臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第2317號

原　　告　陳葉美惠
訴訟代理人　王朝揚律師
被　　告　王盈力
　　王得軒
共　　同
訴訟代理人　裘佩恩律師
　　戴龍律師
　　唐世韜律師
　　吳祈緯律師

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國114年10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

一、原告主張：被告王得軒為被告王盈力之子，坐落臺南市○○區○○段0000○000000地號土地（下合稱系爭土地)原為被告王盈力所有，嗣於民國113年8月22日移轉登記為被告王得軒所有。被告王得軒於上開移轉登記前即113年6月間，委託被告王盈力與原告陳葉美惠洽談出售系爭土地事宜，雙方同意以每坪新臺幣(下同)15萬8,000元出售，被告王得軒並委由被告王盈力於113年7月1日與原告簽訂「預定買賣合約書」(下稱系爭預定買賣合約)，原告並提供面額500萬元支票(下稱系爭支票)供作系爭土地買賣定金之用。詎雙方訂立系爭預定買賣合約後，竟遭被告王得軒以系爭預定買賣合約書僅被告王盈力簽名，其未簽名為由，拒絕出面履約，依民法第249條第3款、系爭預定買賣合約書第三條之約定，請求被告王得軒給付500萬元之加倍賠償；縱系爭預定買賣合約未得被告王得軒之同意，惟系爭預定買賣合約係被告王盈力

所簽立，應由被告王盈力負契約責任，依民法第249條第3款、系爭預定買賣合約書第三條之約定，請求被告王盈力給付500萬元之加倍賠償等語。並聲明：(一)先位聲明：1.被告王得軒應給付原告500萬元，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；2.願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告王盈力應給付原告500萬元，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；2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭預定買賣合約屬買賣契約之預約，惟該預定買賣合約無原告之簽名，且兩造就各期價金之給付比例、履約保證款項之動撥事宜等必要之點，均未達成意思表示合致；又原告提供之支票迄今未經被告提示或追索予以兌現，並已交還原告，被告實則未獲定金之支付，則定金之要物條件自始未成就，是原告依民法第249條第3款、系爭預定買賣合約書第三條之約定，請求被告給付500萬元之加倍賠償，應屬無據等語。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事項

(一)被告王得軒為被告王盈力之子。

(二)系爭土地原為被告王盈力所有，於113年8月22日，以贈與之原因，將所有權登記予被告王得軒。王得軒復於113年12月間，以買賣之原因，將所有權登記予訴外人。

(三)被告王盈力於113年7月1日出具預定買賣合約書，其上有以原告為發票人，以彰化銀行臺南分行為付款人，受款人為王盈力，發票日期為113年7月1日，票號PN0000000號，面額500萬元整之支票影本(下稱系爭支票)，且支票下方記載：「保管人：許惠津」之字樣，及「(一) 本張支票僅係供安定區安定段1585 、1585-1兩筆地號共2400平方公尺(726坪)承買土地訂金之用。壹坪＄158000，總價(實拿)000000000(賣方不負擔任何費用）…(三) 若賣方反悔不賣，賣方應加倍賠償支票訂金＄500 萬元予買方，買方不買則支票訂金

＄500 萬沒收予賣方。(四) 雙方合意於上述登記日期108年8月8日到期後始辦理贈與(王盈力贈與王得軒後) 約定時間簽立履約保證買賣合約(預計113年9月初)辦理買賣流程，並動撥二成價金…」等內容。

(四)於113年7月1日簽立預定買賣合約書後，被告王得軒與訴外人即原告委託之代書許惠津就系爭土地買賣事宜多次聯繫討論，內容均詳如被證1所示。

(五)原告於113年11月13日寄發臺南地方法院郵局1461號存證信函，通知被告限期履約，逾期將解約並請求損害賠償，經被告於113年11月18日收受。

四、得心證之理由：

(一)系爭預定買賣合約係買賣預約，非買賣本約，且該預定買賣契約簽訂後，因作為定金之系爭支票自始即由原告委託之代書許惠津保管持有，未曾交付被告收受或承兌，基於定金要物性，兩造間買賣預約自始並未成立。

1.按契約有預約與本約之分。其因當事人由他方受有定金，依民法第248條規定，視為成立之契約。究為「本約」抑係「預約」，應依其情事解釋當事人之意思定之，不得謂凡有定金之授受者，即概視為已成立「本約」（最高法院70年台上字第1474號判決要旨參照）。又定金者，乃契約當事人之一方以確保契約之履行為目的，交付他方之金錢或其他代替物。故定金之交付為契約行為，因以擔保主契約之履行為目的，故為從契約、要物契約。次按定金除有證明本約成立之「證約定金」外，民間尚有僅能證明預約成立之「立約定金」（亦名猶豫定金），在成立本約以前交付定金，其目的係取得一定之考慮期間，用以擔保本約之成立，如交付定金之當事人拒不成立本約，則受定金之當事人得沒收其定金，受定金之當事人如拒不成立本約，即應加倍返還定金，此項定金之作用僅在證明並擔保預約之成立及履行，即在擔保本約之成立，與用以證明本約成立並確保本約履行之證約定金有間。故若解釋當事人之真意，認其合意所交付之定金性質

屬「立約定金」，則該定金之交付只發生視為成立預約之效力，至於本約是否成立，仍須視本約必要之點是否合致而定。

2. 經查，原告固主張系爭買賣合約性質屬買賣本約等語，然解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，而觀諸系爭預定買賣合約記載如不爭執事項(三)所示內容，其中該預定買賣合約第四條已明確記載「雙方合意於上述登記日期108年8月8日到期後始辦理贈與(王盈力贈與王得軒後) 約定時間簽立履約保證買賣合約(預計113年9月初)辦理買賣流程」等文字內容，是由契約文義以觀，顯係約定被告王得軒將來取得系爭土地所有權後，再訂立系爭土地買賣契約，故系爭預定買賣合約並非買賣本約，僅係約定將來另行訂定買賣本約而已，應屬買賣預約，是原告上開主張應屬無據。

3. 又原告復主張系爭預定買賣合約書除有系爭支票影本外，該預定買賣合約書第一條亦載明：「承買土地訂金之用」等文字內容，顯見原告於雙方簽立契約，已簽發系爭支票為定金等語。經查，系爭預定買賣契約書性質屬買賣預約，已如前述，若有系爭支票之交付與被告作為定金等情，依前揭說明，性質僅屬立約定金，自無從以該定金之交付，推論買賣本約已經成立；況系爭支票影本自系爭預定買賣契約書簽訂後，自始即由原告委託之代書許惠津保管持有，且已經返還原告，未曾交付與被告收受或承兌等情，除系爭預定買賣合約上之系爭支票影本簽有「保管人：許惠津 113.7.1」等文字內容可資證明外，證人許惠津於本院審理時亦證稱：我當時代表買方，我在系爭支票影本上簽名，就是代表我是原告之代理人，還有系爭支票代管人，系爭支票沒有交給王盈力，因為當時還沒有簽立正式買賣契約書，所以要等簽立買賣契約書後，系爭支票要履約保證等語明確(本院卷第141至142頁)，核與證人許惠津曾向被告王得軒傳訊「訂金支票先

由我版管，成立買賣合約支票轉做簽約金」等訊息內容相符（本院卷第67頁），基於定金之要物性，兩造間買賣預約自始並未成立，是原告上開主張應屬無據。

(二)原告依民法第249條第3款、系爭預定買賣合約書第三條之約定，先位請求被告王得軒給付500萬元之加倍賠償，備位請求被告王盈力給付500萬元之加倍賠償，均無理由。

經查，系爭預定買賣合約雖約定以系爭支票作為定金，然系爭支票於該預定買賣合約簽訂後，自始即由原告委託之代書許惠津保管持有，且已經返還原告，未曾交付與被告收受或承兌等情，已如前述，顯自始未發生金錢給付之效果，被告實未獲分文定金之支付，應認本件「定金」自始尚未現實交付，欠缺要物性，兩造間買賣預約亦失其效力而未能成立，是原告依民法第249條第3款、系爭預定買賣合約書第三條之約定，先位請求被告王得軒給付500萬元之加倍賠償，備位請求被告王盈力給付500萬元之加倍賠償，均無理由。

五、綜上所述，系爭預定買賣契約尚未成立，則原告依民法第249條第3款、系爭預定買賣合約書第三條之約定，先位聲明請求被告王得軒給付500萬元暨起訴狀送達翌日起之法定利息；備位請求被告王盈力給付500萬元暨起訴狀送達翌日起之法定利息，均無理由，應予駁回。又本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條規定。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　25　　日

民事第二庭　法　官　姚亞儒

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），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　　114　　年　　11　　月　　27　　日

書記官　林幸萱