

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1101號

原告 莘聖建設股份有限公司

法定代理人 張惠玲

訴訟代理人 林奕丞律師

被告 嘉春建設股份有限公司

法定代理人 江顯方

訴訟代理人 江如蓉律師

林禹維律師

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國113年6月13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

壹、程序事項：

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款定有明文。經查，原告起訴時主張兩造於民國112年3月28日成立土地買賣預約，並簽立定金收據，惟被告反悔，欲將土地轉賣予他人，爰依定金收據約款請求被告給付新臺幣（下同）2,000,000元本息；嗣於113年6月13日言詞辯論期日提出訴之追加暨準備狀，將上述請求列為先位之訴，另追加備位之訴，主張買賣本約因兩造無法達成合意而無法訂立，買賣預約因不可歸責於兩造之事由致不能履行，給付定金欲實現之履約目的無法達成，被告受領定金之給付係屬不當得利，爰擇一類推適用民法第249條第4款，或依民法第179條規定，請求被告給付1,000,000元本息；被告雖不同意原

01 告為上開訴之追加（見本院卷第137頁），但原告所為訴之
02 追加，仍係基於買賣預約之契約關係所生之爭議，請求之基
03 礎事實同一，與首開規定相符，應予准許。

04 貳、實體事項：

05 一、原告主張：兩造於112年3月28日就臺北市○○區○○段000
06 ○00000○00000○00000地號土地（下稱系爭土地）成立買
07 賣預約，並簽立定金收據（下稱系爭收據），原告已支付定
08 金1,000,000元；系爭收據中載明「以上約定若賣方反悔，
09 經買方書面通知後七天工作日賣方仍不與買方簽訂正式買賣
10 契約，則已收定金應加一倍償還買方；買方不買，則賣方沒
11 收定金。」約款（下稱系爭約款）。嗣雙方討論買賣本約無
12 果，原告於112年4月12日以台北信維郵局第9481號存證信
13 函，說明因系爭土地尚有遭第三人占有之瑕疵，提出以被告
14 排除第三人占有做為第一期價款給付之條件；復指派經理人
15 趙建勳商談除購買系爭土地外，亦包含股權轉讓，並以電子
16 郵件寄送股份轉讓合約書予被告參考，為此更定於同年18日
17 簽約轉讓被告股份，且買賣標的包含系爭土地，然被告經理
18 人趙風榮於當日早上9時許，以簡訊告知簽約延後，復未繼
19 續就買賣本約條款商議，反於同年月23日以存證信函通知沒
20 收定金，系爭土地將另為處分，可徵被告已反悔，欲將系爭
21 土地賣予他人，拒絕與原告訂立買賣本約，爰先位依系爭約
22 款請求被告加倍返還定金。又買賣本約因兩造無法達成合意
23 而無法訂立，買賣預約因不可歸責於雙方之事由致不能履
24 行，給付定金欲實現之履約目的無法達成，被告受領定金給
25 付目的不達而成立不當得利，爰備位擇一類推適用民法第24
26 9條第4款，或依民法第179條規定，請求被告返還定金，併
27 均請求計付法定遲延利息等語，並聲明：1.先位聲明：被告
28 應給付原告2,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
29 償日止，按週年利率5%計算之利息。2.備位聲明：被告應給
30 付原告1,000,000元，及自訴之追加暨準備狀繕本送達翌日
31 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 二、被告則以：兩造於系爭土地買賣洽商過程中，被告已清楚完
02 整告知原告系爭土地有鄰房無權占用情形，並經系爭土地之
03 信託銀行取得拆除地上物之確定判決與調解筆錄，如原告有
04 意購買，則就系爭土地鄰房占用問題，被告不負排除責任，
05 原告亦不得據此向被告主張瑕疵擔保、不完全給付、價金返
06 還或減少，或其他任何補償、賠償等責任。嗣原告將上述約
07 定載入其於112年3月31日以電子郵件交付予被告審閱之土地
08 買賣契約書（下稱第一份契約書）中，然原告卻遲遲未與被
09 告簽訂買賣本約，經被告於112年4月7日以台北松江路579號
10 存證信函定期催告後，原告竟於同年月11日委託律師改口要
11 求被告承諾負責排除前開第三人無權占有情形，並以此作為
12 第一期款之付款條件，嗣復於同年月12日以存證信函提出修
13 改第3條第2項、第8條第4項等條款之土地買賣契約書（下稱
14 第二份契約書）予被告。由是可知，原告已拒絕依雙方合意
15 內容買受系爭土地及履行系爭收據之約定。原告經被告以前
16 揭存證信函催告後，未於催告期限內與被告簽訂買賣本約，
17 則被告於同年月23日以台北松江738號存證信函通知原告沒
18 收定金，系爭土地將由被告另為處分，自屬合法。本件係因
19 原告拒絕依雙方合意內容買受系爭土地，並遲未履行買賣預
20 約之約定，被告並無違反約定，故原告先位依系爭約款請求
21 被告給付2,000,000元本息，及備位類推適用民法第249條第
22 4款，或依民法第179條規定，請求被告給付1,000,000元本
23 息，均為無理由等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁
24 回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、本院判斷：

26 □先位之訴：

27 原告主張兩造於112年3月28日就系爭土地成立買賣預約，原
28 告已支付定金1,000,000元等節，被告並無爭執，並有系爭
29 收據在卷可稽（見本院卷第123頁）。惟原告主張被告反
30 悔，欲將系爭土地賣予他人，拒絕與原告訂立買賣本約，其
31 得依系爭約款請求被告加倍返還定金等語，則為原告否認，

01 並執上詞置辯。經查，系爭約款約定「若賣方反悔，經買方
02 書面通知後七天工作日賣方仍不與買方簽訂正式買賣契約，
03 則已收定金應加一倍償還買方；買方不買，則賣方沒收定
04 金。」準此，買方請求加倍返還定金，以賣方反悔不賣，並
05 經其以書面通知後7個工作日仍不與買方簽立買賣本約為要
06 件。若賣方未與買方簽立買賣本約，非因反悔不賣，而係有
07 其他正當理由，買方尚無從依此約款請求加倍給付定金。是
08 本件先位之訴所應審究者為：原告請求加倍給付定金之條件
09 是否成就，經查：

10 (一)被告抗辯兩造於112年3月28日成立買賣預約後，原告即於同
11 年月31日以電子郵件傳送第一份契約書予被告審閱等節，業
12 據提出電子郵件及土地買賣契約書在卷可稽（見本院卷第10
13 7-115頁），原告並無爭執（見本院卷第120頁），堪認屬
14 實。又上揭第一份契約書已將買賣本約之重要之點，包括付
15 款方式（第一期款10%付款期限約定為112年4月6日、第三期
16 款90%付款期限為112年4月30日，另第二期完稅款雖未記載
17 特定日期，但已於「應同時履行條件」欄內載明於112年4月
18 20日前買賣雙方應繳納完稅）、貸款及抵押處理、產權移
19 轉、稅費負擔、擔保責任、違約罰則，及其他約定（約定系
20 爭土地點交日期為112年4月30日）等約定明確記載於契約書
21 中。其中第3條（付款約定）第2項關於第一期簽約及用印款
22 10%之「應同時履行條件」欄記載「1. 於簽訂本契約同時由
23 買方支付本期價款。2. 賣方應備下列文件（下略）」並無其
24 他條件；另第8條（擔保責任）第4項條約定：「本宗買賣標
25 的有鄰房無權占用情形，信託銀行取得拆除地上物之判決，
26 但尚未強制執行（詳如附件二、附件三），臺灣臺北地方法
27 院110年度訴字第4477號民事判決、調解筆錄。買方已知悉
28 並同意繼續承擔原本之訴訟，同意不據此向賣方主張瑕疵擔
29 保責任、不完全給付責任、減少價金或返還價金，或請求其
30 他損害賠償等責任。」足認被告抗辯兩造就系爭土地買賣於
31 洽商過程中，被告已清楚完整告知系爭土地有鄰房無權占用

01 情形，如原告有意購買，則就系爭土地鄰房占用問題，被告
02 不負排除、瑕疵擔保、不完全給付或其他任何補償、賠償等
03 責任等語屬實，可以採信。再由第一份契約書約定第一期款
04 給付時間為112年4月6日一事，亦可推知，兩造於成立買賣
05 預約時，已約定兩造應於112年4月6日前簽訂買賣本約。準
06 此，被告於112年4月7日存證信函中所述「台端於中華民國1
07 12年3月28日與寄件人簽訂...之定金合約...，約定7日內雙
08 方完成買賣契約」等語（見本院卷第23頁），亦堪認為真
09 實。

10 (二)原告在112年3月31日傳送第一份契約書予被告審閱後，被告
11 未曾對原告所擬之契約書約款提出任何異議，堪認被告已同
12 意按原告所擬之第一份契約書上所載條件成立買賣本約。然
13 原告並未於兩造約定期限即112年4月6日前與之簽訂買賣本
14 約，被告乃於同年4月7日定期催告原告於7日內簽訂買賣本
15 約，此有存證信函在卷可按（見本院卷第23頁）；該存證信
16 函已送達原告，亦據被告提出送達回執之電子檔為證，復經
17 本院當庭勘驗查明確認在案（見本院卷第139頁），但原告
18 仍未於被告所定之催告期限內與被告簽訂買賣本約，反先後
19 於同年月11日委託律師、於12日以存證信函寄送第二份契約
20 書予被告，除變更第一份契約書第3條第2項關於第1期款支
21 付條件為「1. 買方應於賣方完成排除第三人無權占有本買賣
22 標的之一切地上物後五日內支付本期價款」外，並將第一份
23 契約書中所約定各期價金給付時間及系爭土地點交時間均改
24 為「空白」（即無給付之特定日期）；此外，復於第8條第4
25 項增列「賣方應負責排除第三人無權占有本買賣標的之一切
26 地上物。」原所無之約定內容，更將原約定之免責約款即
27 「買方已知悉並同意繼續承擔原本之訴訟，同意不得據此向
28 賣方主張瑕疵擔保責任、不完全給付責任、減少價金或返還
29 價金，或請求其他損害賠償等責任。」刪除，增加被告之上
30 述契約責任，此有存證信函及第二份契約書在卷可按（見本
31 院卷第25-45頁），其已變更兩造於成立買賣預約時已合意

01 之買賣條件，至為顯然，故被告抗辯原告已拒絕依雙方預約
02 時合意條件買受系爭土地，其得依系爭約定約款沒收定金等
03 語，自屬有據。茲被告既已於112年4月23日通知原告依系爭
04 約款沒收定金，及將重新開賣系爭土地之旨，則原告嗣於11
05 2年7月12日再以士林郵局存證號碼000145號存證信函（見本
06 院卷第125-128頁）請求被告返還該筆已遭沒收之定金，或
07 於112年12月19日以台北圓山存證號碼000602號存證信函
08 （見本院卷第69-70頁）請求被告於7個工作天內與之訂立買
09 賣本約時，被告拒絕依其要求履行，係有正當理由，並非
10 「賣方反悔不賣」，揆諸前揭說明，原告尚無從依系爭約款
11 請求加倍返還定金。

12 (三)原告雖另主張其於112年4月12日以台北信維郵局第9481號存
13 證信函提出第二份契約書，僅係意在與被告商議契約條件，
14 其並已與被告約定於同年18日簽約，然遭被告經理人趙風榮
15 於當日早上9時許通知延後，非原告反悔不買等語，並提出
16 簡訊截圖為證（見本院卷第49-53頁）。惟查，兩造業已於
17 成立買賣預約時談妥被告不負排除第三人占用及相關之瑕疵
18 擔保等責任，並已約定於買賣預約簽立後7天內簽訂買賣本
19 約等節，業經審認如前；原告不遵守兩造約定，未於約定期
20 限內完成買賣本約簽訂，反提出無端增加被告契約義務之第
21 二份契約書，無非是其拒絕按原議定之條件履約之托詞而
22 已，被告並無承諾或與之重新協商之義務。至原告所提出之
23 前揭簡訊部分，該簡訊之內容中一再提及「今天華泰銀行11
24 點會場拍照另今天簽約與否全由您決定」、「畢竟整合之事
25 有時很難說的準」、「此案並無如依您所言那麼樂觀 早就
26 整合完成了」、「我最終還是說將目前的面積處理好，即可
27 得到應有利潤，合併的事是可遇而不可求」、「如你真的勉
28 強，可再考慮，我不一定要完成這件事，今天簽約我會讓我
29 老闆參加」、「我說合併是當你開發動工造成事實，能否合
30 則靠機遇，我沒說一定能成」、「從沒認為合併是好」等與
31 整合、合併相關，而與本件單純土地買賣無關之內容，是被

01 告抗辯上開簡訊與本件無關等語，難認無據，故原告憑此簡
02 訊主張係被告延後簽訂買賣本約時間，並非原告反悔不買云
03 云，亦無可取。

04 (四)綜上，兩造未於約定期限內完成買賣本約之簽訂，係因原告
05 反悔不願按雙方於成立買賣預約時所議定之條件即第一份契
06 約書所載之內容簽訂買賣本約，而非因被告反悔不賣，是原
07 告依系爭約款請求被告加倍返還定金，於法無據，應予駁
08 回。

09 □備位之訴：

10 (一)先位之訴既無理由，本院自應再就備位之訴為審理。

11 (二)原告主張本件買賣本約因兩造無法達成合意而無法訂立，買
12 賣預約因不可歸責於雙方之事由致不能履行，給付定金欲實
13 現之履約目的無法達成，被告受領定金給付目的不達而成立
14 不當得利，其得類推適用民法第249條第4款，或依民法第17
15 9條規定，請求被告返還定金等語，亦為被告否認，並執上
16 詞置辯。經查：

17 1.按「定金除當事人另有訂定外，適用左列之規定：...四、
18 契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金
19 應返還之。」、「無法律上之原因而受利益，致他人受損害
20 者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
21 者，亦同。」民法第249條第4款、第179條定有明文。上述
22 關於定金返還規定，於預約固得類推適用之。

23 2.然，兩造未完成買賣本約之簽訂，係因原告反悔不願按雙方
24 於成立買賣預約時所議定之條件即第一份契約書所載之內容
25 簽訂買賣本約，而非因被告反悔不賣等節，業經審認如前，
26 是兩造未能簽立買賣本約，係因可歸責於原告之事由，自與
27 民法第249條第4款所定「契約因不可歸責於雙方當事人之事
28 由，致不能履行」之構成要件有間；又被告一開始受領定金
29 係依據兩造間之買賣預約，其事後沒收定金，則係依據系爭
30 約款之約定，並非無法律上原因。從而，原告類推適用民法
31 第249條第4款，或依民法第179條規定，請求被告返還定

01 金，均非屬正當，應予駁回。

02 四、綜合上述，原告先位依系爭約款，請求被告加倍返還定金2,
03 000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
04 年利率5%計算之利息，及備位類推適用民法第249條第4款或
05 依民法第179條規定，請求被告返還定金1,000,000元，及自
06 訴之追加暨準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
07 5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。

08 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
09 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
10 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

11 六、訴訟費用負擔任據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

13 民事第一庭 法官 李桂英

14 以上正本係照原本作成

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

18 書記官 翁鏡瑄