

何謂定金，即買方以成立契約為目的，向賣方給付一定價額之金錢。定金如正式交付成立後，如因可歸責於買方或賣方的情事，致契約不能履行時，定金是具有損害賠償違約金的性質。民法上為保障買賣雙方權益，特規範定金之性質與效力。

#### 民法第二百四十八條（定金之受領）規定：

訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。

#### 民法第二百四十九條（定金之效力）規定：

定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：

（一）契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。

（二）契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。

（三）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。例如：收取十萬元之定金，除應退還原訂金十萬元之外，另賠十萬元，共計二十萬元。

（四）契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

#### 關於定金收據上的違約賠償責任：

（一）就沒收定金之部分：

買賣雙方談妥買賣價金後，買方並支付賣方定金，且簽立買賣契約書，言明付款方式、房屋總價款及權利移轉情形，並經雙方簽名蓋章，其後若買方反悔不買，依民法第二百四十九條第二款之規定，賣方有權沒收定金，買方不得異議。

（二）雙倍退還定金之部分：

買賣雙方就價金及付款方式談妥，且賣方已收取買方給付之定金，其後如賣方反悔不賣或違反已約定事項致無法簽訂買賣契約時，依民法第二百四十九條第三款之規定，賣方應加倍返還所受之定金予買方以為賠償。