臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第10號

上　訴　人　許振基

訴訟代理人　陳柏宏律師

　　許○○

被　上訴人　中港雲頂建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃瑞堂

訴訟代理人　林堡欽律師

複　代理人　謝念廷律師

上列當事人間請求返還訂金等事件，上訴人對於中華民國110年11月4日臺灣臺中地方法院110年度訴字第241號第一審判決提起上訴，本院於111年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣壹佰萬元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面

按解散之公司，除因合併、破產而解散者外，應行清算。解散之公司於清算範圍內，視為尚未解散。又有限公司之清算，以全體股東為清算人，但公司法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限。公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司之負責人。查本件被上訴人公司於民國110年1月8日委任訴訟代理人提起本件訴訟，嗣於同年月13日召開股東臨時會，決議解散，並選任黃瑞堂為清算人，辦理清算程序，而於同年月19日向臺中市政府為解散登記，然本件訴訟尚未終結，其清算也未完結，依前揭說明，不影響

其法人格之存續，是其黃瑞堂於本院聲明承受訴訟（本院卷91頁），於法並無不合，應予准許。

乙、實體方面

壹、被上訴人主張：伊以每坪新臺幣（下同）13萬元向上訴人購買其臺中市○○區○○○段○○○○○0000○0000○0000地號土地（下合稱系爭土地）應有部分，兩造並於107年9月26日簽定土地訂金收據（下稱系爭收據），具預約性質，雙方有於107年底簽訂買賣本約義務，以俟伊整合其他共有人，伊同時簽發新臺幣100萬元支票（下稱系爭支票）予其作為定金，經其於同年10月23日提示後付款。詎其竟於108年10月15日將其應有部分售予訴外人○○○○股份有限公司（下稱○○公司），並於109年5月18日完成所有權移轉登記，然未見有所稱係適用土地法第34條之1多數決規定程序而買賣之舉證。伊為此於109年12月3日以○○○郵局第403號存證信函（下稱403號存證信函）表明解除兩造間買賣契約，並請求其加倍返還定金，為其於同年月14日收受，卻未置理。爰依系爭收據第伍條及民法第249條第3款、第259條第1款、第2款規定，請求其給付伊200萬元，及其中100萬元自107年10月23日起，其餘100萬元自109年12月19日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息等語。

貳、上訴人則以：系爭收據未經買方簽名，伊簽訂時不知買方為何人，該收據性質為買賣預約，但第貳條附有於107年底前取得其餘共有人同意後訂立本約之停止條件，該停止條件並未成就，買賣契約即未成立，其無從請求伊加倍返還。又系爭支票性質為立約定金，其既未於107年底前完成買賣本約之簽立，係可歸責，其後也未有積極主動聯絡，顯無履約能力；○○○係協助其收購系爭土地之人，其證詞顯有偏頗之虞而不可採。爰以上訴理由（一）狀催告並為解除契約之意思表示後，類推適用民法第249條第2款之規定沒收定金。倘認伊不得沒收定金，惟系爭土地乃分別於109年5月18日、6月3日因其他共有人依土地法第34條之1第1項規定移轉登記

予○○公司，致買賣預約之目的不能達成，該給付不能之事由不能歸責於雙方，契約關係應歸於消滅，其僅能請求伊返還已付定金，不能請求加倍返還。縱認該收據第伍條約定屬違約金性質，惟依上情，伊並無可歸責，且未見其具體陳明實際有何受損，是其請求亦屬過高，應予酌減。另參其於起訴後即辦理解散登記，堪認其係以損害他人為主要目的，而構成權利濫用，亦有違誠信等詞，資為抗辯。

參、原審法院審理後，斟酌兩造之主張及攻擊防禦方法之結果，認兩造未簽立買賣本約係可歸責於上訴人，買賣契約並經被上訴人解除，其依系爭收據第伍條請求上訴人加倍返還定金有理，而為其勝訴之判決。上訴人不服，上訴聲明：原判決廢棄；被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明為：上訴駁回。

肆、本院之判斷：

一、兩造不爭執事項：

（一）系爭收據為被上訴人預先擬定之定型化契約（原審卷23、110頁），由訴外人即上訴人之子許○○代理上訴人於賣方欄位簽約，並收受○○○所交系爭支票，上訴人同意就其系爭土地應有部分與被上訴人按收據第貳條約定簽立買賣契約。然契約書上並未記載買方姓名，且第貳條僅約定「中華民國107年　月　日前簽立買賣契約書」，而未載明具體月日；系爭支票雖蓋有「禁止背書轉讓」章，但受領人欄原為空白，係經上訴人在其上及背面領款人欄簽名後，於107年10月23日提示獲得付款（同卷31至37頁）。

（二）兩造迄今仍未依系爭收據第貳條約定簽立買賣契約書。

（三）上訴人已於108年10月15日將其系爭土地應有部分出售予○○公司，並於109年5月18日辦理移轉登記完畢（原審卷124、125頁）。而系爭土地全部已分別於109年5月18日、6月3日辦理所有權移轉登記予○○公司（本院卷一151至507頁）。

二、被上訴人指上訴人拒不與其締買賣本約，反將其應有部分出

售、移轉他人，爰解除系爭收據之約定，依約請求其加倍返還定金等語。上訴人則以係被上訴人未能依約完成締約條件，伊係因土地法規定而出售應有部分，且其違約金之請求亦有過高而得酌減，所為並有權利濫用、違反誠信之嫌等詞。是本件兩造之所爭執，主要在於系爭收據是否附有被上訴人應於107年底前與系爭土地其他共有人達成收購之停止條件？被上訴人解除買賣契約是否有據？其依系爭收據第伍條約定訴請上訴人加倍返還定金200萬元，有無理由？上訴人主張沒收被上訴人所付款項、請求酌減其數額，是否可採？如可採，以多少為適當？被上訴人提起本件有無上訴人所稱權利濫用、違反誠信之情？

三、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文；且民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判決意旨參照）。次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，固為民法第98條所明文，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事研求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。

四、查系爭收據內容雖經上訴人於賣方簽章欄簽章，並載明所約定標的土地地號、面積及每坪承購單價13萬元，且記載買方已交系爭支票之基本資料等事實；另其第貳條雖僅約定「中華民國107年　月　日前簽立買賣契約書」，而未記明其月日，但仍可得推定為於107年結束前簽約之意，則屬可見。然其上並未有買方姓名及簽章，且既無被上訴人所稱雙方須待其完成系爭土地繼承登記事宜後始正式締約一節，亦無上訴人所陳係附有被上訴人應於107年底前達成系爭土地全部收購的停止條件約定之情，尚難輕將雙方所未明確約定事項，逕認屬兩人約定之一部；至系爭支票雖蓋有禁止背書轉讓章，但原無受領人之記載，無從得悉被上訴人簽發、轉交

上訴人之真意為何。

五、雖系爭支票形式上係由被上訴人所簽發，並由證人○○○交付予上訴人收受，然以被上訴人並未在其自行預先所擬之系爭收據上簽章，且系爭禁止背書轉讓支票性質上僅能由發票人所指定之受領人兌領，其卻又不欲明確填載受領人而言，難認其當下確有與上訴人達成買賣合意、且系爭支票亦確係為此而交付上訴人之真意。而依證人○○○所證，其乃以土地開發與仲介為業，系爭土地為其家族中人所共有，最初共有人乃請其協助處理土地繼承登記事宜，其間，共有人提議由其代覓買家將土地買下，其始找被上訴人前來應買，並幫被上訴人出面處理本件買地一事，而與上訴人簽定系爭收據，並交付被上訴人所簽發之系爭支票予上訴人收受，以俟繼承問題處理告一段落後才正式簽約等情（原審卷169、170頁），而被上訴人就此亦自始承稱伊一般在收購土地時，是先與地主簽訂定金收據，待所有共有人都同意出售後，才簽買賣契約，避免為共有人知悉收購訊息，引發土地價格之哄抬，當時因尚在與其他共有人溝通，故未與上訴人簽約（同卷110頁）等情。足見，○○○本係以仲介身分居間處理系爭土地買賣事宜，而本件被上訴人乃係未免其收購系爭土地之意圖曝光，使其他共有人在不知情下，透過○○○出面居中處理，暗地遂行其收購系爭土地之計畫，是在其收購計畫之拼圖尚未成形前，其應當仍處於猶豫階段，始不願在所自擬之收據上具名，亦未在所簽發之系爭支票確切填載受領人，自此所為以觀，其是否確有與上訴人締約之真意，即非無疑，是雖其已簽發蓋有禁止背書轉讓、卻未填載受領人之系爭支票交由○○○轉給上訴人收受，但此無非係在形塑其已支付定金之外觀，藉以牽制上訴人意志之動搖，也無以輕認其買意之存在。至上訴人竟將系爭支票兌領之風險，則應由意在營造買賣形式、卻不明確表態之被上訴人所自承擔，不能以此即認雙方確已就系爭土地上訴人之應有部分達成買賣合意，仍應視兩人有無依該收據第貳條所約，於107年底

前完成買賣契約之簽立而定。

六、而被上訴人就該條之履行一情，復圓稱證人○○○已於原審證述兩造間有就待系爭土地繼承登記辦理告一段落後再締約之口頭協議，且其有於107年請上訴人來簽約，為上訴人所拒云云（原審卷169、170頁）。然○○○乃被上訴人之代理人，為被上訴人所自陳，就本件土地之收購自有利害，其所證有無偏頗之虞，已為上訴人所質疑；又依其所證，其並非親自或以存證信函等書面正式方式通知上訴人，而係以電話透過劉○○聯絡上訴人前來簽約，而劉○○回以因有人出價每坪15萬元，故認上訴人已無履行簽約之意等詞（同卷170、171頁），然經原審向劉○○確認其事，劉○○證稱「有沒有這件事情我忘記了」（同卷172頁），可見，其並未親自聯絡上訴人簽約之事，而係透過劉○○轉達，但劉○○對此卻已不復記憶，是此項經由轉述間接得來之證據，因欠缺直接訊息來源之支撐，其證明力因而空洞化，即無可逕認此部分所證為可採；況依系爭土地異動索引所載，系爭土地乃於108年1月30日後，始陸續有共有人辦理繼承登記之紀錄（本院卷一147至479頁），已逾系爭收據第貳條所載之107年前簽立買賣契約書之約定，則至107年底前，其所證完成系爭土地繼承登記之前提事實既仍未發生，其又何以通知上訴人簽約，所述未免矛盾；而由異動索引之記載，也未能得見究係由何人所促成，為被上訴人所不否認（本院卷二120頁），尚無以認所稱並未形諸於文字之口頭協議，有何得以凌駕於由被上訴人預先所擬、經上訴人在其上簽章之系爭收據約定的正當性。而依○○○另所證陳系爭收據第貳條「上面寫107年，就是指會在107年簽訂契約的意思」（同卷107頁），則雙方既未能於107年完成簽約，系爭收據之約束力即已失其效，自無再行解除可言，更無解除後，除請求返還已付100萬元本息外，再依該收據第伍條或民法定金之規定請求上訴人加倍奉還之餘地。

七、另系爭收據並無上訴人所稱附停止條件之記載，其此部分主

張即失所憑；且本件乃因兩造未能於所約定之107年底前完成簽約而失其效，已如前述，即無從再行解除可言，自亦無該收據第伍條前段所稱因可歸責於買方之事由致契約解除之情發生，是上訴人主張依該條前段約定沒收所載「訂金」，亦屬無據。

八、是本件既係因兩造未能於所約定之時間內完成買賣契約之簽定，以致系爭收據失其拘束力，則雙方既未能完成締約，上訴人即應將所收款項返還，庶符事理。而無違約金之存在，自無酌減與否之適用。至被上訴人於提起本件後，即聲請解散，並進行清算，雖有可疑，然單由此並無可逕認其權利之行使有何濫用，亦不能即謂係違反誠信，上訴人此部分主張，也無可採。

九、綜上所述，被上訴人依系爭收據之法律關係，請求上訴人返還100萬元，及自109年12月19日（原審卷43、49頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並依兩造聲請為附條件准、免假執行之宣告，尚無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

十一、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　8　　日

民事第三庭　　審判長法　官　黃玉清

法　官　涂秀玲

法　官　葛永輝

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　黃湘玲

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　8　　日