臺灣高等法院臺南分院民事判決

115年度上字第24號

上　訴　人　陳葉美惠
訴訟代理人　王朝揚律師
被 上 訴人　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，上訴人對於中華民國114年11月25日臺灣臺南地方法院第一審判決（113年度訴字第2317號）提起上訴，本院於115年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：

被上訴人王得軒為被上訴人王盈力之子，坐落臺南市○○區○○段0000○000000地號土地（下合稱系爭土地）原為王盈力所有，嗣於民國113年8月22日移轉登記予王得軒。王得軒於移轉登記前之113年6月間，委託王盈力與訴外人即上訴人代理人許惠津代書洽談出售系爭土地事宜，雙方同意買賣價格為每坪新臺幣（下同）158,000元，因系爭土地尚未移轉登記至王得軒名下，其委由王盈力於113年7月1日與上訴人簽訂預定買賣合約書（下稱系爭合約），上訴人並提供面額5,000,000元支票（下稱系爭支票）作為買賣契約之定金，雙方並約定如賣方反悔不賣，應加倍賠償定金予買方。兩造就買賣價格、標的達成合致，系爭合約為買賣本約，且系爭支票業已交付王盈力簽收後再交由許惠津保管，系爭合約已

成立。詎王得軒嗣後竟拒絕履約，更將系爭土地出售他人。爰依民法第249條第3款規定或系爭合約第3條之約定，先位請求王得軒加倍賠償定金；縱系爭合約未得王得軒之同意，惟系爭合約係王盈力所簽立，應由王盈力負契約責任，備位請求王盈力加倍賠償定金等語。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡先位請求：王得軒應給付上訴人5,000,000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。㈢備位請求：王盈力應給付上訴人5,000,000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、被上訴人則以：

系爭合約性質為買賣預約，其上並無王得軒之簽名，亦無足彰代理外觀，王得軒自非系爭合約之當事人。系爭合約並無上訴人之簽名，就履保動撥款項、各期價金付款比例、點交等重要事項均未達成合致，難認上訴人與王盈力有達成預定買賣系爭土地之合意。又作為系爭合約定金之系爭支票自始至終均由許惠津保管，未曾交付王盈力，要物條件自始未成就，亦無從認定上訴人與王盈力已成立定金契約。上訴人請求被上訴人加倍賠償定金，均屬無據。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)王得軒為王盈力之子。

(二)系爭土地均為農業用地，王盈力原為系爭土地之所有人，嗣於113年8月22日將系爭土地以贈與之原因移轉所有權登記予王得軒。王得軒於113年12月間將系爭土地出賣予第三人，並辦理所有權移轉登記完畢。

(三)上訴人與王盈力曾於113年6月間洽談系爭土地買賣事宜。王盈力於113年7月1日出具系爭合約予上訴人，系爭合約附有以上訴人為發票人、王盈力為受款人、面額500萬元之系爭支票影本（付款人彰化銀行臺南分行、發票日期113年7月1日、票號PN0000000號），並於系爭支票下方記載：「保管

人：許惠津 113.7.1」之字樣，及記載下列內容：「㈠本張本票僅係供○○區○○段0000、0000-0兩筆地號共2400平方公尺(726坪)承買土地訂金之用，壹坪＄158000，(實拿）總價＄114,708,000(賣方不負擔任何費用）㈡土地需為南科區徵範圍內，無套繪、農用證明，有農重、農水路負擔。㈢若賣方反悔不賣，賣方應加倍賠償支票訂金＄500萬予買方，買方不買則支票訂金＄500萬沒收予賣方。㈣雙方合意於上述地號登記日期108年8月8日到期後始辦理贈與（王盈力贈與予王得軒後)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。簽約20%進履保動撥2300萬」等內容，最末並有「簽收人：王盈力」之字樣。

(四)於113年7月1日王盈力簽立系爭合約後，王得軒與上訴人委託之代書許惠津就系爭土地買賣事宜多次聯繫討論，內容詳如原審卷第29至36頁LINE對話紀錄所示。

(五)上訴人於113年11月13日寄發臺南地方法院郵局第001461號存證信函，通知被上訴人限期履約，逾期將解約並請求損害賠償，經被上訴人於113年11月18日收受（原審補字卷第39至47頁）。

(六)系爭支票已由許惠津返還給上訴人。

四、爭執事項：

(一)系爭合約性質係買賣本約或預約？

(二)上訴人主張系爭支票屬證約定金，且業已交付王盈力，是否有據？

(三)先位部分：上訴人依民法第249條第3款規定、系爭合約第3條約定，擇一請求王得軒給付5,000,000元，有無理由？

(四)備位部分：上訴人依民法第249條第3款規定、系爭合約第3條約定，擇一請求王盈力給付5,000,000元，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)系爭合約應係買賣預約：

1.按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利

人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行，又買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立（最高法院106年度台上字第480號判決要旨參照）；又當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之。倘將來無法依所訂之契約履行而須另訂本約者，縱名為本約，仍屬預約（最高法院108年度台上字第2312號判決要旨參照）。

2. 上訴人固主張系爭合約就買賣價格、標的達成合致，屬買賣本約云云，為被上訴人否認，並以上開情詞置辯。經查，王盈力原為系爭土地之所有人，於113年8月22日將系爭土地以贈與之原因移轉所有權登記予王得軒；上訴人與王盈力前於113年6月間洽談系爭土地買賣事宜，王盈力並於113年7月1日出具系爭合約予上訴人（見不爭執事項㈡、㈢）。觀系爭合約雖無上訴人之簽名，惟檢附之系爭支票係以上訴人為發票人、王盈力為受款人，參以許惠津於原審明確證稱其係代表上訴人與當時的賣方王盈力洽談系爭土地之買賣，其以上訴人代理人簽名於系爭合約上等語（見原審卷第136-137頁），足認系爭合約簽立當時，上訴人係委託許惠津為代理人，由許惠津與王盈力商談買賣事宜，系爭合約買賣當事人應為上訴人及王盈力。上訴人雖主張系爭合約為王盈力代理王得軒簽立，賣方當事人為王得軒云云，惟觀系爭合約內容並無王得軒之簽名，亦無王得軒授與王盈力代理權之相關記載，足認系爭合約應為王盈力以自己名義所簽立，上訴人此部分主張，尚非可採。

3. 又依系爭合約記載內容觀之，上訴人與王盈力就買賣標的為系爭土地、買賣總價為賣方實拿114,708,000元等事項之意思表示固已合致，惟本件標的價款高達上億元，除價金與標的物外，尚涉及價金如何分期支付、系爭土地移轉登記時

間、是否辦理貸款、點交等重要事項，均未達成合致，自難認買賣本約已成立。再者，系爭合約第4條載明：「雙方合意於上述地號登記日期108年8月8日到期後始辦理贈與（王盈力贈與予王得軒後)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。簽約20%進履保動撥2300萬」等語，已約明尚須由王得軒與上訴人另訂買賣合約；參以許惠津與王得軒於系爭合約簽立翌日即113年7月2日以LINE聯繫時，王得軒表示：「...這份預定買賣合約簽的是我父親的名字，不是我的簽名，...還是必須等我回去與您見面確認後，重新簽份正式合約才有辦法保障雙方」等語，許惠津回覆：「本來就是您回來另擬定正式合約，但不能說昨天的買賣是無效的...」等語，有其2人LINE對話記錄在卷可稽（見原審卷第69-71頁），顯見兩造均知悉於系爭合約簽立當時，系爭土地之所有人雖為王盈力，然預計移轉登記予王得軒，兩造就日後再由王得軒與上訴人另簽立買賣契約乙節有所共識，是依前開說明，系爭合約先就標的物及價金範圍之擬定，僅係作為將來訂立本約之張本，上訴人與王盈力就系爭土地僅成立買賣之預約，不能因此即認買賣本約業已成立，上訴人前開主張，洵屬無據。

(二)上訴人主張系爭支票為證約定金，已交付王盈力簽收，其再交由許惠津保管，故定金契約已成立云云，為被上訴人否認。經查：

1.按定金之性質，因其作用之不同，通常可分為：㈠證約定金，即為證明契約之成立所交付之定金。㈡成約定金，即以交付定金為契約成立之要件。㈢違約定金，即以定金為契約不履行之損害賠償擔保。㈣解約定金，即為保留解除權而交付之定金，亦即以定金為保留解除權之代價。㈤立約定金，亦名猶豫定金，即在契約成立前交付之定金，用以擔保契約之成立等數種（最高法院91年度台上字第635號判決要旨參照）。次按定金是指當事人之一方以確保契約之履行或擔保契約之成立為目的，交付他方之金錢或其他代替物。故定金

契約之成立應經當事人之合意，並以交付定金為要件，是為要物契約。至於不代替物，則不得用以充當定金。支票係有價證券，本身並非代替物，原不能充作定金，惟如雙方另有特約以支票面額所表彰之金錢價值，充作定金，而以支票經提示或追索未獲付款為解除金錢給付效果之要件，本諸契約自由原則，定金契約仍得認為成立（最高法院103年度台上字第775號判決參照）。

2. 上訴人與王盈力約定以系爭支票作為系爭土地買賣之定金，此觀系爭合約附有上訴人簽發之系爭支票影本及第1項記載文義甚明。查系爭合約第3條約定：「若賣方反悔不賣，賣方應加倍賠償支票訂金＄500萬予買方，買方不買則支票訂金＄500萬沒收予賣方」等語（見不爭執事項㈢），而系爭合約為上訴人與王盈力所簽立之買賣預約，業如前述，綜觀前開契約所約定之文義內容，可知系爭支票係上訴人作為日後買賣本約成立之擔保，且於一方不成立買賣本約時，亦充作給付他方之損害賠償，是系爭支票兼具立約定金及違約定金之性質，上訴人主張系爭支票係證明買賣本約成立之證約定金云云，尚不足採。惟依前開說明，不論定金性質為證約定金、立約定金或違約定金，均不脫定金契約之要物性，均以作為定金之系爭支票已交付王盈力收受為定金契約成立之要件。

3. 上訴人雖主張於系爭合約簽立時，許惠津曾出示作為定金之系爭支票予王盈力，由王盈力於系爭合約上簽收為憑，再交由許惠津保管，故系爭支票業已交付王盈力云云。觀系爭合約最末雖有記載「簽收人：王盈力」之字樣，然依證人許惠津於原審證述略以：「伊當時代表買方，伊在系爭支票影本上簽名，就是代表伊是上訴人之代理人，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，要等簽立買賣契約書後，系爭支票要履約保證」等語(見原審卷第141-142頁)，參以許惠津曾向王得軒傳送「訂金支票先由我保管，成立買賣合約支票轉做簽約金」等

訊息(見原審卷第67頁)，由此可知系爭支票自始即由許惠津以上訴人代理人身分保管持有中，被上訴人不曾實際持有系爭支票，系爭合約此部分之記載與實際情形不合，自不能以王盈力於系爭合約簽收人欄位簽名之形式記載，即認王盈力確曾收受系爭支票。許惠津雖另證稱本件談買賣當時，王盈力有跟伊說有看到系爭支票等語（見原審卷第136頁），惟依當時亦有在場之證人林麗珠所證略以：「當時知道系爭土地要賣，王盈力說如果有要買，要先開票，王盈力說要開票才要談，沒有開票他不談」等語（見原審卷第148頁），足見王盈力與許惠津洽談系爭土地買賣當時，雖曾見過系爭支票，然目的僅在單純確認上訴人購買之誠意或資力，並非因此即認其有取得系爭支票占有之意，不能以此推論上訴人已交付系爭支票予王盈力。再者，系爭支票已由許惠津返還給上訴人（見不爭執事項㈥），益徵系爭支票未曾移轉至王盈力管領之下，系爭支票既未曾交付王盈力收執或承兌，顯自始未生金錢給付之效果，揆諸上開說明，應認上訴人與王盈力間之定金契約未能成立。上訴人雖主張其就系爭支票以占有改定或指示交付之方式交付予王盈力云云，惟按占有改定係指出賣人尚須使用該標的物，故買賣雙方特別約定由出賣人繼續占有該標的物；指示交付係指標的物係由第三人占有，出賣人將其對第三人之返還請求權讓與買受人以代替標的物的現實交付，上訴人並未就兩造間有成立占有改定契約或系爭支票另由第三人占有等節舉證以實其說，其前開主張，亦屬無據。

(三)末按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款固定有明文。經查，系爭合約為上訴人與王盈力就系爭土地所訂之買賣預約，王得軒並非該預約之當事人，對上訴人自不負任何契約義務，業如前述，準此，上訴人依民法第249條第3款規定或系爭合約第3條約定請求王得軒加倍返還所受定金，均無理由。上訴人備位主張依系爭合約第3條約定或民

法第249條第3款規定請求王盈力加倍賠償定金，惟查上訴人與王盈力雖以系爭合約第3條為違約定金之約定，然作為違約定金之系爭支票並未曾交付王盈力，定金要物條件即尚未成就等情，亦如前述，定金契約並未成立，上訴人主張依系爭合約第3條約定或民法第249條第3款規定向王盈力請求加倍賠償定金，亦屬無據。

六、綜上所述，上訴人依民法第249條第3款規定或系爭合約第3條之約定，先位請求王得軒給付5,000,000元暨起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息；備位請求王盈力給付5,000,000元暨起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，均無理由，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　4　　日

民事第四庭　　審判長法　官　翁金緞

法　官　林福來

法　官　許育菱

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　4　　日

書記官　凌昇裕

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。