

原告 吳昭明

訴訟代理人 陳威宇

被告 何榮生

訴訟代理人 陳建瑜律師

李劭瑩律師

上列當事人間加倍返還定金事件，於中華民國109年4月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟壹佰元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國（下同）108年1月9日以買賣議價委託書給付議價保證金新台幣（下同）10萬元，委由訴外人祥富不動產有限公司（下稱祥富公司）出價2880萬元，居間承購被告所有地號為高雄市左營區福山段583之2及583之3之2筆土地（下稱系爭土地）。經祥富公司於108年1月10日提出買賣議價委託書予被告確認，並經被告親自簽名表示同意出售之意。依買賣議價委託書第4條第3項約定，賣方同意出售則保金轉為購屋定金一部分，及土地一般委託銷售契第7條第2項約定，買方簽署買賣議價委託書，於委託人簽認同意出售時，買賣契約為有效成立，議價保證金同轉為定金。原告與被告間之買賣契約實已成立。然祥富公司幾次通知被告出面簽訂不動產買賣契約，被告皆不予理會。原告遂於108年4月1日/left營菜公郵局第2798號存證信函通知被告出面簽訂不動產買賣契約書，祥富公司亦於108年4月9日/left營菜公郵局第2804號存證信函通知被告簽約。被告卻以台北台塑郵局第365號存證信函，單方面提出雙方從未約定之事要

01 求原告履行，原告自無義務行未曾承諾之事，被告多次拒絕
02 出面簽訂不動產買賣契約書，故原告於108年4月25日以存證
03 信函主張解除契約，並要求被告依買賣議價委託書第4條第4
04 項之約定，加倍返還定金即20萬元等語。並聲明：被告應給
05 付原告20萬元，及自本件起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
06 止，按年息百分之5計算之利息。

07 二、被告則以：被告簽收祥富公司轉交之買賣議價委託書後積極
08 處理後續簽訂土地買賣契約事宜，然原告拒絕依照履保銀行
09 之作業要求提出應備文件，導致雙方土地買賣契約未於居間
10 銷售期間簽訂，雙方就履約諸多具體事項有待釐清，尚有價
11 金給付方式、不動產移轉、貸款信用審核必要之點未合意，
12 雙方未有合約關係，本件不可歸責被告，原告請求加倍返還
13 定金，為無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

14 三、得心證之理由：

15 (一)觀原告提出之買賣議價委託書，載委託人（買方）為原告，受
16 託人祥富公司，標的為系爭土地，議價總價2880萬元等情（台
17 灣橋頭地方法院108年度橋簡字第547號卷，下稱橋簡卷，第8
18 至9頁），可知，原告委託祥富公司以2880萬元購買系爭土
19 地，契約關係存在原告與祥富公司間，及土地一般委託銷售契
20 約書，載委託人為被告，受託人祥富公司，標的為系爭土地，
21 銷售總價2880萬元等情（橋簡卷，第10至12頁），可知，被告
22 委託祥富公司以2880萬元銷售系爭土地，契約關係存在被告與
23 祥富公司間。綜上，買賣議價委託書僅原告授權祥富公司議
24 價，土地一般委託銷售契約書係被告委託銷售，契約關係分別
25 存在於原告與祥富公司間委託買地、被告與祥富公司間委託賣
26 地，非導致兩造因此成立系爭土地買賣契約。

27 (二)按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人
28 請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性
29 原則（最高法院88年度台上字第694號判決意旨參照）。原告
30 與被告未成立買賣契約，已如前述，復觀原告提出於108年4月
31 1日左營菜公郵局第2798號存證信函通知被告出面簽訂不動產

買賣契約書，及祥富公司於108年4月9日以左營菜公郵局第2804號存證信函通知被告簽約（橋簡卷第13至14頁），益見原告明知其與被告尚未簽訂系爭土地買賣契約，則兩造間尚無契約關係，依上開說明，原告以其與祥富公司間之契約，主張契約以外之第三人（即被告）應給付違約金云云，核屬無據。

四、從而，兩造間無契約關係，原告請求被告給付20萬元，及自本件起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 109 年 5 月 21 日
臺北簡易庭 法 官 趙子榮

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（應按他造當事人之人數附繕本）；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 109 年 5 月 21 日
書記官 陳怡安

計 算 書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	2100元	
合 計	2100元	