

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第268號

原告 王友俐
訴訟代理人 許哲涵律師
被告 福頂建設股份有限公司
法定代理人 王作惠
訴訟代理人 任俞仲律師
高明哲律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國108年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰萬元，及自民國一百零八年一月二十日起至清償日止，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五十三，餘由原告負擔。

本判決勝訴部分，於原告以新臺幣叁拾叁萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴請求被告給付新臺幣（下同）188萬元及法定遲延利息，原依房屋土地買賣契約書第12條請求，嗣於民國108年4月16日言詞辯論期日追加備位請求權基礎為民法第249條第3款（見本院卷第215頁），核其請求之基礎事實同一，自應准許。

二、原告主張：被告於其所有坐落新北市○○區○○段○○○○○號土地，興建「翠御」房屋（下稱系爭建案）對外販售，並委由訴外人好德麥實業股份有限公司（下稱好德麥公司）負責在翠御接待中心銷售。伊於107年8月19日表示以983萬元購買B4棟4樓1戶（下稱系爭房屋），並於同日交付訂金10

萬元，再於107年8月26日協商價金，確認買賣價金等細節，而簽訂編號180068房地車位預定買賣證明書（下稱系爭證明書），載明價金、購買樓層、面積、付款方式、車位等買賣契約必要之點，被告同時交付房屋土地買賣合約書審閱本、翠御收款明細表、翠御付款表予伊，並約定伊於107年9月6日補足訂金40萬元，及於107年9月16日正式簽約。詎伊詢問房屋工法相關問題後，被告即拒不簽約，伊仍依約於107年9月14日給付簽約金88萬元，惟遭被告要求取回及延至108年2月1日再訂約，因被告無故違約，伊僅能於107年12月24日依契約第12條以存證信函解除契約。因兩造所簽訂之系爭證明書即為買賣契約，伊並依約支付138萬元，爰依先位房屋土地買賣契約書第12條第1項、備位類推適用民法第249條第3款請求加倍返還所收受之房地價款276萬元，扣除前已返還之88萬元，應再返還188萬元予伊等語。並聲明：(一)被告應給付原告188萬元，及自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭證明書並未商定買賣系爭房屋之條件，包含價金、面積、付款方式、違約處罰及契約解除等約定，且系爭證明書其上記載之價格，係向伊議價之價格，並非伊同意出售之價格，系爭證明書僅係用以確保買方即原告預定系爭房屋之優先權利，復約定締約期日，證明書上已記載是預約而非本約，且系爭證明書第4點亦提到買賣條件以雙方簽訂買賣契約為主，足見系爭證明書非買賣契約之本約。而原告於訂約期日前之107年9月11日，突然透過訴外人即原告配偶謝浩誠要求伊說明高達40餘項事項，伊需耗時蒐集資料甚至鑽洞檢驗始能告知，顯為蓄意刁難，伊已由好德麥公司於107年9月12日通知一時無法簽約，但仍會盡力協助配合原告需求再行商討簽約，自無可歸責於伊事由，原告僅憑系爭證明書主張買賣契約已經成立，並以未經兩造簽署之房屋土地買賣契約書空白審閱本第12條第1項請求給付違約金為無

理由等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。
(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、不爭執事項（見本院卷第299、300頁）：

(一)原告與被告委託之代銷公司好德麥公司於107年8月19日議價並簽訂編號180064房地車位預定買賣證明書，交付房屋土地買賣合約書審閱本，因原告提高出價，又於107年8月26日簽訂系爭證明書，其內容載明價金、購買樓層、面積、付款方式、車位等，及「本單屬預約性質，用以確保買方訂購房地車位之優先權利」、「買賣條件以雙方簽定買賣合約為準」等內容，並交付翠御收款明細表、翠御付款表予原告，約定原告於107年9月6日18時前給付訂金50萬元（下稱系爭定金）、於107年9月16日18時前至接待中心簽約，並給付簽約金88萬元。原告已於107年8月19日、107年9月6日各給付訂金10萬元、40萬元，另於107年9月14日給付簽約金予被告，惟好德麥公司於107年9月12日以LINE向謝浩誠表示暫時取消簽約、勿匯簽約金。嗣兩造未於107年9月16日簽立房屋土地買賣契約書。

(二)兩造曾於107年11月6日在新北市政府法制局進行調解，原告表明要求被告仍完成簽約事宜，被告表示需等到108年2月1日以後再研商。107年12月18日原告與好德麥公司在新北市消費爭議調解委員會調解時，原告表示因被告仍無故不簽約，傾向不簽訂系爭房屋買賣契約，請求被告給付違約賠償金50萬元，好德麥公司則表示願意保留系爭房屋至108年2月1日，確認雙方仍有意願簽約後，可取得授權代理被告與原告簽約。原告於107年12月20日寄發汐止龍安郵局第2223號存證信函請求被告於107年12月23日前簽約，嗣於107年12月24日寄發汐止龍安2236號存證信函解除系爭證明書契約；被告則於107年12月22日以汐止龍安2235號、108年1月24日以台北雙連郵局第81號函請原告於108年2月1日前來完成簽約。

(三)被告已於107年10月20日返還原告簽約金88萬元。

01 (四)被告於108年4月16日於本件訴訟中以民事答辯(三)狀之送達
02 為解除系爭證明書之意思表示。

03 五、本院之判斷：

04 (一)兩造於107年8月26日簽訂系爭證明書之合意係本約或預約
05 ？

06 1.按「契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權
07 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
08 約內容請求履行，又買賣預約，非不得就標的物及價金之範
09 圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買
10 賣本約業已成立。」（最高法院61年度台上字第964號判決
11 意旨參照）。次按苟當事人間，除標的物及價金外，尚有付
12 款方法、稅負、點交、移轉登記期限、抵押權設定、費用及
13 違約金約定等交易上之重要事項，如將之列為必要之點者，
14 衡諸契約自由原則，應非法所不許（最高法院80年度台上字
15 第1883號、84年度台上字第2295號判決意旨參照）。

16 2.依系爭證明書約定條款第1點記載：「本單屬預約性質，用
17 以確保買方訂購房地車位之優先權利。」、第3點「雙方約
18 定於107年9月16日18：00時前來蒞臨翠御接待中心進行簽
19 約事宜，逾期未完成簽約買方喪失訂購權利，賣方不另行催
20 告，本證明書自然作廢。」、第4點「買賣條件以雙方簽訂
21 買賣合約為準。」、第5點「簽約時買方應攜帶…」、第6
22 點「…正式簽訂買賣合約後，本證明書由賣方收回並自然失
23 效。」（見卷第15頁），且原告於107年8月19日簽收「房
24 屋土地買賣合約書借閱單」記載：「本人王友俐於民國107
25 年8月19日向福頂建設股份有限公司借閱『翠御』房屋土地
26 買賣合約書樣本乙份，以便充分了解本買賣合約書內容，並
27 保證本合約書樣本僅用於瞭解雙方權利義務，不做他用，預
28 定於民國107年8月26日前歸還，…」（見卷第103頁），
29 而原告自好德麥公司借閱之房屋土地買賣合約書僅為空白審
30 閱本，未經兩造簽署，亦為原告所不爭執，另參以現今不動
31 產預售屋銷售實務，建設公司通常委託代銷業者代為銷售，

當代銷業者與買方議價價格達於建設公司所設定之底價時，則得由代銷業者與買受人簽訂房屋買賣訂購單，並代為收受定金後，由其與買方約定於一定時間內與建設公司簽訂正式之買賣契約，鮮有不另由買方與建設公司進一步磋商議價，即由代銷公司代為簽訂買賣契約等情，可知原告與好德麥公司簽訂系爭證明書，僅與被告成立買賣之預約，取得與被告進一步簽訂買賣契約之權利，原告支付系爭定金，亦係用以擔保本約之成立，原告主張兩造已成立買賣契約云云，即屬無據。

(二)若系爭證明書契約為預約，該預約無法履行係可歸責於何人？

被告雖抗辯謝浩誠突然於兩造預定簽立買賣契約之日前即107年9月11日提出包含附表所示多達40餘項問題詢問被告，被告為避免準備答覆原告問題之作業費時，且增加履約成本，難以同意原告之出價，此乃可歸責於原告之事由致無法履約云云，惟系爭建案係由被告建築設計，其量體、材料、設備品質，及機電設計、細部設計等施工工法，本即應被告所熟知，而謝浩誠提出如附表所示之問題，均為被告基於其控制建物施工品質，所應能答覆之範圍，被告卻推稱需因此提高履約成本，拒不於約定期日簽約，顯係可歸責於被告所致。

(三)上開契約是否業經合法解除？由何人合法解除？

依系爭契約書約定，被告本應於107年9月16日與原告簽訂買賣契約，惟被告逾期未履行，自107年9月16日起應負遲延責任；原告已於107年9月19日、107年9月28日、107年10月12日、107年10月17日以LINE通訊軟體表示「我們一再地表示我們不需提問的答覆也是要依約簽約」、「我們透過諸多管道，再三地表達，不需要針對我9/12提出的問題再做回答（也就是我不問了），所以現在應無需要多做洽談的細節。9/16以後，遲至今日也無人跟我們續談後續，…」、「我相信你們應有看到我每一次的回覆都一再強調若建設公

司感到不高興我們就不問了，也就是說不用回覆我們問題的解答，我們只是要簽約。…請問再以需回覆問題給我們當作藉口拖延簽約。」、「在此特別說明，取回簽約金只表示我們給建設公司方便，不代表我們同意不繼續簽約。」等語，催告被告簽訂買賣契約（見卷第111、113、115、117頁），復於107年11月6日經新北市政府法制局消費者保護官調解時表示「要求對造人完成簽約事宜」，有新北市政府法制局消費者保護官申訴案件處理紀錄在卷可查（見卷第261頁），原告又於107年12月20日寄發汐止龍安郵局第2223號存證信函請求被告於107年12月23日前簽約，否則將終止或解除契約，因被告於期限內仍不履行，原告乃於107年12月24日寄發汐止龍安2236號存證信函（下稱系爭存證信函）解除系爭證明書契約，有上開存證信函在卷可佐（見卷第49至52頁），因被告拒不簽約係屬可歸責於被告之事由，經原告催告被告履行後，仍不履行，則原告解除系爭證明書契約，自屬合法。又按當事人之一方，向他方為解除契約之意思表示，並不以使用法律上之用語為限，倘依其他社會交易觀念，而認含有解除契約意義之文字者，即屬之。準此，原告雖於系爭存證信函內表示終止契約，惟被告對於原告係主張解除契約一情並無爭執，從而，原告以系爭存證信函為解除系爭證明書契約之意思表示，自堪認系爭證明書契約已經原告合法解除。再系爭證明書契約既經解除，被告於108年4月16日所為解除系爭證明書契約之意思表示，即無從生解除契約之效力。

(四)原告主張依房屋土地買賣契約書第12條、民法第249條第3款規定，請求被告賠償損害、加倍返還定金188萬元，有無理由？其金額為若干？

1.原告主張依房屋土地買賣契約書第12條第1項，請求被告返還定金及應支付與已付房地價款同額之違約金188萬元部分：

兩造並未簽立房屋土地買賣契約之本約，業經本院論述如前

，則原告主張依房屋土地買賣契約書第12條第1項返還定金及應支付與已付房地價款同額之違約金，即無理由。

2. 原告主張依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還定金188萬元部分：

(1) 按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，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。次按契約當事人之一方，以確保契約之履行為目的，而交付他方之金錢或其他代替物，無論其使用之名稱如何，均為定金（最高法院77年度台上字第767號判決意旨參照）。復按所謂立約定金乃指契約成立前簽立預約時所交付之定金，用以擔保本約之成立者，是若本約成立，立約定金即變更為確保契約之履行為目的，固有民法第249條規定之適用；本約如未成立，定金之效力仍應類推適用該條文之規定（最高法院93年台上字第441號判決意旨參照）。

(2) 如前所述，系爭證明書為兩造將來簽訂買賣契約之預約性質，而系爭證明書約定條款第2條約定原告應於107年9月6日18時前補足訂金，逾期喪失訂購權利，且付款方式記載「訂金」50萬元、「簽約金」88萬元、「開工/備證」款38萬元、「工程期款/完稅」款20萬元、「銀行貸款」786萬元、「交屋款」1萬元，「總價款」983萬元，足見系爭定金係用以擔保買賣契約之成立，並於兩造簽訂買賣合約時充為價金之一部，其性質為立約定金應屬無疑。

3. 次查，原告已於107年8月19日交付訂金10萬元，及依系爭證明書約定於107年9月6日交付訂金40萬元，有107年8月19日收據、107年9月6日匯款申請書在卷可憑（見卷第13、45頁），承上所述，系爭定金僅具立約定金之性質，而兩造未能繼續簽訂買賣契約，係因被告以原告提問之行為提高其履約成本為由，未於所約定之簽約日期107年9月16日與原告磋商買賣契約之內容，故兩造間之買賣契約未能簽訂，顯係可歸責於被告所致。則原告主張類推適用民法第249條第3款，請求加倍返還系爭定金100萬元（計算式：500,

000 元 *2=1,000,000元)，洵屬有據；被告抗辯係可歸責於原告事由致兩造無法成立契約，依民法第249條第2款無需返還系爭定金云云，即屬無據。至於原告另主張前曾支付簽約金88萬元，雖經被告要求取回，惟被告亦應返還加倍之88萬元云云，然原告前所給付之簽約金並非屬定金之性質，原告請求加倍返還，自無理由。

六、再依民法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、同法第233條第1項前段規定：「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息」，原告主張被告應自起訴狀繕本送達翌日即108年1月20日起（見卷第63頁）給付法定遲延利息，自屬有據。

七、綜上所述，原告主張類推適用民法第249條第3款規定，請求被告返還100萬元及自起訴狀繕本送達翌日即108年1月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，惟有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

八、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 8 月 12 日
民 事 第 二 庭 法 官 林 芳 華

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 108 年 8 月 12 日

書記官 馮莉雅

附表

編號	問題
1	浴室防水做多高（是否有試水？）馬桶施工方式？（溼式？乾式？）
2	牆壁哪些是隔間牆哪些是減力牆？（圖示說明）
3	有沒有雙水塔？（或備用水塔），泥造水塔？還是GRP 水箱？
4	廢水管是否有加裝排水通氣閥？
5	外面進來的水是否有經過過濾器？
6	隔音隔熱玻璃是多少厚度的？哪一家的？型號是？
7	冷熱水管是否白鐵是否有包覆？（最好的是AT管），是否有做明管施工（可以容易維修）
8	電線總安培數有到105A嗎？（使用電線是哪種PVC？PE？電線徑多少？
9	廢水管（使用A 管（薄）還是B 管（厚）是否有接到大排，是否使用靜音管？或是外層有包覆靜音棉，是否有排水管分管？
10	有無廚餘冷凍櫃？
11	水龍頭是否用恆溫水龍頭？落水頭是否有裝防蟑防臭的？乾濕分離的玻璃是否用膠合玻璃？
12	地基（基樁是連續壁嗎？筏式基礎？多深），是否施作地改、地中壁與（抗扶）扶壁
13	外牆磁磚（二丁掛？），是否有做外牆防水？

(續上頁)

14	水泥磅數多少 (至少3500以上)
15	廢水水管摺處在哪裡? (在二樓?)
16	管道間是否有用水泥封閉 (避免煙囪效應)
17	抗震係數多少?
18	地下室停車場有無通風設備, 是否採複層牆工法?
19	屋頂防水如何建置? (牆角幾公分以上) 幾層防水? (是否有做水試? 做多久? 照片?)
20	頂樓是否有避雷裝置?
21	梯間有無防火門 (規格是? 60A? 60B?)
22	鋼筋續接器是用什麼規格? 哪間做的? (東和?)
23	窗框防水的施工方式是否有做補強 (幾層防水)? (是否有照片佐證?)
24	後陽台是否有做防水 (是否試水?) (照片?)
25	水泥是否有做強度與坍度測試, 是否有照片 (照片)
26	驗屋時是否可以做淹水測試?
27	有無二次施工的規劃?
28	是否有獎勵停車位? 是否有開放對外停車?
29	可否提供以下圖資 50-1當層建築平面圖 50-2當層結構平面圖 50-3直上層結構平面圖 50-4當層消防火警與灑水設備平面圖 50-5當層動力插座設備與照明平面圖

(續上頁)

50-6當層電信設備平面圖
50-7當層冷氣套管預留平面圖
50-8當層給水設備平面圖
50-9當層污排水設備平面圖
視情況索取的平面圖》
4直上層污排水設備平面圖
5直下層污排水設備平面圖