

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第3127號

原告 洪寶山
訴訟代理人 江昊緯律師
王仁佑律師
潘建儒律師
複代理人 陳怡婷
被告 陳金花

上列當事人間請求返還訂金事件，本院於民國113年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟參佰元由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)原告於民國111年11月28日與被告簽定不動產買賣協議書（下稱系爭協議書），向被告買受門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段00號房地（係坐落臺北市大同區市○段○○段000地號土地【權利範圍41/10000】及其上臺北市大同區市○段○○段0000○號建物【權利範圍1/1，按原告起訴狀誤繕為「9/10000」，應予更正】暨共同使用部分，下稱系爭房地），約定買賣價金為新臺幣（下同）1,850萬元，原告並依系爭協議書第4條之約定，於簽署系爭協議簽約當日交付現金20萬元訂金予被告。

(二)惟兩造於簽署系爭協議書之前，被告僅有提供系爭房地於83年1月10日所發狀之土地與建物所有權狀供原告閱覽，嗣原告於簽署系爭協議書後之隔日，另行調閱系爭房地之土地及建物登記第二類謄本，始知系爭房地竟設有109年12月2日經臺北市建成地政事務所以大同字第54140號收件、請求權人：李勝勳之所有權移轉預告登記（下稱系爭預告登記）。而

01 依土地法第79條之1第2項規定，被告縱將系爭房地移轉登記
02 予原告亦屬無效，自無從移轉予原告，嚴重影響原告買受系
03 爭房地之權利，核屬不動產買賣應為告知之重要事項。然被
04 告於簽署系爭協議書時並未告知或說明，甚至還提出前揭83
05 年間之所有權狀隱瞞預告登記之事實，致原告未能知悉系爭
06 房地存有此一重大權利瑕疵，則被告顯已違反出賣人之告知
07 義務甚明。就此，原告立即向被告表示無繼續購買系爭房地
08 之意願，並請求返還已給付之訂金20萬元，蓋於系爭預告登
09 記經塗銷前，被告並無法移轉系爭房地之所有權予原告。惟
10 遭被告拒絕，且被告既未塗銷預告登記，更以112年1月30日
11 臺北漢中街郵局第15號存證信函催告原告辦理不動產過戶事
12 宜，原告甚感不解，因此另以112年2月7日監察院郵局第28
13 號存證信函告知已解除系爭協議書，並催告被告應盡速返還
14 原告已給付之訂金20萬元。復經原告再次調閱系爭房地之最
15 新土地及建物登記第二類謄本，始發現被告亦已於112年4月
16 20日將系爭房地以買賣為原因讓與第三人，則被告之惡性甚
17 為顯明。

18 (三)系爭協議書第五條已載明：「雙方需另覓代書進行後續不動
19 產過戶事宜，並需就買賣細節簽署另一份買賣契約，且買方
20 可另指定第三人承為買方，與賣方簽約。」等語，可證系爭
21 協議書僅為預約之性質。又依內政部「不動產說明書應記載
22 及不得記載事項」第壹點之規定，土地及房屋上有無限制登
23 記情形(包括：預告登記、查封、假扣押……)等核屬應記載
24 之事項，惟被告於兩造協商購買系爭房地時並未說明，系爭
25 協議書之條款內容亦未有明文記載，且被告所提供之所有權
26 狀更是辦理系爭預告登記前之舊版所有權狀，足證被告自始
27 即有惡意隱瞞系爭房地存有重大權利瑕疵之事實，且應負權
28 利瑕疵擔保責任。再者，被告更於112年4月20日以買賣為原
29 因將系爭房地讓與第三人，則系爭協議書即買賣預約之出賣
30 人即被告，於訂約後既已將買賣標的物之系爭房地所有權移
31 轉於第三人，其對於買受人即原告所負移轉所有權之義務，

01 即陷於可歸責於出賣人即被告致給付不能之狀態，而有不能
02 履行系爭協議書之情事。綜據前述，兩造所簽定之系爭協議
03 書，應僅屬買賣預約之性質，況被告透過交付83年之土地與
04 建物所有權狀方式，惡意隱瞞不動產上存有預告登記之事
05 實，且在預告登記並未予以塗銷之情形下，逕以存證信函要
06 求原告履約並辦理系爭房地之不動產過戶事宜云云，顯然即
07 屬無據，被告主張解除契約並無理由。且被告對原告之催告
08 未加置理，更直接移轉系爭房地所有權讓與第三人，則其將
09 來依買賣本約對原告所負移轉所有權之義務即因此構成給付
10 不能。是以，原告先位聲明係主張兩造就系爭房地尚未成立
11 買賣契約之本約，被告就屬預約性質系爭協議書之不能履行
12 顯有可歸責之事由，原告據而解除系爭協議書，並依民法第
13 249條第3款之規定請求被告加倍返還訂金40萬元。

14 (四)退步言之，縱若鈞院認系爭協議書並非僅為買賣預約之性
15 質，而認兩造間已就系爭房地成立買賣契約（僅假設語），
16 然承前述，被告於簽約時並未主動說明或提供系爭房地之最
17 新謄本資料供原告閱覽，足證被告自始即有詐欺之意思及隱
18 瞞系爭預告登記存在之事實，顯然即已違反前開內政部「不
19 動產說明書應記載及不得記載事項」第壹點之規定。且系爭
20 預告登記既仍存在，被告移轉所有權登記行為依土地法第79
21 條之1第2項規定係屬無效，被告並無法移轉所有權登記予原
22 告。再者，被告就系爭房地所存有之權利瑕疵，顯然自始即
23 無予以說明或告知而有詐欺之意思，且於原告發現系爭預告
24 登記之事實後，仍未有協助處理或塗銷之作為或誠意，嗣後
25 更於112年4月20日以買賣為原因將系爭房地讓與第三人，則
26 被告於兩造訂約後既已將買賣標的物之系爭房地所有權移轉
27 於第三人，其對於原告所負移轉所有權之義務，即陷於可歸
28 責於被告之事由致給付不能之狀態，而有不能履行系爭協議
29 書之情事。綜據前述，被告顯有故意隱瞞系爭預告登記存在
30 以致無法移轉系爭房地所有權之事實，且亦未提供擔保或保
31 證將清理或塗銷系爭預告登記，嗣後除就原告之催告均未加

01 置理外，更直接移轉系爭房地所有權讓與第三人，則其本於
02 買賣契約對原告所負移轉系爭房地所有權之義務已因可歸責
03 於其之事由而致給付不能，原告並以受詐欺為由而以原證6
04 之存證信函撤銷購買系爭房地之意思表示，則被告迄今仍拒
05 絕返還原告已給付之訂金，即屬不當得利。是以，原告主張
06 被告之行為構成詐欺，系爭房地存有權利瑕疵，且被告就系
07 爭房地買賣之不能履行顯然亦屬可歸責。故原告備位聲明主
08 張依民法第92條第1項本文、第179條、第349條、第353條、
09 第256條及第259條第2款等規定請求被告返還其所受領之訂
10 金20萬元。

11 (五)綜上，並聲明：先位聲明：被告應給付原告40萬元，及自11
12 2年2月13日起自清償日止，按週年利率5%計算之利息；備
13 位聲明：被告應給付原告20萬元，及自112年2月13日起自清
14 償日止，按週年利率5%計算之利息。

15 二、被告則以：

16 (一)兩造間簽訂之系爭協議書中，除了載明系爭房地之門牌號
17 碼、不動產建號、地號、買賣價款等買賣房屋契約之必要之
18 點，及原告簽訂系爭協議書當日同時交付系爭定金予被告
19 外，且兩造並無須另訂另一契約方可履行系爭契約內容，而
20 依系爭協議書約定雙方各自尋覓代書後即可處理系爭房地之
21 買賣、過戶事宜，是系爭協議書之性質應屬買賣本約。

22 (二)雖被告抗辯系爭房地設有預告登記，故無從辦理所有權移轉
23 登記云云，惟預告登記非不得於履約時一併辦理塗銷登記，
24 被告業已於112年1月30日向原告寄送存證信函催告其履約，
25 而原告逾前揭期限後仍拒不履約，是系爭契約應屬可歸責於
26 原告之事由致不能履行，原告自不得請求被告返還定金。

27 (三)原告稱依內政部「不動產說明書應記載及不得記載事項」規
28 定，土地及房屋上有無限制登記情形（包括：預告登記、查
29 封、假扣押……）等核屬應記載事項，惟均未見被告於兩造
30 協商購買系爭房地時有所說明，而據此逕認被告自始即有惡
31 意隱瞞系爭房地存有重大權利瑕疵之事實云云。惟：

01 1.按「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向委託
02 人交易之相對人解說。」不動產經紀業管理條例第23條第1
03 項規定定有明文。準此，本法規範主體應僅包含屬於不動產
04 專業相關之不動產經紀業之經紀人員，而不及於一般自行售
05 屋之屋主。

06 2.是以，被告本不具提供不動產說明書予原告之義務，且被告
07 非對不動產買賣事務嫻熟之專業人士，其於本件賣出系爭房
08 地亦係為處理其自身已焦頭爛額之債務，並非惡意不予告知
09 原告系爭預告登記存在之事實，或惡意提供83年之土地與建
10 物所有權狀。

11 3.退步言之，系爭預告登記之存在本非將直接導致系爭房地之
12 所有權不能移轉，又系爭協議書不能履行係因可歸責於原告
13 之事由，是原告應無從執此逕謂被告應加倍返還或返還系爭
14 定金，乃屬當然。

15 4.又原告辯稱被告在簽署系爭契約時並未告知系爭預告登記存
16 在一事，而逕認被告自始即有惡意隱瞞系爭房地存有重大權
17 利瑕疵之事實云云。惟在本件之情形，如有所謂瑕疵，應係
18 雙方在簽訂系爭契約時，被告未告知原告系爭預告登記之存
19 在，嗣於履約時，被告將系爭房地移轉予原告後，在系爭房
20 地上仍存有系爭預告登記，始為原告所指之瑕疵。反之，倘
21 最終兩造履約時，被告將不存有系爭預告登記之系爭房地移
22 轉予原告，此種情況系爭房地自非屬有重大權利瑕疵之物
23 件，並不存在原告所指摘被告有惡意隱瞞之情事。

24 (四)被告於112年1月30日以臺北漢中街郵局第15號存證信函催告
25 原告辦理不動產過戶事宜，惟均未獲置理。雖原告亦於112
26 年2月7日以監察院郵局第28號存證信函回覆被告，惟原告並
27 未理會被告之請求一同前往王政仁代書事務所辦理系爭房地
28 之過戶事宜，原告僅係片面認為系爭房地存有系爭預告登記
29 而有權利瑕疵而逕認系爭協議書無效，單方逕自解除系爭協
30 議書。是以，原告在被告之催告期限內並未配合辦理系爭房
31 地之所有權移轉登記相關事宜，使系爭協議書嗣因逾越催告

01 期限後遭到解約；而系爭協議書遭到解除後，被告當然得將
02 系爭房地出售予第三人，其自不受系爭協議書之拘束。

03 (五)準此，系爭協議書嗣後遭到解約而不能履行，係因原告未於
04 被告催告期限內配合被告一同辦理系爭房地之過戶事宜，自
05 屬可歸責於原告之事由，致系爭協議書不能履行，故依民法
06 第249條第2款規定，原告自不得請求被告返還系爭定金，是
07 無論原告先位主張被告應加倍返還系爭定金之40萬元，或備
08 位主張被告應返還系爭定金20萬元云云，均不足採。

09 (六)綜上各情，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

10 三、原告先位主張被告應加倍返還系爭定金共計40萬元，或備位
11 主張被告應返還系爭定金20萬元等情，為被告所否認，並以
12 前揭情詞置辯。經查：

13 (一)原告主張兩造有於上開時間簽立系爭房地之系爭協議書，原
14 告並於當日交付現金20萬元訂金予被告，又系爭房地於109
15 年12月2日有設定系爭預告登記，且被告有寄發112年1月30
16 日臺北漢中街郵局第15號存證信函予原告等情，為被告所不
17 爭執，並有原告提出之系爭協議書、111年11月28日不動產
18 買賣訂金簽收單（下稱系爭訂金簽收單）、83年發狀之土地
19 暨建物所有權狀、系爭房地之建物及土地登記第二類謄本、
20 系爭漢中街郵局存證信函等件影本在卷可稽（見本院卷第23
21 至46頁），此部分事實，洵堪認定。

22 (二)按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利
23 人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約
24 內容請求履行，又買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍
25 先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣
26 本約業已成立（最高法院106年度台上字第480號判決要旨參
27 照）；又當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事
28 人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約
29 全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履
30 行而無須另訂本約等情形決定之。倘將來無法依所訂之契約
31 履行而須另訂本約者，縱名為本約，仍屬預約（最高法院10

01 8年度台上字第2312號判決要旨參照)。查兩造於111年11月
02 28日就系爭房地簽立系爭協議書，內容僅記載買賣之不動產
03 標的、買賣總價款、訂金數額、完成移轉後應回租予買方
04 等，對於不動產買賣之其他重要履約事項即價款付款期間、
05 標的物移轉登記期限、點交方式及期限均未予載明，甚且系
06 爭協議書第5條尚約定：「雙方需另覓代書進行後續不動產
07 過戶事宜，並需就買賣細節簽署另1份買賣契約，且買方可
08 另指定第三人成為買方，與賣方簽約。」、系爭協議書第6
09 條亦約定：「完成不動產產權移轉後，買方應將不動產租賃
10 給賣方，主要租賃條件：(一)租金：每月5萬元。(二)租賃期
11 間：5年。(三)其他租賃細節另行書面約定。」，此有系爭協
12 議書存卷可考（見本院卷第23頁），可知雙方就買賣系爭房
13 地尚無法依所訂之系爭協議書履行而須另訂本約，故系爭協
14 議書性質上屬於系爭房地之買賣預約，堪以認定。

15 (三)次按定金，除當事人另有訂定外，於契約履行時，應返還或
16 作為給付之一部；如契約因可歸責於付定金當事人之事由，
17 致不能履行時，不得請求返還定金；如契約因可歸責於受定
18 金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所
19 受之定金；契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履
20 行時，定金應返還之，民法第249條定有明文。查系爭協議
21 書性質上屬於系爭房地之買賣預約，已如前述，原告於簽立
22 系爭協議書所交付之訂金20萬元，應屬用以確保預約之履行
23 即本約之訂立為目的，性質上屬於擔保本約成立之立約定金
24 （猶豫定金）。兩造依約應有簽立買賣本約之義務。

25 (四)原告固主張依內政部「不動產說明書應記載及不得記載事
26 項」第壹點之規定，土地及房屋上有無限制登記情形(包
27 括：預告登記、查封、假扣押……)等核屬應記載之事項，
28 但兩造於訂立系爭協議書時，被告並未告知或說明有系爭預
29 告登記，甚至還提出前揭83年間之所有權狀隱瞞預告登記之
30 事實，致原告未能知悉系爭房地存有此一重大權利瑕疵，則
31 被告顯已違反出賣人之告知義務甚明，被告自始即有惡意隱

01 瞞系爭房地存有重大權利瑕疵之事實，且應負權利瑕疵擔保
02 責任云云。惟查，「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷
03 售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派
04 經紀人簽章：...五、不動產說明書。」、「第一項第五款
05 之不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定
06 之。」，不動產經紀業管理條例第22條第1項第5款及同條第
07 3項規定甚明，可知不動產說明書應記載及不得記載事項係
08 內政部依不動產經紀業管理條例第22條第3項所為規定，故
09 該「不動產說明書應記載及不得記載事項」係用以規範不動
10 產經紀業，尚無從逕自適用於一般民眾，乃屬當然，是原告
11 就本部分執此主張被告未告知或說明有系爭預告登記，即屬
12 違反出賣人之告知義務云云，尚屬無據。至被告雖僅提出83
13 年間之所有權狀予原告，然一般人手上之權狀若未另行申
14 請，無非留存發狀時之權狀，而被告提出該等權狀，亦無非
15 表示為系爭房地所有權人之身分；況且，系爭預告登記為不
16 動產公示資料，任何人均可查詢得知，且系爭預告登記早自
17 109年12月2日即已登記，此有建物及土地第二類登記謄本可
18 稽（見本院卷第31、37頁），並無何難以查詢情事，或有利
19 用登記時間落差使人產生誤認之情形，從而，殊難僅以上開
20 單純事實率認被告有何原告所指惡意隱瞞行為。又者，原告
21 雖主張系爭房地存有系爭預告登記屬重大瑕疵云云，然系爭
22 預告登記並非無從除去，僅需於雙方完成交易移轉前除去即
23 可，且此部分之處理亦屬可能為之，是以縱有系爭預告登記
24 之存在亦無從逕自率認被告無法履約，要屬灼然，是原告執
25 此主張系爭房地買賣存有權利瑕疵，亦屬無據。末者，按契
26 約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不
27 得請求返還，民法第249條第2款有明文之規定，經查，被告
28 有寄發112年1月30日臺北漢中街郵局第15號存證信函予原
29 告，催告原告於15日內至代書事務所置辦不動產過戶事宜，
30 如置之不理，即主張解除契約並沒收已支付之訂金等情，有
31 漢中街郵局第15號存證信函可證（見本院卷第43-46頁），

01 原告則於民事起訴狀自承有收到上開漢中街郵局存證信函，
02 但另以系爭112年2月7日監察院郵局存證信函寄予被告主張
03 被告刻意隱瞞瑕疵，故解除契約並請求返還訂金等節，亦有
04 民事起訴狀、系爭監察院郵局存證信函及掛號郵件收件回執
05 可參（見本院卷第11、47-50頁），堪認被告確已有定期限
06 催告原告履約，原告至遲已於112年2月7日收到原告之漢中
07 街郵局存證信函之催告，但原告卻自行片面以系爭監察院郵
08 局存證信函主張解約之意，然參諸本院上開說明，原告之解
09 約主張洵屬無據；惟原告顯然未於112年2月7日起算15日（按
10 即計至112年2月22日）內履約，且已無履行之意，則依被告
11 上開漢中街郵局存證信函意旨應自112年2月23日起即生解除
12 契約之效力，核屬有據，並應認上開情事，係因可歸責於付
13 定金當事人即原告之事由，致不能履行，依民法第249條第2
14 款，原告自亦不得請求返還訂金。從而，被告既已解除契
15 約，嗣後被告自得另於112年4月20日將系爭房地出售予他
16 人，故原告主張被告於000年0月00日出售係爭房地，直接移
17 轉系爭房地所有權讓與第三人，則被告將來依買賣本約對原
18 告所負移轉所有權之義務即因此構成給付不能云云，實屬無
19 據，亦非可採。綜上，原告先位聲明主張被告就屬預約性質
20 系爭協議書之不能履行顯有可歸責之事由，原告據而解除系
21 爭協議書，並依民法第249條第3款之規定請求被告加倍返還
22 訂金40萬元云云，難謂有據，無從准許。

23 (五)又關於備位聲明部分，原告另以縱若鈞院認系爭協議書並非
24 僅為買賣預約之性質，而認兩造間已就系爭房地成立買賣契
25 約（僅假設語），原告主張被告之行為構成詐欺，系爭房地
26 存有權利瑕疵，且被告就系爭房地買賣之不能履行顯然亦屬
27 可歸責，故原告主張依民法第92條第1項本文、第179條、第
28 349條、第353條、第256條及第259條第2款等規定請求被告
29 返還其所受領之訂金20萬元云云。惟按，系爭協議書性質上
30 應屬於系爭房地之買賣預約，業如前述，應先予辨明。次
31 查，原告主張被告顯有故意隱瞞系爭預告登記存在以致無法

01 移轉系爭房地所有權之事實，且亦未提供擔保或保證將清理
02 或塗銷系爭預告登記，嗣後除就原告之催告均未加置理外，
03 更直接移轉系爭房地所有權讓與第三人，則其本於買賣契約
04 對原告所負移轉系爭房地所有權之義務已因可歸責於其之事
05 由而致給付不能云云，均屬無據，均已於前段析論甚明。另
06 外，原告雖另主張以受詐欺為由而以原證6之存證信函撤銷
07 購買系爭房地之意思表示，則被告迄今仍拒絕返還原告已給
08 付之訂金，即屬不當得利云云，然原告所稱詐欺情事亦無非
09 前述系爭預告登記相關情事，惟此均已經本院於前段析論明
10 確，要無從認定被告有何所指詐欺情事，自亦無從撤銷其意
11 思表示。又依民法第249條第2款，原告不得請求返還訂金，
12 亦如前述，是原告自亦無從依民法不當得利規定，請求被告
13 返還20萬元。合依前述，原告備位聲明主張依民法第92條第
14 1項本文、第179條、第349條、第353條、第256條及第259條
15 第2款等規定請求被告返還其所受領之訂金20萬元，亦均無
16 理由。

17 四、綜上所述，原告據以請求，先位聲明：被告應給付原告40萬
18 元，及自112年2月13日起自清償日止，按週年利率5%計算
19 之利息；備位聲明：被告應給付原告20萬元，及自112年2月
20 13日起自清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理
21 由，應予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
23 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 9 月 11 日

26 臺北簡易庭 法官 陳仁傑

27 以上正本證明與原本無異。

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

31 中 華 民 國 113 年 9 月 11 日

01		書記官 黃進傑	
02	計 算 書		
03	項 目	金 額 (新臺幣)	備註
04	第一審裁判費	4,300元	
05	合 計	4,300元	