臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第839號

上　訴　人　高群開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭玉蓮

訴訟代理人　黃奕欣律師

複 代理 人　陳宏銘律師

被 上訴 人　蔡正信

000000000000000000

訴訟代理人　李志正律師

　　陳育驊律師

000000000000000000

上列當事人間請求返還定金事件，上訴人對於中華民國111年6月8日臺灣臺北地方法院110年度訴字第5384號第一審判決提起上訴，本院於111年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

㈠伊為購買上訴人位於臺北市大安區樂業街之大安文華預售建案（下稱系爭建案）C棟2樓房地及停車位（下合稱系爭房地），於民國110年3月5日與上訴人簽立房地買賣預約單（下稱系爭預約單），嗣於同年月8日交付定金計新台幣（下同）63萬元後，始取得系爭建案買賣契約書樣本。因契約內容與伊認知不同，經與代銷人員溝通未果，伊乃於同年月16日至銷售中心與上訴人總經理鄭傳興議約，惟鄭傳興不認同伊之看法，當場告知不賣系爭房地予伊，並派員與伊聯繫全額退款事宜，足認兩造業已合意解除系爭買賣預約，或因不可歸責雙方之事由而無法成立本約，伊自得依相競合之民法第249條第4款、第179條、第259條第2款等規定，請求

上訴人返還63萬元本息等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：鄭傳興於110年3月16日與被上訴人會面時，已表明被上訴人得選擇完成退訂手續或於同年月18日簽訂本約，被上訴人拒絕辦理退訂，復因可歸責於己之事由拒絕簽訂本約，伊自得依民法第249條第2款規定沒收定金63萬元等語置辯。上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執之事項：

㈠兩造於110年3月5日就系爭房地、車位簽訂系爭預約單（見原審卷第27頁），被上訴人並分別於同日、同年月8日各交付定金10萬元、53萬元予上訴人（見原審卷第29、37、39頁匯款單、統一發票）。

㈡被上訴人於110年3月9日向上訴人借閱系爭建案之預售屋及土地買賣契約書樣本乙套，並於同年月16日歸還（見原審卷第97頁契約樣本審閱借閱單）。

㈢被上訴人與上訴人總經理鄭傳興（見原審卷第201頁名片）於110年3月16日會面討論契約內容，未能達成共識（見本院卷第82、127頁）。

㈣鄭傳興之助理鄭昕於110年3月17日就系爭房地退訂事宜與被上訴人聯繫（見原審卷第205-208、225-229頁錄音譯文）。

四、被上訴人主張兩造就系爭房地、車位簽訂系爭預約單後，已於108年3月16日合意解除買賣預約並退還全額定金（見本院卷第81頁），其得依民法第179條規定請求上訴人返還63萬元，固為上訴人所否認。惟本院基於下列事證，認被上訴人之請求為有理由：

㈠兩造均同認被上訴人為買受系爭房地而與上訴人簽訂系爭預約單並交付定金63萬元。系爭預約單之特別約定欄第2.、3.點明載：「訂購人（即被上訴人）所承購之房地，其土地、房屋、車位之面積、各別售價及付款方式詳如合約所示」、「訂購人應依本預約單所約定之日期補足定金，如經銷售公

司通知，建設公司同意以本預約單所載之總價出售者，訂購人應於本預約單所載之『簽約日期』辦理簽約手續」等語，足證關於買賣標的之面積、各別售價、付款方式等買賣條件，有待雙方另於合約書中詳細約定，是系爭預約單之性質僅屬買賣契約之預約，須俟雙方另行合意簽訂合約書（即本約），買賣契約始為成立。

㈡被上訴人主張其係於交付立約定金63萬元後，始取得上訴人就系爭建案預擬之買賣契約書樣本（參見兩造不爭執之事項㈠、㈡）審閱，因對契約書內之車位產權登記方式及交屋日期，認與其成立預約時之認知不同，而向代銷人員李月芸反應，李月芸乃約被上訴人於110年3月16日至銷售中心與鄭傳興面談等情，核與李月芸於原審之證詞相符（見原審卷第184、185頁），並有雙方通訊軟體對話紀錄可參（見原審卷第141-155、161-163頁），堪認屬實。

㈢鄭傳興於原審證稱：被上訴人對契約書車位有意見，伊跟李月芸說上訴人之契約是按照內政部版本一字不漏的寫，但是被上訴人一直有意見，李月芸一直溝通無法處理，所以就約伊跟被上訴人在3月16日在銷售中心現場見面，被上訴人跟伊提出對契約之看法，希望上訴人比照將捷建設公司的合約書內容，伊認為這樣違反內政部契約書範本的精神，且被上訴人是藉這個理由殺價，伊不同意，後來被上訴人就很生氣的拍桌子，他說將捷建設公司可以這樣寫，為什麼上訴人不行，伊堅持沒有辦法接受被上訴人要求更改內政部合約內容，被上訴人後來就拍桌子，也把伊惹毛了，伊就跟被上訴人說我們不賣這種客戶等語（見原審卷第355頁），與被上訴人陳稱：伊與鄭傳興碰面當天，針對伊有疑問之車位產權登記問題，有攜帶伊向其他建商購屋之契約書給鄭傳興參考，但鄭傳興認為上訴人的合約是對的，伊提出的合約是錯的，然後就把伊趕出來，說不賣房子給伊等語（見本院卷第43頁），互核一致。顯見當日被上訴人與鄭傳興確係對於系爭車位之產權登記方式，是否能變更上訴人預擬之契約書內

容乙節，未能意思表示合致。而鄭傳興為上訴人之總經理，並在系爭預約單「銷售公司簽章」欄代表上訴人簽字（見原審卷第27頁），堪認其已獲上訴人授權處理系爭建案之銷售事務，鄭傳興既於110年3月16日與被上訴人會談當日表明不願出售系爭房地予被上訴人，應認上訴人已拒絕訂立本約，而被上訴人對此並無反對之意，更於同日上午11時38分即以通訊軟體向李月芸表示：「因為合約爭議，貴公司鄭總經理要我退訂。以下是我的帳號…請問貴公司何時可以退我訂金？」（見原審卷第159頁），李月芸與鄭傳興之助理鄭昕乃分別於同日、翌日與上訴人聯繫退戶與退還全額定金事宜（見原審卷第157頁、兩造不爭執之事項㈣），足證兩造當日均已同意以解約退訂方式解決本件爭議。被上訴人主張兩造已於110年3月16日合意解除系爭買賣預約，堪可採取。

㈣上訴人固以鄭傳興另證稱：伊在108年3月16日跟被上訴人說我們不賣這種客戶，請被上訴人在3月18日之前，一個是完成簽約，另一個就是請他依照公司退戶手續完成退戶，包含拿回發票跟紅單，還有填寫退戶申請書，完成退戶手續就會把錢退給他，但被上訴人也沒有來辦理等語（見原審卷第355頁），作為被上訴人如不於110年3月17日退訂完成，就應於翌日簽訂本約，兩造未於110年3月16日合意解除買賣預約之論據（見本院卷第129-131、140頁）。惟被上訴人否認鄭傳興當日有要求其在3月18日完成簽約（見本院卷第141頁），況鄭傳興既於110年3月16日明確表示不願出售系爭房地予被上訴人，而有拒絕簽訂本約之意，衡情當不致再要求被上訴人於同年月18日與其簽訂本約，是鄭傳興之前開證詞明顯矛盾且悖於情理，難認屬實，無從據此為有利上訴人之認定。實則，鄭昕於110年3月17日與被上訴人聯繫全額退還定金事宜時，雙方對於被上訴人應否先交回系爭預約單一事，無法達成共識，因而無法辦妥退還定金手續，有其等對話之錄音譯文足憑。上訴人更於本院陳稱：依其規定，被上訴人應先交還系爭預約單，其再退款等語（見本院卷第140

頁），尤徵其係因被上訴人拒絕先交還系爭預約單，而不願退還已收之定金。惟上訴人未能說明其於兩造合意解約時，有要求被上訴人先交還系爭預約單再退款之法律上依據，自難謂被上訴人要求退款與交還系爭預約單應同時為之，屬刻意刁難，亦無從因此發生系爭預約仍屬有效之法律效果，至臻明確。準此，上訴人雖於108年3月18日另通知被上訴人應與其簽訂買賣本約未果（見本院卷第43頁），上訴人猶無權執此主張係被上訴人拒絕履行本約而有違約情事，併予指明。

㈤按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，為民法第179條所明定。兩造已於110年3月16日合意解除買賣預約，業經本院認定如前，則上訴人領有被上訴人所交付63萬元立約定金之法律上原因已不存在，被上訴人自得依前引規定請求上訴人返還。其另請求上訴人加給自起訴狀繕本送達翌日（即110年7月9日，見原審卷第61頁送達證書）起算之法定遲延利息，合於民法第229條第2項、第233條第1項、第203條規定，亦屬有據。

㈥又被上訴人係以相競合之民法第179條、第249條第4款、第259條第2款等規定，請求上訴人返還63萬元本息，本院已依前者為被上訴人勝訴之判決，就其餘請求權即無再予審究之必要。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付63萬元，及自110年7月9日起至清償日止按年息5%計算之利息，自屬正當，應予准許。原審判命上訴人如數給付，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　4　　日

民事第十二庭

審判長法　官　陳婷玉

法　官　林晏如

法　官　毛彥程

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　4　　日

書記官　賴以真