

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第314號

原告 胡信昌
訴訟代理人 蘇清水律師
蔡宜均律師
黃聖珮律師

被告 邱水能
邱朝進

共同
訴訟代理人 裘佩恩律師
蘇泓達律師
莊佳蓉律師

上列當事人間請求返還定金等事件，經本院於民國109年10月22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。
訴訟費用新臺幣20,800元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

原告與其配偶所經營海屏企業有限公司(下稱海屏公司)需倉庫存放原物料，欲向被告購買坐落在臺南市○○區○路○段000地號土地(下稱系爭土地)作為倉庫，且需以15噸大卡車進出通行，因系爭土地係袋地，為解決通行問題，被告邱水能提出其先前與訴外人楊月華簽訂之約定書取信原告，承諾與同段577地號土地(下稱鄰地)所有人黃葉月里以1坪換5坪，取得通行鄰地寬度8公尺道路以供系爭土地通行，原告同意購買系爭土地，兩造於103年7月9日簽立訂金收據(下稱系爭訂金收據)，原告已給付訂金100萬元，復於同年月14日在海屏公司簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)。然被告邱水能於簽訂系爭買賣契約後，改允諾取得通行鄰地寬度6公尺道路，嗣又改允諾取得通行鄰地寬度4公尺道路，原

告慮及業已簽訂系爭買賣契約，通行鄰地寬度4公尺道路尚可勉強供大型貨車通過，故無異議。惟被告對鄰地所有人黃葉月里訴請確認通行權存在訴訟，經本院以103年度南簡字第979號、104年度簡上字第96號判決通行鄰地寬度2.5公尺確定在案，此與被告承諾鄰地通行寬度4公尺道路相差過多，無法達原告購買系爭土地用以運輸儲放原物料之目的，此係屬可歸責於被告之事由，致不能履行系爭買賣契約；且被告已於108年間將系爭土地出賣予第三人，並已辦理移轉登記，系爭買賣契約已屬給付不能，原告自得解除系爭買賣契約。爰以本件起訴狀繕本送達為解除契約之意思表示，依系爭訂金收據及民法第249條第3款、第271條之規定，請求被告加倍返還已受領之定金200萬元，由被告平均分擔各給付原告100萬元。並聲明：

(一)被告邱水能應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(二)被告邱朝進應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(三)原告願供擔保請准予宣告假執行。

二、被告則以：兩造簽訂之系爭訂金收據及系爭買賣契約均未約定被告應取得對鄰地之通行權，且系爭買賣契約之特約條款記載「現況買賣」，足見被告從未允諾取得鄰地寬度8公尺或6公尺或4公尺道路，以供系爭土地行。退步言，縱有約定被告應取得對於鄰地通行權，被告業已對鄰地所有人訴請確認通行權存在，並經本院判決確認系爭土地可通行鄰地寬度2.5公尺確定在案，系爭土地通行鄰地無礙。又系爭土地方正且面積大，易於開發，被告本可自行向鄰地取得通行權，原告自簽訂系爭訂金收據後，即開始通行供附近居民進出之同段568地號土地，進出未受阻礙，足見系爭土地雖為袋地，卻非完全難以與公路聯絡，原告購買系爭土地非無實益。然原告未依約定於1年內給付剩餘買賣價金，被告於106年4月21日以存證信函催告後，原告仍置之不理，被告已於1

06年5月3日以律師函通知原告解除系爭買賣契約並沒收定金100萬元。被告於解除系爭買賣契約後，出賣系爭土地予第三人，自不負返還訂金及給付違約金之責等語抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，請准供擔保後得免為假執行。

三、兩造經本院依民事訴訟法第271條之1準用第270條之1第1項第3款規定曉諭闡明後，整理並協議簡化不爭執事項如下：（見本院卷第322-326頁）

(一)系爭土地原為被告2人共有，面積3,637平方公尺、地目旱，使用分區為一般農業區、使用地類別為農牧用地。系爭土地需經由其東側即訴外人黃葉月里所有之同段577地號土地始能通行至中正路一段，系爭土地係袋地。

(二)訴外人楊月華擬投資護理安養事業，預定購買系爭土地，與被告於正式買賣契約簽訂前之103年1月3日簽訂約定書(原證3)，其中第2條記載：「賣方(按指本件被告2人)應提供至少八米道路通行同意書，通行至已開闢道路，以供買方(按指楊月華)向政府機關申請開發。」、第5條記載：「上列第四條賣方(按指本件被告2人)同意以5比1比例方式與同段577號所有人交換所通行土地面積。賣方應負擔交換土地的面積，不計入買賣土地。」、第7條記載：「本約完成後，雙方會同與車路墘段577號所有人完成土地交換約定及取得土地通行同意書文件。」等語。嗣因系爭土地地目不符政府申請規定，楊月華未與被告簽訂買賣契約。

(三)原告與配偶所經營之海屏公司係從事生產塑膠回收再製造成塑膠顆粒之業務，為替公司尋找儲放塑膠原料之倉儲地點，欲向被告購買系爭土地，兩造約定由原告以2,400萬元購買，並於103年7月9日由被告邱水能代表被告2人與原告簽訂訂金收據(即系爭訂金收據)，原告於當日交付訂金100萬元予被告邱水能。系爭訂金收據記載「訂金收取後，若買方(按指本件原告)反悔不欲購買，則訂金由賣方(按指本件被告2人)沒收，反之，若於約定期間，賣方將土地賣出或其他

因素阻礙時，則訂金加倍奉還，以示公平。」等語。嗣兩造於103年7月14日在海屏公司簽訂不動產買賣契約書(即系爭買賣契約)，並由被告委託之地政士廖榮輝在契約書空白處以手寫記載特約條款共4點及特別約定共2點，手寫內容詳如本院卷第21頁所示。

(四)被告2人於103年8月21日對訴外人黃葉月里提出確認通行權訴訟，請求通行與系爭土地相鄰之577地號土地，並主張通行權面積為46平方公尺(寬度為4公尺)，經本院以103年度南簡字第979號判決被告此部分勝訴，黃葉月里不服提起上訴，經本院以104年度簡上字第96號判決廢棄改判被告得通行之範圍為寬度2.5平方公尺(面積27平方公尺)確定在案。

(五)原告於106年4月18日以海屏公司名義寄發仁德車路墘郵局存證號碼000017號存證信函予被告，主張解除系爭買賣契約，並要求被告2人加倍返還已受領之定金共計200萬元(原證6)，被告收受該存證信函後，於同年月21日委請律師函知海屏公司及原告，催請海屏公司及原告於函到7日內履行系爭買賣契約，否則將依約沒收定金並解除契約，另請海屏公司騰空交還系爭土地。原告收受該律師函後，再於同年月27日以海屏公司名義寄發仁德車路墘郵局存證號碼000018號存證信函予被告，要求被告依約返還訂金(原證7)，被告收受該存證信函後，於同年5月3日委請律師函知原告，被告會依約沒收定金，並解除系爭買賣契約，及要求海屏公司及原告於函到後15日將系爭土地騰空返還予被告(被證2)，原告有收受該律師函。

(六)兩造簽訂系爭買賣契約後，被告同意原告使用系爭土地存放海屏公司所製造之塑膠顆粒產品。

(七)在系爭買賣契約簽訂前，系爭土地上已有設定8筆抵押權，其中第3順位至第8順位之抵押權人依序為陳桂香、邱水能、黃洪鳳梅、吳林秀娥、陳淑勤、黃美息。黃洪鳳梅、吳林秀娥、陳淑勤已於108年10月28日以清償為由辦理抵押權塗銷登記(本院卷第239、251、247頁)。邱水能已於108年8月30

日以清償為由辦理抵押權塗銷登記(本院卷第301頁)。黃美
息已於108年10月29日以清償為由辦理抵押權塗銷登記(本院
卷第255頁)。陳桂香已於108年12月5日以清償為由辦理抵押
權塗銷登記(本院卷第307頁)

(八)被告於108年10月14日將系爭土地出賣予第三人陳國瑞、葉
淑雲，並於同年月25日辦理所有權移轉登記完畢。

四、兩造爭執事項：

原告主張系爭土地對鄰地之通行範圍僅有寬度2.5公尺，致
原告運送塑膠原料之大型貨車無法進出，使原告締結系爭買
賣契約之目的無法達成，為可歸責於被告之事由，依系爭訂
金收據及民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還已受領
之定金共200萬元，有無理由？

五、本院判斷之理由：

(一)被告負有取得對於鄰地通行權之義務：

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
辭句，民法第98條定有明文。蓋解釋意思表示，端在探求表
意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性。是解釋契約
尤須斟酌交易上之習慣，及當事人所欲達成之經濟上效果、
合理預期之契約利益，依誠信原則而為之。關於法律行為之
解釋方法，應以當事人所欲達到之目的、交易習慣、任意法
規及誠信原則為標準，合理解釋之，其中應將當事人之目的
列為最先，交易習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終
介於其間以修正或補足之。因此，解釋契約，應於文義上及
論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約
全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其
他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要
目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒
拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高
法院108年度台上字第2153號判決意旨參照）。所謂探求當
事人之真意，在兩造就其意思表示真意有爭執時，即應從該
意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習

01 慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效
02 果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果
03 是否符合公平原則（最高法院108年度台上字第876號判決意
04 旨參照）。

05 2.系爭土地原為被告2人共有，原告與其配偶經營之海屏公司
06 為尋找儲放塑膠原料之倉儲地點，向被告購買系爭土地，於
07 103年7月9日由被告邱水能兼代理被告邱朝進與原告簽訂系
08 爭訂金收據，原告於當日交付訂金100萬元予被告邱水能。
09 嗣兩造於103年7月14日在海屏公司簽訂系爭買賣契約之事
10 實，為兩造所不爭執(見不爭執事項(一)、(三))。又系爭土地為
11 袋地，兩造於103年7月9日簽立系爭訂金收據，及於103年7
12 月14日簽立系爭買賣契約，其上均未記載系爭土地通行問題
13 乙節，此觀系爭訂金收據及系爭買賣契約即明。

14 3.原告主張系爭訂金收據及系爭買賣契約書雖未記載被告應取
15 得鄰地通行權之約定，惟被告邱水能於簽立系爭訂金收據時
16 提供其先前與訴外人楊月華簽訂之約定書，向原告承諾取得
17 通行鄰地寬度8公尺道路，其後改允諾取得通行鄰地寬度6米
18 道路、嗣又改允諾取得通行鄰地寬度4米道路，並先後交付
19 由其親自註記「6米寬」、「4米寬」之地籍圖予原告等語，
20 並提出約定書、地籍圖為證（見本院卷第71、159、161
21 頁），惟為被告所否認，並以其未提出約定書及地籍圖予原
22 告，兩造未約定被告負有取得鄰地通行權之義務云云為辯。
23 經查，系爭訂金收據記載「雙方約定於民國103年7月9日賣
24 方收取買方新台幣一百萬元訂金簽約後，買賣契約成立，海
25 屏企業有限公司可將貨物存放在台南市○○區○路○段000
26 地號之土地」等語，此觀系爭訂金收據自明，足見原告購買
27 系爭土地之目的，係作為供海屏公司存放貨物之用，且為被
28 告所明知，而原告以2,350萬元購買系爭土地存放海屏公司
29 塑膠原料，此有系爭買賣契約附卷可憑，衡情買受人即原告
30 應合理期待有可對外通聯之道路以供運送原料進出，始能達
31 土地利用之目的，若無可對外之聯絡道路，必然喪失購買系

01 爭土地預定之效用。又證人即原告之妻劉國珍於本院審理中
02 到庭證述：系爭土地買賣細節是由原告出面談的，103年7月
03 9日簽立系爭訂金收據及103年7月14日簽立系爭買賣契約
04 時，我在旁邊聽，因為系爭土地沒有可通行的路，邱水能表
05 示要以系爭土地5坪向鄰地換1坪，換取鄰地8米寬的通行，
06 且說他之前曾與安養中心約定買賣，但因地目不符，買賣未
07 成，邱水能有拿與安養中心訂立的約定書給我們看，並說他
08 需要時間去跟鄰地說等語（見本院卷第186-188頁），參酌
09 原告提出被告與訴外人楊月華曾於103年1月3日簽訂之約定
10 書，其中第2條記載：「賣方(指本件被告2人)應提供至少八
11 米道路通行同意書，通行至已開闢道路，以供買方(指楊月
12 華)向政府機關申請開發。」、第5條記載：「上列第四條賣
13 方(按指本件被告2人)同意以5比1比例方式與同段577號所有
14 人交換所通行土地面積。賣方應負擔交換土地的面積，不計
15 入買賣土地。」、第7條記載：「本約完成後，雙方會同與
16 車路墘段577號所有人完成土地交換約定及取得土地通行同
17 意書文件。」嗣因系爭土地之地目不符政府申請規定，楊月
18 華未與被告簽訂買賣契約等情，此為被告所是認(見不爭執
19 事項(二))，核與證人劉國珍所述相符，堪信證人劉國珍前開
20 證詞，為真實可採。又佐以被告與訴外人楊月華間訂立之約
21 定書，係在兩造簽訂系爭訂金收據及系爭買賣契約前作成，
22 若非經被告出示並交付予原告，原告自無可能輕易取得該份
23 約定書，而被告在簽訂系爭訂金收據時出具上開約定書予原
24 告，表明欲依約定書取得鄰地通行寬度8公尺道路，與鄰地
25 以5比1比例互換通行土地面積，固可認定，惟鄰地所有人同
26 意與否，尚未可定，此由證人劉國珍證稱：邱水能說他需要
27 時間去跟鄰地說等語即明，由此應認兩造就通行鄰地之寬度
28 若干尚未有一致之合意。至證人劉國珍另證述：邱水能保證
29 比照其先前與安養中心訂立之約定書，取得鄰地通行寬度8
30 公尺道路等語（見本院卷第187頁），惟證人劉國珍與原告
31 為夫妻關係，其此部分之證述，難免附和原告之主張，無從

01 遽信。況依原告主張，被告邱水能其後改稱通行鄰地寬度為
02 6公尺，復又改稱通行鄰地寬度為4公尺，原告亦有同意等
03 情，益證兩造間就通行寬度若干應未達成合意。是以，兩造
04 未在系爭訂金收據、系爭買賣契約以文字記載關於系爭土地
05 通行問題，然有以口頭約定被告負有取得鄰地通行權之義
06 務，但未就通行鄰地之寬度若干有合意之事實，應可認定。

07 4.兩造於103年7月14日簽訂系爭買賣契約後，被告於同年8月2
08 1日對鄰地所有權人黃葉月里提出確認通行權訴訟，並主張
09 通行權寬度為4公尺之事實，為兩造所不爭執(見不爭執事項
10 (四))，且經本院調閱本院104年度簡上字第96號確認通行權存
11 在等事件卷宗查閱明確，核與原告主張被告邱水能先改稱取
12 得通行鄰地寬度6公尺道路，嗣又改稱取得通行鄰地寬度4公
13 尺道路，經原告同意等語相符(見本院卷第147頁)，且與原
14 告提出標註「6米寬」、「4米寬」之地籍圖相合，益證兩造
15 就被告負有取得鄰地通行權之義務已有合意，否則，系爭土
16 地既已出賣予原告，衡情被告當無需再以自己名義提出確認
17 系爭土地對鄰地通行權之訴訟，被告對黃葉月里提出確認通
18 行權訴訟，顯係為履行其口頭允諾原告其負有取得鄰地通行
19 權之約定，應可認定。又袋地所有人固得依民法第787條第1
20 項對周圍地主主張袋地通行權，然為兼顧周圍地所有人之利
21 益，就其通行地因此所受之損害，同條對於袋地所有人課以
22 支付償金之責，是兩造簽訂系爭訂金收據及系爭買賣契約
23 時，若未約定被告負有取得鄰地通行權之義務，則原告日後
24 尚需另行取得袋地通行權，以及支付袋地通行相當之償金，
25 而被告於訂立系爭買賣契約後，以自己名義提出確認通行權
26 存在訴訟，足見兩造於簽訂系爭買賣契約時，確有約定被告
27 負有取得鄰地通行權之義務。嗣被告提起確認通行權訴訟，
28 經本院以103年度南簡字第979號判決系爭土地就鄰地有46平
29 方公尺(寬度4公尺)通行權，黃葉月里不服提起上訴，經
30 本院以104年度簡上字第96號判決廢棄改判系爭土地對鄰地
31 有寬度2.5公尺之通行權確定在案之事實，已為兩造所不爭

01 執（見不爭執事項(四)），是被告業已履行其取得鄰地通行權
02 之義務，訴請確認鄰地通行權（寬度4公尺）存在，並經法
03 院判決確認鄰地通行權寬度為2.5公尺之事實，堪可認定。

04 5.被告抗辯兩造係約定「現況買賣」，若兩造有約定被告應取
05 得鄰地通行權，何以系爭訂金收據及系爭買賣契約未予記
06 明，系爭土地方正且面積大，原告自可於日後自行向鄰地取
07 得通行權解決通行問題云云。查，證人即為兩造辦理系爭買
08 賣契約簽訂之地政士廖榮輝到庭具結證稱：我受被告委託辦
09 理系爭土地買賣書面簽約，雙方買賣條件我都沒有參與，我
10 也沒有去過系爭土地現場，在簽訂系爭買賣契約前，被告有
11 先拿系爭訂金收據給我參考，我才知道他們是先付定金後，
12 才約時間簽約。系爭買賣契約的重點是在解決抵押權，因為
13 抵押權超出買賣價金很多，以我的專業，是要確保買賣雙方
14 身分及確認土地有無設定他項權利或負擔，我依據兩造的共
15 識，以文字記載在買賣契約書特約條款，我不知道系爭土地
16 是袋地，簽約當天兩造都沒有談到通行的問題，所以我沒有
17 針對此部分記載任何文字，後來兩造有爭執，我才知道系爭
18 土地是袋地等語（見本院卷第126-129頁），是依證人廖榮輝
19 上開證詞，雖可認定兩造於103年7月14日簽訂系爭買賣契約
20 時，確實未談及袋地通行權乙事，惟兩造於103年7月9日簽
21 訂系爭訂金收據時，已以口頭為通行權之約定，詳如前述，
22 則證人廖榮輝既未參與兩造於103年7月9日簽立訂金收據，
23 其前開證詞自不足為有利於被告之認定。至系爭買賣契約雖
24 由證人廖榮輝記載「現況買賣」，惟證人廖榮輝既不知系爭
25 土地為袋地，亦不知兩造早於簽訂系爭訂金收據時，已約定
26 被告負有取得鄰地通行權之義務，故其於系爭買賣契約書記
27 載「現況買賣」，衡情當係本於一般不動產買賣而為通常性
28 記載，尚不足以憑此即認定兩造未以口頭約定被告負有取得
29 鄰地通行權之義務。被告上開所辯，難認可採。

30 6.原告雖主張本院104年度簡上字第96號確定判決確認通行鄰
31 地寬度僅有2.5公尺，與被告承諾至少寬度4公尺差異甚大，

01 致原告運送塑膠原料之大型貨車無法進出，使原告締結系爭
02 買賣契約之目的無法達成云云，然查，被告曾先後向原告提
03 出通行鄰地寬度為8公尺、6公尺、4公尺道路，足見被告雖
04 負有取得通行權之義務，惟僅憑被告在地籍圖上註記「6米
05 寬」、「4米寬」，難認兩造就通行鄰地之寬度先後曾達成
06 「6米寬」、「4米寬」之合意。佐以被告於簽立系爭買賣契
07 約書後，即以自己名義訴請確認系爭土地對於鄰地之通行權
08 （寬度4公尺）存在，且多次告知原告訴訟進度，並提供第
09 一、二審判決書予原告知悉，此情為原告所自承（見本院卷
10 第149-151頁），是原告明知被告係以訴訟方式確認系爭土
11 地對鄰地之通行權，當亦知悉得否通行鄰地及通行寬度，端
12 視法院判決之結果而定，絕非被告單方所得決定或允諾，原
13 告主張被告應允通行鄰地寬度至少4公尺等語，顯與事實不
14 符，自難採認。

15 7.據上各節，兩造雖未於系爭訂金收據及系爭買賣契書就通行
16 權以文字為約定，然兩造確有口頭約定被告負有取得對於鄰
17 地通行權之義務，但兩造並未合意通行鄰地之寬度至少4公
18 尺；被告於簽訂系爭買賣契約書後，訴請法院確認通行權
19 （寬度4公尺）存在，且經法院判決確認通行權存在（寬度
20 2.5公尺），被告已履行出賣人對於鄰地取得袋地通行權之
21 義務之事實，足堪認定。

22 (二)原告依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還已受領之
23 定金共200萬元，為無理由：

24 1.按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該
25 當事人應加倍返還其所受定金，固為民法第249條第3款所明
26 定，惟所謂不能履行，係指於契約成立後應為給付之時，有
27 客觀上給付不能之情形而言(最高法院95年度台上字第2號判
28 決意旨參照)，是當事人所訂契約之標的並非不能履行，而
29 僅其品質、規格、面積或數量與約定之內容不符者，僅生債
30 務人應否負物之瑕疵擔保責任之問題，此與前述「不能履
31 行」之情形迥然有別（最高法院69年度台上字第3935號判決

01 意旨參照），是民法第249條第3款所規定之加倍返還定金，
02 須以契約因可歸責於受定金當事人之事由致不能履行為其前
03 提。

04 2.兩造確有以口頭約定被告負有取得通行通行權之義務，但並
05 未達成通行鄰地寬度至少4公尺之合意；被告於簽訂系爭買
06 賣契約書後，已訴請法院確認通行權（寬度4公尺）存在，
07 經法院判決確認通行權存在（寬度2.5公尺），被告已依約
08 定履行出賣人應負有取得對鄰地之通行權利之事實，業如前
09 述。原告主張系爭土地通行權寬度未及4公尺，致無法達原
10 告購買系爭土地用以運輸儲放原物料之目的，因而拒付其餘
11 買賣價金乙節，然鄰地通行權為鄰地所有權之擴張，其目的
12 在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問題，自應限於必要
13 之程度，且應選擇對鄰地損害最少之處所為之，是以鄰地通
14 行權之處所、範圍是否係「適當、必要」與對周圍地之最小
15 侵害，既屬法院審酌通行權內容之要素，自應由法院依職權
16 認定，不受當事人主張之拘束，是被告於簽訂系爭買賣契約
17 後之103年8月21日即對鄰地提出確定通行權訴訟（見不爭執
18 事項(四)），嗣本院以104年度簡上字第96號判決確認系爭土地
19 通行權寬度為2.5公尺，自屬不可歸責於被告之事由所致，
20 原告執此拒絕給付買賣價金，即屬無據。又法院判決系爭土
21 地對鄰地通行範圍寬度為2.5公尺，雖與原告主張之通行寬
22 度不同，但通行範圍寬度未達4公尺，非屬客觀上給付不能
23 之情形，被告並無不能履行契約之情事，原告自無從依民法
24 第249條第3款之規定，請求被告加倍返還定金。

25 (三)系爭買賣契約於106年5月4日經被告合法解除，被告得依系
26 爭買賣契約第15條沒收訂金：

27 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
28 任；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期
29 限催告其履行，如於期限內不履行，得解除契約，民法第22
30 9條第1項及第254 條分別定有明文。查，系爭買賣契約第15
31 條約定：「買方違反本契約各條之一者，賣方得沒收所收全

部金額」，特約條款第4點約定：「雙方同意全部價金於簽約日起一年內支付完畢」，此觀系爭買賣契約即明(見本院卷第21頁)，可見兩造約定系爭土地買賣價款應於103年7月14日訂立系爭買賣契約時起算1年即104年7月13日內給付完畢。

2.原告於106年4月18日以海屏公司名義寄發仁德車路墘郵局存證號碼000017號存證信函予被告，主張解除系爭買賣契約，並要求被告2人加倍返還已受領之定金共計200萬元，被告收受該存證信函後，於同年月21日委請律師函知海屏公司及原告，催請海屏公司及原告於函到7日內履行系爭買賣契約，否則將依約沒收定金並解除契約，另請海屏公司騰空交還系爭土地。原告收受該律師函後，再於同年月27日以海屏公司名義寄發仁德車路墘郵局存證號碼000018號存證信函予被告，要求被告依約返還訂金，被告收受該存證信函後，於同年5月3日委請律師函知原告，被告依約沒收定金，並解除系爭買賣契約，及要求海屏公司及原告於函到後15日將系爭土地騰空返還予被告，原告有收受該律師函之事實，為兩造所不爭執(見不爭執事項(五))，是原告既不得拒絕給付剩餘買賣價金，詳如前述，且經被告限期催告履約，逾期仍未履行，揆諸上開說明，被告已得解除契約，則被告於106年5月3日委請律師發函予原告為解除契約之意思表示，於同年月4日7日送達原告，此有被告提出之中華郵政掛號郵件收件回執在卷可證(見本院卷第111頁)，堪認系爭買賣契約已於106年5月4日生解除之效力，被告依系爭買賣契約第15條之約定，沒收已收受之訂金100萬元，應屬有據。至原告於106年4月18日以海屏公司所為解除系爭買賣契約之意思表示，因系爭買賣契約之當事人為兩造，而非海屏公司與被告，故海屏公司所為解除系爭買賣契約之意思表示，對於被告自不生合法效力，併予敘明。

(四)原告依系爭訂金收據，請求被告加倍返還已受領之定金，為無理由：

01 1.按定金指契約當事人之一方以確保契約之履行或擔保契約之
02 成立為目的，而交付他方之金錢或其他代替物，定金依其作
03 用之不同，通常可分為證約定金、成約定金、違約定金、解
04 約定金及立約定金，上述各種定金，非必各不相涉，互相排
05 斥，交付一種定金，而兼具他種作用者，事恆有之，應依契
06 約之文字及當事人之真意決定之（最高法院101年度台上字
07 第1692號判決意旨參照）。觀諸系爭訂金收據約定：「…雙
08 方約定於民國103年7月9日賣方收取買方新台幣一百萬元訂
09 金簽約後，買賣契約成立，海屏企業有限公司可將貨物存放
10 在台南市○○區○路○段000地號之土地，訂金收取後，若
11 買方(按指本件原告)反悔不欲購買，則訂金由賣方(按指本
12 件被告2人)沒收之，反之，若於約定期間，賣方將土地賣出
13 或其他因素阻礙時，則訂金加倍奉還，以示公平…」等語
14 (見本院卷第25頁)，可知前開約定旨在拘束兩造履行買賣契
15 約，並以沒收或加倍奉還訂金，具有違約訂金之性質，堪認
16 原告於103年7月9日所交付予被告之訂金100萬元，其性質為
17 最低損害賠償額之預定，而屬違約定金；此與違約金係當事
18 人為確保債務之履行，約定債務人不履行債務時，另應支付
19 之金錢或其他給付，除當事人另有訂定外，視為因不履行債
20 務而生損害之賠償總額預定有所不同。

21 2.原告雖主張被告已將系爭土地辦理移轉登記予第三人，且被
22 告違反系爭買賣契約特約條款第2點之約定，依系爭訂金收
23 據及系爭約定被告應加倍返還訂金等情。惟查，兩造於103
24 年7月14日簽訂系爭買賣契約後，原告未於104年7月13日前
25 給付買賣價款，更於106年4月18日以海屏公司名義寄發存證
26 信函予被告，表明解除契約之意，經被告於106年4月21日委
27 請律師發函催告原告履行契約，原告再於106年4月27日以海
28 屏公司名義寄發存證信函予被告，請求被告返還訂金，業經
29 本院詳述如前，堪認被告於106年4月28日(見本院卷第173頁
30 中華郵政掛號郵件收件回執)收受原告所寄仁德車路墘郵局
31 存證號碼000018號存證信函時，已可確信原告已拒絕履行契

01 約。又系爭買賣契約業於106年5月4日經被告合法解除，亦
02 經本院認定如前，則被告於解除系爭契約後，本得自由處分
03 其財產，是被告於108年10月14日將系爭土地出賣予第三人
04 陳國瑞、葉淑雲，並於同年月25日辦理所有權移轉登記完畢
05 (見不爭執事項(八))，自非法所不許。原告主張被告將系爭土
06 地出賣予他人，違反系爭買賣契約之約定云云，洵不可採。

07 3.至系爭訂金收據約定：「雙方議定由買方海屏企業有限公司
08 胡信昌先生提交訂金新台幣一百萬元整，交於賣方邱水能先
09 生，做為購買569地號土地之訂金，土地總價款為新台幣兩
10 千四百萬元整，土地面積之計算以土地權狀登記為準，雙方
11 約定於民國103年7月9日賣方收取買方新台幣一百萬元訂金
12 簽約後，買賣契約成立，海屏企業有限公司可將貨物存放在
13 台南市○○區○路○段000地號之土地，訂金收取後，若買
14 方(按指本件原告)反悔不欲購買，則訂金由賣方(按指本件
15 被告2人)沒收，反之，若於約定期間，賣方將土地賣出或其
16 他因素阻礙時，則訂金加倍奉還，以示公平。」(見本院卷
17 第25頁)，其中所稱「其他因素阻礙」，兩造雖未明文約定
18 其具體情事，惟依上開約定可知，兩造於簽立系爭訂金收據
19 後，為拘束兩造履行買賣約，且為公平起見，約定於原告不
20 履行買賣契約，訂金由被告沒收，被告另行出賣予第三人或
21 類此重大違約情事，應加倍返還定金。據此可知，原告得請
22 求被告加倍返還訂金，應以被告在約定期間內，有「將土地
23 賣出」或不能履行買賣契約之「其他因素阻礙」而言，始合
24 於該條款約定目的，非謂一有違反買賣契約均得視為合於
25 「其他因素阻礙」之要件。是系爭買賣契約簽訂前，系爭土
26 地上已有設定8筆抵押權，此為原告所無異詞(見不爭執事項
27 (八))，雖被告未舉證證明其於簽約後，有於103年8月31日
28 前，確認清償第三至第八順位抵押債權額之事實，然被告未
29 履行確認抵押債權額，應非屬系爭訂金收據所稱「因其他因
30 素阻礙」之情形，如此始符兩造締約時之真意。是以，原告
31 依系爭訂金收據之約定，請求被告加倍返還已受領之定金，

01 應屬無據。

02 六、綜上所述，兩造確有約定被告應取得通行鄰地之權利，但未
03 約定被告應取得鄰地通行權寬度至少4公尺，被告以訴訟方
04 式訴請確認通行權存在，業已履行出賣人之義務，惟原告
05 未依系爭買賣契約特約條款第4點之約定，於104年7月13日
06 前，給付全部買賣金完畢，被告已合法解除契約，並得依系
07 爭買賣契約第15條之約定沒收已收訂金。從而，原告依系爭
08 訂金收據及民法第249條第3款規定，請求被告各給付100萬
09 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
10 5計算之利息，為無理由，不應准許，其假執行之聲請，亦
11 失所依附，併予駁回之。

12 七、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，
13 應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第
14 1項分別定有明文。經核本件訴訟費用額為20,800元（即第
15 一審裁判費），依上開規定，應由敗訴之原告負擔，爰判決
16 訴訟費用負擔如主文第2項所示。

17 八、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
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，附此敘明。九、據上論結，原告之訴為無理由，
20 判決如主文。

21 中 華 民 國 109 年 11 月 19 日
22 民事第五庭 法 官 張桂美

23 以上正本係照原本作成。

24 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。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 109 年 11 月 19 日
27 書記官 蘇冠杰