

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第205號

原告 安東貿易股份有限公司

法定代理人 周佳君

訴訟代理人 金玉瑩律師

賴婷婷律師

蔡明翰律師

被告 凱勝綠能科技股份有限公司

法定代理人 林正庸

訴訟代理人 張慶宗律師

陳盈光律師

複代理人 何孟育律師

上列當事人間返還定金等事件，本院於民國112年7月20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

甲、程序部分：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查本件原告起訴時被告之法定代理人為林正庸，嗣於本件訴訟中之民國112年7月5日被告之法定代理人變更為孫正強，業經原告提出公開資訊觀測站（公開發行公司）2246凱勝綠能公司提供歷史重大訊息，並經其具狀聲明承受訴訟在卷可稽（本院卷第275、327至328頁），而被告法定代理人

變更，並不影響人格之同一性，且有訴訟代理人時，訴訟程序並不當然停止，原告於言詞辯論終結後具狀聲明承受訴訟，核與前開規定相符，自應准由孫正強承受訴訟。

乙、實體部分：

壹、原告主張：被告於111年10月20日意欲出售其所有坐落嘉義縣○○鄉○○段00○○0000地號土地及其上門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○○○區○路00號建物（下合稱系爭不動產），原與訴外人世界不動產有限公司永春不動產大里旗艦加盟店（下稱仲介）簽訂一般委託銷售契約書。原告為購買系爭不動產，於111年10月20日與被告召開協商買賣價金會議，於111年11月1日始達成買賣價金之合意。惟因被告出售系爭不動產，屬於公司法第185條1項所定應經股東臨時會決議通過之議案，兩造為準備買賣系爭不動產股東臨時會決議開會資料，於111年11月2日簽署不動產買賣意向書（下稱系爭意向書），作為系爭不動產買賣預約，約定由原告給付買賣總價金新臺幣（下同）7億1680萬元之2%計算之1433萬6000元幹旋金支票（下稱幹旋金）予被告，待被告111年12月21日股東臨時會決議通過，被告依系爭意向書約定之預約條件，與原告訂定系爭不動產買賣本約之契約義務，以確保原告依系爭意向書約定條件向被告購買系爭不動產之權利，即兩造於111年11月2日就系爭不動產買賣之買賣標的、買賣價金均已達成合意，僅待被告股東臨時會決議通過，始正式訂定系爭不動產買賣本約。嗣兩造為具體執行系爭意向書第3條約定幹旋金給付事項，偕同仲介，於111年11月22日簽署不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），明確約定幹旋金之給付與效力等事項，原告並同時交付作為幹旋金之支票予仲介。且兩造另簽署特約事項（下稱系爭特約），重申兩造就系爭不動產買賣之買賣標的、買賣價金、定金均達成合意，僅待被告於111年12月21日股東臨時會決議（下稱系爭股東會決議）通過後2日內正式訂定不動產買賣契約書之買賣本約義務。然據被告於111年12月21日在公開資訊觀測站所發

01 布重大訊息內容，及被告111年第1次股東臨時會議事手冊，
02 可知被告於111年12月21日系爭股東會決議已通過得按兩造
03 預約之價金條件出售系爭不動產，原告乃透過仲介請求被告
04 履行簽署系爭不動產買賣本約，被告卻反悔，向仲介表示不
05 願以原合意買賣價金與原告簽訂系爭不動產買賣本約，原告
06 委由建業法律事務所，函請被告於111年12月23日前與原告
07 訂定買賣本約，被告除反悔而拒絕與原告簽訂系爭不動產買
08 賣本約外，甚於同日即111年12月23日逕自召開董事會，決
09 議通過將系爭不動產以7億6000元改出售予訴外人中興電工
10 機械股份有限公司（下稱中興公司），並隨將系爭不動產所
11 有權移轉登記予中興公司，惡意一物兩賣，屬因可歸責於被
12 告反悔不賣之事由，致系爭不動產買賣已給付不能，爰依民
13 法第226條第1項、類推適用民法249條第3項之規定，及系爭
14 意願書第6條之約定，請求被告賠償原告受有系爭不動產實
15 售價金與原預約價金之買賣價差之損害4320萬元，及加倍返
16 還定金2867萬2000元。並聲明：(一)被告應給付原告新臺幣57
17 53萬6000元暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
18 5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

19 貳、被告抗辯：兩造就系爭不動產買賣交易所簽定者，僅係預約
20 性質，尚非買賣契約本約，尚須於111年12月21日前經被告
21 股東會決議同意，始達成簽定系爭不動產買賣契約之條件，
22 否則被告無與原告簽定買賣本約之義務。而據被告於111年1
23 2月21日系爭股東會決議明確表示，經參酌111年11月7日優
24 世國際不動產估價師事務所出具不動產鑑價報告之鑑價總
25 價，授權董事會以不低於7億1000萬元之價格出售系爭不動
26 產等情，故被告於111年12月21日系爭股東會未同意兩造就
27 系爭不動產之買賣交易，反係授權被告董事會，須以客觀環
28 境、市場狀況，及事實需要，並以不低於7億1000萬元作為
29 要件，故兩造間買賣系爭不動產預約之效力尚屬未定，須待
30 被告董事會決議。後被告於111年12月23日董事會依實際市
31 場交易價格作出決議，同意以7億6000萬元出售系爭不動

01 產，始為被告系爭股東會決議之最終決定。惟此最終決定之
02 7億6000萬元價格，與原告出價7億1000萬餘元已不相符，顯
03 已成就解除條件，使預約失其效力，被告即無義務與原告簽
04 訂系爭不動產之買賣契約本約，故兩造就系爭不動產之買賣
05 契約本約尚未成立。縱被告有違約事實（假設，被告否
06 認），因系爭意向書僅預約性質，原告僅得請求被告依預約
07 履行簽定買賣本約，尚不得直接請求因買賣本約給付不能所
08 生損害賠償。又原告係將幹旋金交付仲介保管，仲介並未轉
09 交被告，幹旋金亦尚未轉為定金，自無加倍返還定金之可
10 能。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不
11 利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

12 參、本院判斷：

13 一、兩造就買賣系爭不動產事宜，於111年11月2日簽署系爭意向
14 書，偕同仲介於111年11月22日簽署系爭意願書，原告並於
15 同日即111年11月22日交付幹旋金予仲介收受，兩造另簽署
16 系爭特約。嗣被告於111年12月21日召開111年第1次股東臨
17 時會作成決議，於111年12月23日將系爭不動產以7.6億元出
18 售與中興公司，並已完成不動產移轉所有權登記等情，業據
19 原告提出不動產買賣意向書、不動產買賣意願書、支票簽
20 收、特約事項、公開資訊觀測站精華版、被告111年第1次股
21 東臨時會議事手冊、不動產登記第二類謄本在卷可按（本院
22 卷第27至89、95至99頁），並為被告所不爭執，堪信為真
23 實。原告主張系爭不動產買賣已成立，請求被告賠償給付不
24 能之損害及加倍返還定金，為被告所否認，並以前詞置辯。

25 二、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
26 辭句。民法第98條定有明文。而解釋契約，如契約文字已表
27 示當事人之真意，無須別事探求者，即無須反捨契約文字而
28 更為曲解。是以，倘契約約定明確，其內容又無違反公序良
29 俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，當事人即應受
30 契約約定之拘束（最高法院97年度台上字第1676號民事裁判
31 參照）。次按當事人對於買賣契約必要之點，即價金與標的

01 物之意思表示一致，其契約即已成立。而預約則係約定將來
02 訂立一定契約（本約）之契約，倘將來係依所訂之契約履行
03 而無須另訂本約者，即非預約。當事人訂立之契約，究為本
04 約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或
05 有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得
06 否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之（最
07 高法院109年度台上字第1638號民事裁判參照）。又預約係約
08 定將來訂立一定契約（本約）之契約，預約權利人僅得請求對
09 方履行訂立本約之義務，或得依債務不履行請求損害賠償或
10 解除預約，不得逕依預定之本約內容請求履行（參見最高法
11 院64年台上字第1567號、61年度台上字第964號判決先例意
12 旨）。故預約當事人一方不履行訂立本約之義務負債務不履
13 行責任者，他方得依債務不履行相關規定請求損害賠償，賠
14 償範圍包括所受損害及所失利益。其依預約可得預期訂立本
15 約而獲履行之利益，依民法第216條第2項規定，視為所失利
16 益。惟當事人於本約訂立前，原不得逕依預定之本約內容請
17 求履行，他方就此既尚不負給付義務，其預為給付之準備，
18 縱有損失，亦不能認係因預約不履行所受之損害。

19 三、據兩造所簽立系爭意向書開宗明義約定：「雙方關於甲方
20 （即原告）或甲方指定之第三人擬向乙方（即被告）購買下
21 列不動產買賣標的事宜，雙方簽訂買賣預約…」，第3條約
22 定：「斡旋金為買賣總價金之2%，由甲方以到期日為111年1
23 2月31日之等額支票（禁止背書轉讓）方式交付乙方。」，
24 第4條約定：「如乙方未能於第5條所示之股東會決議通過本
25 件不動產買賣標的議案，雙方將不另行協議簽訂不動產買賣
26 本約，乙方應立即將甲方依第3條開具之支票返還甲
27 方。」，系爭意願書前言約定：「買方（即原告）…委託…
28 仲介購買下列標示之不動產，願依第2條約定承購，並交付
29 斡旋金予受託人請代為協調。」，第4條第1項約定：「斡旋
30 有效期間至111年12月31日24時止，若賣方（即被告）於期
31 間內接受買方之承購總價款及付款條件時，買賣契約即成立

01 生效，買方同意前條斡旋金即轉為購屋定金之一部分…，若
02 斡旋有效期間內賣方不接受買方之承購總及付款條件時，則
03 本意願書自動失效…」，系爭特約第2條斡旋金第1項約定
04 「買賣總價金之2%買方將開具斡旋金等額之支票…正本由本
05 件仲介公司…保管。」、第3條約定：「如賣方未能於111年
06 12月21日預計召開之股東會決議通過出售本件買賣標的之議
07 案，或該股東會決議內容有任何與本件不動產買賣意願書及
08 本特約事項衝突之處時，買方將不另行簽訂後續不動產買賣
09 契約…」等情，有不動產買賣意向書、不動產買賣意願
10 書、特約事項在卷可稽（本院卷第27、29、33頁），探求當
11 事人立約時之真意，兩造已就預定購買系爭不動產之意思表
12 示合致，系爭意向書係約定將來訂立買賣本約之契約，具備
13 預約之性質，並以買受人交付足額之斡旋金，及被告股東會
14 決議通過系爭不動產買賣議案作為該預約生效之停止條件，
15 出賣人則依該預約負有與買受人簽立買賣契約本約之義務。
16 再觀系爭意願書約定由原告委託仲介協調承購系爭不動產，
17 原告並已依系爭意願書約定交付仲介斡旋金之情，有永春不
18 動產不動產買賣意願書仲介簽收之支票在卷可按（本院內第
19 29、32頁），足認兩造就買賣系爭不動產僅餘系爭股東會決
20 議通過依系爭意向書所約定買賣條件議案之該預約生效之停
21 止條件尚未成就。

22 四、系爭股東會決議固通過擬處分系爭不動產案，惟就處分系爭
23 不動產之議案係以提請股東會同意後，經參酌111年11月7日
24 優世國際不動產估價師事務所出具之不動產鑑價報告鑑價總
25 價，授權董事會以不低於7億1000萬元之價格出售系爭不動
26 產之議案提請討論之情，有（公開發行公司）2246凱勝綠能
27 公司提供之公開資訊觀測站精華版及111年第1次股東臨時會
28 議事手冊在卷可據（本院卷第35、42頁），足認系爭股東會
29 決議係通過以授權董事會以不低於7億1000萬元價格出售方
30 式處分系爭不動產之內容，非逕決議通過依系爭意向書所約
31 定條件出售予原告，自與系爭意向書第4條約定之股東會決

01 議通過系爭不動產買賣標的議案內容有間。兩造固已成立系
02 爭意向書之預約，被告原依系爭意向書之預約，負有與原告
03 簽立系爭不動產買賣契約本約之義務，因系爭股東會並未決
04 議通過依系爭意向書約定條件處分系爭不動產，已如前述，
05 系爭意向書之預約應認尚未生效，遑論有可歸責於被告事
06 由，致系爭意向書之預約不能履行，則原告主張被告依系爭
07 意向書履行云云，然系爭意向書仍未生效，即屬無據。

08 五、又被告未將系爭不動產以系爭意向書約定7億1680萬元等條
09 件出售予原告，而以7億6000萬元出售予中興公司，並完成
10 所有權移轉登記之情，有（公開發行公司）2246凱勝綠能公
11 司提供之公開資訊觀測站精華版及不動產登記第二類謄本在
12 卷可稽（本院卷第95至99頁），足見被告以7億6000萬元處
13 分系爭不動產，已符合系爭股東會決議通過，同意以授權董
14 事會參酌鑑價報告以不低於7億1000萬元價格出售方式處分
15 系爭不動產之內容，並無一物二賣，亦難認有何可歸責於被
16 告之事由致給付不能之情，被告拒絕與原告依系爭意向書約
17 定內容之同一條件簽立買賣本約，即有正當理由，並無違
18 約，原告此部分主張，難謂可採。

19 六、綜上，原告交付系爭不動產斡旋金予仲介，系爭意向書因系
20 爭股會會決議通過之條件未成就，而未生效，斡旋金並無轉
21 為定金，被告亦無反悔不賣或違反已約定事項，復無可歸責
22 於被告致給付不能之情，均如前述，從而，原告依系爭意願
23 書第6條之約定及民法第226條第1項、類推適用民法249條第
24 3項之規定，請求被告加倍返還所付定金及賠償實售價金與
25 原預約價金之買賣價差之損害，計5753萬6000元及法定遲延
26 利息，均屬無據，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
27 回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
29 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

30 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 112 年 8 月 31 日

01
02
03
04
05
06

民事第五庭 法 官 林秀菊

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 8 月 31 日

書記官 黃鴻鑑