

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第341號

原告 高令儀
訴訟代理人 李德正律師
廖乃慶律師
被告 李春蘭
訴訟代理人 賈自功
涂文勳律師

上列當事人間請求返還訂金等事件，本院於民國109年7月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文
原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由
一、原告起訴主張：

兩造於民國108年4月13日簽立不動產買賣訂金收據（下稱系爭訂金收據），約定原告以新臺幣（下同）1,750萬元，購買被告所有門牌號碼新北市○○區○○路○○○號4樓房屋（下稱系爭房屋），及其坐落新北市○○區○○段○○段00地號土地（下合稱系爭房地），並應交付訂金350萬元，同時因原告有預先裝潢之需求，故同日再簽訂借屋裝修協議書，約明在買賣尾款未付清前，原告得搬遷入內居住，被告應於108年7月1日將系爭房地前點交與原告。嗣原告依約於108年4月16日將訂金350萬元（下稱系爭定金）匯入被告指定之銀行帳戶，被告嗣亦於108年7月1日將系爭房地交付原告，並由原告簽立切結書為據，惟原告自始未遷入使用系爭房屋，且因原告母親堅持不願搬遷，兩造遂合意解除買賣契約，並於108年10月25日簽訂解除買賣契約協議書（下稱系爭協議書）。因兩造於系爭訂金收據中對於買賣標的、價金已達成意思表示合致，故系爭訂金收據應屬買賣契約，則系爭定金之性質應為證約定金，即屬先付買賣價金之一部，而系爭協議書第4條約定，買賣契約既已解除，任一方不

得依買賣契約書對他方主張任何權利，且依證人即地政士林孟毅之證述可知，簽立系爭協議書時，被告並未表示要沒收系爭定金，而系爭協議書第6條所載之違約金非借屋裝潢之損害賠償，亦非指系爭定金，況原告就買賣契約並無任何債務不履行之情事，則系爭訂金收據契約既經兩造合意解除，依民法第259條第2款、第179條規定，被告自應將系爭定金如數返還原告。惟經原告屢次催討仍未獲置理，為此，提起本件訴訟，並請求擇一有利為判決等語，並聲明：(一)被告應給付350萬元，及自108年10月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

兩造簽立之系爭訂金收據應屬買賣契約，且依系爭訂金收據第5條第2項約定，買方如因故不履行契約時，雙方得解除契約，解約時賣方得將已收受之訂金沒收，故系爭定金之性質應係解約定金，亦即以定金作為解除契約之代價，自不因事後契約解除而影響被告保有系爭定金之權利。而兩造當初以買賣價金1/5為訂金係因簽立系爭訂金收據至約定簽訂履保買賣契約書相隔9個月之久，且依約被告需於108年7月1日先行將系爭房屋交付原告使用，並因原告裝潢需求，需先丟棄原有家具、拆除電燈、窗簾，以清空系爭房屋，甚至另行在外租屋居住，同時負擔高額房貸，亦為避免被告一屋二賣，使原告之裝潢費用徒費，故為保障買賣雙方，兩造均同意以350萬元為訂金，且由證人林孟毅之證述可知，原告明知不履約時，被告得沒收系爭定金。詎原告於108年10月突以電話告知，因母親堅持不願意搬遷，故反悔不買系爭房地，並透過林孟毅轉傳一封信函說明毀約原因，因原告堅持解除買賣契約，且系爭訂金收據第5條第2項已約明因原告不履行契約而解除契約時，被告得沒收系爭定金，故被告始不同意簽訂系爭協議書，則本件買賣契約既係可歸責原告而不能履行，不論依系爭訂金收據第5條第2項或民法第249條第2款規定，縱經解除契約，被告仍得沒收定金，則被告受

有系爭定金自屬有法律上原因，原告不得請求返還之。至系爭協議書上違約金之金額處留白並加註雙方再議，係因原告希望被告酌減定金金額，然被告並未同意，且其性質既非違約金，原告亦不得請求酌減等語資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項

(一)兩造於108年4月13日簽訂系爭訂金收據，約定原告以1,750萬元向被告購買系爭房地，訂金為350萬元，同日再簽訂借屋裝修協議書，約明在買賣尾款未付清前，原告得搬遷入內居住，被告應於108年7月1日將系爭房地前點交與原告。

(二)原告於108年4月16日將系爭定金匯入被告指定之銀行帳戶，被告亦於108年7月1日將系爭房屋交付原告，並由原告簽立切結書。

(三)因原告母親不願意搬遷至系爭房屋，兩造遂於108年10月25日簽訂系爭協議書，約定解除契約等事實，有系爭訂金收據、匯款憑證、借屋裝修協議書、切結書、系爭協議書在卷可稽（見本院卷17頁至第23頁、第29頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、本院之判斷

原告主張兩造已合意解除買賣契約，請求被告返還系爭定金等語，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點厥為：(一)系爭訂金收據之性質為何？(二)系爭定金之性質為何？

(三)原告請求返還系爭定金，有無理由？茲分述如下：

(一)系爭訂金收據之性質為何？

1.按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約，預約權利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內容請求履行（最高法院106年度台上字第480號判決意旨參照）。而買賣契約當事人就標的物及其價金互相同意，買賣契約即為成立，民法第345條第2項固有明文。惟按不動產之買賣，

除標的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用及違約等重要事項，故買賣預約，雖非不得就標的物及價金等項先予擬定，以作為訂立本約之張本，究不能因此即認買賣契約業已成立。當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約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行而無須另訂本約等情形決定之（最高法院79年度台上字第1357號判決、80年度台上字第1883號判決、85年度台上字第2396號判決要旨參照）。又關於契約之定性即契約之性質在法律上應如何評價，屬於法律適用之範圍。法院依辯論主義之審理原則就當事人事實上之陳述，依調查證據之結果確定契約之內容後，應依職權判斷該契約在法律上之性質，不受當事人所陳述法律意見之拘束（最高法院99年度台上字第1422號裁判意旨參照）。

2. 原告主張兩造於系爭訂金協議就買賣標的物、買賣價金等必要之點均達成意思表示合致，故系爭訂金協議應為買賣契約等語。查，系爭訂金收據第1、2條分別約定：「一、不動產買賣標的：土地坐落新北市○○區○○段○○段00地號、建物門牌：新北市○○區○○路○○○號4樓（建號：2189）。二、買賣總價款：新台幣壹仟柒佰伍拾萬元整。付款方式如下：訂金：新台幣參佰伍拾萬元整。簽約款：新台幣參佰伍拾萬元整。完稅款：x。尾款（貸款）：新台幣壹仟肆佰萬元整。」，有系爭訂金協議在卷可憑（見本院卷第17頁），固堪認兩造對於買賣標的物及價金已有約定，然就其他履約事宜，諸如付款方式、付款期限、辦理移轉登記期限等，均付之闕如，雙方尚不能據以履行。再系爭訂金協議第3條亦明定：「買、賣雙方預定於民國109年元月20日前完成簽定不動產履保買賣契約書。」，且證人即地政士林孟毅亦到庭證稱：被告曾委託我處理售屋登記事項，系爭訂金收據的空白範本是我提供的，兩造簽訂系爭訂金收據時我也在場，當時因為被告在加拿大，所以她希望從加拿大回來再簽署正

式買賣契約，因為買賣雙方對買賣價金已經合意，所以先付訂金，賣方不能一屋二賣，系爭訂金收據第3條約定109年1月20日簽訂履保契約就是被告預計在108年12月底回台，109年1月要簽正式履保契約，兩造認為這樣比較有保障等語（見本院卷第141頁、第145頁），足認兩造雖就買賣標的物及價金均達成合致，然就其餘有關價金付款方法、付款期限、辦理移轉登記期限及違約等重要事項均未約定，且為避免被告一屋二賣，故系爭訂金收據第3條方約定將來再行簽訂採取履約保證方式之正式買賣契約，是系爭訂金收據自應屬買賣預約之性質，而非買賣本約，應堪認定，則原告主張系爭訂金收據之性質為買賣契約云云，尚難憑採。

3. 又被告抗辯因被告已收受系爭定金，依民法第248條規定，兩造間就系爭房地之買賣契約即推定成立云云，惟民法第248條已於88年4月21日修正為收受定金，僅「推定」契約成立，並非「視為」契約成立，故非謂有收受定金即可一概視為已成立「本約」，仍應視契約為預約或本約性質定之，故民法第248條規定於「立約定金」即無適用餘地（最高法院90年度台上字第1405號判決參照）。而系爭訂金協議應屬兩造就系爭房地買賣所成立之預約，業如前述，且原告交付系爭定金，應屬用以確保預約之履行即本約之訂立為其目的（詳下述），自不因被告收受系爭定金，即可推認兩造就系爭房地已成立買賣本約，是被告上開抗辯，應無可採。

(二) 系爭定金之性質為何？

1. 按定金之性質，因其作用之不同，通常可分為：1. 證約定金，即為證明契約之成立所交付之定金；2. 成約定金，即以交付定金為契約成立之要件；3. 違約定金，即為強制契約之履行，以定金為契約不履行損害賠償之擔保；4. 解約定金，即為保留解除權而交付之定金，亦即以定金為保留解除權之代價；5. 立約定金，亦名猶豫定金，即在契約成立前交付之定金，用以擔保契約之成立等數種（最高法院91年度台上字第635號判決可資參照）。準此，立約定金係在契約成立以前

所支付之定金，用以擔保主契約或本約之成立。此與成約定金、證約定金、違約定金、解約定金，均係為確保契約之履行為目的，以主契約或本約之存在為前提之定金，尚屬有間。

2. 原告主張系爭定金之性質為證約定金等語，被告則抗辯為解約定金云云。查，系爭訂金收據應屬買賣預約，業經認定如前，且由證人林孟毅上開證述可知，系爭定金之用意在避免賣方一屋二賣，自有擔保、敦促賣方簽訂買賣契約之目的，且系爭訂金收據第5條亦約定：「(一)賣方如因故導致不履行契約時，買賣雙方得解除本契約，解約時賣方除應將已收款全數退回買方外，並應賠償所付價款同額之損害金予買方。(二)買方如因故導致不履行契約時，甲乙雙方得解除本契約，解約時賣方得將已收受之訂金沒收。」，而根據系爭訂金收據之約定除交付系爭定金、借屋裝修及簽訂買賣本約外，並無其他應履行之事項，足認系爭定金係擔保買賣本約成立所交付之定金，揆諸前揭說明，系爭定金既於買賣本約成立前所交付，用以擔保買賣本約之成立，應屬立約定金。是系爭定金僅在擔保雙方日後訂立買賣本約之用，非為強制契約之履行，用作契約不履行損害賠償之擔保，自非屬違約定金，更非係為確保契約之履行為目的，以買賣本約存在為前提之證約定金、成約定金或解約定金甚明。

(三) 原告請求返還系爭定金有無理由？

1. 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。三、受領之給付為勞務或為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之。四、受領之給付物生有孳息者，應返還之。五、就返還之物，已支出必要或有利益之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返還。六、應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額，民法第259條定有明文。是契約解除

時，如契約另有訂定者，自得本於其契約之訂定而為請求，此觀民法第259條本文之除外規定甚明（最高法院87年台上字第781號判決參照）。

2. 原告主張其就系爭訂金收據並無任何債務不履行之情事，且兩造已合意解除系爭訂金收據，依系爭協議書第4條約定，被告不再得依系爭訂金收據第5條第2項沒收系爭定金，依民法第259條第2款、第179條規定，被告應返還系爭定金等語。查系爭訂金收據之性質為預約，業經認定如前，依約兩造應負有訂立本約之義務，然兩造之所以未依約簽訂買賣契約，係因原告母親不願意搬遷至系爭房屋一節，為兩造所不爭執，是兩造間未簽訂買賣契約顯係可歸責於原告所致。再證人林孟毅到庭證稱：系爭訂金收據第5條第2項的約定就是可以解約及沒收訂金，簽訂系爭訂金收據時，我也有告知雙方，如果將來不履約會有沒收系爭定金的問題，所以原告知道如果不買系爭房地，被告可以依系爭訂金收據沒收系爭定金；後來兩造沒有簽立正式買賣契約，原告有打電話給我說她媽媽不喜歡系的爭房屋，她也有打電話給被告配偶，說要解除系爭訂金收據的契約，後來兩造就簽訂系爭協議書解約，系爭協議書的空白範本也是我提供的，手寫部分也是我寫的，簽訂系爭協議書時，兩造並沒有討論到第4條所謂不能主張權利的意思，只有約好兩造不再簽立正式買賣契約，因為原告就是表示不買了；系爭協議書沒有提到系爭定金的，事是因為我告知原告可能要依系爭訂金收據賠償系爭定金給被告，原告無法接受，表示不符合比例原則，當下被告沒有在場，是她配偶代理，但她配偶無法決定，要問過被告才能決定，所以才在違約金該處留白，並加註再行議定，該處所稱違約金就是指系爭定金的意思，後來因為違約金留白的事情，原告透過我轉達一封信，我轉達後被告也只是說有收到，她了解，沒有其他正式回覆等語（見本院卷第142頁至第144頁、第146頁至第147頁），可見兩造於系爭訂金收據第5條已約明買賣任何一方違約時，雙方均得解除契約，僅

係有賣方應加倍給付定金，或賣方得沒收定金之違約處罰。至系爭協議書第4條所定「不動產買賣契約既已解除，爾後任一方不得依不動產買賣契約書、履約保證申請書或履約保證書對他方主張任何權利」，主要僅在確認兩造同意不再依系爭訂金收據繼續履行，亦即任一方均不得再要求訂定買賣契約，並未排除系爭訂金收據第5條之約定，否則倘任一方依上開約定解除預約後，即喪失請求給付定金或得沒收一定金之權利，將使上開約定形同具文，喪失拘束買賣雙方嚴守契約之效力，此外，系爭協議書並未就兩造解除契約後之效果另有約定，準此，兩造既已於系爭訂金收據第5條特別約定，買賣任何一方違約時，雙方均得解除契約，僅需加倍給付定金或遭沒收定金之違約處罰，依民法第259條本文規定，自應依兩造上開約定為之，是被告依系爭訂金收據第5條自得沒收系爭定金，則原告主張兩造已合意解除系爭訂金收據，且依系爭協議書第4條約定，被告不得依系爭訂金收據第5條第2項約定，沒收系爭定金云云，尚無可採。

3.再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，民法第179條定有明文。是主張不當得利之人，須以其受有損害，而對方無法律上之原因受有利益，且其所受損害與對方所受利益間具有因果關係，始能成立（最高法院89年度台上字第288號、95年度台上字第1722號判決意旨參照）。又主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之目的。故主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的。本件原告主張系爭訂金收據業經兩造合意解除，被告已無受領系爭定金之法律上原因，致原告受有損害，自應返還不當得利等語，依前揭說明，自應由原告就被告無法律上原因而受利益，及其受有損害與被告受有利益間有因果關係等不

01 當得利要件負舉證責任。惟查，兩造於系爭訂金收據第5條
02 第2項約定，原告因故不履行契約時，雙方均得解除契約，
03 且被告得依上開約定沒收系爭定金一節，如前所述，是被告
04 受領系爭定金自屬有法律上原因，原告主張被告受有系爭定
05 金應屬不當得利，洵無可採，則原告依民法第179條規定，
06 請求被告返還系爭定金，亦屬無據。

07 五、綜上所述，系爭訂金收據第5條第2項業已約定因可歸責於
08 原告而解除契約時，被告得沒收系爭定金，從而，原告依民
09 法第259條第2款、第179條規定，請求被告返還系爭定金
10 ，及自108年10月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之
11 利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執
12 行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
14 決之結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 109 年 8 月 7 日
17 民事第六庭 法 官 蔡惠琪

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
20 出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 109 年 8 月 7 日
22 書記官 廖俐婷