

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第3470號

原告 周采萱
法定代理人 黃俞華
訴訟代理人 翁晨貿律師
被告 日寶建設股份有限公司
法定代理人 郭國輝
訴訟代理人 陳惠伶律師
被告 臻榮地產有限公司
兼
法定代理人 潘信全

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國108年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告日寶建設股份有限公司應給付原告新臺幣伍拾萬元，及自民國一百零七年十一月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告日寶建設股份有限公司負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

甲、程序部分

壹、原告於起訴狀送達後，因原本同列為原告之黃俞華撤回其訴，而變更聲明如後述（見本院卷第83頁正面），經核均係基於請求返還定金之同一基礎事實，依民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

貳、被告臻榮地產有限公司（下稱被告臻榮公司）、被告潘信全受合法通知，無正當理由，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形。爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分

01 壹、原告主張：

02 一、先位之訴：

03 (一) 被告日寶建設股份有限公司(下稱被告日寶公司)前於臺
04 中市○里區○○街推出「博墅精店」建案，委由被告臻榮
05 公司代理銷售房屋。民國107年5月間，原告欲購買該建
06 案其中1戶房地(即A1棟，下稱系爭房地)，而委由訴外
07 人即其母黃俞華與被告臻榮公司接洽，並於107年5月21
08 日、5月28日分別匯款新臺幣(下同)13萬元、7萬元之
09 定金予被告臻榮公司。黃俞華因與被告日寶公司就系爭房
10 地之價金無法達成共識，本想作罷，然因被告臻榮公司
11 法定代理人即被告潘信全向其表示：只要再提高一些定
12 金，便能以1,330萬元價格購得系爭房地云云。黃俞華
13 見被告日寶公司確實有多筆房屋交由被告臻榮公司代
14 銷，遂不疑有他，又交付30萬元現金給被告潘信全，並
15 於107年5月31日代理原告簽立購屋預約單(下稱系爭
16 預約單)。詎被告潘信全收受上開50萬元定金後，便一
17 再推託，而不處理後續履約事宜，被告日寶公司亦拒
18 絕以1,330萬元出售系爭房地，原告始知受騙上當。

19 (二) 被告日寶公司雖辯稱被告臻榮公司僅為居間代銷
20 等語，然觀諸其等所簽訂之委託銷售合約書，被告臻榮
21 公司係代理被告日寶公司銷售上開建案房屋，且係於
22 代理銷售期間，以被告日寶公司名義與原告簽訂系爭
23 預約單，並代為收受定金50萬元，可見被告臻榮公司
24 並非僅屬單純媒介、促成雙方訂約之居間人。依民法
25 第103條規定，被告臻榮公司所為及所受之意思表示，
26 當直接對被告日寶公司發生效力。故原告與被告日寶
27 公司就系爭房地之買賣契約應已成立。退言之，觀諸
28 被告日寶公司確有授權被告臻榮公司代理銷售房屋，
29 被告臻榮公司因而在該建案附近設立接待會館，系爭
30 預約單上亦有被告日寶公司之統一編號章，且被告日
31 寶公司對於被告臻榮公司代理其簽訂系爭預約單，並
無任何反對之表示，依民法第169條表見代理規定，原告與

被告日寶公司就系爭房地之買賣契約仍已成立。被告日寶公司嗣無正當理由片面拒絕出售系爭房地，乃可歸責於被告日寶公司，致不能履行買賣契約。爰依民法第249條第3款規定，請求被告日寶公司加倍返還定金100萬元。

(三) 退言之，如認原告與被告日寶公司間之買賣契約尚未成立，因原告所交付之50萬元屬於立約定金，原告亦得類推適用民法第249條第3款規定，請求被告日寶公司加倍返還定金100萬元，或至少得依系爭預約單約定，請求被告日寶公司返還定金50萬元。再退步言，若認原告與被告日寶公司間並無契約關係，則被告日寶公司受領該50萬元定金，乃無法律上原因受有利益，致原告受損害，原告亦得依民法第179條規定，請求被告日寶公司如數返還等語。

(四) 並聲明：

被告日寶公司應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、備位之訴：

(一) 如認先位之訴無理由，因被告潘信全於執行被告臻榮公司代理銷售系爭房地之業務時，對原告誣稱其若交付多一點定金，即能以1,330萬元購得系爭房地等語，致原告誤信而交付50萬元定金。但實際上被告潘信全根本未處理系爭房地簽約及買賣事宜，甚至將該50萬元挪為己用，乃故意侵害原告之財產權，致原告受損。爰依第184條第1項、公司法第23條第2項規定，請求被告潘信全、臻榮公司連帶賠償50萬元等語。

(二) 並聲明：

被告臻榮公司、潘信全應給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

貳、被告臻榮公司、潘信全均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。被告日寶公司則聲明：原告之訴駁回。並以下列情詞置辯：

一、被告日寶公司與被告臻榮公司簽訂之委託銷售合約書，乃居

間契約，被告臻榮公司並非被告日寶公司代理人，僅為代銷者。購屋預約單乃被告臻榮公司向被告日寶公司報告訂約機會、媒介之書面，而被告臻榮公司向擬購買房地客戶所收取之定金，則屬斡旋金性質（即表達購買意願所支付予居間人之金錢），若被告日寶公司不同意買賣條件，該斡旋金將如數退還客戶。又客戶簽訂購屋預約單之後，仍須由被告日寶公司與客戶另外簽訂買賣契約，雙方始成立買賣關係。

二、本件黃俞華代理原告簽立系爭預約單之前，曾於107年3月22日以自己名義就系爭房地簽立另1份購屋預約單（下稱3月預約單），當時被告日寶公司即表示不同意以1,330萬元價格出售。觀之系爭預約單未經被告日寶公司經辦人簽名，被告日寶公司及接待會館亦未收到系爭預約單之複本聯，可見黃俞華應係遭被告潘信全詐騙，而代理原告在接待會館外簽訂系爭預約單並交付定金，佐以被告日寶公司並未收到原告所交付之定金，系爭預約單自不生效力，且被告日寶公司亦無表見代理之行為。再者，被告臻榮公司未於107年5月31日期限內，偕同其已收定金之客戶前來與被告日寶公司辦理簽約手續。是以，原告與被告日寶公司間無買賣關係存在，系爭預約單亦非買賣預約，原告交付給被告日寶公司者並非立約定金。另外，原告固有匯款20萬元給被告臻榮公司，但其另交付被告潘信全現金30萬元部分，仍應舉證證明。本件原告係遭被告潘信全詐欺，故原告對被告日寶公司所為本件請求，並無理由。原告應向被告臻榮公司及潘信全主張權利等語。

參、得心證之理由：

一、原告主張被告臻榮公司法定代理人為被告潘信全，且原告欲購買系爭房地而於107年5月31日簽立系爭預約單，並於同年月21日、28日匯款共20萬元給被告臻榮公司等節，業據提出系爭預約單、台中銀行國內匯款申請書回條、郵政跨行匯款申請書影本為證（見本院卷第12至13頁），並有被告臻榮公司基本資料查詢結果在卷可憑（見本院卷第18頁）。此部

分事實，自堪信為真實。

二、原告另主張被告臻榮公司係代理被告日寶公司銷售系爭房地，原告除匯款20萬元外，另交付現金30萬元給被告潘信全，故原告所交付之定金共50萬元等節，則為被告日寶公司所否認，並辯稱：被告臻榮公司僅係居間買賣，客戶繳納給被告臻榮公司之金錢為斡旋金等語。經查：

（一）被告日寶公司與被告臻榮公司簽訂之委託銷售合約書，開宗明義記載：被告日寶公司委託被告臻榮公司房地「代理」預售業務事宜等語，並於第1條約定：被告日寶公司所有共17戶透天店面及住宅（包含系爭房地），委由被告臻榮公司銷售等語，於第2條約定「代理銷售期間」，並約明「委銷期間被告日寶公司若有銷售之房屋，均視為被告臻榮公司業績。為免發生重複出售弊端，被告日寶公司銷售前應先知會被告臻榮公司」等語，復於第8條約定「客戶所繳購屋之定金由被告臻榮公司收取，簽約金由被告日寶公司直接收取」、「定金收取後若客戶堅持不買，以退還客戶為原則，並請客戶簽收退款憑證」等語（見本院卷第38至41頁）。被告日寶公司亦自承：被告臻榮公司向客戶收取之定金，在客戶與被告日寶公司簽訂買賣契約後，即轉為買賣價金的一部分；如協議買賣不成，當天就會將定金退還給買方等語（見本院卷第71頁反面至72頁正面）。由上可見，被告臻榮公司確有代理被告日寶公司處理房地銷售事宜，以及代向客戶收取定金之權利，並非單純居間為被告日寶公司報告訂約之機會或媒介買主而已。

（二）又依被告日寶公司所陳及其寄送給被告臻榮公司之存證信函內容，可知被告日寶公司委託被告臻榮公司銷售房地之期限係至107年5月31日止（見本院卷第34頁正面、42頁正面）。而原告於107年5月31日簽立該系爭預約單，亦有系爭預約單左上角「訂單日期」可憑（見本院卷第13頁）。參以系爭預約單與被告日寶公司所提黃俞華先前簽訂之3月預約單（見本院卷第63頁），其中以電腦繕打部分

之格式及內容相同，並均蓋有被告日寶公司統一編號章，且無論是系爭預約單或被告潘信全之名片（見本院卷第78頁），其上均無任何關於被告臻榮公司之記載，以及被告日寶公司陳稱：接待會館乃被告日寶公司設立，被告臻榮公司就是在接待匯款內銷售房屋等語（見本院卷第45頁反面）等情。足認被告臻榮公司法定代理人即被告潘信全係在被告日寶公司設立之接待會館內，以被告日寶公司專案人員身分，使用制式預約單與原告協商房地買賣事宜，且其於107年5月31日仍有代理被告日寶公司銷售系爭房地，及向原告收取定金之權限。是以，被告臻榮公司就系爭房地買賣事宜，乃被告日寶公司之代理人，堪可認定。被告日寶公司以被告臻榮公司為居間之仲介為由，辯稱原告交付被告臻榮公司之金錢乃斡旋金，要無可採。再依系爭預約單上「訂金」欄所載金額為50萬元，堪認原告主張其已交付被告臻榮公司50萬元定金乙節，亦屬實在。

（三）基上，原告主張被告臻榮公司係代理被告日寶公司銷售系爭房地，並因此向原告收受定金50萬元，足認屬實。

三、原告又主張依系爭預約單，其與被告日寶公司已就系爭房地成立買賣契約；縱未成立買賣契約，系爭預約單亦屬買賣預約，被告日寶公司拒絕以系爭預約單所載1,330萬元出售系爭房地，則原告得適用或類推適用民法第249條第3款規定請求加倍返還訂金等節，為被告所否認，並辯稱：雙方並未成立買賣契約或預約，被告日寶公司亦未收受該50萬元，故原告不得請求被告日寶公司返還等語。經查：

（一）按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第345條定有明文。準此，如雙方就買賣標的物及其價金意思表示合致，即成立買賣契約。而所謂預約，則係雙方約定將來訂立一定契約（本約）之契約，旨在使預約當事人負有成立本約之義務。又房屋及基地之買賣，為求慎重，契約當事人通常均就買賣標的

、價金、價款繳納方法、房屋移轉登記及交付期限等事項加以約定。是以買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，以作為將來訂立本約之張本，但不得因此即謂買賣本約業已成立（最高法院61年台上字第964號、64年台上字第1567號判例、102年度台上字第69號判決意旨參照）。

（二）本件被告臻榮公司係代理被告日寶公司銷售系爭房地，業如前述。觀之系爭預約單載明為「購屋預約單」，並已特定買賣標的物為系爭房地，而總價欄固記載價金1,330萬元，惟備註欄另註明「此戶做預約，如價位無法成交，全數退還」等內容。由此可見，被告臻榮公司代理被告日寶公司與原告簽訂系爭預約單時，雙方就系爭房地之價金尚未達成合意，故原告主張其與被告日寶公司就系爭房地之買賣契約已成立，尚無足採。然而，被告臻榮公司既已代理被告日寶公司與原告簽訂系爭預約單，並受領原告交付之定金50萬元，足認雙方就將來應簽訂買賣契約一事已達成約定，僅保留價金之議價空間。是以，無論被告日寶公司有無自被告臻榮公司處收受系爭預約單副本聯或定金，被告臻榮公司上開代理行為，依民法第103條規定，均直接對被告日寶公司發生效力，被告日寶公司當受系爭預約單約定之拘束。準此，原告與被告日寶公司間就系爭房地已成立買賣預約，雙方負有簽訂買賣契約本約之義務。

（三）承上，系爭預約單乃買賣預約，則原告在成立買賣契約前所交付之定金50萬元，即屬用以擔保買賣契約成立之立約定金。原告雖主張：因被告日寶公司拒絕以1,330萬元出售系爭房地，故類推適用民法第249條第3款規定，請求被告日寶公司加倍返還定金100萬元等語。惟按本約成立後，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（

01 最高法院 93 年度台上字第 441 號判決、102 年度台上字第
02 69 號判決意旨參照)。是以，立約定金縱可類推適用民法
03 第 249 條第 3 款規定，仍須符合該條款所定要件，始得請
04 求加倍返還定金。經查，系爭預約單就系爭房地之價金已
05 約定保留議價空間，被告日寶公司並無以 1,330 萬元出售
06 系爭房地之義務。故本件係因原告與被告日寶公司就系爭
07 房地之價金無法達成合意，致買賣契約本約不能成立，難
08 認屬可歸責於被告日寶公司之事由，致買賣預約不能履行
09 。是以，原告主張類推適用民法第 249 條第 3 款規定，請
10 求被告日寶公司加倍返還定金 100 萬元，尚屬無據。然而
11 ，系爭預約單既已於備註欄約明如價金無法達成合意，定
12 金即全數退還等語，則原告另依該約定，請求被告日寶公
13 司返還定金 50 萬元，即屬有憑。

14 四、綜上所述，原告依系爭預約單約定，請求被告日寶公司返還
15 定金 50 萬元，及自起訴狀繕本送達（見本院卷第 23 頁送達證
16 書）翌日即 107 年 11 月 3 日起至清償日止，按年息 5% 計算之
17 利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，
18 應予駁回。本院已認原告先位之訴有理由，自毋庸就原告備
19 位之訴為裁判，附此敘明。本判決原告勝訴部分，係所命給
20 付金額未逾 500,000 元之判決，依民事訴訟法第 389 條第 1
21 項第 5 款規定，應依職權宣告假執行。

22 肆、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 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 79 條。

25 中 華 民 國 108 年 8 月 29 日
26 民 事 第 二 庭 法 官 黃 凡 瑄

27 正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於判決送達後 20 日內，向本院提出上訴狀。（
29 須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一
30 併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 108 年 8 月 29 日

