

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第865號

原告 毅聯建設股份有限公司

法定代理人 陳啟育

訴訟代理人 羅子武律師

陳冠甫律師

被告 黃正敏

訴訟代理人 邱瑞元律師

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國111年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰萬元，及自民國一百一十一年六月二十四日起至清償日止，按年息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陸拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國111年3月21日與伊就臺北市○○區○○段0○段000○00000○00000地號土地及坐落其上同段同小段522建號建物（合稱系爭房地）訂立土地及建物買賣意願書（下稱系爭意願書），原告並同時支付發票人為原告、支票號碼YP0000000、票面金額新臺幣（下同）200萬元之支票（下稱系爭支票）作為定金交予被告，約定系爭意願書之有效期限為同年月31日，賣方即被告如有出售意願，應於該日前與買方即原告簽立買賣契約，原告若反悔不買，被告得沒收200萬元定金，被告若反悔不賣，應賠償原告400萬元。然伊於同年月25日接獲被告委任律師表示不承認系爭意願書，要求伊須取消系爭意願書，方有意願出售系爭房地，惟經伊拒絕，伊仍表示有購買之意願，伊經幾日後接獲被告退回系爭支票，並稱系爭意願書有無效、撤銷等事由。被告既

01 已收受伊所交付系爭支票之200萬元定金，卻為不賣系爭房
02 地之意思表示，因兩造約定之定金為違約定金性質，原告原
03 得請求被告給付400萬元，惟被告已返還200萬元，爰依系爭
04 意願書約定及類推適用民法第249條第3款規定，請求被告返
05 還200萬元及法定遲延利息等語。並聲明：(一)被告應給付原
06 告200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
07 息5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：系爭房地業經信託登記於訴外人即被告之子黃教
09 斌名下，如須處分，應由受益人即訴外人被告之子女黃教
10 斌、黃教仁、黃教芬（下合稱黃教斌等3人，如單指其中1
11 人，逕以其名稱之）同意始得為之，被告僅為信託登記之委
12 託人，對於系爭房地已無任何處分權限，原告自始即知被告
13 非系爭房地之所有權人，卻仍以被告為系爭意願書之賣方，
14 顯有以不能給付為契約標的，依民法第246條第1項前段規
15 定，係屬無效。又原告簽署系爭意願書實際目的係表明原告
16 之履約條件及提出定金支票以表明履約意願，用以取信黃教
17 斌等3人，以便被告進行勸說，而被告簽署之目的則僅係表
18 明有收受系爭支票，兩造本無受系爭意願書拘束之意，依民
19 法第86條第1項規定，原告自不得執系爭意願書對被告為請
20 求。再者，縱系爭意願書為有效，被告並無處分系爭房地之
21 權利，而系爭意願書仍將被告列為賣方，顯有錯誤，被告業
22 依民法第88條第1項規定撤銷簽署系爭意願書之意思表示，
23 原告不得執系爭意願書對被告為請求。另系爭意願書約定違
24 約定金具損害賠償性質，而有民法第252條適用，原告請求
25 被告給付200萬元顯有過高，爰依上開規定請求酌減違約金
26 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁
27 回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 三、兩造不爭執事項（本院卷第126-127頁）

29 (一)兩造於111年3月21日簽立系爭意願書，約定被告出售系爭房
30 地予原告（本院卷第22-23頁）。

31 (二)原告於簽立系爭意願書同時有交付系爭支票予被告，作為定

01 金。

02 (三)系爭房地原為被告所有，於102年6月26日以信託為原因登記
03 予黃教斌，信託之委託人為被告（本院卷第74-80頁）。

04 (四)被告業將系爭支票返還予原告。

05 四、法院的判斷

06 (一)系爭意願書是否有民法第246條第1項所定無效情事？

07 以不能之給付為契約標的者，其契約為無效。民法第246條
08 第1項本文定有明文。出賣人對於買賣標的物，縱無處分
09 權，其買賣契約仍屬有效，出賣人亦負有交付其物並移轉其
10 所有權與買受人之義務（最高法院81年度台上字第1205號判
11 決參照）。查系爭房地固因信託登記於黃教斌，被告已非所
12 有權人（不爭執事項(三)），而被告以系爭房地為契約標的，
13 與原告簽立系爭意願書，表明願意出售系爭房地，揆諸上開
14 說明，系爭意願書不因被告無處分權即認屬無效，是被告抗
15 辯其對於系爭房地無處分權，系爭意願書依民法第246條第1
16 項規定為無效云云，並不可採。

17 (二)兩造訂立系爭意願書，是否隱藏被告無意受系爭意願書拘束
18 之真意，並為原告所明知？

19 1.表意人無欲為其意思表示所拘束之意，而為意思表示者，
20 其意思表示，不因之無效。但其情形為相對人所明知者，
21 不在此限。民法第86條定有明文。當事人主張有利於己之
22 事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本
23 文定有明文。

24 2.被告抗辯其簽立系爭意願書，隱藏其無欲為系爭意願書拘
25 束之真意，且為原告所明知云云，其應就上情負舉證之
26 責。經查：

27 (1)兩造於訂立系爭意願書前之111年3月11日，訴外人即原
28 告之負責交涉系爭不動產人員陳翊庭曾以LINE通訊軟體
29 傳送「00000000 致黃家信函」之檔案予被告，被告並
30 回覆：「謝謝！會和孩子討論……」，有LINE對話紀錄
31 在卷可稽（見本院卷第186頁），且參以「00000000 致

01 黃家信函」之內容，為陳翊庭以原告總經理之身分，出
02 具信函予被告及黃教斌等3人，內容提及兩造自107年起
03 即有洽談系爭房地買賣事宜，並表明願意以原談定價格
04 與被告及黃教斌等3人為交易（見本院卷第142頁），並
05 參以被告所提原告出具不動產買賣契約書（見本院卷第
06 82-85頁），就賣方欄位係記載黃教斌等3人，足見原告
07 應當知悉系爭房地之處分除被告外，尚須取得黃教斌等
08 3人之同意，遂以「00000000 致黃家信函」希望能夠取
09 得同意。

10 (2)被告於111年3月14日向陳翊庭通知約定週三（按：同年
11 月16日）下午3時30分見面，被告並表明會與訴外人黃
12 金鑑一同前往；被告、黃金鑑及陳翊庭會面結束後之同
13 年月18日，陳翊庭向被告表明無法接受1.85億元價金，
14 同時，黃金鑑將被告兒子之訊息提供予陳翊庭等情，有
15 LINE對話紀錄在卷可稽（見本院卷第186頁），而被告
16 兒子所傳送之訊息內容為：「爸，他們很扯，NS家的屋
17 子本身價值不高，值錢的是土地，而且是邊間，就算以
18 後自行獨棟賣掉獨建也可，他說這話是在騙你們不懂
19 的，是土地值錢ok」，黃金鑑並於提供訊息予陳翊庭
20 時，說明該內容為被告與黃教等3人之對話（見本院卷
21 第186頁），益徵黃教斌等3人雖尚未接受原告所開具之
22 條件，然黃教斌等3人已有參與討論原告所出具之買賣
23 條件。

24 (3)被告既已與其子女及黃教斌等3人交換原告出具買賣系
25 爭不動產條件之意見，並於111年3月21日與原告簽立系
26 爭意願書，參以系爭意願書所載買賣金額1億7,000萬
27 元，已較被告所提原告於111年年初出具不動產買賣契
28 約書所載1億4,500萬元為高，且被告簽立系爭意願書之
29 同時，並收受原告出具之系爭支票200萬元定金，顯見
30 被告已同意受系爭意願書之拘束，並願依系爭意願書之
31 買賣條件，於同年月31日前決定是否簽訂買賣契約書甚

01 明。被告雖辯稱系爭意願書僅係代為轉達原告有買受系
02 爭房地之誠意，其並無處分權限，亦無從決定可否處分
03 系爭房地，而不受系爭意願書拘束云云，然系爭意願書
04 本身亦為債權契約，誠如前述，並非以具處分權為必
05 要，原告買受系爭房地所交涉之對象，始終均為被告，
06 為表明願以1億7,000萬元買受系爭房地，乃與被告簽署
07 系爭意願書，原告於簽署後即已受1億7,000萬元之金額
08 拘束，倘認被告無須受系爭意願書之拘束，系爭意願書
09 將形同僅拘束原告單方，對於原告繳付之定金，及辦理
10 危老重建之容積獎勵將屆期限，毫無保障，顯非原告簽
11 署系爭意願書之目的，是被告抗辯其不受系爭意願書之
12 拘束云云，難認有據。

13 3.綜上，被告抗辯兩造訂立系爭意願書隱藏被告無意受系爭
14 意願書拘束之真意，並為原告所明知云云，並非可採。

15 (三)系爭意願書將被告列為系爭房地之賣方，被告抗辯其基於錯
16 誤而簽立系爭意願書，依民法第88條第1項前段規定撤銷簽
17 署系爭意願書之意思表示，有無理由？

18 1.意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
19 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不
20 知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或
21 物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示
22 內容之錯誤。民法第88條定有明文。

23 2.被告雖抗辯其非系爭房地之所有權人，不具處分權限，卻
24 仍將其列為系爭意願書之賣方，顯有錯誤之情事云云，然
25 查，出賣人對於買賣標的物，縱無處分權，其買賣契約仍
26 屬有效，業已說明如前，被告雖無系爭房地處分權，且此
27 情應為原告簽立系爭意願書前即已知悉，然被告於111年3
28 月11日起持續與原告協調買賣條件，於同年月21日仍願意
29 以出賣人身分簽立系爭意願書，就系爭意願書將被告列為
30 賣方，並無錯誤可言，被告此部分抗辯，亦不可採。

31 (四)系爭意願書約定被告反悔不賣應賠償原告400萬元，該約定

01 性質為何？有無民法第252條之適用？

02 1. 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一契約履
03 行時，定金應返還或作為給付之一部。二契約因可歸責於
04 付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返
05 還。三契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行
06 時，該當事人應加倍返還其所受之定金。民法第249條第
07 1、2、3款定有明文。民法第249條第3款規定之加倍返還
08 定金，屬損害賠償性質。債務人如為受定金之當事人，債
09 權人若不能證明其所受之損害時，即得依此規定向債務人
10 為加倍返還定金之請求（最高法院103年度台上字第2623
11 號判決同此見解）。違約定金（民法第249條所規定之定
12 金之一種）之交付，旨在強制契約之履行，供契約不履行
13 損害賠償之擔保，為最低損害賠償額之預定，故違約定金
14 屬於要物契約。違約金則係當事人為確保債務之履行，約
15 定債務人不履行債務時，另應支付之金錢或其他給付；除
16 當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠償總
17 額預定（民法250條參照），屬於諾成契約。兩者在性質
18 上顯有不同。約定之違約定金，除交付違約金之當事人證
19 明其所交付違約定金過高，而與他方當事人所受損害顯不
20 成比例，得認當事人交付過高金額部分已非違約定金，而
21 係價金之一部先付，交付之當事人得請求返還該超過相當
22 比例損害額部分之先付價金，以求公平外，並無民法第25
23 2條違約金酌減之規定（最高法院98年度台上字第710號判
24 決同此見解）。

25 2. 查系爭意願書約定：「賣方於111年3月21日同意依本意向
26 書之條件與買方交易，買方於111年3月21日支付賣方200
27 萬元支票作為定金，定金得轉為簽約金。若買方反悔不
28 買，賣方得沒收此200萬元定金，若賣方反悔不買（按：
29 應為『賣』之誤繕），應賠償買方400萬元作為賠償」
30 （見本院卷第23頁），足認原告於簽立系爭意願書所交付
31 之系爭支票200萬元，兩造約定為「定金」之性質，且於

01 契約履行時，定金轉為簽約金，符合民法第249條第1款之
02 規定，於買方即原告不買時，被告得沒收系爭支票，亦與
03 同法第2款規定一致，於賣方即被告不賣時，應給付400萬
04 元予原告，核屬同法第249條第3款規定具損害賠償性質之
05 違約定金（即200萬元×2），不因以「賠償」之文字約
06 定，而認非屬違約定金，被告辯稱該約定係違約金之約
07 定，而依民法第252條規定請求酌減違約金云云，並非可
08 採。

09 3.本件審酌倘被告依系爭意願書與原告為買賣契約之訂立，
10 買賣契約價金為1億7,000萬元，而被告若選擇不賣，原告
11 收取之違約定金為400萬元，僅占買賣總價金約2.35%，
12 被告並未舉證證明交付之違約定金過高，而與原告所受損
13 害不成比例，是系爭意願書約定違約定金為400萬元，尚
14 屬允當。

15 4.又原告依系爭意願書所交付200萬元之定金，係擔保買賣
16 契約本約之成立為目的，若買賣契約之本約未成立，此時
17 仍應類推適用民法第249條規定（最高法院100年度台上字
18 第2076號判決同此見解），本件被告已返還200萬元之系
19 爭支票予原告，原告依類推適用民法第249條第3款規定及
20 系爭意願書之約定，請求被告給付200萬元，核屬有據。

21 (五)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
22 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起
23 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
24 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢
25 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付
26 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
27 為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第20
28 3條分別定有明文。經查，本件原告請求被告返還200萬元定
29 金，並無確定給付期限，是原告請求被告給付原告200萬
30 元，及自民事起訴狀繕本送達被告之翌日即111年6月24日
31 （送達證書見本院卷第54頁），至清償日止，按年息5%計

01 算之利息，為有理由，亦予准許。

02 五、綜上所述，原告依類推適用民法第249條第3款規定及系爭意
03 願書之約定，請求被告給付200萬元，及自111年6月24日起
04 至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准
05 許。

06 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核
07 均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
09 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

10 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 111 年 10 月 17 日

12 民事第二庭 法 官 蔡子琪

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
16 命補正逕行駁回上訴。

17 中 華 民 國 111 年 10 月 27 日

18 書記官 周苡彤