

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第2813號

原告 黃瀚緯

訴訟代理人 張凱翔律師

被告 仁暉建設事業股份有限公司

法定代理人 王顯得

訴訟代理人 陳毓婷

吳永鴻律師

上列當事人間請求返還定金等事件，於中華民國110年12月30日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張

(一)原告經訴外人永慶房屋仲介股份有限公司萬華直營店（下稱永慶公司）之居間仲介，於民國109年10月11日，與被告就萬華區雙園段三小段2531建號、坐落於萬華區雙園段三小段105號地號、門牌地址為臺北市○○區○○街00巷00號5樓之2之房屋（下稱系爭房屋），達成買賣合意，同時簽訂不動產買賣契約書及增補契約（下合稱系爭契約），雙方約定買賣價金新臺幣（下同）1030萬元，並委由台新國際商業銀行建北分行（下稱台新銀行）辦理履約保證手續。原告簽約後一併給付定金10萬元、另開立票號為AB0000000-0之103萬元本票及票號為AB0000000-0之824萬元本票作為買賣價金擔保。詎被告於簽約次日即同年10月12日將系爭不動產以買賣為原因，移轉登記予訴外人凱夏工業股份有限公司（下稱凱夏公司）所有，並設定第二順位最高限額抵押權予台北富邦銀行，擔保債權總額780萬元。惟原告不知上情，仍依不動產

買賣契約書向銀行辦理貸款，直至貸款銀行查核後緊急告知，原告始知被告違約將系爭房屋所有權移轉至訴外人凱夏公司。原告獲悉被告一屋二賣情事後，即暫停辦理貸款事宜，並透過永慶房屋公司多次聯繫被告，要求被告回復系爭房屋所有權登記，以履行系爭契約之義務。惟被告皆拒絕回復系爭房屋之所有權，反要求原告應配合解除系爭契約，並重新與訴外人凱夏公司就系爭房屋訂立買賣契約。

(二)原告與被告於109年10月11日訂立系爭契約，惟被告於同年10月12日將系爭房屋售予訴外人凱夏公司，並同日完成所有權移轉登記及第二順位最高限額抵押權登記，致買賣契約給付標的物之債務人即原告給付不能。核其給付不能之原因，係因被告未得原告同意、一屋二賣之行為所導致，顯屬可歸責於被告。原告於被告一屋二賣後，以存證信函通知被告應於文到翌日起7日內將系爭房屋回復登記為被告所有，並塗銷第二順位最高限額抵押權登記，否則將依法解除契約。被告於109年11月2日收訖上開函文，原告函文已定相當期限（即11月10日前）寬限被告補正其給付不能、債務不履行之現況，並聲明逾期將行使解除權，故自同年11月11日起，被告實已受原告解除契約之通知，依民法第250條第1項規定及系爭契約第12條第3項後段約定，被告至遲應於10日後（即11月20日）前，給付依原收款項計算之金額10萬元，作為違約損害賠償金予原告，並應依民法第249條第3款加倍返還定金20萬元，總計30萬元予原告。

(三)並聲明：被告應給付原告30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

二、被告辯稱：

(一)系爭房地現雖登記為訴外人凱夏公司所有，然此與原告所稱之一物二賣無涉，訴外人凱夏公司實同為系爭建案之投資方，被告本於投資分潤之目的，始將系爭建案中之二戶房地（包含系爭標的）移轉登記予凱夏公司，並仍由被告銷售之。又因前開被告與凱夏公司所為之移轉登記，均係委由代書辦

理，且因事涉貸款銀行變更，故被告無從精確掌握其登記完成之時點，是故本案系爭契約簽署當下(即109年10月11日)，依被告認知，系爭房地仍係立於被告名下，故始以被告名義與原告簽立系爭契約。惟109年10月12日被告始獲知系爭房地已於同日移轉登記予凱夏公司，被告乃即聯繫原告向其說明前開情事並向其洽詢有無將系爭契約換約為以凱夏公司為出賣人之意願，並向原告強調兩造原議定買賣條件縱使換約亦全然相同，被告尚同時提醒原告無論原告是否願意換約，其均應依系爭契約第17條特別約定事項第3點所載之期限(即109年10月19日)將不足之簽約款差額93萬元匯入履約保證戶，然原告並未依約遵期給付簽約款差額，被告乃去函催告原告於相當期限內履行之，惟亦未獲原告置理，被告自得解除與原告間之系爭契約，被告前亦已以民事答辯狀為解除契約之意思表示。兩造間之契約既因原告給付遲延而解除，被告依系爭契約第12條第2項約定沒收原告所給付之10萬元，自屬有據。且被告亦已依法解除系爭契約，原告自無從主張被告違約。退步言之，依系爭契約第9條第1項之約定，原告迄今僅給付10萬元之款項，依系爭契約第4條所示之簽約款、用印款原告均未遵期支付之，被告依系爭契約第9條第1項之給付義務自尚未發生，故原告主張被告應給付違約金，亦屬無據。

(二)依系爭契約第8條第3項約定，原告應先給付系爭契約第4條所示之簽約款103萬元與用印款103萬元後，被告始有依約配合辦理移轉系爭標的所有權之義務。又依系爭契約第17條特別約定事項第3點約定，原告應於109年10月19日前將價款差額匯(存)入履約保證專戶，惟原告未於109年10月19日前將簽約款差額即93萬元匯入履約保證專戶，經被告催告後原告仍不給付前開差額，原告之先給付義務既未履行，被告依系爭契約第8條第3項之移轉系爭房屋所有權之義務自未發生，何來被告給付不能。被告並非明知系爭標的已移轉登記予訴外人凱夏公司後卻仍以被告之名義與原告簽立買賣契約。輔

01 以本案已有價金履約保證之約定，被告更無可能將系爭標的
02 一物數賣而重覆獲取價金。被告雖與訴外人凱夏公司就是否
03 換約一事洽詢原告，然此並非原告之義務，被告亦無意迫使
04 原告接受換約，若原告不願換約，被告於原告先依約履行其
05 給付價金之義務後，即會依約將系爭買賣標的不動產移轉登
06 記予原告。

07 (三)並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決願供擔保請准允宣告
08 免假執行。

09 三、兩造不爭執之事實：

10 (一)原告於109年10月11日與被告就系爭房屋簽訂系爭契約，約
11 定買賣價金1030萬元，並委由台新銀行辦理履約保證手續。
12 原告簽約後一併給付定金10萬元，另分別開立103萬元本票
13 及824萬元本票予訴外人永慶房屋公司保管，作為買賣價金
14 之擔保。

15 (二)被告於簽約次日即同年10月12日將系爭不動產以買賣為原因
16 ，移轉登記予凱夏公司所有，並設定第二順位最高限額抵押
17 權予台北富邦銀行，擔保債權總額780萬元。

18 四、原告主張被告應依民法第250條第1項規定及系爭契約第12條
19 第3項後段約定，給付10萬元違約損害賠償金，並應依民法
20 第249條第3款加倍返還定金20萬元，總計30萬元予原告云云
21 ，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查，

22 (一)按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該
23 當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款有明文
24 之規定。是僅於契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不
25 能履行時，該當事人始負加倍返還其所受定金之義務。又按
26 當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民法
27 第250條第1項亦定有明文。

28 (二)經查，依系爭契約第9條擔保責任第1項已明定「乙方（即被
29 告）擔保本買賣標的物產權清楚，絕無一物數賣、被他人占
30 用或占用他人土地或其他糾葛等情事，如有上述任何情事，
31 除契約另有約定外，應由乙方於甲方（即原告）支付完稅款

以前清理完畢，否則視為違約」，第17條第3項明定「因甲方未備簽約款，雙方合意簽約款全額不足部分(即新台幣103萬元整，下稱價款差額)以簽發本票方式交付予賣方(票號：AB0000000-0)，乙方同意該本票由永慶房屋保管，甲方應於民國109年10月19日前將價款差額匯(存)入履約保證專戶，俟甲方依前項約定將本票金額存匯入本件買賣履約保證帳戶後，乙方同意甲方得向永慶房屋取回本票；如甲方逾期未匯(存)入價款差額，經乙方以書面限期催告仍未履行時，乙方得逕向永慶房屋取回該本票並依法行使權利。」，有原告提出之系爭契約影本在卷可稽(見本院卷第21、27頁)，是依前揭約定，原告應於109年10月19日前將103萬元匯入履約保證專戶，且被告應於原告支付完稅款前，將一物數賣、被他人占用或占用他人土地或其他糾葛等情事清理完畢，否則視為違約。而依系爭契約第4條價款給付之約定，本件簽約款103萬元(含定金)，於契約簽訂時支付，用印款103萬元於109年10月6日前支付，完稅款0元於109年11月17日支付，尾款824萬元於109年11月30日交屋日期之前支付(見本院卷第19頁)，惟原告僅支付訂金10萬元等情，已如前述，是本件原告尚未支付完稅款，則被告雖將系爭不動產以買賣為原因移轉登記予凱夏公司所有，並設定第二順位最高限額抵押權予台北富邦銀行，在原告尚未支付完稅款前，並未違約，是原告依民法第250條第1項規定及系爭契約第12條第3項後段約定，請求被告給付10萬元違約損害賠償金，並應依民法第249條第3款請求被告加倍返還定金20萬元，即屬無據。

五、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求被告給付原告30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 111 年 1 月 13 日
02 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
03 法 官 郭美杏

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
06 ○段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
07 。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 1 月 13 日
09 書記官 林玕倩