臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第5384號

原　　告　蔡正信
訴訟代理人　李志正律師
複　代理人　陳育驊律師
被　　告　高群開發有限公司
000000000000000000
法定代理人　鄭玉蓮
訴訟代理人　陳顥文
　　黃奕欣律師
　　翁銘隆律師
複　代理人　鍾亞達律師

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國111年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣陸拾參萬元，及自民國一一〇年七月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣陸拾參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查本件被告之法定代理人原為陳永光，嗣於訴訟繫屬中之民國110年8月25日變更為鄭玉蓮，有被告公司基本資料表、變更登記表在卷可稽（見本院卷第79頁、第99頁），並經被告於110年11月2日具狀聲

明承受訴訟（見本院卷第131頁），經核於法並無不合，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款亦定有明文。查本件原告原依民法第249條第4款、第179條後段規定為其請求權基礎，嗣於110年10月15日以民事準備暨調查證據聲請狀追加民法第259條第2款規定亦為請求之依據（見本院卷第115頁至第116頁），核原告上開所為，係本於同一基礎事實追加訴訟標的，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠原告得知被告正在預售門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00號之大安文華建案（下稱系爭建案），遂於110年3月5日前往系爭建案之銷售中心了解詳情，經兩造初步議價後，原告先行支付新臺幣（下同）10萬元定金予被告，兩造並簽立房地買賣預約單（下稱系爭預約單），因系爭建案銷售人員李月芸告知，須於同年月8日前再支付53萬元定金，始能獲得審閱系爭建案買賣契約書之機會，原告遂於110年3月8日匯款53萬元定金予被告，並於同年月9日方取得系爭建案買賣契約書樣本。經原告審閱系爭建案買賣契約書樣本之內容後，發現公設部分與原告之認知有所不同，原告即於110年3月10日至同年月15日間，不斷向銷售人員李月芸反應，嗣李月芸通知原告於110年3月16日至銷售中心溝通，被告總經理鄭傳興不認同原告對於系爭建案買賣契約書之看法，主動告知不賣房子給原告，並要求李月芸退還定金63萬元予原告，足見系爭建案之買賣契約因非可歸責於兩造之事由而無法簽約，兩造復於110年3月16日合意解除系爭預約單，然原告遲未收到被告退還之定金，爰依民法第249條第4款、第179條後段、第259條第2款規定，請求如訴之聲明所述。

㈡綜上所述，並聲明：

1.被告應給付原告63萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

3.訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯主張：

㈠原告於110年3月5日給付被告定金10萬元，兩造並簽立系爭預約單，就原告屬意之系爭建案C棟2樓銷售金額達成初步共識，並約定若原告於同年月8日前補足定金達63萬元，被告即以雙方同意之金額出售該戶予原告，嗣原告於110年3月8日補足定金達63萬元，復於同年月9日取得買賣契約書樣本。系爭預約單並未勾選定金退還或沒收之方式，應係原告默示同意於逾期辦理簽約手續後交由被告自由選擇是否退還定金，且該定金性質屬違約定金，本件因可歸責於原告之事由，致不能簽訂買賣本約，依民法第249條第2款規定，定金即由被告沒收，毋庸返還。又系爭預約單未經兩造合意解除，被告亦無同意退還定金，且原告單方請求被告退款，尚須原告繳回系爭預約單，並經被告審核確認，原告既未配合辦理退訂手續，兩造即無合意解除系爭預約單之可能，故原告依民法第259條第2款規定請求返還定金，亦無理由。

㈡綜上所述，並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告主張其於110年3月5日與被告就系爭建案簽立系爭預約單，並於當日給付被告定金10萬元，復於同年月8日匯款53萬元之定金予被告等情，業據原告提出系爭預約單、匯款申請書收執聯、被告開立之統一發票等資料影本為證（見本院卷第27頁至第29頁、第37頁至第39頁），復為被告所不爭執（見本院卷第124頁至第125頁），是此部分事實，堪信為真。至原告主張系爭建案之買賣契約因非可歸責於兩造之事由而無法簽約，且兩造已於110年3月16日合意解除系

爭預約單等節，則為被告所否認，並以前詞置辯，是以，本件所應審究之爭點為：㈠本件定金性質為何?㈡原告依民法第249條第4款、第179條後段、第259條第2款規定，請求被告返還定金63萬元，有無理由？

四、本院之判斷：

㈠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號裁判意旨參照）。又定金之性質，因其作用之不同，通常可分為：㈠證約定金，即為證明契約之成立所交付之定金。㈡成約定金，即以交付定金為契約成立之要件。㈢違約定金，即以定金為契約不履行之損害賠償擔保。㈣解約定金，即為保留解除權而交付之定金，亦即以定金為保留解除權之代價。㈤立約定金，亦名猶豫定金，即在契約成立前交付之定金，用以擔保契約之成立等數種（最高法院91年度台上字第635號判決意旨參照）。是以，立約定金既係在契約成立以前所支付定金，用以擔保主契約之成立，此與成約定金、證約定金、違約定金、解約定金均係為確保契約之履行為目的，以主契約之存在為前提之定金，尚屬有間。經查，觀之系爭預約單特別約定第3點記載：「訂購人應依本預約單所約定之日期補足定金，如經銷售公司通知，建設公司同意以本預約單所載之總價款出售者。訂購人應於本預約單所載之『簽約日期』辦理簽約手續。…」（見本院卷第27頁），可知系爭預約單簽立時本約尚未成立，而僅屬買賣預約。而系爭預約單既屬預約，原告於本約成立前，即交付定金，其目的應非擔保主契約之履行，而係為擔保主契約之成立，其性質自屬立約定金無疑。被告雖辯稱本件定金性質屬違約定金云云，然觀諸系爭預約單特別約定第4點，就訂購人逾期辦理簽約手續，訂購人所繳定金究係無息退還或由銷售公司及建設公司沒

收，未經勾選（見本院卷第27頁），另參以證人李月芸於本院審理時證稱：系爭預約單特別約定第4點伊因個人疏忽未勾選，但依善良風俗及伊20年來之銷售經驗，只要客戶說不買，都會將定金全額退還等語（見本院卷第184頁），足見兩造並未就該定金之性質另為約定，被告違反契約文義及兩造之真意，空言主張原告默示同意於逾期辦理簽約手續後交由被告自由選擇是否退還定金，及該定金性質屬違約定金云云，要屬無據。

㈡次按契約因不可歸責於雙方之事由，致不能履行時，定金應返還之，民法第249條第4款定有明文；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦有明文。又當事人對於必要之點，意思不一致時，契約即未成立，此觀民法第153條第2項規定反義解釋自明。而當事人於簽立買賣預約時所交付之定金，係以擔保本約（買賣契約）之成立為目的之所謂「立約定金」。若本約成立，立約定金即變更為確保契約之履行為目的，固有民法第249條規定之適用；本約如未成立，定金之效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號判決意旨參照）。經查：

1.原告主張兩造間就系爭建案之公設比例、完工時間有不同意見，業據原告提出其與銷售人員李月芸間之LINE對話截圖為證（見本院卷第141頁至第163頁）；且依證人李月芸到庭證稱：原告審閱契約書後，認為車位坪數已登記在公共設施裡，覺得這種登記方式不公平，有重複登記之情形，伊有向原告解釋，鄭傳興也有請原告到銷售中心向原告解釋，後來兩人在銷售中心起衝突，鄭傳興大聲喝斥原告，請原告出去，說他不賣了，另原告還有針對交屋日期有意見，原告認知的交屋日期比較早，後來得知交屋日期比預期晚，但原告應該還是有接受，只是車位部分原告一直無法接受等語（見本院卷第184頁至第185頁）；證人鄭傳興亦到庭證稱：因原告對於買賣契約書車位部分一直有意見，李月芸無法溝通處

理，就幫伊約原告於110年3月16日到銷售中心，原告向伊提出他對契約書的看法，但伊不同意，堅持無法接受原告要求更改契約書內容，伊就向原告表示不賣這種客戶等語（見本院卷第355頁），足見兩造確實於洽談訂立買賣契約之過程中各持己見，致未能達成合意而無從簽訂買賣之本約。

2. 被告雖辯稱系爭預約單其上記載原告向被告訂購之戶別、汽車位置編號、房地及車位售價，並於訂購戶別欄位標明面積約21.76坪，進而主張兩造已於系爭預約單就買賣必要之點即標的物與價金達成意思表示合致云云。惟民法第345條第2項買賣契約之成立，非僅謂當事人就買賣契約標的物及價金之特定而言，尚應包括當事人對標的物交付、所有權移轉登記時期、價金之給付方式等在內，若當事人於買賣契約協商斡旋之過程中，雖就買賣標的物及價金為約定，惟就其餘具體內容，例如付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交付等事項，均未約定，且無法達成合意，自難認雙方就買賣契約之必要之點已有互相同意。本件兩造既就系爭建案關於車位是否計入共有部分此一重要關鍵事項無法達成合意，應屬不可歸責於雙方之事由致本約未能成立，自應類推適用民法第249條第4款規定返還定金，再者，原告所交付之63萬元係作為立約定金，然原告所欲達成確保本約成立之目的確定不發生，原告自得依民法第179條後段不當得利請求權請求返還之。

3. 被告又辯稱被告之買賣契約書係依照內政部公告預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項所撰擬，原告質疑停車位屬於共有部分遭重複計價，顯屬無據。然不論被告之買賣契約書約款是否符合內政部公告預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項之規定，原告主觀上既認知所購買之車位有單獨所有權，嗣審閱系爭建案買賣契約書樣本後發現車位係計入系爭建案共有部分，原告僅取得專有使用權，自足以影響原告就車位部分之購買意願與價格，且被告並不否認系爭建案買賣契約書之公設比例計算上存有誤差（見本院卷第426

頁），雖其辯稱差距微小，然公設比例已然影響原告所購買專有部分之面積，另預售屋之完工交屋日期亦屬預售屋買賣之重要事項，在在足以影響訂購人之購買意願，又兩造於簽訂系爭預約單時，原告尚未審閱系爭建案買賣契約書樣本乙節，復為兩造所不爭執，則按一般社會之理性客觀認知、交易之經驗法則、誠信原則為公平合理之判斷，即難認原告係故意違反締結買賣本約之義務，或有何未盡注意義務之情事，被告徒以上開內容均為微小差異，遽認兩造無法締結買賣本約係因可歸責於原告之事由所致，並主張其得依民法第249條第2款規定沒收定金云云，要無可採。

4.從而，系爭建案之買賣契約因不可歸責於兩造之事由致未能成立，原告依民法第249條第4款、第179條後段規定請求返還定金，核屬有據。又本件原告係依民法第249條第4款、第179條後段與民法第259條第2款規定擇一為請求，而原告依據民法第249條第4款、第179條後段規定請求被告返還定金，既經本院認有理由，則其另依民法第259條第2款規定請求返還定金之主張是否可採，即無再為審酌之必要，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第249條第4款、第179條後段規定，請求被告應給付原告63萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年7月9日起（見本院卷第61頁）至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條規定。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　8　　日

民事第五庭　　法　官　　王唯怡

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　8　　日

書記官　林俐如