臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度訴字第869號

原　　告　羅玉玲
訴訟代理人　林亮宇律師
被　　告　聯上實業股份有限公司
法定代理人　蘇永義
訴訟代理人　柯尊仁律師

上列當事人間返還定金等事件，本院於民國108 年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳拾萬元，及自民國一〇八年九月四日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告以新臺幣貳拾萬元預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、兩造陳述要旨：

一、原告主張：

被告委託訴外人上揚國際實業有限公司（下稱上揚公司）代理被告銷售坐落高雄市〇〇區〇〇〇段〇〇〇 〇號土地之「聯上WE」建案（下稱系爭建案）。原告於民國108 年3 月4 日透過上揚公司銷售人員即訴外人楊琇雯與被告簽訂房地買賣預訂單（下稱系爭買賣預訂單），約定原告以總價新臺幣（下同）2,150 萬元向被告購買系爭建案之S2店面（下稱系爭店面），並於同日繳交第一期10萬元簽約金，及約定於同年月15日正式簽約日繳交第二期簽約金205 萬元。嗣因作業安排不及，兩造協調於108 年3 月23日正式簽約及先繳交第二期簽約金，又言作業不及，復承諾將於108 年4 月11日原告出國前完成正式簽約。詎原告於108 年3 月28日匯款第二期簽約金205 萬元後，被告竟以近期營建成本大幅提升為由

，不願依系爭買賣預訂單之價格與原告完成正式簽約程序，反而提出重新洽談議約之要求，並於108 年5 月2 日以聯字第108024號函告原告加倍返還第一期定金共計20萬元，並退還第二期簽約金205 萬元，嗣由原告於108 年5 月9 日領回被告所開立205 萬元支票。而系爭買賣預訂單就訂購戶別、房屋面積、訂購總價皆有約定，且由被告已交付買賣合約書供原告於108 年3 月10日取回閱讀，可知兩造業已就系爭店面買賣之必要之點達成合意，就系爭店面之買賣契約即屬成立，則原告108 年3 月4 日、同年3 月28日給付之定金10萬元、簽約金205 萬元，性質上屬證約定金，用以確保契約之履行目的，而有民法第249 條之適用。被告迄今未與原告正式簽約，並函告原告將加倍退還第一期定金20萬元，及返還第二期定金205 萬元，顯見被告已於108 年5 月2 日解除與被告間系爭店面之買賣契約，即該契約之不能履行完全屬可歸責於被告反悔協議價格後片面解約之事由。縱系爭預售屋買賣契約業經被告解除，原告仍得請求被告加倍返還定金，爰依民法第249 條第3 款規定，請求被告加倍返還所餘定金225 萬元，並聲明：㈠被告應給付原告225 萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

系爭買賣預訂單僅就買賣標的物及總價之範圍先行擬定，作為將來訂立買賣契約之依據，且原告亦自承兩造尚未完成正式簽約，充其量僅為兩造間欲成立以2,150 萬元買賣系爭預售屋為內容之買賣預約，兩造間應未成立系爭預售屋買賣契約。其次，「證約定金」係指用以證明買賣契約成立之定金，惟兩造尚未締結成立買賣契約，是原告於108 年3 月4 日交付10萬元及108 年3 月28日匯款205 萬元予被告，其性質顯非用以證明買賣契約成立之「證約定金」。且被告亦通知原告依民法第249 條第3 款加倍返還定金之規定返還20萬元予原告，但原告卻拒絕受領該20萬元，此情亦為原告起訴狀

所自承，是原告再依民法第249 條第3 款規定請求被告應加倍返還定金，即無理由。再查，原告主張108 年3 月28日匯款205 萬元，依系爭買賣預訂單之記載，係為簽約金，根本與定金無涉，原告稱此205 萬元係第二期定金等語，實屬無據。該205 萬元簽約金原告本應於簽訂系爭店面買賣契約時方始應支付，而系爭店面買賣契約尚未簽訂，且上揚公司銷售人員楊琇雯曾用LINE通訊軟體向原告表示店面簽約另行安排，通知原告先匯B3、8 樓之簽約金即可，系爭店面之簽約金另外安排（見原證6 ），在被告尚未通知其簽約及匯款前，原告即自行於108 年3 月28日匯款205 萬元予被告，被告無端收受該205 萬元後，即於108 年4 月1 日開立205 萬元支票乙紙退還原告，但為原告所拒收，原告以此主張被告應加倍返還已收取之205 萬元定金，委無理由。末查，原告於108 年4 月3 日向高雄市政府消費者服務中心申訴表示，若賣方（即被告）堅持不與買方（即原告）簽約店面之定型化契約書，則應依民法第249 條第3 款規定加倍返還其所受之定金，原告上開意思表示經送達被告，被告亦於108 年5 月2 日函覆原告表示願依原告申訴要求加倍返還原告已付訂金20萬元，雙方就該系爭買賣預訂單已合意解除，原告主張被告片面解除等語，要屬無據等語資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

貳、本件經整理爭點結果如下：

一、不爭執事項（本院採為判決之基礎）：

㈠被告委託訴外人上揚公司代理被告系爭建案。原告於108 年3 月4 日透過上揚公司銷售人員即訴外人楊琇雯，與被告簽立如原證5 所示之系爭買賣預訂單，欲向被告購買系爭店面，惟被告以營建成本大幅提升為由，不願依兩造間系爭買賣預訂單簽立正式契約，兩造迄今因而未再另行簽署正式契約。

㈡原告已交付現金10萬元由楊琇雯代被告收受，另於108 年3

月28日匯款205 萬元至被告帳戶內。被告則以原證9 所示之108 年5 月2 日聯字第108024號函，通知原告願加倍返還已付定金20萬元，請原告於108 年5 月8 日11時至銷售中心辦理相關事宜及受領20萬元，另取回205 萬元支票，原告則於108 年5 月9 日領回上開205 萬元支票，但並未受領前述20萬元。嗣原告於108 年6 月6 日以原證11之存證信函向被告應加倍返還定金225 萬元，經被告收受後，於108 年6 月12日以原證12之存證信函函覆否認前述205 萬元為定金而拒絕加倍返還，另再催請原告受領加倍返還之20萬元。

㈢原告有於108 年4 月3 日以被證2 申訴資料表所載內容向高雄市政府消費者服務中心提出申訴，該申訴內容經被告於108 年4 月18日收受。

二、爭執事項：

㈠系爭買賣預訂單之性質，究為買賣預約或買賣本約？

㈡原告給付被告之205 萬元之性質究為簽約金、證約定金或立約定金？

㈢原告依民法第249條第3款（或類推適用該條款）請求被告加倍返還225萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息有無理由？

參、得心證之理由：

一、系爭買賣預訂單之性質應為買賣預約：

㈠按民法第345 條所稱之標的物及價金，非僅謂當事人就買賣契約標的物及價金之特定而言，尚應包括當事人對標的物交付、所有權移轉登記時期、價金之給付方式等在內，若當事人於買賣契約協商斡旋之過程中，雖就買賣標的物及價金為約定，惟就其餘具體內容，例如付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交付等事項，均未約定，且無法達成合意，自難認買賣雙方就買賣契約之必要之點已有互相同意。又不動產之買賣，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。買賣預約，固非不得就標的物及其價金，或其他事項之範圍先為擬

定，作為將來訂立本約之張本，惟預約與本約究非同一，其內容未必盡同，通常均由當事人就預約所擬定之範圍進行商議，於獲得具體之結論後，再據以訂立本約。買賣預約，雖非不得就標的物及價金等項先擬定，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（最高法院93年度台上字第441 號判決、最高法院79年台上字第1357號判決、80年台上字第1883號判決要旨參照）。

㈡查系爭買賣預訂單雖就買賣之標的、買賣總價等已為約定，但系爭買賣預訂單特別約定事項第2 至4 點尚約定：「訂購人須依約定時間內完成補足訂金及簽約手續（如有短缺之證件或款項者，應於指定期限內補齊），逾期未完成辦理者，視同違約棄權論，賣方不另行催告，本預訂單自動失效」、「訂購人辦理簽約手續前，如因事先協議之購屋條件不成而不欲購買，得正式辦理解除本預訂單之手續，解除後預付訂金全數無息退還訂購人」、「訂購人若有他項附加購屋條件時，須於本預訂單內註記說明，並經公司同意後，簽註於正式契約書內容中，始可成立」等語，顯見兩造間就除買賣價金、標的外，諸如移轉登記之時期、後續全部款項交付之時間、違約責任、保固責任等其餘買賣重要交易事項，均尚未具體約明，且保留得再行調整之空間，並約定應另行簽立正式契約，足徵兩造間就系爭買賣預訂單之真意，應僅係成立買賣預約，而尚未成立買賣本約。又兩造間既已成立買賣預約被告即因而負有簽立買賣本約之義務，亦屬當然。

㈢至原告雖主張曾於簽立系爭買賣預訂單前之108 年3 月1 日另行簽立另紙買賣預訂單，該買賣預訂單即為買賣預約，系爭買賣預訂單即為買賣本約等語，並提出108 年3 月1 日簽立之買賣預訂單為證（見本院卷第27頁），為被告所否認，並辯稱：原告提出之108 年3 月1 日買賣預訂單，僅係原告當時表示要保留買這房子的權利等語。查依原告提出之108 年3 月1 日買賣預訂單，其上記載「預付訂金」為現金2 萬元，「預補訂金日期」為108 年3 月5 日，「應補金額」為

8萬元，且未記載預訂簽約日期及簽約金額，而系爭買賣預訂單「預付訂金」為現金10萬元，「預補訂金日期」記載為108年3月4日，「應補金額」為10萬元（已付），並有約定預訂簽約日期及簽約金額，二者相較之下，即可輕易明瞭108年3月1日之買賣預訂單所載「預付訂金」與「應補金額」相加即為系爭買賣預訂單之「預付訂金」數額，且原告補足定金之時間，亦為約定之108年3月5日前1日，於補足後即有約定簽約日期及簽約金額，堪信108年3月1日買賣預訂單，僅係原告預付部分定金保留簽立系爭買賣預訂單之權利，被告辯稱：108年3月1日買賣預訂單僅係原告欲先保留購買系爭店面之權利等情，應屬非虛，自難認108年3月1日買賣預訂單具有買賣預約之性質，更無從推論系爭買賣預訂單具有買賣本約之性質，原告此部分主張，自屬無據。

二、原告給付之205萬元應屬簽約金：

㈠稱定金者，係以確保契約之履行為目的，由當事人一方交付於他方之金錢或其他替代物而言。而定金之性質，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，即以定金為契約不履行之損害賠償擔保。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。

㈡原告雖主張其給付之205萬元應屬證約定金或立約定金，惟為被告所否認，並辯稱該款項之性質僅為簽約金等語。查兩造間簽立之買賣預訂單僅為買賣預約之性質已如前述，則兩造間既尚未成立買賣本約，原告交付之205萬元自無證明買賣本約已經成立之性質，原告主張為證約定金，自不足採。又系爭買賣預訂單有約定預訂簽約日期，隨後記載簽約金額，有系爭買賣預訂單在卷可佐（見審訴卷第25頁）；且訴外人楊琇雯亦明確告知原告先匯住家之簽約金，3月23日先簽

住家，店面另外安排等語，有原告提出之楊琇雯與原告間通訊軟體對話紀錄在卷可參（見審訴卷第97頁），更可證該筆款項應係於確定簽約日期後再行匯款，而非於簽立系爭買賣預訂單後即負有匯款之義務，足徵該筆款項之目的，並非在於擔保買賣本約之簽立，而係用於支付簽約後之第一期款項，應屬簽約金之性質，而非擔保契約成立之立約定金，原告主張為立約定金，亦不足採。

三、原告得請求加倍返還之定金為20萬元，並得請求自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息：

㈠按本約成立後，立約定金即變更為確保本約之履行為目的，自有民法第249 條規定之適用。故如因可歸責於受定金當事人之事由，致不能成立契約者，立約定金之效力自仍應類推適用同條第3 款之規定，由該當事人加倍返還其所受之定金（最高法院93年度台上字第441 號判決、102 年度台上字第69號判決意旨參照）。

㈡查原告主張依系爭買賣預訂單所交付之10萬元為定金性質，為被告所不爭執（見本院卷第32頁），堪以認定。而本件兩造間已於系爭買賣預訂單上約定買賣系爭店面之標的及總價金，而被告嗣後以營建成本大幅提升為由，不願依兩造間系爭買賣預訂單簽立正式契約，兩造迄今因而未再另行簽署正式契約等情，為兩造所不爭執，足徵兩造間未能簽立系爭店面之買賣本約，係因被告對於買賣總價額不同意所致，然系爭買賣預訂單上並未有買賣價金得另行調整之約定，被告未經與原告協商，即逕行以此為由拒絕簽立買賣本約，自屬因可歸責於被告之事由致不能成立契約，依前開說明，原告自得類推適用民法第249 條第3 款規定，請求被告加倍返還該部分定金，原告得請求之金額即為20萬元（計算式：100,000 × 2 ＝200,000 ）。至原告交付之205 萬元則僅為簽約金性質，不因原告未依被告指示即自行匯款而具有定金性質已如前述，自無前開民法第249 條第3 款之適用，亦屬當然，從而，原告自無從就該205 萬元請求被告加倍返還。

㈢再按清償地，除法律另有規定或契約另有約定，或另有習慣，或得依債之性質或其他情形決定者外，於以給付特定為標的者外之其他之債，於債權人之住所地為之，為民法第314條第2款所明定。本件被告應負有加倍返還原告定金20萬元之債務已如前述，兩造間復未約定清償地，該債務亦非給付特定物為標的之債，亦無法律規定、習慣或依債之性質得決定清償地，依上開規定，自應以債權人之住所地為清償地，而屬赴償債務。是被告雖曾分別於108年5月2日、108年6月12日發函通知原告至銷售中心受領加倍返還之定金20萬元，但均係要求原告自行至銷售中心受領，而從未至原告之住所地清償，與赴償債務之本質不符，而被告亦未以提存等方式向原告清償，自仍應負遲延給付之責。是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即108年9月4日起至清償日止按週年利率5％計算之法定遲延利息，應屬有據。

肆、綜上所述，系爭買賣預訂單為買賣預約之性質，原告交付之10萬元則具定金性質，且係因可歸責於被告之事由致買賣本約不能成立，原告應得請求被告加倍返還該部分定金，至原告交付之205萬元不具定金性質，則不能請求被告加倍返還。從而，原告類推適用民法第249條第3款之法律關係請求被告加倍返還定金，於請求被告給付20萬元及自108年9月4日起至清償日止按週年利率5％計算利息之範圍內，為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無理由，應予駁回。

伍、本件原告勝訴部分，為所命給付金額未逾500,000元之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。而被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，經核尚無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因敗訴之而失所附麗，應予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官　蕭承信

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　3　　日

書記官　黃進遠