

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第214號

原告 關浩杰

訴訟代理人 陳德峯律師

被告 寶皇國際地產有限公司

法定代理人 石啓明

訴訟代理人 陳盈潔律師

被告 林文昌

上列當事人間返還簽約金等事件，本院於民國112年11月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告寶皇國際地產有限公司應給付原告新臺幣壹佰貳拾萬元，及自民國112年7月5日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。如對被告寶皇國際地產有限公司之財產為強制執行無效果時，由被告林文昌給付之。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣肆萬壹仟壹佰伍拾陸元由被告寶皇國際地產有限公司負擔百分之三十，如對被告寶皇國際地產有限公司之財產為強制執行無效果時，由被告林文昌負擔；餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣肆拾萬元為被告寶皇國際地產有限公司供擔保後；或由被告林文昌給付時，以新臺幣肆拾萬元為被告林文昌供擔保時，得假執行；但被告寶皇國際地產有限公司如以新臺幣壹佰貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序事項：

02 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
03 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
04 條第1項第3款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正
05 事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟
06 法第256條亦有明定。查原告起訴聲明請求「(一)、被告寶皇
07 國際地產有限公司（下稱寶皇公司）應返還新臺幣（下同）
08 400萬元並應給付違約金400萬元及自起訴狀繕本送達翌日起
09 至清償日止，按週年利率5%計算之利息予原告；如對寶皇公
10 司之財產為強制執行無效果時，則由被告林文昌給付之。
11 (二)、願供擔保請准宣告假執行」（見臺灣桃園地方法院112
12 年度訴字第545號卷〔下稱桃院卷〕第7頁）。嗣於民國112
13 年11月30日言詞辯論期日當庭更正並減縮訴之聲明第(一)項
14 為：「被告寶皇公司應給付原告240萬元（即簽約金120萬
15 元、違約金120萬元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
16 日止，按週年利率5%計算之利息。如對被告寶皇公司之財產
17 為強制執行無效果時，由被告林文昌給付之」（見本院卷第
18 106頁）。經核原告所為與前揭規定相符，應予准許。

19 二、被告林文昌經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
20 訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造
21 辯論而為判決。

22 貳、實體事項：

23 一、原告主張：被告寶皇公司與原告於111年7月6日簽訂土地買
24 賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告以總價款3,200萬
25 元向被告寶皇公司買受宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地
26 （權利範圍：3277/30000）、同段735地號土地（權利範圍：
27 全部）（下逕稱其地號，合稱系爭土地），並由被告林文昌
28 為系爭契約出賣人之保證人。原告已於簽約當日依約匯款給
29 付簽約金400萬元予被告寶皇公司，詎被告寶皇公司與原告
30 簽訂系爭契約後，於111年11月25日將735地號土地以買賣為
31 原因移轉登記與知情之訴外人今鑫實業有限公司（下稱今鑫

公司），嗣今鑫公司以735地號土地借款並設定最高限額抵押權與訴外人合迪股份有限公司，又將該地信託登記予第三人游○○，復於112年3月14日以買賣為原因移轉登記與第三人劉○○，致原告已無取得系爭土地所有權之可能。此屬可歸責於被告寶皇公司之給付不能，原告於112年3月16日提起本訴時併為催告被告履行，復於112年7月28日再為催告，被告均置之不理，原告乃委託律師以112年9月1日律師函向被告解除系爭契約。依約被告寶皇公司應將原告已給付之價款返還原告，並支付原告已付價款同額之違約金。被告寶皇公司於本件訴訟繫屬中已返還簽約金280萬元，仍未返還全部價金，爰依民法第226條第1項、第256條、第260條及系爭契約第捌條第一項約定、民法第739條規定提起本訴。並聲明：(一)、被告寶皇公司應給付原告240萬元（即簽約金120萬元、違約金120萬元），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。如對被告寶皇公司之財產為強制執行無效果時，由被告林文昌給付之。(二)、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：

(一)、被告寶皇公司則以：系爭契約簽訂時被告寶皇公司當時需錢孔急，爰以系爭土地及系爭建照為擔保向原告借貸300萬元。此觀系爭契約所載買賣標的除系爭土地外，尚有宜蘭縣政府(000)(00)(00)建管建字第00124號建照執照（下稱系爭建照），且系爭契約就付款時程僅約定買賣程序為3個月，付款方式、價額、時間均由雙方另行協議，並於特約事項約定買賣程序3個月之貸款利息由賣方負擔，顯與一般土地買賣有違，可證兩造簽訂系爭契約之真意並非買賣系爭土地。另系爭契約之特約事項已約明「買方同意如賣方另有買主時，同意賣方退還已付訂金同時解約」，就此並未約定違約事項，另有買主時僅需將訂金退還即可無條件解約，並非系爭契約第捌條所定違約事項。況被告寶皇公司縱將系爭土地讓與第三人，事實仍有可能以第三人之名義讓與系爭土地與

原告，原告未依系爭契約第捌條第一項之約定訂30日之期限催告被告履行，尚未合致於解除契約之要件。被告寶皇公司向原告貸得300萬元後，原告不斷擅自增加利息，原告前後已還款超過400萬元，已將系爭契約所謂之簽約金400萬元全數返還原告。又違約金之約定過高應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)、被告林文昌則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)、原告與被告寶皇公司為買賣系爭土地，定有系爭契約，原告已交付400萬元買賣價金予被告寶皇公司：

1、原告主張兩造簽訂系爭契約，約定由原告以3,200萬元向被告寶皇公司買受系爭土地，並由被告林文昌為系爭契約出賣人之保證人，原告已於簽約當日依約匯款給付簽約金400萬元予被告寶皇公司等情，業據提出系爭契約及其附件（見桃院卷第13至20頁）、匯款收執單（見桃院卷第21至23頁）為證。被告固答辯稱兩造簽訂系爭契約之真意並非買賣系爭土地，而係以系爭土地及系爭建照為擔保向原告借貸300萬元等語，惟查，證人即處理系爭土地買賣經過之代書張景雄證稱：簽約當日雙方稱要買賣，伊詢問是否有金流，雙方提出乙張匯款單，其上載明匯款400萬元，附於契約書後。因雙方稱付款方式與過戶時間將另行協議，故就其他付款方式與過戶時間並未約定在契約書上。雙方並提出契約書後之權狀、建照執照、變更承造人申報書，因為建照執照包含於買賣標的內。契約書上第3條約定雙方同意本買賣程序為期3個月，是因為雙方付款期數還沒商量好，故約定3個月內把買賣的程序走完，即3個月內買賣、過戶都完成。另約定買方同意如賣方另有買主時，同意賣方退還已付訂金同時解約，是指如果3個月內程序還沒走完，如果有人出更高的價格，同意賣方賣給其他人，但要解約，把錢還給買方。系爭契約

01 係為買賣土地，如係借款，應會寫借據。伊係按照雙方之意
02 思要做成買賣契約。雙方訂立契約時，並未談到要借款或貸
03 款需要400萬元等事項。系爭契約係於111年7月6日即契約書
04 上所載之日期簽訂的。買賣時賣方沒有所有權，雙方稱要先
05 簽約，之後再辦解除信託才能過戶等語（見本院卷第102至1
06 05頁）。則依證人張景雄之證述，原告與被告寶皇公司確
07 係簽訂系爭土地之買賣契約，則原告上開主張，堪信為真。
08 被告寶皇公司上開答辯難認可採。

09 2、被告寶皇公司又答辯稱訂約時係原告出資300萬元，被告寶
10 皇公司出資100萬元，合計400萬元再由被告寶皇公司匯款予
11 原告，為原告所否認。被告寶皇公司固提出原告所傳送line
12 訊息，載有「已收到上述2張面額111年12月22日100萬及112
13 年1月18日200萬支票2張，如果順利兌現必須返還400萬退
14 票」等語（見本院卷第61頁），惟原告主張，上開訊息為11
15 1年11月22日傳送，係因被告寶皇公司曾於111年8月6日交付
16 面額400萬元之支票予原告（見本院卷第73頁），然要求原
17 告暫勿提示，要先返還原告150萬元，並簽發發票日111年9
18 月6日面額150萬元之支票予原告（見本院卷第75頁），惟該
19 支票經退票，嗣被告寶皇公司再交付原告面額100萬元與200
20 萬元之支票，故原告於111年11月22日傳送上開訊息予被告
21 寶皇公司等語，且依上開訊息之文義解釋，亦不足以證明被
22 告所辯「原告出資300萬元、被告寶皇公司出資100萬元」之
23 內容，是被告此部分之答辯亦不可採。

24 3、被告寶皇公司又答辯稱伊已將400萬元全數返還原告，原告
25 則主張被告寶皇公司於訴訟繫屬中僅陸續清償280萬元等
26 語，自應由被告寶皇公司就餘款120萬元已清償負舉證責
27 任。被告寶皇公司雖提出面額130萬元之支票及其上有「償
28 還闕浩杰借款。蔡雅雯代收新臺幣130萬元」字樣之支票及
29 字據乙紙（見本院卷第63頁），主張其已清償全部金額，惟
30 依其文義，僅足以證明被告寶皇公司已返還原告400萬元中
31 之130萬元（此亦為原告所不爭），而不能證明被告寶皇公

01 司已返還全數款項之事實，是其答辯亦難信為真。

02 (二)、系爭契約已因被告寶皇公司之給付不能，經原告解除契約，
03 被告寶皇公司應返還已受領之120萬元及遲延利息：

04 1、按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
05 賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履
06 行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全
07 部不履行之損害賠償，民法第226條定有明文。又債權人於
08 有第226條之情形時，得解除其契約，民法第256條定有明
09 定。原告主張被告寶皇公司與原告簽訂系爭契約後，於111
10 年11月25日將735地號土地以買賣為原因移轉登記與今鑫公
11 司，今鑫公司以735地號土地借款並設定最高限額抵押權與
12 訴外人合迪股份有限公司，又將該地信託登記予第三人游○
13 ○，復於112年3月14日以買賣為原因移轉登記與第三人劉○
14 ○等情，業據提出土地登記第二類謄本及異動索引為證（見
15 桃院卷第25至30頁、本院卷第77至78頁），且為被告寶皇公
16 司所不爭執（見本院卷第51頁）。則被告寶皇公司就系爭土
17 地已非所有權人，亦無依系爭契約履行之意願，原告主張系
18 爭契約有可歸責於被告寶皇公司之事實致給付不能，從而依
19 民法第226、256條之規定解除契約，自屬有據。

20 2、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
21 定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領
22 時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。原告主張
23 已給付被告寶皇公司400萬元，扣除已返還之280萬元，被告
24 寶皇公司尚應返還120萬元，並給付自起訴狀繕本送達翌日
25 即112年7月5日（見本院卷第21頁）起至清償日止按週年利
26 率5%計算之利息，為有理由。

27 (三)、原告不得依系爭契約請求被告給付加倍之違約金：

28 按系爭土地買賣契約第捌條第一項約定：「賣方違反本約各
29 項約定，致影響買方權利時，買方得定卅日催告賣方解決，
30 逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方應將買方
31 已付之價款退還買方，並另支付買方已付價款同額違約金，

01 並提供相關證件配合買方取回已提存價金外，買方不得另行
02 請求損害賠償。」特約事項則約定：「一、買方同意如賣方
03 另有買主時，同意賣方退還已付訂金同時解約。」（見桃院
04 卷第14至15頁）。查，原告主張已依上開約定催告被告寶皇
05 公司履行等語，為被告寶皇公司所否認。原告主張於112年7
06 月28日投遞起訴狀予被告寶皇公司（見本院卷第50、39
07 頁），做為催告之意思表示，惟查，起訴狀之內容並無催告
08 被告寶皇公司履行之意思，而係對被告主張被告寶皇公司給
09 付不能並解除契約。原告嗣於112年9月1日以律師函知被告
10 寶皇公司（見本院卷第41至42頁），亦係為解除契約之意思
11 表示。是原告並未依系爭契約約定30日以上期間催告被告寶皇
12 公司履行，其主張依系爭契約之上開約定請求被告給付已付
13 價款同額之違約金，難認有據。另原告雖依民法第226條之
14 規定主張解除契約之損害賠償，惟未能提出並舉證其損害之
15 內容及金額若干，則其此部分之請求，亦不可採。

16 (四)、末查，原告主張被告林文昌為系爭契約之保證人，業據提出
17 系爭契約為證（見桃院卷第15頁），被告林文昌已於相當時
18 期受合法通知，既未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書
19 狀以供本院審酌，依民事訴訟法第280條第3項前段準用第1
20 項前段規定，視同自認。本院斟酌前揭證據，堪信原告上開
21 主張為真實。是原告主張被告林文昌應依民法第739條之規
22 定，於被告寶皇公司不履行債務時，代負履行之責，亦屬有
23 據。

24 四、綜上所述，原告依民法第259條第2款之規定，請求被告寶皇
25 公司給付120萬元及自112年7月5日起至清償日止按週年利率
26 5%計算之利息，並請求被告林文昌於原告對被告寶皇公司強
27 制執行無效果時給付之，為有理由，應予准許。其餘請求，
28 為無理由，應予駁回。

29 五、原告及被告寶皇公司均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免
30 為假執行，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
31 之。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴

之駁回而失所依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額依後附計算書，確定如主文所示之金額。

中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
民事庭 法 官 謝佩玲

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 112 年 12 月 29 日
書記官 黃家麟

計 算 書

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審裁判費	40,600元	原告預納
證人張景雄旅費	556元	被告預納
合 計	41,156元	