

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第47號

原告 福徵鋼鐵股份有限公司

法定代理人 陳武郎

訴訟代理人 王朝揚律師

被告 祭祀公業林金紫

法定代理人 林青木

上列當事人間請求給付違約金等事件，經本院於民國112年5月24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

一、原告起訴主張：被告前經由答答房屋聯盟尚華不動產加盟店（下稱尚華不動產企業社）居間仲介，於民國109年12月2日與原告公司簽立購地議價金契約書（下稱系爭議價契約），由原告委託尚華不動產企業社代為議價向被告購買被告所有坐落臺南市○○區○○○段0000○0000地號2筆土地（下合稱系爭土地），預定購買價金為新臺幣（下同）69,233,000元，並約定原告公司交付6,000,000元之保證金（議價金）委由尚華不動產企業社代為向被告議價，議價期間自即日起至109年12月25日止，議價成功則議價金轉為定金之一部分。於購地議價金契約書簽立當日，原告並簽發票號EJ0000000號，面額6,000,000元之支票（下稱系爭支票）乙紙交仲介人員楊玉淳後轉交被告收執，資為系爭土地之買賣斡旋金。兩造並約定當被告之派下員會議通過後，斡旋金轉為定金，斡旋金有效日期至109年12月25日止，如未達成合議時，於109年12月30日前無條件無息退還斡旋金。嗣被告於109年12月15日經派下員會議通過，依兩造之約定，系爭土地

之買賣契約業已成立，然因系爭土地上有部分為都市計畫之綠地範圍，經買賣雙方洽商後，兩造同意就原契約為增補約定，除將原先買方（即原告）原開立面額6,000,000元支票歸還原告，並由買方另給付3,000,000元予被告外，兩造同意以3年為期限，於3年內如經內政部都市計畫委員會等相關單位將綠地部分變更核准後，兩造應於內政部都市計畫委員會核准變更後3個月內完成簽訂買賣契約，3年期限內如經都市計畫核准變更後，賣方（被告）若拒絕出售不賣，除返還定金3,000,000元外，另應加罰違約金3,000,000元於買方（原告）。因兩造就原買賣契約部分內容已有所變更，被告遂於110年10月26日就契約內容變更部分再次召開派下員大會，經派下員大會全體出席表決後，全數通過。然被告於110年10月26日經派下員會議通過買賣契約增補事項後，本應出面與原告簽立書面契約，然屢經原告多方催促，甚至寄發存證信函催告，被告始終置之不理。詎被告竟將系爭土地出售予訴外人沈勝智。被告故意違約而拒絕將系爭土地出售予原告公司，依兩造之約定，除返還定金3,000,000元外，另應加罰違約金3,000,000元。並聲明：被告應給付原告6,000,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於110年10月26日召開派下員會議僅是決定要賣系爭土地，不是一定要賣給原告公司。原告公司提出110年10月26日派下員會議紀錄內容是被告之派下員林長江自己繕打並擅自蓋被告之印章，均未經被告之管理人林青木之同意，再者，斡旋金之收據亦是林長江簽名收受，未蓋有被告及其管理人之印章，被告亦無收取原告購買系爭土地之定金3,000,000元，顯見兩造並無成立系爭土地之買賣契約等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴。

三、兩造不爭執之事實：

（一）原告公司於109年12月2日與訴外人尚華不動產企業社簽訂系爭議價契約，其標的為被告所有之系爭土地，預定購買

01 總價69,233,000元，議價保證金6,000,000元。

02 (二) 被告之派下員林長江於109年12月2日簽立收據1紙(下稱
03 系爭收據)。系爭收據記載「茲收原告支票1張，支票號
04 碼EJ0000000，支票面額6,000,000元。作為系爭土地買賣
05 幹旋金。說明：因祭祀公業派下員會議通過出售條件，達
06 成合議，將幹旋金為；祭祀公業林金紫土地買賣之用。1.
07 幹旋金依交易，意為協調之用。2. 須於祭祀公業林金紫，
08 派下員召開會議。3. 當派下員會議有通過後，幹旋金轉為
09 定金(1076地號每坪42,000元，1075地號(綠地每坪20,0
10 00元出售) 4. 會議若沒通過出售條件，不成立買賣，即無
11 條件無息退還幹旋金。5. 會議若通過出售條件，成立買賣
12 契約，買方(即原告)若不買，則沒收幹旋金作為懲罰性
13 違約金(賣方可自由指定登記名義人)。6. 幹旋金有效日
14 期至109年12月25日止，如未達成和議時，於109年12月30
15 日前無條件無息退還幹旋金。」。

16 (三) 原告提出之附件三係「110年10月26日被告派下員會議紀
17 錄」(下稱系爭會議紀錄，被告否認該會議紀錄之真正)，該會議紀錄記載「土地買賣事項商討。說明：土地
18 買賣於109年12月2日和原告公司簽訂之收據(幹旋金支票
19 面額6,000,000元)，賣方(即被告)依收據第2、6條約
20 定，於109年12月15日經被告派下員會議通過買賣成立，
21 而上開幹旋金轉作為訂金，因買方公司(即原告)規劃因
22 素，雙方增補如下約定(下稱系爭增補約定)：…二、簽
23 立本增補約定翌日起3年內系爭土地前綠地兼供人行步道
24 使用、須經內政部都市計劃委員會等相關單位核准，變更
25 為廣場兼供道路使用後，雙方買賣契約簽訂日期，須於3
26 個月內完成簽定買賣契約。三、變更為廣場兼供道路使用
27 後，3個月內買方未完成簽定買賣契約，3,000,000元定金
28 該由賣方沒收。四、3年期限內，核准變更為廣場兼供道
29 路使用後，賣方若拒絕出售不賣，則返還原3,000,000元
30 加罰違約金3,000,000元于買方，而買方不得要求強制履
31

約。五、簽立增補契約後，賣方應將買方原開立面額6,000,000元支票歸還，而買方即應以現金3,000,000元或當日銀行支票存入祭祀公業林金紫帳戶內。」，系爭會議記錄蓋有被告印章，但無被告管理人林青木之簽章。

(四) 被告於111年1月10日與訴外人沈勝智簽立系爭土地之買賣契約，約定價金74,000,000元。

(五) 原告公司於110年12月30日以中壢環北郵局第862號存證信函予被告，催告被告就約定系爭土地之買賣事宜，於文到10日內與原告公司聯繫簽約程序。上開存證信函由被告派下員林長江於111年1月4日收受。

四、得心證之理由：

(一) 原告公司於109年12月2日與訴外人尚華不動產企業社簽訂系爭議價契約，其標的為被告所有之系爭土地，預定購買總價69,233,000元，議價保證金6,000,000元，已如前述。系爭議價契約雖記載原告於109年12月2日11時簽定本要約書，被告於109年12月2日11時同意本要約書內容並簽章，有系爭議價契約在卷可稽，惟查，在被告於109年12月2日11時同意本要約書內容處代表被告簽名者係被告之派下員林長江，並非被告之管理人林青木，而被告已否認有授權林長江代理被告於系爭議價契約簽名，林長江於本院審理時亦證稱被告並未授權其與原告談系爭土地買賣契約之內容（本院重訴卷第68頁），堪認被告確未授權林長江代理被告於系爭議價契約簽名。被告既未授權林長江代理被告於系爭議價契約簽名，則原告依系爭議價契約主張兩造有就系爭土地成立買賣契約云云，自不足採。

(二) 原告另以系爭會議紀錄主張兩造有成立系爭增補約定云云，惟查，系爭會議紀錄係林長江所製作，被告已否認系爭會議紀錄內容之真正，有出席該次會議之被告派下員林青木及林志銘均表示未同意系爭會議紀錄所載之內容（本院重訴卷第124頁），故系爭會議紀錄記載被告之派下員全員通過該會議紀錄之內容，與事實不符。況被告並未授

01 權林長江與原告談系爭土地買賣契約之內容，兩造並未就
02 系爭土地成立買賣契約，均已如前述。系爭增補約定係以
03 兩造有就系爭土地成立買賣契約為前題，兩造既未就系爭
04 土地成立買賣契約，兩造豈會簽訂系爭增補約定？退步言
05 之，縱使被告派下員大會確有通過系爭會議紀錄之內容，
06 該派下員大會之決議亦僅是被告內部之決議而已，原告並
07 未舉證被告之管理人有親自或授權他人就系爭會議紀錄之
08 內容與原告達成意思合致，自難僅以系爭會議紀錄之內容
09 即認兩造有成立系爭增補約定。

10 五、綜上所述，兩造並未就系爭土地成立買賣契約及系爭增補約
11 定，則原告依系爭增補約定，請求被告給付6,000,000元，
12 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5
13 計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其
14 假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於判決
16 結果已不生影響，爰不一一詳為論述，附此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 112 年 6 月 7 日
19 民事第二庭 法 官 蘇正賢

20 以上正本係照原本作成。

21 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。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 6 月 7 日
24 書記官 林容淑