臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度重訴字第42號

原告 昕彤建設開發股份有限公司

法定代理人 劉致錚

訴訟代理人 楊延壽律師

被告 陳嘉玲

訴訟代理人 李蒼棟律師

被告 陳嘉莉

訴訟代理人 林子翔律師、雷兆衡律師

被告 陳宏毅

訴訟代理人 林國漳律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國113年1月17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

貳、實體事項：

一、原告主張：坐落於宜蘭縣宜蘭市慈安段1078、1079、1080、1084、1085、1086、1087、1088、1089、1090、1091、1092、1093、1095、1096、844、845、846、1082、1083、1084-1、1102、1103、1104、1113地號土地（下合稱系爭土地）為被告陳嘉莉、陳嘉玲、陳宏毅（下分稱姓名，合稱被告3人）所分別共有，另同地段1169建號建物（下稱系爭建物）則為陳宏毅單獨所有。被告3人前與訴外人陳國政（即陳嘉玲之配偶）簽立不動產委託銷售契約書（下稱系爭委託書），委託陳國政銷售系爭土地及建物，其等均同意概括授權陳國政得代為受領定金，並均概括同意陳國政得複委託第三人。嗣陳國政簽立授權書（下稱系爭授權書），將上開受託銷售標的複委託不動產仲介人員即訴外人高偉哲、吳俊林

01 銷售。又原告係經由高偉哲居間得悉被告3人有意出售系爭
02 土地及建物。其後，原告之法定代理人劉致錚即於民國113
03 年3月28日與高偉哲、吳俊林、陳國政、陳嘉莉及訴外人吳
04 鵬飛（即陳嘉莉之配偶）在原告公司商談買賣事宜，當日陳
05 國政、陳嘉莉與原告簽訂土地購買協議書（下稱系爭協議
06 書），原告並開立發票日113年4月28日、票面金額新臺幣
07 （下同）1,000萬元之遠期支票乙紙（下稱系爭支票）交由0
08 陳國政收受保管，以作為立約定金及違約定金。嗣陳國政、
09 陳嘉莉及吳鵬飛又於113年4月25日再度前往原告公司商談本
10 件買賣事宜，雙方並就系爭協議書中「第4點最末一句『若
11 申請結果有違乙方權益、乙方得取消交易、取消信託，返還
12 雙方產權及價金』等語刪除、第7點全文刪除」之共識，陳
13 國政即將正式之不動產買賣契約書草稿攜回，並表示詳閱後
14 即可擇期簽約。詎料，被告3人事後竟委請蔡勝雄律師寄發
15 律師函（下稱系爭律師函），通知原告取消系爭協議書，並
16 表明願歸還系爭支票，請原告聯繫陳國政約定交還事宜等
17 語。原告收受系爭律師函後，亦委請律師函覆原告表明略
18 以：兩造已就買賣價金、標的等買賣契約必要之點達成共
19 識，於113年4月25日亦就部分細節溝通達成結論等語。被告
20 3人復委託李蒼棟律師寄發存證信函（下稱系爭存證信
21 函），以兩造對系爭協議書第4、7條有不同意見，未能達成
22 共識為由，再次通知取消本件買賣，並以附件方式退還系爭
23 支票予原告。原告收受系爭存證信函後，再委請律師發函催
24 告被告3人應於文到5日內出面簽訂土地買賣契約書，然被告
25 3人收受後仍置之不理，是其等故意不履行系爭土地、建物
26 買賣之協議，為此，爰依民法第249條第3款之規定，請求被
27 告3人應加倍返還其等所受之定金等語。並聲明：(一)被告3人
28 應給付原告1,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起清償日
29 止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執
30 行。

31 二、被告則以：

01 (一)陳嘉玲、陳宏毅部分：

02 1.原告雖依系爭協議書第1條之約定，簽立發票日為113年4月2
03 8日之1,000萬元之系爭支票乙紙交付陳國政收受，然系爭支
04 票屬遠期支票，且兩造並未以系爭支票充作定金之合意，亦
05 無代物清償之意，故並不符合定金之要物性。退步言，縱認
06 原告給付之系爭支票合於定金之性質，惟觀之系爭協議書第
07 7、8、9條之約定載有「另做買賣合約價書」、「簽訂正式
08 合約」、「協議不成取消本協議書」等用語，顯見系爭支票
09 至多僅為買賣預約證明之定金，而系爭協議書第1條復已明
10 文約定，買賣不成，原告僅得向被告3人請求退還系爭支
11 票，並未約定原告得向被告3人請求與系爭支票同面額之賠
12 償，可徵兩造就此「定金」已有特約，是不論原告交付之系
13 爭支票是否同時具有「買賣預約之證約定金」、「買賣本約
14 之立約定金」或「供作原告不履行買賣預約之損害賠償擔保
15 之違約定金」等多重定金之性質，兩造均應受系爭協議書之
16 特約拘束，無從再適用民法第249條第3款之規定。

17 2.又依系爭協議書第4、7條之約定，兩造間若針對此部分內容
18 後續協議不成，得依系爭協議書第9條之約定取消協議。而
19 於簽立系爭協議書後，被告3人多方諮詢專家後，發現系爭
20 協議書第4、7條內容，對賣方隱藏極大風險，可能因製作不
21 實之買賣合約價格，有向銀行違法超貸之嫌，故要求刪除系
22 爭協議書第4、7條全部內容，經陳國政多次與劉致錚協商，
23 其堅持不接受全部刪除，兩造遲無法達成共識，陳國政、陳
24 嘉玲遂於113年4月25日再度前往原告公司討論協商，然劉致
25 錚除否認同意取消系爭協議書外，甚而拍桌叫罵，語出威
26 脅、恐嚇，其後又提出其對系爭土地之規劃圖，並出示已經
27 洽妥貸款融資之文件，試圖取信陳國政等人，然經被告3人
28 再請教專家後，仍擔心原告融資方式隱藏有超貸違法之虞，
29 且設定金額明顯超出買賣價格，如原告捲款潛逃，將對地主
30 被告3人造成極高風險，基此，被告3人即於113年4月27日委
31 請律師寄發系爭律師函給原告，再次表明取消系爭協議書，

01 並請原告與陳國政聯繫歸還系爭支票事宜。惟原告仍函覆不
02 同意取消系爭協議書之旨。被告3人遂於113年5月8日委請律
03 師再度寄發系爭存證信函，表明取消系爭協議書，並將系爭
04 支票以附件方式退還原告，是兩造間簽立之系爭協議書即已
05 取消，契約已不存在，而被告3人所為均係依系爭協議書第9
06 條之約定行使正當權利，並無違約，亦無民法第101條第2項
07 以不正當行為促其條件成就之情形等語為辯。

08 (二)陳嘉莉部分：

09 1.兩造間尚未就系爭土地、建物正式成立土地買賣契約。而原
10 告所交付之系爭支票，於系爭協議書中僅提及買方開立1,00
11 0萬元支票予賣方做為「協議金」，並無任何明示此屬「定
12 金」之約定，形式上已無從認定系爭支票為定金。復參以系
13 爭協議書第1、9條約定之內容，及系爭支票影本下方第2點
14 記載：「簽定正式合約時入履約信託」等語，足見系爭支票
15 至多僅表明買方有購買之誠意及資力，於日後簽訂土地買賣
16 契約後，將作為買賣總價金之一部，惟就兩造事後倘因故無
17 法成立買賣契約，或因雙方對於系爭協議書第4、7條有不同
18 意見，終致取消系爭協議書，並無沒收或加倍返還與系爭支
19 票面額相同金錢等制裁效果之約定，僅需被告3人將系爭支
20 票無息無條件退還原告即可，顯見雙方並無以系爭支票擔保
21 契約履行之意，其性質並非「立約定金」或「違約定金」，
22 自無民法第249條第3款之適用。況系爭支票為遠期支票，於
23 113年4月28日始可兌現，此即雙方原定協商期限，被告3人
24 亦於系爭支票發票日前表明取消系爭協議書，嗣並將系爭支
25 票退還予原告，自始未兌現系爭支票，亦無任何代物清償之
26 合意，是系爭支票與定金之要物性亦有所違背。

27 2.又不論系爭支票性質是否屬於定金，兩造於簽訂系爭協議書
28 時，本預留有系爭協議書第9條之特約。被告3人討論確認意
29 向後，始終係依系爭協議書之約定，告知對於系爭協議書第
30 4、7條之約定有不同意見，也與原告進行相關協議程序，惟
31 兩造於113年4月25日會面後仍無法達成共識，則被告3人依

01 系爭協議書第9條規定，取消系爭協議書，並依約退還系爭
02 支票，乃係依照系爭協議書正當行使權利，並無民法第101
03 條2項所指不正當行為之情。而兩造對於本件買賣如不成
04 立，既已有「無條件無息解除、退還支票」之約定，足見兩
05 造已有預為無條件、無息退還回復原狀之安排，原告自應受
06 此拘束，不得再額外請求違約金或其他賠償，亦無從於被告
07 3人返還系爭支票後，再依民法第249條第3款之規定，請求
08 加倍給付1,000萬元等語為辯。

09 (三)被告3人均聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供
10 擔保請准宣告免為假執行。

11 三、兩造協議不爭執事項（見本院卷(二)第130至133頁，並依判決
12 格式增刪修改文句）：

13 (一)系爭土地為被告3人所分別共有，另系爭建物則為陳宏毅單
14 獨所有。而系爭土地、建物之所有權自被告3人取得後，迄
15 今仍為被告3人所有，並未變動。

16 (二)被告3人於113年2月29日與陳國政簽立系爭委託書，委託陳
17 國政銷售系爭土地及建物，委託銷售價格為每坪36萬元，合
18 計8億9,136萬元（見本院卷(一)第69至71頁），且被告3人均
19 有同意概括授權陳國政得代為受領定金。

20 (三)陳國政於113年3月3日另簽訂系爭授權書予高偉哲、吳俊
21 林，授權其等銷售系爭土地（見本院卷(一)第73頁）。而被告
22 3人均有概括同意陳國政得複委託第三人即高偉哲、吳俊林
23 銷售系爭土地及建物。

24 (四)原告經高偉哲、吳俊林居間，欲購買系爭土地及建物，並由
25 原告法定代理人劉致錚與陳國政、陳嘉玲約定於113年3月28
26 日至原告公司商談買賣事宜，當日陳國政、陳嘉莉與原告簽
27 訂土地購買系爭協議書（見本院卷(一)第75頁），由劉致錚草
28 擬本件買賣系爭土地及其地上物協議事宜，原告並於當日開
29 立發票日為113年4月28日之1,000萬元之系爭支票（遠期支
30 票）交由陳國政收受保管，另於系爭協議書第3條記載：

31 「買賣雙方權利義務按一般不動產買賣原則處理。」；第4

01 條記載：「買賣標地物交付信託後賣方同意由信託機構出具
02 同意函，由買方向相關主管機關申請相關許可，包括但不限
03 於：測量、建築線、都市危險及老舊建築物加速重建申請、
04 拆除執照、容積移轉、建造執造...等。但建照執照應於土
05 地依約交易過戶後方得核准領取。若申請結果有違乙方（按
06 即買方）權益，乙方得取消交易，取消信託，返還雙方產權
07 及價金。」；第7條：「賣方同意在不損及賣方利益條件下
08 配合買方另做買賣合約價書。」；第8條：「雙方同意在本
09 協議簽訂後1個月內簽訂正式合約（含信託），經雙方同意
10 得延長。」；第9條：「若賣方其中所有權人對本協議書第
11 4、7條有不同意見，雙方得另行協議，協議不成取消本協議
12 書，甲方（按即賣方）無息無條件退還乙方開立之協議金支
13 票，乙方不得異議。」。當日高偉哲及吳俊林、吳鵬飛均全
14 程在場。

15 (五)陳國政受領系爭支票後，即於系爭支票影本上記載：「1. 代
16 收協議金乙紙（以上述明金額）。2. 簽定正式合約轉入履約
17 信託。以上貳條。陳國政113年3月28日」等語（見本院卷(一)
18 第77頁）。被告3人均有同意委託陳國政收取系爭支票作為
19 協議金。

20 (六)陳嘉莉、陳國政及吳鵬飛於113年4月25日再度前往原告公司
21 商談本件買賣事宜，當時高偉哲及吳俊林均全程在場。原告
22 並於當日提供完整之不動產買賣契約書予陳嘉莉、陳國政及
23 吳鵬飛。惟原告提供給法院之版本（見本院卷(一)第393至398
24 頁），其中第12條特約事項記載：「買賣標地物交付信託後
25 賣方同意由信託機構出具同意函，由買方向相關主管機關申
26 請相關許可，包括但不限於：測量、建築線、都市危險及老
27 舊建築物加速重建申請、拆除執照、容積移轉、建造執
28 造...等，尾款需符合融資機構核撥條件後撥付」等語，而
29 被告3人持有之不動產買賣契約書版本（見本院卷(二)第117至
30 121頁），其中第12條特約事項記載：「買賣標地物交付信
31 託後賣方同意由受託機構出具同意函，由買方向相關主管機

01 關申請相關許可，包括但不限於：測量、建築線、都市危險
02 及老舊建築物加速重建申請、容積移轉...等。若申請結果
03 有違買方權益，買方得取消交易，取消信託，返還雙方產權
04 及價金。本約定甲方（按即指買方）應於產權信託完成後3
05 個月內推動完成。超過3個月後依買賣契約書執行。」等
06 語。

07 (七)被告3人於113年4月27日委請蔡勝雄律師寄發系爭律師函，
08 通知原告略以：因被告3人與原告間就系爭協議書之內容未
09 能達成協議，且陳國政業於113年4月25日協商時當場表明終
10 止系爭協議書，並欲歸還系爭支票，為求慎重再依系爭協議
11 書第9條之約定，通知原告取消系爭協議書，陳國政並願依
12 協議書約定歸還日前簽署時收受之系爭支票，請原告聯繫陳
13 國政交還事宜等語（見本院卷(-)第81至82頁）。原告則於11
14 3年4月29日收受前揭律師函。

15 (八)原告於收受上開律師函後，亦委請楊延壽律師於113年4月30
16 日函覆原告（見本院卷(-)第83至85頁）。

17 (九)被告3人復於113年5月8日委託李蒼棟律師寄發系爭存證信函
18 通知原告略以：因兩造對於系爭協議書第4、7條有不同意
19 見，未能達成共識，故發函再次通知取消本件買賣等語，並
20 以附件方式退還系爭支票予原告（見本院卷(-)第91至93
21 頁），原告則於113年5月9日收受前揭存證信函。

22 (十)原告於收受系爭存證信函後，委請楊延壽律師於113年5月10
23 日函覆原告，限期被告3人於文到5日內與原告聯繫簽訂買賣
24 契約事宜（見本院卷(-)第95至96頁）。

25 陳國政為陳嘉玲之配偶，吳鵬飛為陳嘉莉之配偶。

26 兩造對於卷內證物之形式真正，均不爭執。

27 四、兩造爭執要旨（見本院卷(二)第133頁，並依判決格式增刪修
28 改文句）及本院論斷：

29 (一)原告交付之系爭支票性質為何？如為定金，是否符合定金之
30 要物性？

31 1.兩造簽立之系爭協議書應屬買賣預約：

01 (1)按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，
02 契約即為成立。」；「當事人對於必要之點，意思一致，
03 而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成
04 立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依
05 其事件之性質定之。」，民法第153條第1項、第2項定有
06 明文。次按，「契約有預約與本約之分，兩者異其性質及
07 效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不
08 得逕依預定之本約內容請求履行，又買賣預約，非不得就
09 標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張
10 本，但不能因此即認買賣本約業已成立。」（最高法院10
11 6年度台上字第480號民事裁判意旨參照）。又「當事人就
12 標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」，民
13 法第345條第2項固有明文。惟按，「不動產之買賣，除標
14 的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、
15 稅負、點交、費用及違約等重要事項。買賣預約，固非不
16 得就標的物及其價金，或其他事項之範圍先為擬定，作為
17 將來訂立本約之張本，惟預約與本約究非同一，其內容未
18 必盡同，通常均由當事人就預約所擬定之範圍進行商議，
19 於獲得具體之結論後，再據以訂立本約。」（最高法院79
20 年度台上字第1357號民事裁判要旨參照）。而「當事人訂
21 立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，
22 當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否
23 包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另
24 訂本約等情形決定之。」（最高法院85年度台上字第2396
25 號民事裁判要旨參照。）準此，買賣標的物與價金之約
26 定，雖非不得作為認定契約是否成立之重要依據，然當事
27 人之真意究係依所訂立之契約履行而無須另訂本約，抑或
28 當事人訂立契約之目的乃在約定將來訂立一定之契約，自
29 有再為審究之必要，應通觀契約全體內容是否包含契約之
30 要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情
31 形決定之。

01 (2)原告雖主張兩造已就買賣標的物及價金兩大必要之點達成
02 共識，且已簽立系爭協議書，被告3人亦委由陳國政收受
03 系爭支票作為定金，買賣契約應已成立，並提出系爭協議
04 書、系爭支票影本為證（本院卷(-)第75至77頁）。被告3
05 人固不否認簽立系爭協議書及收受系爭支票，惟辯稱以系
06 爭協議書僅為系爭土地、建物之買賣預約而非本約等語置
07 辯。經查，觀諸系爭協議書主旨及第1、5、6、8、9條約
08 定內容：「甲（賣方）、乙（買方）雙方，基於平等信賴
09 原則，同意以下列條件買賣系爭土地25筆，共約2,476坪
10 （以登記謄本為準），含所有地上物及他項權利。」；
11 「買方開立1,000元萬元支票予賣方做為協議金，並交賣
12 方保管。若買賣不成立賣方無息無條件退還買方本支
13 票。」；「買賣標的物包括道路用地部份買賣以公告現值
14 之百分之50做為買賣價金。（詳細價金於買賣合約載
15 明）。」；「買賣標的物中建築用土地（住宅區含地上所
16 有建築物及他項權利），以土地每坪31.88萬做為買賣價
17 金。（詳細價金於買賣合約載明）。」；「雙方同意在本
18 協議簽訂後1個月內簽訂正式合約（含信託），經雙方同
19 意得延長。」；「若賣方其中所有權人對本協議書第4、7
20 條有不同意見，雙方得另行協議，協議不成取消本協議
21 書，甲方無息無條件退還乙方開立之協議金支票，乙方不
22 得異議。」等語（見本院卷(-)第75頁），由此可知兩造僅
23 就買賣標的、土地每坪買賣價金及後續契約訂立時間等條
24 件達成合意，其餘有關價金付款方法、稅負、點交、費用
25 及違約等重要事項均付之闕如，尚未約定，仍待系爭協議
26 書成立後1個月內雙方再簽立後續正式合約予以確認，相
27 較於原告提出之兩造均未簽署之不動產買賣契約書（見本
28 院卷(-)第393至398頁），內容詳載總價金、買賣交易付
29 款、信託、稅費負擔、瑕疵擔保等各項細節，足徵系爭協
30 議書雖已就民法第345條所定「標的物」及「價金」之買
31 賣契約要素有所合致，然因雙方對於系爭協議書第4、7條

01 之內容尚須協議，關於是否先將系爭土地及價金信託，原
02 告申請相關建築執照、許可之結果是否對其有利、如何移
03 轉所有權及價金如何給付等問題，實均有待兩造進一步討
04 論及約定，可見單憑系爭協議書，尚不能據以履行而達成
05 買賣契約成立之目的。從而，參酌系爭協議書內容及簽立
06 當時之情形而論，系爭協議書應僅就買賣「標的物」及
07 「價金」之範圍先為擬定之「買賣預約」，以作為將來依
08 此預約所擬定之範圍進行商議，據以訂立正式「買賣本
09 約」之張本，其性質應屬「買賣預約」無訛，原告主張系
10 爭協議書應為系爭土地之買賣本約等語，於法尚有未合，
11 難可憑採。

- 12 2.原告交付系爭支票，其法律性質應非定金，而係訂約協議
13 金，並約定於買賣本約生效後轉換為買賣總價款之一部分，
14 並未約定用以「擔保契約之履行」或「擔保契約之成立」：
15 (1)按「定金之性質，因其作用之不同，通常可分為：(一)證約
16 定金，即為證明契約之成立所交付之定金。(二)成約定金，
17 即以交付定金為契約成立之要件。(三)違約定金，即以定金
18 為契約不履行之損害賠償擔保。(四)解約定金，即為保留解
19 除權而交付之定金，亦即以定金為保留解除權之代價。(五)
20 立約定金，亦名猶豫定金，即在契約成立前交付之定金，
21 用以擔保契約之成立等數種。」（最高法院91年度台上字
22 第635號民事裁判要旨參照）；「立約定金係在契約成立
23 前交付之定金，用以擔保契約之成立；違約定金為供契約
24 不履行損害賠償之擔保，其性質應認為最低損害賠償額之
25 預定；違約金則係除當事人另有訂定外，視為因不履行債
26 務而生損害之賠償總額；性質各不相同。」（最高法院10
27 6年度台上字第480號民事裁判要旨參照）。所謂立約定
28 金，乃在成立契約以前交付之定金，用以擔保契約之成
29 立。如付定金當事人拒不成立主契約，則受定金當事人得
30 沒收其定金；受定金當事人如不成立契約，應加倍返還定
31 金，此與證約定金、成約定金、違約定金、解約定金等均

01 係為確保契約之履行為目的，而以主契約之存在為前提之
02 定金，尚屬有間。

03 (2)原告固主張其開立系爭本票交付予陳國政收受，其性質乃
04 兼具有立約定金及違約定金之性質等語；被告3人則以前
05 詞置辯。經查，系爭土地、建物之買賣本約尚未成立，僅
06 成立預約，業經本院說明如前，而系爭支票既係於買賣本
07 約前交付，非為強制本約之履行，或用作本約債務不履行
08 損害賠償之擔保，自非屬違約定金，更非係為確保契約之
09 履行為目的，以買賣本約存在為前提之證約定金、成約定
10 金或解約定金。

11 (3)又觀之原告法定代理人劉致錚製作之系爭協議書第1條約
12 定：「買方開立1,000元萬元支票予賣方做為協議金，並
13 交賣方保管。若買賣不成立賣方無息無條件退還買方本支
14 票。」；第8條：「雙方同意在本協議簽訂後1個月內簽訂
15 正式合約（含信託），經雙方同意得延長。」等語，業如
16 前述，併參以陳國政在系爭支票影本上僅有如不爭執事項
17 (五)所示之用語記載，均無買賣不成立，應由買方沒收系爭
18 支票，或賣方應賠償相同數額金錢之相關文字記載。復參
19 以不動產仲介即證人高偉哲於本院具結證述略以：若原告
20 不買，系爭支票就是賣方（按即被告3人）要返還，至於
21 被告3人不賣，現場均未提到效果如何，系爭支票也是算
22 入總價金中，之後會轉入簽約金等語（見本院卷(一)第504
23 頁）；證人陳國政於本院具結證述略以：因為雙方就系爭
24 協議書其中第4、7條內容尚須協議，於是原告開立系爭支
25 票，日期押在113年4月28日，其用意在於展現原告有誠意
26 繼續商談後續買賣細節及簽訂正式買賣契約，被告3人均
27 有同意伊收取，當時約定不賣就退還系爭支票，不買也是
28 退還系爭支票，系爭協議書第1條亦是如此記載，並無沒
29 收或賠償之約定，系爭支票影本下方記載如不爭執事項(五)
30 所示之用語，係伊所寫，買方說後續條件都可以的話，即
31 將此筆協議金存入履約信託轉為買賣價金等語（見本院卷

01 (二)第19至20頁)；證人吳鵬飛於本院具結證稱略以：系爭
02 支票係劉致錚開立給伊等，在系爭協議書第1條即開宗明
03 義寫原告開1,000萬元支票當協議金，若買賣不成，賣方
04 無息無條件退還支票，當時並未討論協議金之性質，亦未
05 提到買方不買伊等是否得沒收，或賣方不賣有何法律效
06 果，買賣不成，就是退還系爭支票，伊認知就是仲介買賣
07 房子時，類似斡旋金之概念，代表有誠意買賣，但並未特
08 別說可以沒收或加倍返還之約定，當時伊並未聽到劉致錚
09 有特別表示其反悔不買，伊等得沒收系爭支票等語（見本
10 院卷(二)第32頁）。互核前揭3位證人證詞，均一致證述倘
11 本件買賣不成立，被告3人均應將系爭支票返還予原告，
12 並無被告3人不出售系爭土地即須加倍返還與系爭支票同
13 面額金錢之約定，雙方僅有將來簽訂買賣本約後，應將系
14 爭支票轉入履約保證作為買賣價金之一部之約定。從而，
15 由上開3位證人證述及前揭客觀書面事證，均可徵兩造並
16 無「付定金當事人拒不成立主契約，則受定金當事人得沒
17 收其定金；受定金當事人如不成立契約，應加倍返還定
18 金」之約定，僅有「若本件買賣不成立，被告3人應無息
19 條件退還」之約定，是可認系爭支票之目的亦無擔保買賣
20 本約成立之效用，其法律性質應係原告為保留與被告3人
21 簽訂買賣本約機會之協議金，充其量僅係將來簽訂本約後
22 用以支付買賣價金之第1期款項，並非擔保買賣本約成立
23 之立約定金，是原告主張為立約定金，亦不足採。

24 (4)至原告之法定代理人劉致錚於本院當事人訊問時固具結證
25 稱略以：系爭協議書係伊草擬；伊開立系爭支票之用意在
26 於伊不能違反系爭協議書，按照系爭協議書1個月內若伊
27 違反不跟對方簽約，對方可以執行系爭支票，沒收1,000
28 萬元，系爭支票影本下方陳國政所記載之文字，係因為將
29 來買賣價金均要存入信託，之後會將系爭支票轉入簽約款
30 之一部；在此協議下，伊就是同意要買，不能反悔，若是
31 伊違約，伊支票就要讓對方沒收，若對方違約，就要賠償

01 同等價金以上之金額給伊，伊有以口頭跟陳國政說明，對
02 方說其理解，所以系爭協議書有載明，若是第4、7條協商
03 不成，可以無條件解約，無息返還系爭支票，若非此種情
04 形，就是要執行系爭協議書；伊沒有載明賠償同等價金之
05 意旨在系爭協議書上，是因為此為土地買賣習慣成俗之正
06 常作業模式等語（見本院卷(一)第444頁、第459至460頁、
07 第462至464頁）。然劉致錚為原告之法定代理人，與本案
08 有重大利害關係，顯已難期為公正、真實之陳述，且核其
09 所述除與證人高偉哲、陳國政及吳鵬飛證述均不相符外，
10 亦與其自行書寫之系爭協議書第1條之意旨相悖。復參以
11 不動產仲介即證人吳俊林於本院具結證述略以：就伊認
12 知，系爭支票應該屬於定金，代表買方有誠意要買土地，
13 如果買方不買，應該要給賣方沒收，若賣方不賣，應該要
14 有相對賠償，但大家當場並沒有講這件事等語（見本院卷
15 (一)第480頁），益徵兩造在簽立系爭協議書時，劉致錚確
16 實並未向陳國政具體說明，如被告3人嗣後不出售系爭土
17 地，即須加倍賠償與系爭支票同面額金錢等節，是自難以
18 劉致錚上開所述，逕為有利於原告之認定。

19 **3.退步言，系爭支票為遠期支票，亦不符合定金之要物性：**

20 (1)又「定金契約為要物契約，需有交付標的物之行為始告成
21 立。」（最高法院110年度台上字第1851號民事裁判要旨
22 參照）；「支票雖係有價證券，然本身並非代替物，原不
23 能充作定金，惟如雙方另有特約以支票面額所表彰之金錢
24 價值，充作定金，以支票經提示或追索未獲付款為解除金
25 錢給付效果之要件，本諸契約自由原則，定金契約仍得認
26 為成立。」（最高法院103年度台上字第775號民事裁判要
27 旨參照），是當事人之一方交付遠期支票予他方，充作定
28 金，雙方必均有代物清償之意思，要物契約始視為成立。

29 (2)經查，依陳國政在系爭支票影本下方所載，其固於113年3
30 月28日代理被告3人收受原告所簽發面額為1,000萬元之系
31 爭支票作為協議金，並記載如不爭執事項(五)所示用語，然

01 系爭支票之發票日期為113年4月28日（見不爭執事項
02 (四)），堪認系爭支票於原告交付時仍屬遠期支票，尚未能
03 兌現，且觀之陳國政於系爭支票影本下方記載之文字，僅
04 有系爭支票於簽訂買賣本約後，得轉為買賣價金一部分之
05 記載，並無任何系爭支票得以兌現作為「定金」之記載。
06 再參以系爭協議書第1條約定：「買方開立1,000元萬元支
07 票予賣方做為協議金，並交賣方保管。若買賣不成立賣方
08 無息無條件退還買方本支票。」，足見倘若買賣不成立，
09 系爭支票被告3人亦應返還原始支票予原告，益徵系爭支
10 票未能發生金錢給付之效果。是尚難逕認陳國政簽收系爭
11 支票時，即有代理被告3人與原告以系爭支票面額所表彰
12 之金錢價值充作定金之特約。

13 (3)再者，被告3人於113年4月27日先委請律師寄發系爭律師
14 函，表明終止系爭協議書，並欲歸還系爭支票，原告於11
15 3年4月29日收受系爭律師函後，並未聯繫陳國政取回系爭
16 支票，被告3人復於113年5月8日委請律師寄發存證信函，
17 以附件方式歸還系爭支票予原告，原告業於113年5月9日
18 收受系爭支票，此均為兩造所不爭執（見不爭執事項(七)、
19 (九)），足見系爭支票屆期均未提示兌現，且已歸還原告，
20 顯自始未發生金錢給付之效果，被告3人實未獲分文定金
21 之支付，應認本件「定金」自始尚未現實交付，是縱如原
22 告所述，兩造有立約定金之合意，惟原告未能舉證兩造有
23 以系爭支票代物清償之合意，則因系爭支票欠缺要物性，
24 該定金契約亦失其效力而未能成立。

25 (二)原告主張本件因可歸責於被告3人，而有給付不能之情，依
26 民法第249條第3款之規定（以本約成立為前提）或類推適用
27 民法第249條第3款之規定（以本約未成立，僅成立預約為前
28 提），請求被告應再給付1,000萬元，均無理由：

29 1. 查兩造就原告交付予陳國政保管之系爭支票，並未約定於原
30 告違約時得由被告3人沒收之，亦未約定於被告3人違約時得
31 由原告請求加倍返還，可見原告所交付之系爭支票，其性質

01 顯非擔保本約履行之定金，亦非擔保本約成立之定金，其法
02 律性質應係原告保留與被告3人簽訂買賣本約機會之協議
03 金，並約定於買賣本約締結生效後，轉換為買賣總價款之一
04 部分，且依兩造所簽訂之系爭協議書第1條之約定內容，於
05 買賣不成立時，至多僅生原告得請求被告無息無條件返還系
06 爭支票之權利，原告並無請求被告3人應加倍返還同額金錢
07 之權利，業經本院認定如前，是被告3人既業已返還系爭支
08 票，此亦為兩造所不爭執（見不爭執事項九），則原告自無
09 從再適用或類推適用民法第249條第3款，請求被告3人加倍
10 返還同額金錢之餘地。

11 2.退步言，縱認兩造有立約定金之合意，惟原告交付之系爭支
12 票屬於遠期支票，且原告未能舉證兩造間就此遠期支票有代
13 物清償之合意，而欠缺定金之要物性，亦經本院說明如前，
14 準此，原告主張被告3人間之立約定金契約已生效乙節，難
15 認可取。被告3人既未收受任何定金，即無適用或類推適用
16 民法第249條規定之餘地。從而，原告依此請求被告3人加倍
17 給付1,000萬元之定金，洵屬無據。

18 3.再退步言之，縱認系爭支票屬於立約定金，且該遠期支票合
19 於定金之要物性，本件買賣亦無給付不能之情：

20 (1)按「契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行
21 時，該當事人應加倍返還其所受之定金。」，固為民法第
22 249條第3款所明定；惟所謂不能履行，係指於契約成立後
23 發生「給付不能」之情形而言。如債務人對於債權人之債
24 務，並非不能履行，僅係不為履行，尚無該條款規定之適
25 用；除當事人另有約定外，祇於契約因可歸責於受定金當
26 事人之事由，致「不能履行」時，該當事人始負加倍返還
27 其所受定金之義務，若給付可能，而僅為遲延給付，即難
28 謂有該條款之適用（最高法院102年度台上字第69號、85
29 年度台上字第2929號、71年台上字第2992號民事裁判意旨
30 參照）。準此，預約成立，而尚未成立本約時所交付之定
31 金，如可歸責於受定金當事人之事由而不能訂立本約，收

01 受之定金，應可類推適用民法第249條之規定予以主張，
02 惟該條文第3款規定，須限於可歸責於受定金當事人之事
03 由，且已達「不能履行」之結果時，始得請求受定金當事
04 人加倍返還其所受之定金，苟尚有給付可能，即無類推適
05 用該條款之餘地。

06 (2)經查，被告3人分別於113年4月27日、同年5月8日委請律
07 師寄發系爭律師函、系爭存證信函，表明終止本件買賣，
08 此為兩造所不爭執（見不爭執事項(七)、(九)），是兩造未能
09 依系爭協議書簽立買賣本約，固係因被告3人拒絕所致，
10 然系爭土地、建物迄至本件訴訟言詞辯論終結時，仍登記
11 於被告3人名下而未移轉所有權與第三人，此亦為兩造所
12 不爭執（見不爭執事項(一)），亦無系爭土地、建物已毀
13 損、滅失而無法交付之情，可見系爭土地、建物並未陷於
14 「給付不能」之情形，依上說明，顯然不符合民法第249
15 條第3款規定之要件，亦無類推適用該條款之餘地，是被
16 告3人既已歸還之系爭本票，原告復主張應類推適用民法
17 第249條第3款之規定，請求被告3人應再給付與系爭本票
18 面額同額之1,000萬元，於法即有未合，應予駁回。

19 4.況被告3人係依系爭協議書第9條之特約，終止系爭協議書並
20 拒絕簽訂買賣之本約，自無再適用或類推適用民法第249條
21 第3款之餘地：

22 (1)觀諸系爭協議書第4條記載：「買賣標地（按應為
23 「的」）物交付信託後賣方同意由信託機構出具同意函，
24 由買方向相關主管機關申請相關許可，包括但不限於：測
25 量、建築線、都市危險及老舊建築物加速重建申請、拆除
26 執照、容積移轉、建造執造...等。但建照執照應於土地
27 依約交易過戶後方得核准領取。若申請結果有違乙方權
28 益，乙方得取消交易，取消信託，返還雙方產權及價
29 金。」；第7條：「賣方同意在不損及賣方利益條件下配
30 合買方另做買賣合約價書。」；第9條：「若賣方其中所
31 有權人對本協議書第4、7條有不同意見，雙方得另行協

01 議，協議不成取消本協議書，甲方無息無條件退還乙方開
02 立之協議金支票，乙方不得異議。」，此為兩造所不爭執
03 （見不爭執事項(四)），足見兩造就系爭協議書第4、7條之
04 內容因有不同意見尚須協議，並保留有協議不成，兩造得
05 無條件取消系爭協議書之特約。

06 (2)再參以陳國政與劉致錚間以通訊軟體LINE對話紀錄之內
07 容，陳國政於113年4月10日至同年月23日間曾陸續表達
08 「第4條我們內部再討論一下，第7條取消。」；「我們單
09 純只談買賣土地。」；「在協議書上第9條賣方其中之土
10 地所有權人，對第4、第7條有不同意見，經協商不成時，
11 雙方無條件無異議終止本協議書。」等語，並轉貼陳嘉莉
12 與陳國政間以通訊軟體LINE對話內容截圖，表明陳嘉莉不
13 同意系爭協議書第4、7條之內容，並依系爭協議書第9條
14 之約定，取消系爭協議等語（見本院卷(一)第375至376頁；
15 (二)第45頁），劉致錚則回覆略以：「第4條對我方而言是
16 很重要，對您也是公平不損您利益的事！請好好思
17 考。」；「這點我是堅持的，可限定時間沒問題！合理的
18 時間！」；「一旦(按應為「切」)都跟價格有關，我方第
19 1次出購買意向書時就有第4第7的條件了，您說價格好可
20 商量我方才一直向上加價的，如果這兩項條文，您都完全
21 不接受，我方也出不到目前的價格！」，可見雙方磋商過
22 程中，對於系爭協議書第4、7條之內容均未能達成一致協
23 議，且如被告3人欲刪除系爭協議書第4、7條之內容，原
24 告亦有意變動其提出之買賣價金之意。

25 (3)復參酌證人高偉哲於本院具結證述略以：113年4月25日當
26 天是伊敲定雙方協商，當時因為地主堅持要刪除第4條，
27 原告認為有信託的問題，對買賣沒有保障，伊認知兩造沒
28 有共識，就協同陳國政要去原告公司退；當天協商後賣方
29 說要回去再討論，因為還有地主沒到；後來陳國政有說因
30 為劉致錚罵伊傳達錯誤，陳嘉莉有嚇到，且賣方對於第
31 4、7條有不同意見，其等就想說有不同意見就退還等語

01 （見本院卷(一)第501至508頁）。證人陳國政於本院具結證
02 述略以：113年4月25日伊等先進辦公室，伊認為是要退還
03 協議金，就在系爭協議書上填寫退還時間，伊簽名蓋章後
04 請劉致錚蓋章，另外在仲介的1式3份開始寫退還時間，寫
05 到一半，劉致錚進來就開始咆哮，後來氣氛緩和後，劉致
06 錚表示其係在罵仲介，希望繼續協商，劉致錚希望保留系
07 爭協議書第4條前面地質探勘等部分，伊說是純粹買賣，
08 賣方不予參與，後續並沒有達成結論；伊沒有聽到劉致錚
09 說同意將系爭協議書第4、7條全部刪除，最後就是沒有結
10 論，伊等要求全部刪除，但劉致錚未同意；伊於113年4月
11 25日要退協議金，但劉致錚不收，且劉致錚不同意刪除第
12 4、7條；事後劉致錚傳訊息說要113年4月25日延後1個
13 月，伊說要找地主詢問，但詢問後還是沒有結論，所以才
14 委請律師寄發系爭律師函要退協議金等語（見本院卷(二)第
15 21至22頁）；證人吳鵬飛於本院具結證述略以；伊與陳嘉
16 莉認為系爭協議書第4條太複雜希望全部刪除，另外第7條
17 有違法之虞，希望實價登錄，陳國政亦於113年4月11日傳
18 達此相關訊息給劉致錚，劉致錚就表示要擇期協商；其後
19 於113年4月11日劉致錚針對第4條提出修改版本，保留第4
20 條，加但書要在3個月完成，陳國政亦有回傳給伊等，詢
21 問可否改成該版本，伊就回答說伊與陳嘉莉討論後希望交
22 易單純化，希望把第4條刪除，陳國政亦如實轉達，劉致
23 錚說可以修正但不能全部刪除，又說一切與價格有關連；
24 之後協商無果，被告陳嘉莉於113年4月23日再次傳訊給陳
25 國政說因為第4、7條沒有全部刪除，依照第9條取消協議
26 書，證人陳國政也傳給劉致錚；劉致錚回覆收到，證人陳
27 國政也有回報截圖給伊等；其後，雙方約定於113年4月25
28 日上午10時至劉致錚辦公室去取消協議；到場後陳國政就
29 拿系爭協議書在第9條後面空白處，寫113年4月25日協議
30 取消歸還系爭支票，寫完後，劉致錚進來就拍桌叫罵，那
31 時候伊很害怕，怕出什麼事情，還以通訊軟體LINE傳訊給

01 伊女兒，說如果12點伊沒有出去就報警；伊有跟陳國政解
02 釋說伊等為何要刪除；後來劉致錚態度緩和後有跟伊等道
03 歉，並拿出中租的授信條件給伊等看，好像貸款8億多，
04 說貸款都已處理好，錢沒問題；當時並沒有就系爭協議書
05 第4、7條達成結論，甚至在離開前陳嘉莉都有問說不可
06 以刪除第4、7條，劉致錚都不置可否，沒有具體回應，劉
07 致錚除中租的授信條件，還有出示平面設計圖，說已經花
08 很多時間規劃，說第4條對他很重要，對伊等也不是不
09 利，之後劉致錚就拿出1份土地買賣契約書，說這1份內容
10 拿回去參考，陳嘉莉問其說是否有權可以取消第4條，劉
11 致錚就未回應，陳嘉莉藉故說伊等與朋友有約趕快離開等
12 語（見本院卷(二)第29至31頁）。互核上開3位證人所述，
13 均可見於113年4月25日當日雙方並未就系爭協議書第4條
14 之具體內容達成如何修正之合意。另觀之劉致錚於113年4
15 月25日又傳訊給陳國政稱「所以我們都同意4月28日後延1
16 個月」，陳國政則回覆：「我找其他土地持有人協議一下
17 再回答」等語（見本院卷(二)第47頁），益徵雙方於113年4
18 月25日時，就系爭協議書第4、7條之內容並未達成共識，
19 否則劉致錚又何須再詢問劉致錚是否延長協議期間？顯見
20 兩造就系爭協議書第4條究要如何修正，始終未於113年4
21 月28日前達成意思表示合致。從而，被告3人於113年4月2
22 7日委請律師寄發系爭律師函通知原告終止系爭協議書，
23 無意再延長協議期間，並拒絕簽訂買賣之本約等旨，自係
24 依系爭協議書第9條之約定行使其等合法權利，尚難認有
25 何可歸責於被告3人可言，則原告主張本件應適用或類推
26 適用民法第249條第3款規定，請求被告3人加倍給付與系
27 爭支票同面額之1,000萬元，殆有誤會，洵無可採。

28 (4)至劉致錚固於本院當事人訊問時具結證稱略以：113年4月
29 25日當天協商有達成共識，伊有同意刪除系爭協議書第
30 4、7條全部內容等語（見本院卷(一)第450頁、第452頁）；
31 證人吳俊林於本院具結亦證述略以：因為過程中有部分地

01 主對於系爭協議書第4、7條有疑慮，協商當天劉致錚也同
02 意刪除全部第4、7條；建築線無法指定原告也願意買等語
03 （見本院卷(一)第476頁、第478頁、第485頁），然劉致錚
04 又證稱：當時結論是第4條最後1段刪除，亦即我方不能再
05 取消合約，關於第4條前半段部分保留，因為另外2位地主
06 未到場，被告3人保留要再回去研究後回覆等語（見本院
07 卷(一)第451頁）；證人吳俊林亦證述：第4條是刪除最後一
08 句即若申請結果有違乙方（按即指買方）權益，乙方得取
09 消交易；若土地條件有問題的話，伊不清楚原告是否有意
10 願買，協議書有提到必須土地是沒有問題，若是建築線無
11 法指定，伊也不曉得買方是否有要買，當天並未做此討
12 論；系爭協議書第4條有提到信託機構，買方不可能不信
13 託，所以不可能刪除第4條全部；伊等同意賣方刪除第4、
14 7條，但要保留信託，兩邊意見到113年4月25日當天還是
15 不一樣，地主認為第4條要全部刪除，買方認為僅要刪除
16 後段等語（見本院卷(一)第477頁、第485頁、第490至491
17 頁）。互核劉致錚與吳俊林上開證述，關於系爭協議書第
18 4條究竟是全部刪除，或是部分刪除，其等前後所述已顯
19 有矛盾反覆。復且，劉致錚為原告之法定代理人，與本案
20 有重大利害關係，難期為公正、真實之陳述，業如前述，
21 亦核與上開高偉哲、陳國政及吳鵬飛等3名證人所述不
22 符，更與事後劉致錚傳訊予陳國政之對話內容未合。從
23 而，被告3人於期滿前1日委請律師發函通知原告終止系爭
24 協議書，並表明願歸還系爭支票，當係依系爭協議書第9
25 條合法行使其等之權利。此外，原告復未能舉證證明兩造
26 於簽訂預約後，究係因何種可歸責於被告3人之事由以致
27 兩造事後無法簽訂系爭土地之買賣本約，自不能僅因被告
28 3人拒絕簽立土地買賣本約之行為外觀，即當然推認被告3
29 人必有可歸責事由存在。原告就此所為主張，並無可採。

30 5.至原告復主張被告3人行使系爭協議書第9條之權利，係故意
31 以不正當方法使解除條件成就，故依民法第101條第2項之規

01 定，應視為解除條件未成就等語。惟縱令屬實，此僅不生系
02 爭協議書終止之效果，原告亦僅得依系爭協議書請求被告3
03 人締結買賣本約，原告尚無從據此進而主張應適用或類推適
04 用民法第249條第3款之規定，請求被告3人應再加倍給付與
05 系爭支票同面額之1,000萬元，附此敘明。

06 五、綜上所述，原告以系爭土地、建物之買賣，因可歸責於被告
07 3人，而致不能履行，主張適用或類推適用民法第249條第3
08 款之規定，請求被告3人應再加倍給付1,000萬元暨法定遲延
09 利息部分，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，
10 其假執行聲請自失所依附，應併與駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
12 經核均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

13 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

15 民事庭法 官 黃淑芳

16 以上正本係照原本作成。

17 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
18 出上訴狀（應附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

21 書記官 廖文瑜