

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第34號

上訴人 毛艷玲

訴訟代理人 沈濟民律師

被上訴人 穩懋不動產經紀有限公司(即大家房屋台北雙連捷
運加盟店)

法定代理人 王國榮

上列當事人間請求返還定金事件，上訴人對於民國110年9月30日
本院臺北簡易庭109年度北簡字第6248號第一審判決，提起上訴
，本院合議庭於民國111年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳拾萬元，及自民國一〇九年一月
十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按簡易訴訟程序事件當事人於第二審為訴之變更、追加，非
經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此
限，民事訴訟法第436條之1第3項、第446條第1項但書、第
255條第1項第2款分別定有明文。本件上訴人於原審依民法
委任之法律關係，請求被上訴人給付新臺幣（下同）20萬
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；嗣於民國111年9月28日本院審理時，追加民
法第602條準用同法第478條之規定為請求權基礎，並請求本
院擇一為有利之判決（見本院卷第115頁）。核上訴人追加
訴訟標的，其請求之基礎事實同一，揆諸前揭規定，自應准
許。

貳、實體方面：

一、上訴人起訴主張暨上訴意旨略以：

01 (一)上訴人於108年1月6日委由其配偶屠岩松及友人王瑞雄，前
02 往被上訴人處，經由被上訴人之仲介，將上訴人所有門牌號
03 碼臺北市○○區○○○路0段00巷00號2樓建物及其坐落之土
04 地（下稱系爭房地），以總價1130萬元出售予訴外人即買方
05 陳威年、李昱均（下稱買方），買方當場給付定金20萬元（
06 下稱系爭定金）予上訴人，交由被上訴人代為保管，並約定
07 於同年月11日前，買方備齊93萬元在被上訴人處簽定不動產
08 買賣契約，付款條件為定金20萬元、簽約款93萬元、完稅款
09 113萬元、貸款（尾款）904萬元，點交結算日期為同年2月
10 28日，若上訴人違約不出售系爭房地，則定金應加倍返還予
11 買方，反之如買方違約不購買系爭房地，則定金應由上訴人
12 沒收。詎買方於同年1月11日向被上訴人法定代理人王國榮
13 表示不買系爭房地，嗣於同年月24日進行調解時，表示係因
14 被上訴人仲介有瑕疵而不買，希望退還系爭定金，上訴人委
15 任律師當場告知買方，請買方於同年月28日再次至被上訴人
16 處簽訂正式買賣契約，並寄發存證信函通知買方，惟買方屆
17 期均未前來簽約，王國榮當時出示買方分別簽立之同意書，
18 其上明確表明係因買方個人原因不購買系爭房地，然買方委
19 託被上訴人代向上訴人另行仲介新買主，待新買主與上訴人
20 簽約後，希望能將系爭定金返還買方，上訴人旋即於同年月
21 28日寄發存證信函通知被上訴人將系爭定金交付上訴人，復
22 於同年月31日寄發存證信函通知買方要沒收系爭定金。爰依
23 民法第603條、第602條準用同法第478條之規定及委任之法
24 律關係請求被上訴人交付系爭定金。

25 (二)買賣雙方於108年1月6日簽訂房地買賣訂金收據（下稱系爭
26 訂金收據），而非斡旋金收據，自無所謂審閱期不足之問題
27 ，且系爭訂金收據已明文記載買方交付20萬元做為系爭定金
28 ，依民法第248條、第249條之定金規定，自為買方交付賣方
29 之定金甚明，而被上訴人受上訴人委託保管系爭定金，則依
30 民法第602條、第603條等規定為消費寄託之性質，上訴人自
31 得請求被上訴人給付系爭定金等語。

01 二、被上訴人答辯意旨略以：本件買賣雙方有請代書簽系爭訂金
02 收據，被上訴人係代為保管系爭定金，嗣買賣雙方發生爭議
03 ，被上訴人即建議上訴人向買方提出違約之訴，並沒收定金
04 ，然上訴人至今仍不願意就買方違約沒收系爭定金乙事提出
05 訴訟，反而請求由當初買賣雙方共同委託代保管定金之被上
06 訴人，在未經買方同意之下，逕行交付代保管系爭定金，顯
07 屬無據等語。

08 三、原審駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：
09 (一)原審判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人20萬元，及自起
10 訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止，按年息百分之5
11 計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

12 四、兩造不爭執事項：

13 (一)上訴人為系爭房地之所有權人，並委託被上訴人出售，兩造
14 並簽有一般委託銷售契約書及內容變更同意書（見原審卷第
15 15頁至第19頁）。

16 (二)嗣後上訴人同意將上開房地出售予買方，上訴人之代理人屠
17 岩松與買方於108年1月6日簽訂系爭訂金收據，約定以1130
18 萬元為成交價，付款條件為定金20萬元、簽約款93萬元、完
19 稅款113萬元、貸款（尾款）904萬元，點交結算日為同年2
20 月28日，若上訴人違約不出售系爭房地，則系爭定金應加倍
21 返還予買方，反之買方違約不購買系爭房地，則系爭定金應
22 由上訴人沒收。買方並當場交付系爭定金，由被上訴人保管
23 ，並約定買方於同年1月11日前備齊93萬元在被上訴人公司
24 簽訂不動產買賣契約，被上訴人並於同日簽發收據乙紙予上
25 訴人（見原審卷第21頁、第23頁）。

26 (三)李昱均於108年1月8日以被上訴人簽約時未提供不動產重要
27 事項說明書且無給與審閱期，而主張買賣契約無效，要求被
28 上訴人返還系爭定金，聲請與被上訴人調解，因雙方意見不
29 一致而不成立。買方嗣後亦未依系爭訂金收據之約定履行（
30 見原審卷第25頁、第27頁）。

31 (四)上訴人並以存證信函催告買方及被上訴人，買方應於108年1

01 月28日前往被上訴人公司簽訂系爭房地之買賣契約，逾期將
02 解除契約，沒收系爭定金（見原審卷第29頁至第47頁）。

03 (五)系爭定金現仍由被上訴人保管中。

04 五、本院之判斷：

05 (一)系爭定金係上訴人交由被上訴人保管：

06 兩造對於買方於簽訂系爭訂金收據時，當場交付20萬元即系
07 爭定金，並由被上訴人保管乙情均不爭執，而細繹系爭訂金
08 收據之內容可知，上訴人與買方就系爭房地之買賣價金、履
09 約條件、點交日期已達成意思表示合致，是上訴人與買方間
10 買賣契約即已成立，而系爭定金即屬買方交付上訴人作為依
11 約履行前之擔保。雖被上訴人辯稱系爭定金係上訴人與買方
12 共同交由其保管等語，然被上訴人就系爭定金為上訴人與買
13 方間買賣契約之定金一節未有爭執（見本院卷第102頁），
14 且系爭定金交由被上訴人保管後，亦由被上訴人簽發收據予
15 上訴人資為證明，顯見系爭定金係上訴人交由被上訴人保管
16 ，而非上訴人與買方共同交由被上訴人保管，是被上訴人此
17 部分所辯與事實不符，不足採信。

18 (二)兩造間為消費寄託關係：

19 按稱寄託者，謂當事人一方以物交付他方，他方允為保管之
20 契約；寄託物為代替物時，如約定寄託物之所有權移轉於受
21 寄人，並由受寄人以種類、品質、數量相同之物返還者，為
22 消費寄託；自受寄人受領該物時起，準用關於消費借貸之規
23 定；寄託物為金錢時，推定其為消費寄託；又借用人應於約
24 定期限內，返還與借用物種類、品質、數量相同之物，未定
25 返還期限者，借用人得隨時返還，貸與人亦得定一個月以上
26 之相當期限，催告返還。民法第589條第1項、第602條第1項
27 、第603條、第478條分別定有明文。查系爭定金為上訴人交
28 由被上訴人保管乙節，已如前述，而系爭定金為金錢之物，
29 被上訴人既同意為上訴人保管系爭定金，則兩造間自成立消
30 費寄託契約。又觀諸系爭訂金收據及被上訴人所簽立之收據
31 ，均未載明被上訴人返還系爭定金之期限，而上訴人已於

01 108年1月28日寄發存證信函催告被上訴人返還系爭定金（見
02 原審卷第49頁至第55頁），而被上訴人迄今未返還，則上訴
03 人請求被上訴人給付系爭定金自屬有據。至被上訴人辯稱上
04 訴人至今不願意就買方違反買賣契約而沒收系爭定金乙事提
05 出訴訟，被上訴人在未經買方同意下，不得逕行交付代保管
06 系爭定金等語，然上訴人沒收買方所交付之系爭定金有無理
07 由，乃屬上訴人與買方間之糾葛，應由上訴人與買方另循訴
08 訟程序解決，實與被上訴人無涉，且被上訴人係為上訴人保
09 管系爭定金，被上訴人返還系爭定金自無庸取得買方之同意
10 ，故被上訴人此部分所辯亦非有據。

11 (三)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
12 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
13 人起訴而送達訴狀，與催告有同一效力；遲延之債務，以支
14 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息
15 ；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週
16 年利息百分之五，民法第229條第1項、第233條第1項前段、
17 第203條定有明文。本件民事起訴狀繕本於109年1月14日送
18 達至被上訴人，有本院臺北簡易庭送達證書在卷可憑（見原
19 審卷第63頁），則上訴人自得請求被上訴人給付自同年月15
20 日起至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息。

21 六、綜上所述，上訴人追加依民法第602條第1項準用同法第478
22 條等規定，請求被上訴人給付20萬元，及自109年1月15日起
23 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予
24 准許。原審為上訴人敗訴之判決，已有未洽，上訴意旨求予
25 廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示
26 。

27 七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、主張舉
28 證，於判決結果不生影響，無逐一審究之必要，末此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條之1第3項、第463
30 條、第78條。

31 中 華 民 國 111 年 12 月 27 日

01	民事第九庭	審判長	法官	林玲玉
02			法官	梁夢迪
03			法官	翁偉玲
04	以上正本係照原本作成。			
05	本判決不得上訴。			
06	中	華	民	國
07	111	年	12	月
				27
				日
			書記官	王曉雁