

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第4321號

原告 劉聖儀

訴訟代理人 方正彬律師

被告 趙婉鈞

訴訟代理人 汪佳宜

上列當事人間請求返還定金等事件，本院於中華民國112年2月17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：原告於民國110年9月28日，經訴外人即巨豐房屋仲介有限公司（下稱巨豐公司）承辦人謝沐橙之仲介，欲購買被告向萬達建設股份有限公司所購，位於新北市汐止區仁愛路B1-4F之預售屋（下稱系爭預售屋），並於同日簽立不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）、買方給付服務費承諾書及要約書。同年10月1日與被告簽立價金履約保證書及不動產買賣權讓渡書，並給付被告定金新臺幣（下同）30萬元，及110年12月2日屆期，面額280萬元之擔保本票（下稱系爭本票）乙張，完成買賣簽約程序。原告於簽立買賣契約時，表示欲進屋查看，以免爭議，惟被告以其需安排時間為由拖延，同年月7日下午4時，原告由工地主任開鎖讓原告與訴外人謝沐橙入內查看，原告見主臥室床頂上有大樑，無法解決，即要求訴外人謝沐橙與被告解約，訴外人謝沐橙連絡被告後，被告隨即表示同意，並約在當日晚上8時至永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋公司）之服務處，由巨豐公司經紀人唐增賢見證下，兩造合意無條件解除買賣契約，

01 並簽立解約協議書(下稱系爭協議書)，約定被告除返還原告
02 之擔保本票外，並願於簽立系爭協議書後3個工作日，由買
03 賣承辦代書逕向合泰建築經理股份有限公司(下稱合泰建
04 經)申請結清履保帳戶後，匯入30萬元定金於原告帳戶。又
05 原告因系爭本票在被告手中之情況下，而被脅迫為同意沒收
06 定金之意思表示，依法得以撤銷，原告於110年12月1日提出
07 小額訴訟表格化訴狀時，即屬依民法第92條規定撤銷。爰依
08 民法第259條第1項第1、2款及系爭協議書之約定，提起本件
09 訴訟等語。並聲明：被告應給付原告30萬元，及自110年10
10 月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

11 二、被告則以：原告於110年9月28日經訴外人謝沐橙介紹購買被
12 告名下之系爭預售屋，於同日簽立系爭意願書、買方給付服
13 務費承諾書及要約書。另原告於同年10月1日與被告簽立價
14 金履約保證書及不動產買賣權讓渡書，並給付被告定金30萬
15 元與系爭本票1張，而完成買賣簽約程序。當初簽訂買賣契
16 約之前，訴外人謝沐橙與被告有提供系爭預售屋之原圖設
17 計，原告於110年9月28日與訴外人謝沐橙詳談後，直接簽幹
18 旋並支付幹旋金10萬元，訴外人謝沐橙於110年9月29日即提
19 供原告系爭預售屋之完整設計圖。嗣於110年10月1日原告主
20 動提出簽約之購買意願，再給付簽約定金20萬元。惟原告於
21 110年10月7日卻以被告主臥室有大樑為由主動要求解除買賣
22 契約，然大樑為房屋之原設計，並非被告刻意改建裝潢或變
23 更。是原告以此不當理由主動提出解約，依買賣契約讓渡書
24 之約定，違約者須負擔另一方所有費用，購買者違約後賣方
25 得以沒收已付之全部訂金之款項，故被告並無返還原告違約
26 金之理由。且解約時，原告多次表示願意給付被告違約金30
27 萬元，當下也在訴外人謝沐橙陪同下簽署系爭協議書，原告
28 是同意自己違約在先，對於被告沒收定金部分，當下原告亦
29 並無異議。況被告之買賣房屋定金30萬元，其中15萬元已匯
30 入巨豐公司，並非全係被告所有等語，資為抗辯。並聲明：
31 (一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為

01 假執行。

02 三、原告主張其於110年9月28日透過訴外人謝沐橙與被告簽立系
03 爭意願書、買方給付服務費承諾書及要約書，同年10月1日
04 與被告簽立價金履約保證書、不動產買賣權利讓渡書，並給
05 付定金30萬元及系爭本票乙張。嗣兩造於110年10月7日，於
06 永慶房屋公司簽立系爭協議書等情，業據原告提出系爭意願
07 書、買方給付服務費承諾書、要約書、價金履約保證書、不
08 動產買賣權利讓渡書、系爭本票、系爭協議書等件影本（見
09 本院卷第37-55、61-65頁）在卷可稽，並為被告所不爭執，
10 原告主張之前揭事實，堪信為真實。

11 四、原告主張被告應返還定金30萬元云云，惟為被告所否認，並
12 以前揭情詞置辯。經查：

13 (一)原告主張依民法第259條第1項第1、2款及系爭協議書之約
14 定，被告應返還訂金30萬元云云，固提出系爭協議書影本乙
15 紙在卷可稽(見本院卷第87頁)，惟觀諸系爭協議書第1條之
16 記載：「甲(即原告)乙(即被告)雙方合議無條件解除買賣契
17 約，並於雙方簽立本協議書時，將甲方已付款項新臺幣參拾
18 萬元整於簽署本協議書後3個工作日內，由本件買賣承辦代
19 書逕向合泰建經申請結清履保帳戶後，匯入甲方指定之帳戶
20 (____銀行____分行，帳號：____戶名____)。」(見本院卷
21 第87頁)，再參諸原告於同日簽立之終止履保協議書，第2條
22 約定：「甲乙雙方共同委請合泰建經將甲方已支付至專戶之
23 款項，進行結清事宜，並於扣除費用後，將剩餘款項分配至
24 下列指定之帳戶。」，並載明已付價款「30萬」元，履保費
25 「600」元部分，匯入合泰建經公司之兆豐國際商業銀行帳
26 戶，仲介費「149,400」元，匯入「巨豐房屋仲介有限公司
27 汐止農會」帳戶，「15萬元」匯入「被告之中國信託銀行帳
28 戶」，而前揭引號內之數字及帳號均係手寫記載(見本院卷
29 第89頁)，是綜觀兩造前揭2份同日簽立之系爭協議書及終止
30 履保協議書之約定，系爭協議書第1條所指之「甲方指定之
31 帳戶」，係指終止履保協議書第2條所指之帳戶，兩造間既

01 已約定將原告已支付至專戶之款項，進行結清事宜，並扣除
02 費用後，將剩餘款項分配至終止履保協議書第2條所指之帳
03 戶，則原告依民法第259條第1項第1、2款及系爭協議書之約
04 定，請求被告返還訂金30萬元，即屬無據。又被告聲請傳喚
05 證人董文星，證明原告同意賠償被告30萬元之違約金，即無
06 傳喚之必要，併此敘明。

07 (二)按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
08 表示；前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1年內為
09 之，民法第92條第1項前段、第93條本文定有明文。查本件
10 原告主張因系爭本票在被告手中之情況下，而被脅迫為同意
11 沒收定金之意思表示，依法得以撤銷云云，惟原告所主張撤
12 銷之意思表示係110年10月7日，而原告遲至111年12月23日
13 始提出民事陳報暨準備書(四)狀主張依民法第92條撤銷願被沒
14 收30萬元定金之意思表示，是依前揭規定，已超過1年之除
15 斥期間，且此與本院前揭判斷亦不生影響，附此敘明。

16 五、綜上所述，原告請求被告給付30萬元，及自110年10月8日起
17 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁
18 回。

19 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
20 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
21 爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 112 年 3 月 10 日
24 臺北簡易庭

25 法 官 郭美杏

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路
28 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本
29 ）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 3 月 10 日
31 書 記 官 林玗倩

