

臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度訴字第248號

原告 徐振寶

訴訟代理人 黃金亮律師

被告 江阿明

訴訟代理人 黃豪志律師

被告 昇壕金屬有限公司

法定代理人 江阿明

上列當事人間請求違約金事件，本院於民國111年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：

(一)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第255條第1項定有明文。查本件原告徐振寶於起訴時訴之聲明原為：「一、被告江阿明應給付原告新臺幣（下同）100萬元，及自民國110年4月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、原告願供擔保，請准為假執行宣告」，嗣原告於110年12月23日具狀追加被告昇

01 壕金屬有限公司，並變更上開聲明為「一、先位訴之聲明：
02 (一)被告江阿明應給付原告100萬元，及自110年4月1日起至清
03 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)原告願供擔
04 保，請准為假執行宣告。二、備位訴之聲明：(一)被告昇壕金
05 屬有限公司應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達被告
06 昇壕金屬有限公司翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
07 計算之利息。(二)原告願供擔保，請准為假執行宣告」，核原
08 告此部分變更先位之訴及追加備位之訴與原訴之原因事實，
09 有其社會事實上之共通性及關聯性，就原請求所主張之事實
10 及證據資料，於變更及追加之訴得加以利用，請求之基礎事
11 實同一，且不甚礙被告江阿明、昇壕金屬有限公司之防禦，
12 依上開規定，應予准許。

13 (二)被告昇壕金屬有限公司經合法通知，未於最後言詞辯論期日
14 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之
15 聲請，由其一造辯論而為判決。

16 二、原告方面：

17 (一)先位聲明部分：

18 1.原告與出賣人即被告江阿明就宜蘭縣○○鄉○○段000○○
19 00○○000○○000○○000地號等6筆土地（下稱系爭土
20 地），以每坪51,000元計算總價，雙方於110年4月1日合
21 意訂立土地買賣契約（下稱系爭土地買賣契約）並交付簽
22 約款100萬元予被告江阿明簽收，嗣被告江阿明未經原告
23 同意又將系爭土地出售他人，致原告與被告江阿明訂立之
24 系爭土地買賣契約無法履行，是以原告並以本書狀送達被
25 告江阿明為解除系爭土地買賣契約之意思表示，依據系爭
26 土地買賣契約第柒條約定/擔保責任：「賣方擔保本標的
27 物產權清楚，並無一地數賣情事」、第捌條第1項約定：
28 「賣方違反本約各項約定，致影響買方權利時，買方得定
29 相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本
30 契約。解約時賣方應將買方已付之價款退還買方外，並另
31 支付買方已付價款同額之違約金，買方不得另行請求損害

賠償」，依上開規定，兩造於110年4月1日訂立系爭土地買賣契約，原告交付簽約款100萬元予被告江阿明，嗣被告江阿明未經原告同意又將系爭土地出售他人，致原告與被告江阿明訂立之系爭土地買賣契約無法履行，原告並以本書狀送達被告江阿明為解除系爭土地買賣契約之意思表示，系爭土地買賣既因可歸責於被告江阿明之事由，致給付不能，原告自得解除契約，爰依民法第226條、第256條、第259條第2款、系爭土地買賣契約第8條等規定，請求被告江阿明返還已付之簽約款100萬元及自110年4月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2. 至於系爭土地買賣契約所載「本約於民國110年4月8日解約。賣方返還簽約款100萬元。買方代理人：陳慶宗。

買方代理人切結，確係受買方徐振寶君委託辦理解約，並領取簽約款若有不實願負法律責任，陳慶宗」乙節，原告否認有委託訴外人陳慶宗就系爭土地收受解約意思表示及領取系爭100萬元簽約款項，被告江阿明就此有利於己之事實自應負舉證責任。另原告並無委託陳慶宗就系爭土地收受解約意思表示及領取系爭100萬元簽約款項，陳慶宗之行為屬無權代理人，原告並不承認其所為之無權代理行為，縱其領取100萬元簽約款及受解約之意思表示，對原告亦不生效力。

(二) 備位聲明：系爭土地買賣契約書之「立買賣契約書人賣方：昇壕金屬有限公司、江阿明」，如鈞院審認結果認本件賣方應為昇壕金屬有限公司，則原告爰依前揭規定追加昇壕金屬有限公司為被告為備位聲明之請求，其餘事實理由均同先位事實及理由。

(三) 聲明：1. 先位訴之聲明：①被告江阿明應給付原告100萬元，及自110年4月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。②原告願供擔保，請准為假執行宣告。2. 備位訴之聲明：①被告昇壕金屬有限公司應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達被告昇壕金屬有限公司翌日起至清償日

01 止，按週年利率百分之5計算之利息。②原告願供擔保，請
02 准為假執行宣告。

03 三、被告方面：

04 (一)被告江阿明：

05 1.兩造雖於110年4月1日簽訂系爭土地買賣契約，但當時係
06 原告夥同陳慶宗與被告江阿明議定買賣條件，原告與陳慶
07 宗均稱2人於本件買賣係合夥關係，被告江阿明並由陳慶
08 宗處收受簽約款100萬元，然因原告及陳慶宗於110年4月8
09 日稱其無法給付第2筆款項即「完稅款」5,000萬元部份，
10 故原告方由陳慶宗代理於系爭土地買賣契約簽訂解約，因
11 係買方反悔不買（並非賣方反悔不賣），故由被告江阿明
12 同意將當初收受之簽約款返還予陳慶宗，認被告江阿明並
13 無給付違約金之義務。

14 2.原告於本案雖稱其有交付100萬元予被告江阿明，惟一則
15 無法舉證證明其資金來源，次則與證人陳慶宗所言顯有出
16 入；再則原告於本案僅請求違約金100萬元部份，卻未請
17 求本案之買賣訂金100萬元，則二相比對可知上開買賣訂
18 金100萬元顯然非其所出，或者原告早與證人陳慶宗私下
19 處理，但不論係基於何種源由，均可證明本案被告江阿明
20 並無違約不賣之情形，當時係由原告找無實際買家，無力
21 支付第2筆款項即「完稅款」5,000萬元部份（原告亦無法
22 舉證證明其有出資5,000萬元現金之能力），而自行解
23 約，故原告為本案請求即無理由。

24 3.聲明：①請求駁回原告之訴。②如受不利被告判決，願供
25 擔保請准宣告免為假執行。

26 (二)被告昇壕金屬有限公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
27 狀作何聲明或陳述。

28 四、得心證之理由：

29 (一)原告主張其與被告江阿明於110年4月1日簽立系爭土地買賣
30 契約，此為被告江阿明所不爭執，並有系爭土地買賣契約附
31 卷可參（見本院卷第65頁至第67頁），此部分之事實，應堪

01 認定。

02 (二)原告主張系爭土地買賣契約於110年4月8日並未解除，有無
03 理由？

04 1.按由自己行為表示以代理權授與他人或知他人表示為其代
05 理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
06 任，但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，
07 民法第169條定有明文。是以本人應負表見代理之責任，
08 必須於該當法律行為發生前或後，有表見之事實存在，且
09 該第三人係善意無過失者，始足當之（最高法院96年度台
10 上字第1051號判決意旨參照）。

11 2.原告雖主張並無授權陳慶宗解除系爭土地買賣契約，然據
12 證人陳慶宗於本院審理時證述：兩造曾經為了購買系爭土
13 地而簽立系爭土地買賣契約，伊有參與，伊是與原告是很
14 好的朋友，合夥開發土地買賣，在一起談到工業用地的問
15 題，原告說臺北的工業用地很貴1坪10幾萬元，伊說宜蘭
16 的工業用地比較便宜，原告說這樣很好，臺北有買主，伊
17 就說將被告江阿明的土地買起來，因為很便宜，原告說他
18 的朋友要買，伊與原告先將土地訂下來免得被別人買走，
19 伊也認識被告江阿明，被告江阿明說要賣土地，當時伊說
20 這塊土地很不錯，且便宜，原告就說那把土地訂下來叫朋
21 友來買，所以簽約的時候，是伊跟原告去跟被告江阿明簽
22 約的，之前地主那邊都是伊去講的，賣方都是伊負責，買
23 方都是原告負責的，簽約那天有交100萬元給被告江阿明
24 當訂金，那是伊的錢，伊有帶伊去領錢的資料，伊先去合
25 庫領40萬元，後來再從家裡拿10萬元，總共是50萬元，伊
26 是親手交給被告江阿明，另外50萬元伊是跟伊姪子吳憲明
27 借的，吳憲明是伊太太的姐姐的小孩，沒有簽立字據，是
28 拿現金給伊的，100萬元是分2次交付，第1次去被告工廠
29 交給被告江阿明的，第2次是去代書那邊簽約交給被告江
30 阿明的，第1次是在簽約之前就交50萬元，兩造於110年4
31 月1日簽約，伊的合庫領款紀錄是110年3月31日領出40萬

元，於110年3月31日先給被告江阿明50萬元，隔天簽約再給50萬元，後來是原告的買方嫌土地的形狀不好，不想買了，叫伊趕快去處理，伊就去找被告江阿明解約，伊提出的彰化銀行110年4月14日存入的100萬元就是伊將系爭土地買賣契約解除拿回伊的100萬元，原告主張100萬元是他的，那是原告亂講的，原告沒有100萬元，連去臺北坐車都要跟伊借錢，系爭土地買賣契約領回100萬元是伊簽名的，是原告叫伊趕快去處理的，在本件買賣伊與原告是合夥關係，找到買主之後賺買賣差價，伊跟原告一人各一半，後來伊去與被告江阿明解約，是因為系爭土地買賣契約中第2期的完稅款5,000萬元伊與原告拿不出來，解約是原告與伊主動解約的，原告叫伊去解約，怕被沒收第1期款，110年4月5日清明節的時候原告去詢問，就說地形不好不要買，所以就叫伊趕快去處理，這是原告親口跟伊講的，原告叫伊去解約，伊就去解約，是清明節的時候伊去原告的家裡，原告跟伊說臺北的買方不要買了，趕快處理，沒有簽立任何的書面資料，就是用口頭講的而已，不趕快處理，伊怕伊的100萬元沒了，原告說5,000萬元沒有辦法出了，系爭土地買賣契約的當事人買方是原告，因為買土地的人看到是原告有簽約才會放心，但是錢是伊出的，被告江阿明是大好人，伊與原告沒有辦法買，被告江阿明沒有沒收伊與原告的訂金，不知道為什麼原告還要去告他，伊與原告合夥買土地不是只有本件，還有其他件，這個問原告就知道了，都是用講的，就是認為可以做就一起做，那有寫什麼文書，又不是大公司，伊與原告共同開發買賣，就是要促成買賣，賺買賣的差價及仲介費用等語（見本院卷第162頁至第166頁），並有合作金庫銀行存款存摺、彰化銀行活期儲蓄存款附卷可參（見本院卷第171頁至第177頁），觀諸證人陳慶宗確於110年3月31日從合作金庫銀行帳戶內領出40萬元，與其所稱之交付金錢過程相符，且對於另筆50萬元之出處，亦交代清楚，足認證人

01 陳慶宗所稱該筆定金100萬元係其所出資一節，應非虛
02 妄，而原告對於交付予被告江阿明知100萬元，僅主張係
03 從家中取出，然100萬元並非小額，原告並無提出其他資
04 金流動紀錄足以佐證該筆100萬元係其所有，是證人陳慶
05 宗證述該筆100萬元係其所支出一節，自較為可採。再
06 者，據證人江芷螢於本院審理時證述：伊是去代書那邊簽
07 約的時候才知道兩造之間有購買系爭土地，110年4月1日
08 伊有陪同被告江阿明到代書與原告簽約，當天有買方、伊
09 的父親、伊的哥哥及陳慶宗，買方好像1個人來，伊本來
10 就認識陳慶宗，因為被告江阿明本來就認識陳慶宗，但伊
11 跟陳慶宗不熟，土地的事情本來就是被告陳慶宗在處理
12 的，兩造當天在簽立買賣契約時，伊也有在場，伊不清楚
13 兩造是如何談論土地買賣的，一開始伊知道陳慶宗的時候
14 他算仲介，伊忘記陳慶宗在現場做什麼，當天在代書處錢
15 是陳慶宗拿給伊的，是收50萬元，由伊親點並且收起來
16 的，原告在現場有簽約，簽約完之後伊沒有再看過原告，
17 原告在當場都沒有交錢給任何人，伊印象中就是陳慶宗交
18 錢給伊，簽約的前一天，伊印象中是晚上，是被告江阿明
19 打電話叫伊去收錢，因為公司就在樓下，被告江阿明打電
20 話叫伊到樓上把錢收起來，所以伊去樓上就是工廠把50萬
21 元收起來，當時在場的就是伊父親跟陳慶宗2個人而已，
22 是陳慶宗把50萬元交給伊的，沒有看到原告，伊拿錢的時
23 候，現場就是陳慶宗還有被告，伊沒有簽收任何文件，卷
24 內的系爭土地買賣契約就是當天去代書事務所簽立的，當
25 天伊有大概看一下，內容沒有細看，系爭土地買賣契約上
26 寫的簽約款100萬元，是把110年4月1日、110年3月31日各
27 收受的50萬元當作簽約款，後來伊有開支票還給陳慶宗10
28 0萬元，陳慶宗說買方要取消，是被告江阿明先跟伊說要
29 開100萬元的支票，因為合約取消，所以伊開完支票之後
30 交給陳慶宗，伊是在公司樓上將支票交給陳慶宗，簽約之
31 前陳慶宗來找被告江阿明談論土地買賣的事情時，伊沒有

01 在場，伊最早看到陳慶宗那次，就是陳慶宗交50萬給伊，
02 是晚上在工廠的時候，即簽約的前1天，第2天就是去代書
03 那裡，再過來就是還支票給陳慶宗的那天等語（見本院卷
04 第288頁至第292頁），證人張景富於本院審理時證述：系
05 爭土地買賣契約是在伊的事務所簽立的，剛開始是陳慶宗
06 跟伊聯繫的，後來才是被告江阿明，簽約那天是陳慶宗跟
07 伊約的，系爭土地買賣契約第1頁的買方是原告，賣方為
08 被告江阿明及被告昇壕金屬有限公司，在第2頁的立契約
09 人只有被告江阿明在賣方簽名蓋章，伊記得被告江阿明的
10 土地裡面有登記他私人的，也有公司的，被告江阿明又是
11 公司的代表人，伊沒有辦法釐清哪1筆是私人的名義，哪1
12 筆是公司的名義，賣方就只有用被告江阿明的名義簽約，
13 在伊的認知被告江阿明是被告昇壕金屬有限公司的法定代
14 理人，所以就在後面的立約人只有用被告江阿明的名義，
15 當天到伊公司簽約時，沒有在伊面前付款，是被告江阿明
16 說陳慶宗到他公司談的時候已經給他1張支票，當時伊問
17 陳慶宗，陳慶宗就說他跟原告是合夥，原告沒有否認，他
18 們就在伊那邊簽約，被告江阿明說給伊100萬元也不夠，
19 伊要的是1,000多萬元才有辦法處理，陳慶宗跟原告就說
20 要回去跟股東商量，就口頭約定在1、2個星期以內要回覆
21 說1,000多萬元是否有辦法支付，因為陳慶宗本身也是仲
22 介，伊之前跟陳慶宗、被告江阿明都有認識，當天在公司的
23 時候，伊有問陳慶宗說要用誰的名義，陳慶宗就說用原
24 告的名義簽約就可以，當天在事務所，伊沒有看到交付10
25 0萬元的過程，但伊有跟被告江阿明確認確實有收到100萬
26 元，被告江阿明有說是陳慶宗交給他，陳慶宗說他有交10
27 0萬元給被告江阿明，原告沒有說什麼，當時原告坐在旁
28 邊，沒有什麼講話，所以被告江阿明有在價金簽收人處簽
29 名蓋章，至於有沒有私底下交付伊不知道，但伊確實沒有
30 看到交付現金的過程，因為陳慶宗跟被告江阿明伊之前都
31 認識，陳慶宗在簽約之前有說要跟被告江阿明買土地，也

01 拿了100萬元的支票交給被告江阿明，至於支票是用何人的
02 的名義開的，伊不知道，因為伊沒有看到，之後被告江阿
03 明也有打電話給伊，說他要到伊事務所簽約，說有人要跟
04 他買土地，所以後來到伊的事務所簽約，被告江阿明才會
05 提到說陳慶宗有給他100萬元，本件買賣契約書在110年4
06 月8日解約，也是伊處理的，是陳慶宗來找伊，陳慶宗有
07 說他們籌不出那1,000多萬元才來解約，所以伊也有求證
08 買賣雙方，因為伊跟陳慶宗說要解約要原告本人來，但陳
09 慶宗說原告去臺北，要由他代理，因為伊要求證，所以有
10 打電話給原告，但原告的電話不通，伊問陳慶宗訂金支票
11 要如何處理，陳慶宗說他已經跟被告江阿明要回來，所以
12 伊才在系爭土地買賣契約上書立該段解約的文字，內容是
13 伊寫的，並且叫陳慶宗簽名，伊有打電話詢問被告江阿明
14 是否同意解約，被告江阿明也說同意，當天陳慶宗沒有攜
15 帶任何獲得原告授權的文件給伊看，因為來簽約時陳慶宗
16 有說他跟原告是合夥，現場人很多，伊不是很清楚，所以
17 伊才會詢問陳慶宗是要用何人名義簽約，陳慶宗才說用原
18 告的名義，伊之前跟陳慶宗、被告江阿明都認識，後來原
19 告來伊事務所時，伊有詢問陳慶宗，陳慶宗說他跟原告是
20 合夥要跟被告江阿明買地，因為伊本來就認識陳慶宗、被
21 告江阿明，所以在伊的認知裡面陳慶宗及原告是合夥人，
22 而且一再聯繫原告也無法聯絡上，陳慶宗到伊那裡說要解
23 約的時候，伊就馬上打電話給原告，但打了1、2次，電話
24 都像是關機的樣子，所以伊有請陳慶宗在解約處簽名以示
25 負責等語（見本院卷第293頁至第298頁），參諸證人江芷
26 螢、張景富乃實際參與系爭土地買賣契約之簽訂，而證人
27 江芷螢、張景富與兩造間並無任何宿怨，尤其證人張景富
28 與本件訟爭結果亦無任何利益糾葛，衡情應無任何偏袒之
29 動機，且殊無甘冒虛偽陳述而無端捲入兩造之紛爭，或招
30 致偽證罪追訴處罰風險之必要以察，應堪信為真實，原告
31 與被告江阿明購買系爭土地之過程，均由證人陳慶宗出面

與被告江阿明洽談，於110年3月31日先由證人陳慶宗至被告江阿明之工廠交付50萬元，於110年4月1日之簽約過程中，證人陳慶宗不僅在場，且由證人陳慶宗交付50萬元予被告江阿明，而對於被告江阿明表示需要先交付1,000多萬元始有辦法處理本件土地買賣，原告與證人陳慶宗均表示會立即回去處理，並無反對之意，足認原告雖為系爭土地買賣契約之買受人，然對於證人陳慶宗以代理人名義處理系爭土地買賣及議定系爭土地買賣契約之內容均無反對之意，已足以使被告江阿明或處理系爭土地買賣契約之地政士即證人張景富均相信證人陳慶宗有代理權存在之事實，是原告自應負授權人責任。

3.基上，原告知悉證人陳慶宗出面與被告江阿明洽談系爭土地買賣、交付簽約款，而無異議，而有表見代理之事實，應負表見代理之授權人責任，自應受證人陳慶宗於110年4月8日向被告江阿明解除系爭土地買賣契約並收領100萬元簽約款之拘束，從而，原告主張系爭土地買賣契約並未於110年4月8日解除，即屬無據。

(三)原告得否依民法第226條第1項、第256條、第259條第2款等規定，請求被告江阿明給付100萬元？

原告主張因被告江阿明又將系爭土地出售予他人，致原告與被告江阿明所訂立之系爭土地買賣契約無法履行，原告自得解除系爭土地買賣契約，並請求返還簽約款100萬元云云，惟本件既經認定係因原告無法履行完稅款5,000萬元，且由原告之代理人陳慶宗於110年4月8日代為解除系爭土地買賣契約，並收領簽約款100萬元，則原告執此事由主張被告江阿明依上開規定，請求被告江阿明賠償100萬元，並無理由。

(四)按訴之預備合併，有客觀預備合併與主觀預備合併之分；主觀的預備訴之合併，縱其先、備位之訴之訴訟標的容或不同，然二者在訴訟上所據之基礎事實如屬同一，攻擊防禦方法即相互為用，而不致遲滯訴訟程序之進行，苟於備位訴訟

01 之當事人未拒卻而應訴之情形下，既符民事訴訟法所採辯論
02 主義之立法精神，並可避免裁判兩歧，兼收訴訟經濟之效，
03 即非法所禁止（最高法院98年度台上字第1486號判決意旨參
04 照）。又主觀預備之訴，以先位之訴有理由，為備位之訴之
05 解除條件，即以先位之訴有理由判決確定時，該解除條件始
06 告成就（最高法院110年度台上字第2189號判決意旨參
07 照）。經查，原告於同一訴訟程序以被告江阿明為先位被
08 告，請求被告江阿明返還100萬元，若被告江阿明並非出賣
09 人，則以被告昇壕金屬有限公司為備位被告，請求被告昇壕
10 金屬有限公司返還100萬元，此乃被告方面之主觀預備訴之
11 合併，然系爭土地買賣契約之立買賣起約書人，於賣方雖記
12 載為「昇壕金屬有限公司、江阿明」，然於系爭土地買賣契
13 約之末，賣方僅有被告江阿明簽名並蓋章，系爭土地買賣契
14 約之出賣人僅為被告江阿明，並非被告昇壕金屬有限公司，
15 則原告於備位之訴請求被告昇壕金屬有限公司給付100萬
16 元，自無理由，附此敘明。

17 五、從而，原告依系爭土地買賣契約、民法第226條第1項、第25
18 6條、第259條第2款等規定，先位請求被告江阿明返還100萬
19 元及自110年4月1日起至清償日止按週年利率百分之5計算之
20 利息，備位請求被告昇壕金屬有限公司返還100萬元及自起
21 訴狀繕本送達被告昇壕金屬有限公司翌日起至清償日止按週
22 年利率百分之5計算之利息，暨假執行之聲請均無理由，爰
23 判決如主文所示。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 111 年 9 月 29 日

29 民事庭 法 官 張淑華

30 以上正本係照原本作成。

31 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 9 月 29 日

03 書記官 陳建宇