地號、581-4地號、609-1地號、635-1地號及理想段195-1地號、202-1地號、1153-1地號等7筆土地)，並修

01 正總價金為7,816萬8,410元(不爭執事項(三))，可知系爭定金
02 收據係就買賣標的物及價金之範圍先為擬定，旨在使當事人
03 負有成立本約之義務，作為將來依此預約所擬定之範圍進行
04 商議，據以訂立正式買賣「本約」之張本，系爭定金收據之
05 性質為預約，至為明確。被告抗辯兩造依系爭定金收據已成
06 立買賣本約云云，核與事實不符，尚無可取。

07 (二)原告交付之定金屬立約定金兼具違約定金性質：

08 1.按定金係契約當事人之一方以確保契約之履行或擔保契約之
09 成立為目的，交付他方之金錢或其他代替物。定金之性質，
10 因其作用之不同，通常可分為：(一)證約定金，即為證明契約
11 之成立所交付之定金。(二)成約定金，即以交付定金為契約成
12 立之要件。(三)違約定金，即以定金為契約不履行之損害賠償
13 擔保。(四)解約定金，即為保留解除權而交付之定金，亦即以
14 定金為保留解除權之代價。(五)立約定金，亦名猶豫定金，即
15 在契約成立前交付之定金，用以擔保契約之成立等數種。上
16 述各種定金，非必各不相涉，互相排斥，交付一種定金而兼
17 具他種作用者，事恆有之，應依契約之文字及當事人之真意
18 決定之。又支票雖係有價證券，然本身並非代替物，原不能
19 充作定金，惟如雙方另有特約以支票面額所表彰之金錢價
20 值，充作定金，以支票經提示或追索未獲付款為解除金錢給
21 付效果之要件，本諸契約自由原則，定金契約仍得認為成立
22 (最高法院103年度台上字第775號民事判決意旨參照)。

23 2.兩造於113年10月間簽訂第一建築經理股份有限公司價金信
24 託履約管理申請書後，原告於113年10月16日交付系爭定金
25 支票予被告，為兩造所不爭執(不爭執事項(一))，並有第一建
26 經價金信託履約管理申請書及支票影本在卷可稽(補卷第21-
27 25頁)；又系爭定金支票業已兌現，800萬元現存在系爭履保
28 專戶等情，業據原告陳明在卷；而系爭定金收據屬買賣預
29 約，業如前述，佐以一般不動產交易通例，買受人為取信出
30 賣人日後必將履行買賣，因而先行交付一筆定額定金予出賣
31 人，以避免出賣人又將不動產處分讓售他人，所在多有，則

原告於買賣本約成立前交付予被告之系爭定金，係作為擔保日後買賣契約（本約）成立之簽訂，性質上應屬立約定金，復參酌系爭定金收據第五條約定「在正式買賣契約前，如有一方不依本約履行或有違反本約約定之行為，即屬違約，未違約方得解除本契約，除恢復原狀外，違約方應再賠償未違約方壹倍之違約金，並在五日內匯入未違約方指定之帳戶」，可知兩造約定可歸責事由之一方不依預約履行，應負損害賠償，以強制預約之履行，故而，原告交付之系爭定金具有擔保其於113年12月25日簽訂正式買賣契約為目的之立約定金性質，且兼具違約定金之性質。

(三)兩造未能簽訂正式買賣契約，係因不可歸責於雙方之事由所致：

1.原告代理人李紀彤與被告代理人黃淑鈴於113年9月間約定113年12月24日早上10點在黃淑鈴代書事務所(臺南市○○區○○路○段000號3樓)簽訂正式買賣契約，李紀彤於113年12月23日以Line傳送「契約書一」予黃淑鈴，因黃淑鈴就「契約書一」第八條違約及解約罰則及其他條款有意見，黃淑鈴於翌日(24日)以Line傳送0增補契約予李紀彤；李紀彤於113年12月24日上午10時至黃淑鈴代書事務所，雙方對於前開違約及解約罰款條款未達成共識，當日未簽訂正式買賣契約書，惟雙方約定若達成共識，於114年12月25日上午10點半在黃淑鈴代書事務所簽約；李紀彤於113年12月24日再以Line傳送「契約書二」予黃淑鈴，並就黃淑鈴所提出之增補契約，翌日(25日)傳送Line訊息向黃淑鈴表示「甲乙雙方同意第八條之違約金以不超過房地總價款百分之十五為限，且雙方不得另行請求損害賠償，房地總價款改成已收價款，其他0K」，黃淑鈴表示不接受。因兩造就違約金應以不超過房地總價15%或已收價款15%為計算基準互有爭執，於113年12月25日以前並未簽訂正式買賣契約書(不爭執事項(二)(三)(四)(五))，並有原告提出之「契約書一」、「契約書二」、增補契約、Line訊息截圖在卷可證(本院卷第107-127頁)。本院

審酌系爭定金收據屬預約性質，通常由當事人就預約所擬定之範圍進行商議，於獲得具體之結論，據以訂立本約，則買賣雙方於簽訂正式買賣契約即本約前就契約各條款進行磋商，本就合於事理之常，本件兩造就原告未依本約履行之違約金計算基準未能達成意思合致，致未能簽訂正式買賣契約，顯係不可歸責於雙方之事由所致。

2.被告抗辯系爭定金收據已載明違約金數額，除經被告同意外，原告無權在正式買賣契約更改違約金計算基準，兩造未簽訂正式買賣契約係可歸責於原告之事由云云，惟查，依系爭定金收據第五條約定「在正式買賣契約前，如有一方不依本約履行或有違反本約約定之行為，即屬違約，未違約方得解除本契約，除恢復原狀外，違約方應再賠償未違約方壹倍之違約金，並在五日內匯入未違約方指定之帳戶。」，觀其文義可知，該條係就兩造簽訂正式買賣契約即本約前，如有一方不依系爭定金收據即預約內容履行，應給付他方違約金，而非約定兩造將來簽訂正式買賣契約即本約履行之違約金條款，被告以預約之違約金條款逕憑為本約已約定違約金，原告無權在本約變更違約金云云，顯與事實不符，自無可採。

(四)原告得請求被告返還定金：

1.按契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之，民法第249條第4項定有明文。次按立約定金，乃當事人於契約成立前所交付之金額，用以擔保契約之成立。倘契約未成立，基於立約定金擔保性質之同一法律上理由，該定金之效力即有民法第249條規定之類推適用（最高法院112年度台上字第482號判決意旨參照）。查，依被告代理人黃淑鈴於114年1月1日以Line傳送「解約暨終止履約保證協書」予原告代理人李紀彤，表示要沒收800萬元定金，李紀彤回覆兩造仍可針對「契約書二」第八條繼續討論，但最終仍未達共識(不爭執事項六)，原告於114年2月13日寄發台北北門郵局存證號碼000479號存證信函予被告，表示要解

01 除系爭定金收據(補卷第41-43頁)，被告於114年2月24日寄
02 發佳里中山路郵局存證和馬000020號存證信函予原告，表示
03 要解除系爭定金收據契約並請求原告賠償定金800萬元等情
04 (補卷第41-43頁)，堪認兩造於簽訂系爭定金收據後未能簽
05 訂正式買賣契約，係因兩造就正式買賣契約之違約條款意見
06 不一致，為不可歸責於雙方之事由，且兩造已無履行系爭定
07 金收據之意願，依前揭說明，原告依民法第249條第4款之規
08 定，請求被告返還定金800萬元，即屬有據。

09 2.被告抗辯依民法第314條兩造簽訂正式買賣契約地點應在買
10 賣標的物所在地即臺南市安南區，原告不得擅自更改簽約地
11 點，亦不得解除系爭定金收據契約乙節，惟查，本件兩造未
12 簽訂正式買賣契約，非因簽訂契約地點之故，而係兩造就正
13 式買賣契約之違約條款意見不一致，已如上述，被告前開抗
14 辯，尚非可取。

15 3.又依系爭履保申請書第一條約定「甲乙雙方為土地買賣乙
16 事，簽定土地買賣定金收據，同時委由第一建經依照本價金
17 信託履約管理申請書之約定，負責前述作業專戶之管理及撥
18 付款項。」、第三條約定「前項管理之價金，應存匯至下列
19 價金專戶：銀行別：第一商業銀行/城東分行。戶名：第一
20 商業銀行受託信託財產專戶。帳號：00000-000000000
21 0。」、第六條第一項約定「甲乙方之任一方違反契約書所
22 定之各項義務或因權利義務有爭議，應副知第一建經暫停撥
23 付款項，如雙方無法合意解決，應循司法途徑向法院提起民
24 事訴訟，並將起訴狀繕本寄予第一建經，價金專戶將由第一
25 建經保管至終局法院判決。」(補卷第23-24頁)，可知原告
26 交付定金800萬元係存入第一建築經理股份有限公司所管理
27 之履保專戶，應由第一建築經理股份有限公司進行撥付，非
28 被告所能自行支配，原告請求被告應同意原告向第一建築經
29 理股份有限公司領取第一商業銀行城東分行、戶名：第一商
30 業銀行受託信託財產專戶、帳號：0000000000000000號內款項
31 800萬元予原告，即屬有據。原告依民法第249條第4款規定

01 請求被告返還定金既屬可採，則其另依民法第266條之規定
02 請求返還定金，已無審酌之必要。

03 (五)原告不得請求被告加倍返還定金：

04 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
05 賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，
06 民法第226條第1項、第256條固分別定有明文。惟債權人得
07 依民法第226條第1項、第256條規定請求債務人解除契約
08 者，以因可歸責於債務人之事由，致給付不能為前提，倘給
09 付並無不能，或其給付不能之原因非可歸責於債務人，即不
10 能令其負上開法條所定之責任。又契約因可歸責於受定金當
11 事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之
12 定金；契約解除時，由他方所受領之給付物，應返還之，民
13 法第249條第3款、第259條第1款亦分別定有明文。查，兩造
14 未能簽訂正式買賣契約，係因對於本約之違約金計算基準未
15 能達成意思合致，屬不可歸責於雙方之事由所致，已如前
16 述，原告即無依民法第226條第1項、第256條規定，解除系
17 爭定金收據之餘地。是原告解除系爭定金收據既不合法，其
18 依民法第249條第3款規定請求被告加倍返還定金，自無可
19 採。

20 六、綜上所述，原告依民法第249條第4款規定，請求被告應同意
21 原告向第一建築經理股份有限公司領取設於第一商業銀行城
22 東分行之履約保證專戶（戶名：第一商業銀行受託信託財產
23 專戶、帳號：00000-0000000000）內之800萬元，為有理由，
24 應予准許。

25 七、本件訴訟費用確定為95,100元(即第一審裁判費)，依民事訴
26 訟法第78條、第87條第1項規定，應由敗訴之被告負擔，並
27 依同法第91條第3項規定，被告自本判決確定翌日起至清償
28 日止，應加給按週年利率5%計算之利息。

29 八、又按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判
30 決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，
31 債務人已為意思表示，為強制執行法第130條第1項所明定。

01 上開規定既明定命債務人為一定之意思表示之判決確定時，
02 視為已為意思表示，如許宣告假執行，將使債務人意思表示
03 效力提前發生，而與前揭法律規定不合，故命債務人為一定
04 意思表示之判決，於判決確定時，視為已為意思表示，無待
05 於執行，更無於判決確定前為假執行之餘地（最高法院106
06 年度台抗字第1326號裁定意旨參照），是原告陳明願供擔
07 保，聲請宣告假執行，則屬無據，應予駁回。

08 九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，併此敘明。

11 十、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
13 民事第一庭 法 官 張桂美

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
17 審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
19 書記官 趙翊玲