臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第〇號

原　　告　江〇〇

訴訟代理人　戴家旭律師

被　　告　方〇〇

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

訴訟代理人　吳〇〇律師

上列當事人間請求返還定金等事件，本院於民國114年〇月〇日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹佰萬元，及自民國一百一十三年〇月〇〇〇日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣〇拾〇萬〇仟〇佰〇拾〇元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣〇佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國113年5月22日與第三人林〇〇即北〇〇〇〇企業社（下稱林〇〇）簽立土地專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定銷售其所有坐落宜蘭縣〇〇鄉〇〇〇段000地號土地（下稱系爭土地），委託銷售價額為每坪新臺幣（下同）25,000元，並同意授權林〇〇代為收受及保管買方支付之定金，嗣後林〇〇於同日覓得原告欲以每坪23,000元單價購買系爭土地，經林〇〇來回周旋，被告同意將其委託銷售單價變更為每坪23,000元，遂於113年〇月〇日簽署委託銷售契約內容變更同意書，又原告同意被告變更後銷售條件，並於同日交付定金100萬元予林〇〇收訖，林〇〇則開具買賣定金收款憑證予原告，依系爭契約第8條第2項，買賣契約業已成立。詎料，被告反悔拒絕與原告簽訂買賣契約，經原告發函催告被告履行契約未果，顯係可歸責於被告之事由，致契約無法履行，被告應加倍返還定金100萬

元。爰依系爭契約第8條第4項約定、民法第249條第3款規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：林○○提供之系爭契約未給被告合理審閱期間與逐條解釋契約內容，違反消費者保護法第11條之1、第13條第1項規定，系爭契約第8條第2項約定不構成契約內容，且系爭契約第8條第2項約定『委託人同意受託人代收定金時，若買方同意委託人之銷售條件而簽署「買賣定金收款憑證」，給付定金者，毋庸經委託人簽收，買賣契約已有效成立。』限縮被告之締約決定自由，違反消費者保護法第12條第1項、第2項第2款、第3款規定，亦屬無效。又原告對於系爭土地之出價，被告並未在買賣議價委託書下方方框欄位簽名同意，且兩造間對系爭土地之買賣重要事項亦未合意，難認兩造間就系爭土地之買賣契約已成立，原告依系爭契約第8條第4項、民法第249條第3款規定請求加倍返還定金並無理由。況系爭契約係存於被告與林○○間，基於債之相對性，原告不得據此約定為本件主張。另縱使原告請求為有理由，原告交付之定金具有立約定金及違約定金性質，原告並未證明其受有損害，且請求之違約金數額亦過高，應予酌減等語。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告主張被告於113年○月○日與林○○簽訂系爭契約，委託林○○以每坪25,000元之價格銷售系爭土地，並授權林○○代為收受及保管買方支付之定金，於113年○月○日被告簽署委託銷售契約內容變更同意書，同意委託銷售之價格變更為每坪23,000元等情，業據提出土地專任委託銷售契約書、委託銷售契約內容變更同意書、土地登記第一類謄本為證(見本院卷第○至○、○、○頁)，被告未爭執其有簽立系爭契約及委託銷售契約內容變更同意書之事實，然辯稱林○○未

給予3日之審閱期間，系爭契約第8條第2項約定不構成契約內容，且該約定違反消費者保護法第12條第1項、第2項第2款、第3款規定亦屬無效等語。惟查：

1.按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容」、「企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效」、「違反第一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容」、「中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間」，消費者保護法第11條之1定有明文。其立法理由在於維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約時審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可。且倘企業經營者於締約前，已透過交付定型化契約書面或口頭解說等方式，賦予消費者合理獲知其內容之機會，或已使消費者確實知悉並了解個別定型化契約條款之內容，更得認已合乎消費者保護法關於審閱期間之要求。

2.證人即被告之堂叔方○○於本院審理時證稱：林○○是我介紹給被告的，113年○月○日被告與林○○簽立土地專任委託銷售契約書時我有在場，我全程都坐在旁邊聽，林○○在跟被告講價格，我有聽到林○○在念契約給被告聽，被告沒有詢問林○○契約內容，只有說價格要高一點，價格談好被告就簽名了，我有聽到林○○說要簽哪邊、簽哪邊等語(見本院卷第○至○頁)，參以系爭契約之契約審閱乙欄，經勾選「不動產委託銷售契約及其附件於中華民國113年○月○日

經委託人攜回審閱3日（契約審閱期間至少三日，違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。」及註明「本人已審閱完畢，並充份瞭解契約內容」並經被告簽名其上乙情，有卷附土地專任委託銷售契約書可憑（見本院卷第○頁），足認被告與林○○簽立系爭契約前，林○○已對被告說明系爭契約內容，而以被告之智識、經驗顯然足夠應付系爭土地買賣事務，且系爭契約內容僅3頁篇幅，文字亦非艱澀難懂，被告應無閱讀、理解之困難，堪認被告係就系爭契約內容約款已有相當程度了解。再者，被告於系爭契約簽立4日後，與林○○合意調降委託銷售之價格，經被告簽立委託銷售契約內容變更同意書，有卷附委託銷售契約內容變更同意書可憑（見本院卷第○頁），倘被告於簽立系爭契約後，認所簽立之系爭契約內容違反審閱期間且對其不利，豈會再與林○○合意調降委託銷售之價額以利出售。準此，被告於簽約時應已充分瞭解系爭契約內容，始同意在契約審閱之聲明欄簽名。被告辯稱系爭契約第8條第2項條款因未獲3日審閱期間而不構成契約內容等語，自無可採。

3.按「定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。」，消費者保護法第12條第2項第2、3款分別定有明文。而該法施行細則第13條規定：「定型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之」。衡諸現代社會中，個人日常生活因有大量之締約需求，倘就所有契約均要求由交易雙方個別商議，於交易速度與締約成本上勢不可行，定型化契約即係因應現代交易型態所產生之締約方式。申言之，定型化契約係現代社會必需之交易方式，並非僅因企業經營者單方面利益考量而採行之制度，其本質仍係雙方意思合致而訂立之契約。而私法

自治、契約自由仍為我國民法之基石，蓋自由市場提供締約雙方充分選擇締約對象、締約條件之機會，締約雙方於理性判斷下均會追求自身最大利益，雙方意思表示合致而締結之契約將達成雙方最大利益，於此前提下，公權力無須過度介入，否則反將因管制措施妨害最大利益之達成。於定型化契約中，因考量締約地位、資訊之不對等，法律特別擴大司法機關介入規制之程度，於定型化約款有違反誠信原則，對消費者顯失公平之情況時，亦使其歸於無效。然除有前開情事者外，仍應回歸私法自治、契約自由之原則，對契約之效力予以尊重。所謂定型化契約之條款因違反誠信原則，顯失公平而無效者，係以契約當事人之一方於訂約當時處於無從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之情況，而簽訂顯然不利於己之約定為其要件（最高法院91年度台上字第2220號判決意旨參照）。是以，消費者於締約時是否有該情事，須依個案為具體審查，非得僅因定型化契約條款之適用結果不利於消費者，即謂該條款違反誠信原則對消費者顯失公平而無效。

4.被告與林○○之系爭契約乃專任委託銷售契約，被告委任林志聰為系爭土地之唯一銷售管道，且林○○得同時接受買方承購之委託，堪認被告委託林○○銷售系爭土地所為對外之出賣表意，應解為要約之意思表示，並無不明確之情，故被告應受自己要約效力所拘束。亦即不動產委託銷售契約之重點，係在受託人尋得之買主「願意以委託人所定價格及付款方式購買不動產」，則受託人所著重者，自係在買方是否願意以委託銷售總價及付款方式購買系爭土地，此種交易模式，並未影響被告之締約自由。綜觀系爭契約就被告銷售條件即委賣標的、銷售總價、委託銷售期間、定金之收取及效力、委託人終止契約責任等，均已具體詳盡載明，且被告與林○○間之系爭契約互負權利義務關係，難認系爭契約有何違反消費者保護法之處。又系爭契約第8條第2項固約定：『委託人同意受託人代收定金時，若買方同意委託人之銷售條件而簽署「買賣定金收款憑證」，給付定金者，毋庸經委

託人簽收，買賣契約已有效成立。』然系爭契約之一方即林○○為不動產仲介業者，為完成尋找買受人、媒介買賣雙方締約機會、促成買賣交易成立之契約義務，當須支出相當之行銷費用與成本；相同地，林○○於接受原告委託向被告議價，不論原告提出要約書或斡旋金，亦是要基於原告之委託盡力促成，使被告同意原告之新要約而同意出售委賣標的，是系爭契約第8條第2項約定林○○在被告同意且授權之情形下得代為收受定金，有利及時明確買賣雙方之權利義務關係，實有利於委買或委賣之雙方，難認此定金收受方式有顯失公平之情。至該約定關於「收取定金後買賣契約已有效成立」之效力，亦係以「買方同意委託人之銷售條件」為前提，即買賣契約因係買方「同意委託人之銷售條件」始給付定金而成立，難認此定金收受效力有剝奪委託人之締約自由之情。是被告辯稱系爭契約第8條第2項約定違反消費者保護法第12條第2項第2、3款規定應為無效等語，自不足採。

㈡原告主張其於113年5月22日以每坪23,000元之價格出價承購系爭土地，並與林○○簽立買賣議價委託書，於113年5月26日交付定金100萬元予林○○收訖等情，業據提出買賣議價委託書、買賣定金收款憑證、本票及支票為證(見本院卷第○、○、○、○頁)，被告則辯稱其不知道原告的存在，係事後發現系爭契約違反審閱期間，林○○始告知原告已給付定金100萬元等語。然查，證人林○○於本院審理時證稱：113年○月○日收到被告之土地專任委託後，我向原告介紹系爭土地狀況，原告認為符合需求，就簽了斡旋，第1次出價總價1,000萬元，每坪約20,600元，不動產斡旋金為買賣價金之1成，故收到原告開立之本票100萬元，因與委託銷售價格有落差，我請方○○跟被告聯繫約113年○月○日談價格是否有合意可能，我解釋有收斡旋及本票，目前價格有落差，有沒有可能降價，後來被告說一口價23,000元，如果可以的話就簽銷售契變同意書，原告經我詢問表示可以，因為要白紙黑字，所以我去找原告將買賣議價委託書之價格變更為每

坪23,000元，原告將本票轉為現金100萬元，我則將本票及買賣定金收款憑證交給原告，我收到100萬元現金後告知被告，被告幾小時後跟我說不想賣了等語(見本院卷第○至○頁)；參以原告與林○○簽立之113年○月○日買賣議價委託書，其上載明「票據號碼：TH0000000」、「買方購買總價額」欄位原填載「壹仟萬元」，嗣經修改為「2.3萬/每坪」，下方並有「江○○113.○.○」之署押及日期；又票據號碼TH0000000之本票，其上載明發票人為原告，發票日為113年○月○日、本票面額100萬元、債權人為被告等情；另買賣定金收款憑證，其上載明林○○於113年○月○日收受原告100萬元等節，有卷附買賣議價委託書、買賣定金收款憑證及本票為憑(見本院卷第○、○、○頁)，堪認原告於113年○月○日原係以總價1,000萬元之價格出價承購系爭土地，並於同日交付斡旋金即面額100萬元本票予林○○，被告於113年○月○日經林○○告知委託銷售價格與原告出價有落差，同意變更委託銷售價格為每坪23,000元，被告變更後之委託銷售價格為原告同意，原告於113年○月○日在買賣議價委託書上將承購價格變更與被告委託銷售價格相同，並將本票轉為現金100萬元，以此為定金交付林○○之事實。被告雖辯稱其不知道有原告存在等語，然被告如對原告有出價承購乙節毫不知情，豈會於系爭契約簽立後4日即自動調降委託銷售價格，被告前開所辯，實無可採。至原告主張其於113年○月○日即以每坪23,000元之價格出價承購系爭土地乙節，與本院認定之客觀事實不符，然無礙於原告於113年○月○日同意被告之委託銷售價格而交付定金之事實認定，併此說明。

㈢原告主張其同意被告之委託銷售價格而給付定金予林○○，依系爭契約第8條第2項約定，系爭不動產之買賣契約已有效成立等語。然按不動產之買賣，除標的物及價金外，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為擬定，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80

年度台上字第1883號判決意旨參照)。又按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(最高法院79年度台上字第1357號判決意旨參照)。查，系爭契約第8條第2項雖約定：『委託人同意受託人代收定金時，若買方同意委託人之銷售條件而簽署「買賣定金收款憑證」，給付定金者，毋庸經委託人簽收，買賣契約已有效成立。』惟揆諸前開說明，不動產之買賣，除標的物及價金外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用及違約等重要事項，且依系爭契約第9條約定：『委託人簽認買方之買賣議價委託書(或要約書)，或買方簽認買賣定金收款憑證時，委託人同意授權受託人得代委託人與買方約定簽訂不動產買賣契約書之時間地點。買賣雙方價金與條件一致時，委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽訂「不動產買賣契約書」。』可知原告於同意被告委託之銷售條件及價金而給付定金並簽認買賣定金收款憑證後，仍需與被告就其餘買賣不動產之重要事項磋商，兩造待關於買賣價金及條件均達一致時，需另行簽訂不動產買賣契約書，足徵系爭契約第8條第2項所定「買賣契約已有效成立」，係指系爭土地之買賣預約已成立。準此，本件原告與被告雖已就買賣標的物為系爭土地，及買賣價金為每坪23,000元互相同意，但其餘具體內容，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，而未達成合意，則原告同意被告之委託銷售價格而給付定金，應認為尚未成立系爭土地之買賣本約，僅成立系爭土地之買賣預約。

㈣原告主張倘認系爭土地買賣本約未成立，亦係因可歸責被告所致，類推適用民法第249條第3款規定請求被告加倍返還定金等語。被告則辯稱原告所請求應賠付之違約金過高，依民法第252條之規定，應予酌減等語。查：

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。又按定金依其作用之不同，可分為證約定金、成約定金、違約定金、解約定金及立約定金。上述各種定金，非必各不相涉，互相排斥，交付一種定金，而兼具他種作用者，事恆有之，應依契約之文字及當事人之真意決定之（最高法院101年度台上字第1692號判決意旨參照）。再按當事人於簽立系爭買賣預約時所交付之定金，係以擔保本約（買賣契約）之成立為目的之所謂「立約定金」。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年度台上字第441號判決意旨參照)。

2.本件被告於113年5月26日變更委託銷售價格為每坪23,000元，原告於同日同意上開銷售條件而交付定金100萬元，是兩造就系爭土地之買賣價金已合致，已成立買賣預約等情，業如前述。觀之系爭契約第8條第3項約定：「買方簽署買賣議價委託書(或要約書)，於委託人簽認同意出售時，買賣契約即為有效成立，議價保證金同時轉為定金，但委託人未同意出售前，買方保有隨時撤回議價之權利。」及系爭契約第9條約定：『委託人簽認買方之買賣議價委託書(或要約書)，或買方簽認買賣定金收款憑證時，委託人同意授權受託人得代委託人與買方約定簽訂不動產買賣契約書之時間地點。買賣雙方價金與條件一致時，委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽訂「不動產買賣契約書」。』（見本院卷第〇頁），可知原告交付定金而取得與被告簽訂買賣本約之權利，定金係以擔保契約成立為目的，性質為立約定金，並強制預約之履行，供預約不履行損害賠償之擔保，兼具違約定金之性質。從而，被告受定金後無故反悔不與原告訂立買賣本約，致買賣本約無法成立，被告自屬可歸責，則原告主張類推適用民法第249條第3款規定，向被告請求加倍返還其所受之定金，自無不當，應予准許。

3.按違約定金之交付，旨在強制契約之履行，供契約不履行損害賠償之擔保，性質上為最低損害賠償額之預定，該定金之

交付既在契約履行之前，其額度之酌定，自非以契約不履行後，所發生之損害額為衡量標準，而應以當事人預期不履行契約時所受之損害為據。違約金則係當事人為確保債務之履行，約定債務人不履行債務時，另應支付之金錢或其他給付，除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠償總額預定。兩者性質顯有差異。是約定違約定金過高，與當事人所受損害顯不成比例時，應認當事人交付過高金額部分已非違約定金，而係價金之「一部先付」，交付之當事人得請求返還該超過相當比例損害額部分之先付價金，以求公平，惟究與違約金之酌減並不相同（最高法院108年度台上字第2012號判決參照）。查，原告所交付之100萬元定金係用以擔保系爭土地買賣本約成立，為立約定金，兼具違約定金之性質，已如前述，並非違約金性質，則被告拒絕簽訂買賣本約，並無民法第252條違約金酌減規定之適用，故被告主張給付加倍定金過高應適用民法第252條規定酌減等語，即乏所據。

四、按給付無確定期限者，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；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告類推適用民法第249條第3款規定請求被告加倍返還定金，為未定給付期限之金錢債權，揆諸前揭說明，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即113年○月○日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第○頁），為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告同意被告委託銷售系爭土地之價格，兩造就買賣標的及價金達成合致，原告交付定金100萬元以擔保成立買賣本約，因可歸責被告之事由致買賣本約未能簽訂，類

推適用民法第249條第3款規定被告應加倍返還定金，又此立約定金不具違約金性質，要無民法第252條違約金酌減規定之適用。本件原告類推適用民法第249條第3款規定，請求被告給付100萬元，及自113年○月○日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造陳明願供擔保，請求宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額予以准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　華　民　國　114　年　○　月　○　日

民事庭法　官　○○○

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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　114　年　○　月　○　日

書記官　林○○