

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第321號

原告 金石盟投資有限公司

法定代理人 陳學明

訴訟代理人 廖怡婷律師

被告 聖韻國際有限公司

法定代理人 林聖凱

訴訟代理人 林俊雄律師

上列當事人間請求返還定金等事件，本院於民國112年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應返還原告支票號碼VW0000000(到期日為111年10月31日、票面金額為新臺幣600萬元)之支票。

被告應給付原告新臺幣陸佰萬元，及自民國一百一十二年六月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣400萬元為被告供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣1200萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時聲明為：「(一)被告應給付原告新臺幣(下同)1200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。」嗣於民國112年7月11日以民事追加聲明暨爭點整理狀，變更聲明為：「先位聲明：(一)被告應給付原告新臺幣(下同)1200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請

准宣告假執行。備位聲明：(一)被告應返還原告支票號碼VW0000000(到期日為111年10月31日、票面金額為600萬元)之支票。(二)被告應給付原告600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。」核屬基於兩造間同一預定不動產買賣契約書之基礎事實所為追加，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於112年1月11日簽訂預定不動產買賣契約書(下稱系爭預定契約書)，約定原告以總價金4億2500萬元購買被告所有臺中市西屯區民安段1966-2、1966-3、1967、1968、1968-3地號及坐落其上之同段5621建號建物(即門牌號碼臺中市○○區○○路000號，下合稱系爭房地)，且約定兩造應於112年2月15日會同至春耕不動產市政店，就系爭房地之買賣簽訂正式買賣契約書，原告並於簽訂系爭預定契約書當日交付票面金額600萬元之支票(支票號碼VW0000000、到期日為111年10月31日，下稱系爭支票)予被告，作為購買系爭房地定金之給付，而經被告指定由承辦地政士即訴外人蔡玉琴代為保管。詎於112年2月15日約定簽約日，被告委由訴外人鍾美智到場，竟片面表示要將買賣總價金提高2500萬元，始願出售系爭房地，並拒絕履行簽訂正式買賣契約書之義務，嗣就系爭房地另與他人成立高達4億4880萬元之買賣。是兩造未能就系爭房地簽訂正式買賣契約書，應屬可歸責被告之事由，被告已違反系爭預定契約書第4條之約定，應依第5條第3項約定退還原告600萬元定金，並再給付原告600萬元懲罰性違約金，爰依系爭預定契約書第5條第3項之契約法律關係提起本件訴訟，請求被告應給付原告1200萬元暨遲延利息，或返還原告系爭支票，並應給付原告600萬元暨遲延利息，求為擇一為有利於原告之判決等語。並聲明：如變更後之聲明。

二、被告則以：原告以設立醫院為目的向被告購買系爭房地，然

01 原告考量系爭房地如未通過臺中市政府衛生局許可設立醫
02 院，則其契約目的不達，兩造遂磋商僅先簽訂系爭預定契約
03 書，彼此均保留無條件解除就系爭房地買賣之權利，並約定
04 於112年2月15日兩造如仍有買賣意願再另行簽訂正式買賣契
05 約，是系爭預定契約書並未約定被告負有簽訂正式買賣契約
06 義務之實質拘束力，僅係被告承諾於是日前不為不出售系爭
07 房地予原告之表示及行為，惟兩造迄至約定簽約日並未簽訂
08 正式買賣契約，則依系爭預定契約書第4條之約定，系爭預
09 定契約書歸於無效，則兩造間已不存在契約及債務關係，其
10 後被告將系爭房地出售他人，自不受系爭預定契約書第5條
11 第3項之拘束，原告自不得請求被告退還600萬元定金，並再
12 給付原告600萬元懲罰性違約金。退步言之，如原告於簽訂
13 系爭預定契約書時並未同意前述兩造不受簽訂正式買賣契約
14 義務之拘束，則兩造顯就系爭預定契約書之內容存有歧見，
15 而未達成意思表示合致，系爭預定契約書自未成立生效。又
16 被告未曾收受原告將用以支付定金之系爭支票，則被告自無
17 從返還系爭支票予原告。另原告未因兩造未就系爭房地簽訂
18 正式買賣契約而受有實際損害，是關於懲罰性違約金約定之
19 金額太高等語。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均
20 駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、本院之判斷：

22 原告主張被告擅自提高系爭房地之買賣價金，致兩造未能簽
23 訂正式買賣契約書，屬可歸責被告之事由不履行系爭預定契
24 約書或不賣，違反系爭預定契約書第4條之約定，應依第5條
25 第3項約定負契約責任等節，為被告所否認，並以前詞置
26 辯。是本院應審酌者即為：（一）系爭預定契約書是否成立生
27 效？（二）兩造未依系爭預定契約書第4條約定簽訂簽訂正式
28 買賣契約書，是否為可歸責於被告之事由？（三）原告請求被
29 告返還定金600萬元或系爭支票，有無理由？（四）原告請求
30 被告給付懲罰性違約金600萬元，有無理由？茲論述如下：

31 （一）系爭預定契約書已成立生效：

01 1. 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
02 即為成立，民法第153條第1項定有明文。又契約之成立，須
03 有要約與承諾二者意思表示一致之事實始足當之，若無此事
04 實，即契約尚未合法成立，自不發生契約之效力（最高法院
05 88年度台上字第661號民事判決意旨參照）。經查，原告主
06 張兩造於112年1月11日簽訂系爭預定契約書，約定原告以總
07 價金4億2500萬元向被告購買系爭房地，原告並於同日簽發
08 系爭支票作為購買系爭房地定金之給付，由蔡玉琴簽收代為
09 保管，業具原告提出與所述相符之系爭預定契約書、系爭支
10 票等件附卷可稽（見本院卷第19至21、55頁），復為被告所不
11 爭執（見本院卷第99、107頁），堪信為真正。是原告願以總
12 價金4億2500萬元向被告購買系爭房地，同時簽發系爭支票
13 作為定金交付蔡玉琴保管，參以系爭預定契約書後方亦蓋有
14 兩造之公司大小章，及被告法定代理人之簽名，則應認定兩
15 造就系爭預定契約書之內容互為意思表示合致已成立生效。

16 2. 次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
17 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。被告固辯稱：兩造
18 均保有無條件解除就系爭房地買賣之權利，如原告於簽訂系
19 爭預定契約書時並未同意兩造有不受簽訂正式買賣契約義務
20 之拘束，則兩造顯就系爭預定契約書之內容存有歧見，而未
21 達成意思表示合致，系爭預定契約書自未成立生效云云。自
22 應由被告就上開有利於己事實負舉證責任。惟查，通觀系爭
23 預定契約書全文並無關於兩造不受系爭預定契約書拘束，而
24 保有無條件解除就系爭房地買賣之權利之記載，且果依被告
25 所辯為真，不啻系爭預定契約書形同虛設，被告復未就其抗
26 辯之事實提出任何證據以實其說，尚難遽認抗辯為真。

27 (二)兩造未依系爭預定契約書第4條約定簽訂正式買賣契約
28 書，係屬可歸責於被告之事由：

29 被告雖辯稱兩造迄至112年2月15日約定之簽約日並未簽訂正
30 式買賣契約，則依系爭預定契約書第4條之約定，系爭預定
31 契約書歸於無效，則兩造間已不存在契約及債務關係，其後

01 被告將系爭房地出售他人，自不受系爭預定契約書第5條第3
02 項之拘束云云。經查：

- 03 1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
04 辭句，民法第98條定有明文；故解釋當事人所立書據之真
05 意，應以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，
06 不能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意（最
07 高法院19年上字第28號判決參照）。查系爭預定契約書約定
08 「…四、雙方協議於民國112年02月15日，雙方應會同至春
09 耕不動產市政店，簽訂正式買賣契約書，…逾期則本買賣
10 契約無效，雙方各自返還交付之文件及由代保管代書退還支
11 票」等文字，又證人洪富金到庭具結證稱：「（問：賣方違
12 約是契約無效還是有其他違約責任？）我們當時條文第五條
13 第三款（項）寫的就是這個，期間內如果買方已經去除但書的
14 疑慮，但換成賣方沒有來簽約的話，相對是一個有效的定金變
15 成違約金。而但書就是對於這個標的物可不可以許可去設立
16 醫院，因為當時雙方有針對這件事情，我們就變成追蹤進度
17 的第三者，如果我們知道這許可是可行的而不來履約，買方
18 定金沒收，用第五條第二款來負責，如果賣方不來簽，賣方
19 要還錢以外還要給600萬元作為違約金。」等語。又證人蔡
20 玉琴到庭具結證稱：「（問：第五條有違約處理，第一項
21 說：「雙方約定本契約立約日期到正式簽立買賣契約書日
22 止，如果一方未以本約履行視同違約，並受本契約第五條第
23 二、三項拘束。」，第二項說買方不買或未履約，賣方可以
24 沒收他的訂金做懲罰性違約金，並且解除契約，第三項是說
25 如果賣方原因不履行或不賣，賣方同意退還買方的新台幣60
26 0萬元，並再給付新台幣600萬元給買方作為懲罰性違約金，
27 並由買方逕為解除契約，雙方不得有異議，第四條跟第五條
28 之間有無關係？）有，就是2月15日做一個節點，就是說這一
29 天要來簽約，如果不來簽約就受第二項、第三項違約條款處
30 分。（問：可是第四條說那天不來簽，逾期本買賣契約無
31 效，既然無效，為何還有第五條不履行不賣或不買還有違約

01 金的問題？)那一天其實兩造都要來簽約，但如果到時候兩
02 造都不願意來簽約，或買方的申請沒辦法符合，有可能會產
03 生這問題，才會加這條，但如果2月15日買方來簽約，賣方
04 有通知，就是兩造都要來簽約。(問：如果不核准，買方不
05 來簽約妳們就不會通知賣方來簽約？)不管怎樣那天我們都
06 會通知，如果來的時候他說不能變更，可能他們當下就說不
07 能變更，我們可能會寫解除預定買賣契或其他做法，所以兩
08 造一定要來。(問：如果他那天來說沒辦法設立許可，所以
09 沒辦法簽正式買賣契約書，要照第五條第二項要被賣方沒收
10 600萬元訂金，反之賣方不管何原因不履約、不賣，那天不
11 來他也要返還買方600萬元以外，還要給600萬元違約金？)
12 對。(問：妳的意思是逾期本買賣契約無效只是將來不用履
13 約，但那天仍然有履約義務，不來履約還是依照第五條第二
14 項、第三項處理？)對。」等語。足見被告無意就系爭房地
15 與原告簽訂正式買賣契約，致兩造未依系爭預定契約書第4
16 條之約定，於112年2月15日簽訂正式買賣契約，被告已違反
17 系爭預定契約書第4條約定之義務，而應有第5條第3項關於
18 違約處理之適用，是第4條所謂「無效」，應解為合意解除
19 系爭預定契約書之意，而第5條關於違約處理之約定，通觀
20 契約全文係就兩造違反系爭預定契約書第2條(買賣總價金及
21 交付定金)、第3條(賣方交付使用執照供買方申請衛生局核
22 發醫院設立許可)、第4條(簽立正式買賣契約之期日)之權利
23 義務而為約定，堪以認定。

24 2. 綜上，被告未於112年2月15日就系爭房地與原告簽訂正式買
25 賣契約書，應屬可歸責於被告之事由。

26 (三)被告應返還原告系爭支票：

27 按支票雖非金錢，然為有價證券、金錢證券、支付證券，有
28 其面額之價值。倘當事人間係以該面額所表彰之金錢價值，
29 充為定金之交付，本諸契約自由之原則，應為法之所許(最
30 高法院92年度台上字第1967號判決參照)。又契約解除時，
31 當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂

01 定外，由他方所受領之給付物，應返還之。民法第259條第1
02 款定有明文。查系爭支票雖非金錢，然為有價證券有其面額
03 之價值，且此種交易形式亦為一般社會大眾所使用，而為公
04 眾週知之事實，兩造既不爭執系爭支票係作為定金之給付，
05 又觀諸系爭預定契約書第2條記載「定金：新台幣陸佰萬元
06 整，於本契約簽訂時交由承辦地政士保管，俟簽訂正式合約
07 時轉入價金。」第4條後段亦約定「…雙方各自返還交付之
08 文件及由代保管代書退還支票」等文字，被告復自承系爭預
09 定契約書係由兩造共同草擬(見本院卷第212頁)，且於系爭
10 預定契約書蓋有兩造之公司大小章，及被告法定代理人之簽
11 名，已如前述，足見被告同意代書蔡玉琴代收系爭之票至
12 明，是原告主張已交付系爭支票給被告，充為定金之交付，
13 堪以認定。本件既因被告有前述因故不履行系爭預定契約書
14 之違約事由，系爭預定契約書視為合意解除，系爭預定契約
15 書第4條後段復約定合意解除時返還系爭支票，則原告依系
16 爭預定契約書第5條第3項約定，請求被告返還交付系爭支
17 票，自屬有憑。是原告先位請求被告給付600萬元，而非返
18 還交付之系爭支票，難認有據。

19 (四)被告應給付原告懲罰性違約金600萬元：

- 20 1. 被告既有前述因故不履行系爭預定契約書之違約事由，業經
21 認定如前，則原告依系爭預定契約書第5條第3項約定，請求
22 被告給付600萬元違約金，亦屬有據。又系爭預定契約書未
23 以原告實際發生損害為必要，而得請求該違約金之權利，核
24 其約定性質自屬以強制債務人履行為目的之懲罰性違約金。
25 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法
26 第252條定有明文，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之
27 事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁
28 量、判斷之權限。違約金之約定，為當事人契約自由、私法
29 自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意
30 願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀
31 因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張

01 並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之
02 規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至
03 相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約
04 定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債
05 務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求
06 核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，
07 不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之
08 維護。

09 2. 被告另辯稱：系爭預定契約書約定懲罰性違約金約定之金額
10 太高云云(見本院卷第274頁)。然本院審酌上開約定之性質
11 屬以強制債務人履行為目的之懲罰性違約金，及被告另將系
12 爭房地以交易總價4億4880萬元出售他人，有內政部不動產
13 交易實價資料附卷可查(見本院卷第65至75頁)，相較系爭預
14 定契約書約定之總價金4億2500萬元，被告因故不履行系爭
15 契約，而多獲取之利益為2380萬元，為懲罰性違約金600萬
16 元近4倍，且本件違約屬可歸責於被告所致且情節非輕，被
17 告亦未能舉證約定之違約金額過高而顯失公平，亦難遽認抗
18 辯為真。

19 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
21 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
22 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
23 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
24 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
25 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
26 第203條定有明文。查本件原告對被告之定金及違約金債
27 權，核屬無確定給付期限之債權，自應以原告催告請求被告
28 給付之翌日起算法定遲延利息，又本件起訴狀於112年6月7
29 日送達被告(見本院卷第79頁)，被告迄未給付，當應負遲延
30 責任，是原告請求被告自112年6月8日起，至清償日止，按
31 週年利率百分之5計算之遲延利息，亦屬有據。

01 四、綜上所述，原告主張因可歸責於被告之事由致兩造未能就系
02 爭房地簽訂正式買賣契約書，而依系爭預定契約書第5條第3
03 項之約定，請求被告返還系爭支票，暨給付600萬元懲罰性
04 違約金，及自112年6月8日起至清償日止，按年息百分之5計
05 算之利息，為有理由，應予准許。

06 五、本件兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免為假執行，
07 均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
09 料，核與本判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
10 述，附此敘明。

11 七、訴訟費用之負擔及假執行之依據：民事訴訟法第78條、第39
12 0條第2項、第392條第2項。

13 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
14 民事第六庭 法 官 陳學德

15 正本係依原本製作。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
19 書記官 巫偉凱