臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第1051號

原　　告　黃瀛瑤
訴訟代理人　趙家光律師
　　陳姿樺律師
被　　告　國聯土地開發股份有限公司
法定代理人　陳大儒
訴訟代理人　甯作君
　　許書融

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國108 年11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伍拾伍萬元，及自民國一0八年七月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國108 年2 月23日向被告所委託代銷之訴外人呈丰廣告事業有限公司（下稱呈丰公司）銷售人員蔣琍麗訂購「漢神棧」A1棟12樓預售屋1 戶（下稱系爭房地），權狀面積24.22 坪，買賣價金為新臺幣（下同）655 萬元，雙方約定於同年2 月28日下午3 時許至「漢神棧」接待中心現場簽訂買賣契約，言明簽約金55萬元，並簽立訂購單（下稱系爭訂購單），原告當場付訖定金10萬元。嗣於同年2月25日原告將簽約金55萬元匯至被告指定之信託專戶內，然原告認為系爭房地之買賣價格顯然高於一般市場行情，不願以此價格購買，故未依約前往與被告簽訂買賣契約。嗣原告委託友人與被告接洽協商上開買賣價金係包含裝潢費用在內，然未獲被告同意，原告復發函通知被告，倘被告仍不同意該條件，原告則不予承購系爭房地，請求被告退還簽約金55萬元，惟被告仍以存證信函通知原告文到7 日內辦理買賣簽約事宜，如未履行，將依約沒收已繳價金，系爭房地將另行出售。然依兩造簽訂之系爭訂購單所載，兩造簽立系爭訂購

單後，尚需另行簽訂買賣契約，系爭訂購單應為買賣契約之預約而非本約；被告於存證信函內亦稱原告若未簽訂買賣契約，系爭房地將另行出售等語，顯見被告亦肯認兩造尚未就系爭房地成立買賣關係，則兩造間既未簽訂買賣契約本約，自無成立買賣之法律關係。又系爭房地之買賣契約本約尚未成立，原告支付10萬元定金之效力，應得類推適用民法第249條第2款規定，兩造無法訂定系爭房地之買賣契約，應屬可歸責原告之事由，故原告不請求被告返還。惟被告自原告處收取簽約金55萬元，自屬無法律上原因而受有利益，原告因此受有55萬元之損害。爰依民法第179條規定請求被告返還簽約金55萬元等語，並聲明：被告應給付原告55萬元，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。

二、被告則以：被告就系爭訂購單屬買賣契約之預約一事並不爭執，但系爭訂購單就「訂戶姓名」、「建物名稱」、「訂購戶別」、「面積」等契約成立之要素，均已明確，原告並於108年2月23日簽立系爭訂購單時當場繳納定金10萬元。惟就總金額655萬元部分，於系爭訂購單備註欄後段以文字載稱：「若此總價公司願意讓售，已繳定金轉為簽約金不予退還；若此總價公司不願意讓售，已繳定金原金無息退還」，賣方簽章欄則由受被告委託銷售系爭房地並代理被告與原告訂立預約之蔣琍麗簽署，故就房屋價金之決定仍須取決被告，必須被告同意以655萬元之總價出售予原告，買賣契約之本約始生效力。另參諸系爭訂購單備註欄、附帶約定第2、3點規定，可知系爭房地買賣流程為：⑴蔣琍麗於108年2月23日與原告簽立系爭訂購單，並收取10萬元定金後成立預約；⑵蔣琍麗詢問被告是否同意原告之議價，如被告同意，買賣契約即成立，原告所繳定金轉為簽約金；⑶呈丰公司通知原告前來簽約並繳納簽約金55萬元。是以，本件於108年2月23日蔣琍麗與原告簽立系爭訂購單並收取定金後，隨即向被告報告，被告同意以655萬元出售系爭房地，並經蔣琍

麗以LINE通訊軟體傳送訊息（下稱系爭訊息）告知原告已順利購買系爭房地時，使兩造意思表示合致，而成立買賣契約本約。至於兩造後續應辦理之簽訂書面契約及付款手續，係基於已成立之買賣契約所應履行之義務，並不影響買賣契約已經成立之效力。原告其後將55萬元簽約金匯至被告指定之信託專戶，係屬原告履行契約之行為，亦可證原告係基於已經成立之買賣契約，給付簽約金予被告。據此已經成立之買賣契約所生法律效果，如原告違約不買，即應由被告沒收已繳之價金共計65萬元，而如被告違約不賣，除退還原告65萬元，應再賠償原告65萬元，此於兩造權益均有公平之保障，故原告主張並無理由等語為辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告於108 年2 月23日向被告所委託代銷之呈丰公司銷售人員蔣琍麗訂購系爭房地，權狀面積24.22 坪，約定買賣價金為655 萬元，雙方約定於同年2 月28日下午3 時許至「漢神棧」接待中心現場簽訂買賣契約，言明簽約金55萬元，並簽立系爭訂購單，原告當場付訖定金10萬元。

㈡嗣於108 年2 月25日原告將簽約金55萬元匯至被告指定之信託專戶內，然原告認為系爭房地之買賣價格顯然高於一般市場行情，不願以此價格購買，故未依約前往與被告簽訂買賣契約。

㈢嗣原告委託友人與被告接洽協商上開買賣價金係包含裝潢費用在內，然未獲被告同意，原告復發函通知被告，倘被告仍不同意該條件，原告則不予承購系爭房地，請求被告退還簽約金55萬元，惟被告仍以存證信函通知原告文到7 日內辦理買賣簽約事宜，如未履行，將依約沒收已繳價金，系爭房地將另行出售。

㈣系爭訂購單係屬買賣契約之預約。

四、本院得心證之理由：

本件經本院協商整理兩造之爭點為：㈠兩造間就系爭房地是否已成立買賣契約之本約？㈡被告收取55萬元簽約金有無不

當得利情事？原告請求被告返還55萬元，有無理由？

㈠兩造間就系爭房地是否已成立買賣契約之本約？

1.按契約有預約與本約之分。預約者，謂約定締結本約之契約，惟使當事人負擔須為訂立本約之意思表示之債務。反之，因履行預約而訂立之契約即為本約。當事人訂立之契約為本約或預約，應就當事人意思定之。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。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。又預約義務人如違反其義務時，預約權利人僅得請求其履行訂立本約，並得請求損害賠償或解除預約，不得逕依預定之本約內容主張權利。另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。

2.查原告於108 年2 月23日向被告所委託代銷之呈丰公司銷售人員蔣琍麗訂購系爭房地，且於簽立系爭訂購單當日已付訖10萬元定金，並於同年2 月25日匯款55萬元簽約金予被告，雙方原約定於同年2 月28日簽訂買賣契約，然事後兩造未另外簽訂買賣契約，系爭訂購單屬預約之性質等節，為兩造所不爭執，此部分事實先堪認定。被告雖以前詞置辯，惟觀諸系爭訂購單內容（見審訴卷第19頁），可見：⑴系爭房地總價金為655 萬元、定金為10萬元，賣方簽章欄由代銷人員蔣琍麗簽署；⑵附帶約定第1 、2 點規定：如訂購戶逾期未補足定金及簽約者，所付定金不予退還，並撤銷訂購；買賣條件以雙方所訂買賣契約為準，簽約手續完妥後，系爭訂購單自動失效並於簽約時繳回；⑶備註欄記載：若此總價公司願意讓售，已繳定金轉為簽約金不予退還，若此總價公司不願意讓售，已繳定金無息退還等詞。則綜合系爭訂購單前開約定文義以觀，堪認原告簽立系爭訂購單係欲以655 萬元訂購系爭房地，並交付用以擔保兩造簽立買賣本約之立約定金10萬元予被告，但系爭訂購單（即買賣預約）是否成立，取決

於被告是否同意以655萬元出售系爭房地，亦即原告雖向被告代銷人員發出買受系爭房地之預約要約，但尚待被告因同意系爭訂購單所載總價金金額而為承諾後，系爭訂購單之預約始成立，否則系爭訂購單之預約未成立，10萬元立約定金應無息（而非加倍）返還原告。系爭訂購單雖已就買賣標的物及價金互相議定，然依前開說明，買賣預約本得就標的物及價金之範圍先為確定，不能以此推認買賣本約因被告同意買賣總價金時已成立，否則兩造實無另行於系爭訂購單附帶約定第2點約定買賣條件以雙方所定買賣契約為準等詞之必要，更無庸另外約定正式簽立買賣契約之時間。況系爭訂購單關於系爭房地所有權移轉登記時期、保固事項、違約條款等事宜，均未予約定，單憑系爭訂購單內容尚無從為履行而獲致訂約之目的，足徵兩造間就系爭房地之買賣本約因原告未依預約約定與被告另行簽訂而尚未成立。是以，被告雖透過蔣琍麗傳送系爭訊息（見審訴卷第61頁）通知原告已順利以655萬元購買系爭房地等語，然此僅係對原告買賣預約之要約為承諾而已，尚難以此遽認系爭訊息可代替兩造事後應另行簽立之買賣本約之成立，原告預先交付簽約金55萬元之行為亦無法代替買賣本約之簽立，被告自不得逕依系爭訂購單即買賣預約預定之本約內容對原告主張權利。

㈡被告收取55萬元簽約金有無不當得利情事？原告請求被告返還55萬元，有無理由？

依系爭訂購單記載，可知原告簽立系爭訂購單時所繳交立約定金為10萬元，事後於簽立買賣本約時始應另備簽約金55萬元一情；就此佐以55萬元已達系爭房地預定總價金金額約8%一節，足認原告於108年2月25日另外繳交之簽約金55萬元已屬買賣價金之一部先付而非單純擔保買賣本約成立之立約定金。又兩造並未成立買賣契約本約，業經認定如前，則被告收受該筆簽約金，即為無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，原告依不當得利法律關係，請求被告返還所受利益55萬元及法定遲延利息，核屬有據。

五、綜上所述，原告依不當得利法律關係請求被告返還所受利益55萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年7月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與未經援用之證據，核與本件判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　23　　日

民事第二庭　法　官　林明慧

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　　12　　月　　23　　日

書記官　林雅婷