

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北簡字第11040號

01
02
03 原 告 黃永吉
04 訴訟代理人 何秉峰
05 被 告 譚文愷

06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 訴訟代理人 尤亮智律師
09 複 代理人 林冠廷律師

10 上列當事人間返還定金事件，於中華民國111年11月29日言詞辯
11 論終結，本院判決如下：

12 主 文

13 原告之訴駁回。
14 訴訟費用新臺幣參仟壹佰陸拾元由原告負擔。

15 事實及理由

16 一、原告主張：

17 (一)原告於民國110年10月15日交付買賣斡旋金新臺幣10萬元，
18 委請訴外人信義房屋股份有限公司(下簡稱信義房屋)向被告
19 斡旋以1650萬元，購買被告所有之門牌號碼新北市○○區○
20 ○路000巷00號4樓之房屋暨其所座落土地持分(下簡稱系爭
21 房地)，原告並簽立買賣斡旋契約(下簡稱系爭斡旋契
22 約)。後經信義房屋居間與被告商洽後，被告同意出售系爭
23 房地，並於110年10月20日14時於斡旋契約簽名同意出售，
24 而依斡旋契約第4條第(十)項約定，上開斡旋金即轉為定金，
25 是按斡旋契約之約定被告自負有簽立系爭房地買賣契約之義
26 務。惟以，原告透過信義房屋人員多次通知被告出面履行簽
27 立系爭房地買賣契約義務、以通訊軟體Line通知被告應出面
28 簽立系爭房地買賣契約，被告置之不理，原告於110年12月2
29 2日寄發南勢角郵局第960號存證信函予被告，催告其於函到
30 後5日內出面簽約，然上開期限屆滿，被告仍不願出面履行
31 簽立系爭房地買賣契約之義務。綜上，被告不願履行簽立買

01 賣契約義務，依約自應加倍返還定金。

02 (二)並聲明：被告應給付原告20萬元，及自起訴狀送達翌日起至
03 清償日止，按年息5%計算之利息。

04 二、被告則以：

05 (一)原告所給付之定金並未交付，亦未生視同交付之效力，定金
06 契約為要物契約，既未交付則定金契約不成立，原告請求加
07 倍返還自無理由。

08 (二)不論依原證一或原證一之一，於(五)均記載「買方同意信義房
09 屋為買賣雙方代理人」，然除此之外亦未有任何其他資料可
10 認信義房屋為賣方代理人。

11 (三)原告簽名之買賣斡旋契約(契據編號：76841)，被告已清楚
12 勾選「同意信義房屋將定金存入安信建經，視為已經領受
13 買房之定金。」，縱令原告提出訴外人李蕙君與被告之對話
14 中有提及已收訂等情事，然該段對話係為避免被告讓永慶房
15 屋繼續帶看導致一屋二賣，並無任何對話足以證明被告有變
16 更「存入履保視為收受定金」之意思，是本件定金是否已交
17 付仍應以書面契約為準。

18 (四)並聲明：原告之訴駁回。

19 三、得心證之理由：

20 (一)按「違約金與定金之約定，固均以確保契約之履行為目的所
21 成立之從契約，但前者為諾成契約，後者為要物契約。是違
22 約金係於債務人不履行時始應支付，定金則於契約訂立時交
23 付」最高法院82年度台上字第674號民事判決參照。

24 (二)原告僅將斡旋金交付信義房屋，在未簽訂系爭買賣契約前，
25 由於並無安信建經給予之帳號，自不符合斡旋契約第4條第
26 (十)項之規定，原告自不能謂已交付定金：

27 1.系爭斡旋契約第四條第(十)項約定「…買方同意本契約經賣方
28 或其代理人簽署同意出售時，此契約即轉為定金收據…信義
29 房屋即得代理買方將斡旋金充為定金交付賣方，或依賣方指
30 示將定金存入安信建經。…」，被告並於下方勾選「賣方同
31 意依斡旋/要約內容及其他約定出售」及「同意信義房屋將

01 定金存入安信建經，視為已受領買方之定金」。但系爭款項
02 始終未存入安信建經，故不得視為已受領買方之定金。此觀
03 信義房屋之仲介，即證人邱于庭具結證稱略以：「…（賣方
04 簽立定金收據後，賣方是否即能指示營業員將定金存入安信
05 建經？存入安信建經的流程為何？）沒有辦法立即存入安信
06 建經，因為安信建經可以開啟的前提簽約了，是買賣雙方依
07 照約定到代書處簽約，代書才會提供安信建經的履保專戶作
08 為此事交易，履保專戶。（是否簽約後才可以存入履保專
09 戶？）對。而且這個時候履保專戶才會有號碼提供給代書。
10 …」（本院卷第160頁第18至27行）、「…（為何沒有存入安
11 信建經？）要簽約的時候，代書就會有安信建經帳號的契約
12 書，中間會交由我們保管，上次我有說屋主打勾就由我們保
13 管，等簽約時就將這筆錢放入安信建經存入。…」等語（本
14 院卷第208頁第24至26行）。可見，信義房屋「保管」該斡旋
15 金，直至雙方簽訂買賣契約時，信義房屋將該款存入後，代
16 書方有安信建經帳號，此時依前開契約之約定視為已受領買
17 方之定金，兩造既對未簽訂買賣契約之事實並不爭執，則本
18 件原告之請求已難准許。

19 2.原告雖陳稱：證人信義房屋人員邱于庭亦稱「如果我們這邊
20 買賣契約沒有成立的話，但屋主已經簽立定金收據了，定金
21 我們會先保管」，核與斡旋契約第四條第(十)項之約定，可知
22 被告有簽立定金收據無誤云云（本院卷第233頁）。然本處之
23 爭執點為：已經簽立定金收據是否有更改契約條款之意思？
24 本院認為：如果要認定當事人間有修改契約條款之意思，自
25 應雙方當事人皆有修改原契約條款意思表示合致始可。觀諸
26 邱于庭所言之「定金收據」，卷內並不存在，故證人該言詞
27 究竟是否為真實，無法確定；又，縱使有「定金收據」，只
28 是認定信義房屋與原告間是否有該款項之交付，要難成為兩
29 造是否有交付定金意思之認定；況且，本件買賣契約之買賣
30 雙方仲介皆為信義房屋，此觀系爭契約即明（邱于庭係買方
31 仲介，李蕙君為賣方仲介），實難認為信義房屋藉由雙方代

01 理收受定金之問題，仍應以當事人間契約為準；再者，信義
02 房屋出具「定金收據」，只是信義房屋一方所出具之用語，
03 本院自不受其拘束；原告以被告沉默為推認被告同意收受該
04 定金實屬荒唐，蓋被告從未有要變更原契約之意思，信義房
05 屋亦無權替任一造變更原契約，自難認定信義房屋出具該
06 「定金收據」，有修正兩造契約之意思。從而，該定金收據
07 自無修正兩造契約之意思，仍依斡旋契約第四條第(十)項認定
08 之。

09 3.原告復陳稱：被告之經紀人李蕙君於110年10月30日業向被
10 告告知「不然我擔心若永慶去帶看這間房子買方會誤會成屋
11 主一屋二賣，因為現在已經收訂了。」，被告就已收定乙
12 節，並無任何反對意思表示，亦無爭執收受定金問題，而被
13 告稱「我處理了」乃是為避免一屋二賣，惟核上開對話內
14 容，被告未同意收定乙節，何須避免被原告誤會其一屋二
15 賣？何況上述對話內容與時間也是在被告於110年10月20日
16 於斡旋契約簽名(斡旋契約轉為定金收據)，同意出售系爭房
17 地之後云云(本院卷第233、234頁)。經查：

18 (1)原告以「被告就已收定乙節，並無任何反對意思表示，亦無
19 爭執收受定金問題」推認被告已收受定金乙節，然原告自應
20 先證明「被告就已收定金之事『知悉』且並無任何反對意思
21 表示」，依照系爭契約之解釋，兩造簽訂契約時，系爭款項
22 方存入，方有斡旋金轉定金之問題，故原告此主張，顯屬荒
23 唐。

24 (2)關於該問題，為涉及法律認定之問題，本院自不受訴外人李
25 蕙君之認定之拘束；何況，該人若表示某項意見涉某項專業
26 判斷，對於本案重要爭點將構成影響，故該人對於該意見
27 (例如：是否收受定金…)，自具有鑑定人性質，自得類推
28 民事訴訟法第326條第2項規定「法院於選任鑑定人前，得命
29 當事人陳述意見；其經當事人合意指定鑑定人者，應從其合
30 意選任之。但法院認其人選顯不適當時，不在此限。」、第
31 327條之規定「有調查證據權限之受命法官或受託法官依鑑

01 定調查證據者，準用前條之規定。但經受訴法院選任鑑定人
02 者，不在此限。」，應得對方之同意，始得採納成為判斷基
03 礎(法院仍得依自由心證予以認定)，被告既未曾同意，從
04 而，訴外人李蕙君於訴訟外之該陳述，亦不能成為認定本件
05 定金之依據。

06 (3)至於原告援引證人信義房屋邱于庭證稱：「如果我們這邊買
07 賣契約沒有成立的話，但屋主已經簽立定金收據了，定金我
08 們會先保管…」、「信義房屋沒有權利代屋主收受定金，但
09 有替屋主保管定金責任…」、「…本件屋主有打勾，所以我
10 認為屋主同意收受定金了，只是他交給我們保管…」、「上
11 次我有說屋主打勾就由我們保管，等簽約時就將這筆錢放入
12 安信建經存入」云云(本院卷第234頁)，被告對證人邱于庭
13 為鑑定證人不同意(本院卷第206頁第8行)，不能成為認定本
14 件定金之依據，其餘本院之意見亦同上，茲不贅。

15 4.原告又陳稱：信義房屋替被告保管定金，被告始有權指示信
16 義房屋將定金存入安信建經，且如被告未同意收受定金，信
17 義房屋又如何能替被告「保管定金」？是證人雖稱信義房屋
18 沒有權利代屋主收受定金，然按前述可知信義房屋替被告保
19 管定金實已兼併代被告收定金是被告之代理人云云(本院卷
20 第234頁)。然而，原告將斡旋金交付信義房屋，信義房屋為
21 本件雙方買賣之居間人，其「保管」斡旋金之法律關係應在
22 於原告與信義房屋間，至於其法律關係為何，應至少為委任
23 之法律關係，從而，本件原告應向信義房屋請求返還斡旋
24 金，而非向被告請求加倍返還定金。

25 四、綜上所述，原告請求被告應給付原告20萬元整，及自起訴狀
26 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
27 由，應予駁回。

28 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
29 生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

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

01 中 華 民 國 111 年 12 月 29 日
02 臺北簡易庭 法 官 趙子榮

03 以上正本係照原本作成

04 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。如
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 111 年 12 月 29 日
07 書記官 陳怡安

08 計 算 書：

09 項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
10 第一審裁判費	2100元	
11 第一審證人旅費	1060元	
12 合 計	3160元	