臺灣臺中地方法院民事判決

109年度中簡字第2720號

原　　告　林哲宇
訴訟代理人　楊榮富律師
複代理人　　蔣志明律師
被　　告　豐邑建設股份有限公司
法定代理人　黃淑美
訴訟代理人　楊涵妤

上列當事人間請求加倍返還定金事件，於民國110 年1 月19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109年2月14日以新臺幣（下同）1338萬元向被告購買坐落新竹市○○路上「豐邑文心匯」B6棟19樓公寓大廈住宅1戶（內含140萬元之B5第117號平面車位1個，下稱系爭房屋），並簽訂「房屋訂購單」（下稱系爭訂購單），載明定金40萬元，併約定於同年月27日簽訂正式契約。當日被告業務代表吳巧琳，並口頭應允原告付款方式為自備款10%、貸款85%、保留款5%，定金除於當日匯繳10萬元外，其餘30萬元，原告已依約於109年2月19日分別匯款13萬元及17萬元支付完畢，嗣被告於簽訂正式契約前之109年2月24日，突改變付款方式為自備款14%、貸款85%、保留款1%，原告礙難同意。於109年2月24日透由銷售人員吳巧琳以LINE通知原告：「這部分我們有詢問過法務，這本是買賣雙方協議，預售有明確5%，我能理解您的感受與堅持，就您上述的部分使我們無法進到下一步，協調後無法達成共識，要麻煩您找時間帶您的訂單及收據我們這邊刷卡的部分退您。」等情，原告無奈只得接受被告新變更之付款方式，仍堅持要簽訂正式契約，原告回覆：「跟太太商量過後，我們等下還是會過去簽約」等語。被告空言否認於109年2月24日已就自備款

14%、貸款85%、保留款1%之付款方式達成協議，要無足採。詎於109年2月27日原告前往被告接待中心，欲完成簽訂正式契約手續時，改由副總謝基松、業務代表林俊宏接待，又再次變更付款方式為自備款25%、貸款70%、保留款5%，且片面增加裝潢款82萬元，以墊高實價登錄之買賣價格，猶粉飾稱係依原告之需求，保留款提高為5%，並調整自備款25%、貸款70%云云。另藉口為能掌握裝修工程進度及品質，避免之後驗收工程之爭議，於109年2月27日同時要求裝潢必須由被告施作，惟系爭房屋係成屋買賣，被告只須點交原告驗收房屋即可，裝潢本即得由買方自行處理，與被告間何會有驗收工程之爭議，被告擅自片面變更109年2月24日協議，自無法為原告所接受，致生爭議，無法於109年2月27日簽訂正式契約，而改於同年3月6日再行簽約。又原告於109年3月6日再次前往被告接待中心，當天由被告業務代表林俊宏接待，仍堅持付款方式為自備款25%、貸款70%、保留款5%，且片面要求出售總價增加裝潢款82萬元，且須交由被告施工，最終原告未能妥協而未簽訂正式契約，業務代表林俊宏則當場刷退定金40萬元予原告，被告已將系爭房屋出售第三人，併移轉所有權，本件未能完成簽訂正式契約手續併履行契約，純係可歸責於被告突然片面增加裝潢款82萬元，併只得讓被告施作，及多次變更於109年2月24日已應允之付款方式，被告對原告所負移轉系爭房屋所有權人之義務，已陷於給付不能，即令訂立本約，被告亦不能履行契約，依民法第249條第3款規定，被告自應依法加倍返還所受之定金40萬元等語。並聲明：被告應給付原告40萬元，及自109年4月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：

㈠109年2月14日係由被告銷售人員吳巧琳負責接洽原告，原告固於同日以1,338萬元（含車位）訂購系爭房屋，惟雙方當日僅約定買賣標的物，就買賣價金1338萬元尚待被告公司主管同意方能後續簽立買賣契約本約之程序，就買賣契約之其

它必要之點如付款方法、交屋款數額、所有權移轉登記時期、標的物交付等事項，均未約定。就原告主張被告銷售人員吳巧琳有口頭應允原告付款方式為自備款10%、貸款85%、保留款5%乙情，與事實不符，被告吳巧琳於109年2月14日接待原告時，即明確的跟原告說明公司系爭建案的交屋保留款一律就是總價金的1%，若需要變動因其權限無法決定，一律需要報請公司同意，並無應允原告除買賣標的物以外之任何事項。

㈡原告於109年2月27至被告之接待中心商談本買賣契約本約簽立事宜，當日負責接待之人員為案場主管林俊宏，並有高階主管謝基松副總陪同，因原告要求將交屋款提高至5%，但同時又希望能夠將銀行貸款的數額提高，被告基於服務客戶之立場，提出折衷的方案，提議將原告自備款從30%降至25%、貸款70%、交屋款5%，另加計裝潢款82萬元，由被告發包予配合的廠商施作裝潢，以便被告能掌握裝修工程之進度及品質，並避免之後驗收工程的爭議，採此方案原告亦能夠爭取較高之貸款金額，但此方案不為原告所接受，原告希望的方案是自備款25%、貸款70%、交屋款5%，至於加計82萬元的裝潢款部分，原告則希望是由其自己找廠商施作，雙方磋商後無共識，致使雙方不能如期於109年2月27日簽立買賣契約本約。嗣原告於109年3月6日再度前往被告之接待中心，因雙方經多次協商皆無法達成共識，原告遂當場提出要退訂之要求，並立即將房屋訂購單正本、所有刷卡單客戶副聯都交給案場人員，同時要求被告立即將定金返還給伊，他還要去買別間，被告案場主管林俊宏同意原告退訂的請求，當場就將定金40萬元刷退、返還予原告，系爭預約於109年3月6日經兩造合意終止，本案之預約既已合意終止，就買賣契約之本約雙方自無履行之義務，基於契約自由原則，被告自可就系爭房屋再為出售予他人，本案買賣預約於109年3月6日終止，被告於預約終止後約半年即同年8月22日始將系爭房屋再行出售予第三人，被告要無給付不能之情事。本件買賣

契約之本約無法成立，乃是因雙方對於契約之必要之點即裝潢款搭配方式無法達成共識，此應屬因不可歸責於雙方當事之事由，致不能履行之情形，被告已類推適用民法第249條第4款規定將定金40萬元整返還於原告，其行為皆本於誠信原則並均為合法，原告主張被告應依民法第249條第3款加倍返還所受之定金，顯無理由等語。並聲明：⑴原告之訴駁回。⑵如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠經查，原告於109年2月14日以1338萬元向被告購買系爭房屋，並簽訂系爭訂購單，載明定金40萬元，原告已於109年2月14日給付10萬元及同年月19日匯款30萬元支付完畢，嗣因兩造就付款方式有爭議而未簽訂正式契約，被告於109年3月6日刷退定金40萬元予原告，系爭房屋業已出售予第三人等事實，業據原告提出房屋訂購單、匯款單、LINE對話紀錄、信用卡授權交易取消通報表為證，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈡兩造所爭執者厥為：兩造就系爭房屋買賣價金之付款方式是否曾達成合意？原告依民法第249條第3款規定請求被告加倍返還所受定金，有無理由？

⑴原告主張兩造於109年2月14日簽訂系爭訂購單前即已達成自備款10%、貸款85%、保留款5%之協議等語，並提出豐邑文心匯便箋乙紙及109年2月24日LINE對話截圖為證。惟觀豐邑文心匯便箋僅記載「B6-19+B5（大）車位＄1338自備200→☆訂40＜10斡權30簽約☆簽93簽約後3天內☆交67（預計2個月）」等語（見本院卷第127頁），上開文字記載之內容為何，既非明確，究係指兩造約定內容或係原告要求之付款條件，亦無法確知，且無兩造簽名確認，難認上開便箋之記載得以證明兩造就付款方式達成合意。另依兩造LINE對話截圖記載：「原告：不懂你的意思，所以訂下交屋款5%有何違法之處？」、「被告銷售人員吳巧琳（下稱吳巧琳）：沒有違法之處，只是若交屋款要更改5%公司要求要自備三成

的付款」、「原告：一開始洽談我們已經表明5%交屋款，你也允諾現在才更改？」、「吳巧琳：但付款依然是以公司為主呀..」、「原告：訂屋前是已確認付款程序跟付款比例你不是代表你們公司來洽談嗎？」、「吳巧琳：我沒有辦法代替公司允諾任何事項如果這方面沒有辦法的話我真的盡力了」、「吳巧琳：這部分我們有詢問過法務，這本是買賣雙方協議，預售有明確5%，我能理解您的感受與堅持，就您上述的部分使我們無法進到下一步，協調後無法達成共識，要麻煩您找時間帶您的訂單及收據我們這邊刷卡的部分退您」、「原告：上述是你的立場，還是你代表你們公司的聲明？」、「吳巧琳：我已把您的要求跟主管提出協調，答案結果無法合您的心意，所以主管認為把訂金退給您，也不想您提心吊膽的買一間房，相信這樣對您是最好的我剛在一次的詢問過主管，他們明確的回覆我們把訂金退給您，我們沒有辦法配合客戶的付款要求做更改」、「原告：我剛剛跟你們台中總公司聯絡過，業務處的林小姐也是跟你一樣的說法跟太太商量過後，我們等下還是會過去簽約」等語（見本院卷第129至133頁），可知原告於簽訂系爭訂購單時要求保留款為5%，被告銷售人員吳巧琳並未代被告允諾，乃於109年2月24日以LINE明確表明被告公司無法同意之立場，倘若原告簽訂系爭訂購單時，兩造就保留款5%之付款方式已達成合意，自可載明於系爭訂購單，吳巧琳亦無須再以LINE明確告知，足見原告簽訂系爭訂購單時，兩造就保留款5%之付款方式並未達成合意。

⑵又原告主張吳巧琳於109年2月24日以LINE告知被告公司堅持保留款1%，原告了解被告公司立場後，迫於無奈接受被告公司之付款方式，兩造於109年2月24日就付款方式即自備款14%、貸款85%、保留款1%達成協議等語，並提出109年2月24日LINE對話截圖為證。惟依兩造LINE對話截圖記載：「原告：我剛剛跟你們台中總公司聯絡過，業務處的林小姐也是跟你一樣的說法跟太太商量過後，我們等下還是會過去簽約」

、「吳巧琳：方便4點嗎臨時有客戶」、「原告：18：00吧」、「吳巧琳：因為我7點有約客戶，付款方式就照公司的付款嗎？合約有無其他問題呢？如果沒有太大問題，原訂一小時的簽約時間OK嗎」、「吳巧琳：時間OK嗎～」、「吳巧琳：15~2 0F -B6客變圖.dwg」等語（見本院卷第133至134頁），原告於上開對話過程僅表示「等下還是會過去簽約」，尚無法確認兩造係就如何之付款方式達成合意，又吳巧琳單方面傳送客變圖予原告，亦無法證明兩造已就付款方式達成合意，是原告所提上開證據，尚不足以認定兩造就付款方式已有達成合意，原告復未提出其他證據以資佐證，則原告主張兩造於109年2月24日曾就付款方式即自備款14%、貸款85%、保留款1%達成協議乙節，難認可採。

㈢按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，除當事人另有訂定外，該當事人應加倍返還其所受之定金。民法第249條第3款定有明文。經查，系爭訂購單僅就買賣標的、買賣總價金為約定，兩造就買賣價金付款方式未曾達成合意，已如前述，則兩造係因付款方式始終無法達成合意，致無法訂立本約或履行買賣契約，並非被告變更兩造已達成合意之付款方式，自難認係因可歸責於被告之事由，致無法履約。原告主張系爭買賣契約係因可歸責於被告之事由，致無法履行，依民法第249條第3款規定請求被告加倍返還所受訂金，自屬無據。

㈣從而，原告依民法第249條第3款之規定，請求被告給付40萬元，及自109年4月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經本院審酌結果，核與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　17　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　吳蕙玟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　17　　日

書記官　黃于容