

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第958號

原告 三立建設股份有限公司

法定代理人 陳威志

訴訟代理人 林梅玉律師

被告 洪明勝

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國111年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰萬元，及自民國一一〇年十一月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹佰萬元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告前欲出售其名下之臺北市○○區○○段○○段00000地號及同段704-1地號土地（下稱系爭土地）予原告，而與原告於民國110年1月7日簽訂協議書（下稱系爭協議書），並由原告於同日簽發面額新臺幣（下同）300萬元支票（下稱系爭300萬元支票）交予被告；其後，兩造再於同年2月5日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭110年2月5日買賣契約），約定原告以1億5,000萬元向被告購買系爭土地，買賣總價包含建築執照取得所產生之一切衍生費用在內；嗣兩造於同年3月20日再簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭110年3月20日買賣契約），將買賣總價金提高為1億8,000萬元。於兩造簽立系爭110年2月5日買賣契約後，被告除前已受領系爭300萬元支票外，另以各種理由陸續於同年2

01 月22日向原告再支領買賣價款30萬元、同年4月12日向原告
02 支領價款50萬元、同年4月14日向原告支領價款100萬元，共
03 計180萬元（下併稱110年2月至4月間被告支領價款）；原告
04 另因系爭土地買賣簽約支出有仲介費160萬元。詎被告竟違
05 約於同年5月4日另以高出與原告約定總價之1億9,800萬元價
06 格、將系爭土地出售予他人，並於同年6月7日完成所有權移
07 轉登記，是被告已陷於給付不能之情，無法履約將系爭土地
08 移轉登記予原告。原告自得依民法第226條第1項、第256條
09 規定解除契約，並依同法第259條第1款規定請求被告返還
10 110年2月至4月間被告支領價款180萬元（被告已返還系爭
11 300萬元支票予原告），並依同法第226條第1項、第216條第
12 1項規定請求賠償原告所受仲介費支出160萬元之損害。另依
13 系爭協議書第5條第2項約定，若被告反悔不賣需再支付懲罰
14 性違約金300萬元予原告；系爭110年2月5日買賣契約及系爭
15 110年3月20日買賣契約第7條第2項約定，如被告違約不賣或
16 不履行契約義務致使原告不能取得完整不動產，經原告催告
17 仍不履行而解除契約時，被告應加倍給付已收之價金作為懲
18 罰性違約金。本件被告已收價金總計480萬元（包含系爭300
19 萬元支票、110年2月至4月間被告支領價款180萬元），故原
20 告自得依上開約定另向被告請求480萬元之懲罰性違約金。
21 又兩造於同年5月28日協調被告違約賠償事宜，被告當日即
22 簽發註記有「解除買賣契約支付款」、面額300萬元之票號
23 578701號之本票一紙（下稱系爭本票）予原告，承諾至少會
24 賠償300萬元之違約金，原告亦得依系爭本票債權債務關
25 係，作為請求被告賠償違約金之請求權基礎。依上，原告得
26 請求被告給付之金額合計為820萬元（計算式：180萬+160
27 萬+480萬=820萬）等語。並聲明：被告應給付原告820萬
28 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
29 分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告答辯：原告於110年1月7日開立兌現日為同年月31日之
31 系爭300萬元支票作為協議買賣系爭土地之價金，並議定交

01 易總價款為1億6,000萬元。兩造又簽立系爭110年2月5日買
02 賣契約及系爭110年3月20日買賣契約，此二份買賣契約第3
03 條第1項明訂應於簽約後5日內開立信託專戶並存入第一期款
04 （買賣價金5%），被告急於清償以系爭土地設定抵押權擔保
05 之貸款，多次懇求原告開立專戶皆遭拒絕，買賣契約無效。
06 原告深知被告急於清償上開貸款而出售系爭土地，兩造共同
07 約談貸款中之第一順位債權人第一租賃股份有限公司（下稱
08 第一租賃公司）及第二順位債權人中租迪和股份有限公司
09 （下稱中租迪和公司），原告執行長陳佳琳表明其友人即訴
10 外人蔡嘉笙、李學連可洽商債務減免，有可能可將第一租賃
11 公司債務總額洽談減免為1億1,000萬元，原告介紹蔡嘉笙、
12 李學連給被告認識時，並告知其等為原告公司的人，被告乃
13 於同年2月24日簽立承諾書予李學連委託其處理向第一租賃
14 公司洽談債務減免事宜（下稱系爭承諾書），於同日簽立委
15 託書委託蔡嘉笙向第一租賃公司及中租迪和公司洽談債務減
16 免事宜（下稱系爭委託書）。兩造上開「於簽立買賣契約書
17 後5日內原告應付買賣價金5%」之約定亦呈報予中租迪和公
18 司，原告所稱被告於同年2月22日向原告支領價款30萬元、
19 同年4月12日向原告支領價款50萬元，亦係因原告因故未履
20 行本件買賣契約而同意被告向原告領取後、全額支付予中租
21 迪和公司作為繳納滯納金所用，兩造並約定於系爭土地買賣
22 價款中扣除。嗣中租迪和公司於同年4月16日開立同意書，
23 同意被告以2,310萬元於同年5月10日前清償；第一租賃公司
24 於同年4月23日開立同意書，同意被告以1億2,900萬元於同
25 年5月10日前清償，另計違約金及違約息後總計為1億3,144
26 萬9,233元，與原告先前信誓旦旦所稱之1億1,000萬元數額
27 相差甚遠。原告當時囑咐被告簽立系爭承諾書、系爭委託書
28 後要告知第一租賃公司、中租迪和公司全權由原告處理清償
29 貸款事宜，中租迪和公司、第一租賃公司於同年4月16日、
30 23日分別出具同意書之事，原告係於被告之前知悉。被告獲
31 知上開二份同意書之清償期限後焦急萬分（蔡嘉笙亦有告知

原告該清償期限），多次催告原告盡速履行本件買賣契約，原告僅以忙碌回覆，嗣於同年4月29日突傳訊息給被告說系爭土地1、2樓不能當住宅使用，拒絕履約，被告焦急萬分，為盡速處理上開債務問題，乃於同年5月3日寄發存證信函向表明不再等待，請求親友協助償債及售地。嗣被告於同年5月4日與於一年前即有洽購意願之他人達成以買賣總價1億9,500萬元出售系爭土地之約定。至原告所稱被告於同年4月14日向原告支領之100萬元，係兩造與蔡嘉笙約定作為「蔡嘉笙持向第一租賃公司洽談債務減免之優惠謝禮」，並約定若第一租賃公司不收，則應於翌（15）日將該100萬元歸還原告，該100萬元是由原告親點交予蔡嘉笙，被告並未經手，嗣第一租賃公司不收此款項、退還蔡嘉笙，蔡嘉笙已交回原告，交款及退款均係原告指示蔡嘉笙所為。原告於110年5月28日通知被告至原告公司，原告亦表明要解除契約，要被告返還原告開立之系爭300萬元支票，被告未帶在身上無法立即返還，被告乃在原告逼迫下，簽發系爭本票並註明「解除買賣契約支付款」；嗣兩造另於同年9月30日針對另一不動產簽立銷售合約書時，原告出示系爭本票要被告將原載到期日（同年6月30日）更正為「同年9月30日」後，向被告收回系爭300萬元支票（被告從未兌付該支票），被告交還系爭300萬元支票即為系爭本票之「解除買賣契約支付款」，即為支付解約金，原告收回支票卻未返還本票，顯已侵占，於本件又以系爭本票要求被告付款並不合理。兩造間就系爭土地之買賣契約並未生效，被告亦未兌付系爭300萬元支票之款項，原告亦未依約開立信託專戶支付5%買賣價款，契約顯然並未生效，原告本件訴訟並無理由。又針對原告所稱160萬元仲介服務費，本件買賣既未完成，原告卻於買賣生效前支付仲介費，顯不合常理，與被告無關等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷

（一）查兩造針對被告所有之系爭土地買賣事宜，前於110年1月

01 7日簽訂系爭協議書，協議由原告承購系爭土地，並由原告
02 於同日簽發系爭300萬元支票交予被告；嗣兩造再簽訂
03 系爭110年2月5日買賣契約，約定原告以1億5,000萬元向
04 被告購買系爭土地，買賣總價包含建築執照取得所產生之
05 一切衍生費用在內；兩造又簽立系爭110年3月20日買賣契
06 約，將買賣總價金提高為1億8,000萬元。嗣被告於同年5
07 月4日另與他人達成以買賣總價1億9,500萬元出售系爭土
08 地之約定，並於同年6月7日完成所有權移轉登記。被告已
09 於同年9月30日將系爭300萬元支票退還原告等情，為兩造
10 所不爭執，並有系爭協議書、系爭300萬元支票及被告簽
11 收註記、系爭110年2月5日買賣契約、系爭110年3月20日
12 買賣契約、系爭土地所有權狀及登記謄本、原告簽收系爭
13 300萬元支票之字據等件在卷可稽（重訴卷第15至33、49
14 至52、105頁），自堪信為真正。

15 （二）按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
16 求賠償損害。民法第226條第1項定有明文。又債權人於有
17 第226條之情形時，得解除其契約。解除權之行使，不妨
18 礙損害賠償之請求。民法第256條、第260條亦分別有規
19 定。再按，民法第226條第1項規定乃「推定債務人就其債
20 務不履行事實係屬『可歸責』」，若被告抗辯其就債務不
21 履行事實為不可歸責，則應由被告就其抗辯事由盡舉證責
22 任。經查，本件兩造已簽立系爭110年3月20日買賣契約，
23 約定以總價1億8,000萬元買賣系爭土地，業如前述，是兩
24 造買賣契約已成立生效。被告固抗辯原告並未依契約第3
25 條第1項約定「於簽約用印後5日內開立信託專戶」，故契
26 約無效等語，然該條項係（於買賣契約成立、生效之前提
27 下）針對買賣價金付款方式之約定，且遍觀契約全文，並
28 無若未依上開約定開立信託專戶則影響買賣契約效力之約
29 定，是上開信託專戶是否開立一事，僅涉及兩造本件買賣
30 契約之「履行」事項，被告以本件未經開立信託專戶一
31 節，抗辯買賣契約並未成立生效，並非可採。本件買賣契

約既已成立生效，被告身為出賣人，即負有移轉系爭土地所有權予原告之給付義務，然被告卻於110年5月4日另與他人達成買賣約定，並於同年6月7日完成所有權移轉登記，顯已就其給付義務陷於給付不能，應推定為可歸責於被告，揆諸前開說明，自應由被告就其給付不能係屬不可歸責乙節，盡舉證責任。被告就此無非係以：因原告遲未依契約第3條第1項約定「於簽約用印後5日內開立信託專戶」，致其無法履行與以系爭土地設定抵押權擔保之債權人即第一租賃公司、中租迪和公司達成債務協商之債務清償條件，且原告嗣於110年4月29日以系爭土地1、2樓不能當住宅使用、拒絕履約，被告乃另行出售他人等語為辯。而查：

1. 針對「開立信託專戶」一節，系爭110年2月5日買賣契約及系爭110年3月20日買賣契約固於第3條第1項均約定應於契約簽妥完成雙方用印後，5日內即開立信託專戶，並由買方即原告於信託專戶開立後，以匯款方式交付款項至信託專戶（重訴卷第19、26頁）。然經證人即兩造本件土地買賣之居間介紹人洪國洲於本院結證：兩造本件土地買賣是我介紹的，當時系爭土地有登記二個順位的抵押權，一個是第一租賃公司，一個是中租迪和公司。兩造有先簽了系爭協議書，原告也交付系爭300萬元支票給被告作為定金，之後又簽了系爭110年2月5日買賣契約。（系爭110年2月5日買賣契約第3條有約定信託專戶開立事宜，當時兩造有約定要在什麼條件下才會去辦理信託專戶開立嗎？）因為兩造在簽約時有約定原告要幫被告處理第一租賃公司及中租迪和公司之債務減免事宜，所以兩造有口頭約定要在確定了債務金額後，再去開信託專戶，信託專戶開立後再依據契約內容執行等語（重訴卷第155至159頁），堪認兩造當時係約定：信託專戶之開立，係以「完成與第一租賃公司、中租迪和公司協談債務減免」並「確認最終協談結果之債務金額」為條件。
2. 針對前開債務減免事宜，證人洪國洲於證述中固表示兩造有約

01 定原告要幫被告處理第一租賃公司及中租迪和公司之債務減免
02 事宜（重訴卷第156頁），然針對兩造後續實際處理債務狀
03 況，則迭稱：我沒有再參與後來怎麼處理這個債務的事情。

04 （後來有去跟第一租賃公司、中租迪和公司談好債權金額
05 嗎？）後面我沒有參與等語（重訴卷第156、158頁）；又被告
06 嗣後係以其個人名義分別出具系爭承諾書、系爭委託書委託李
07 學連、蔡嘉笙處理與第一租賃公司、中租迪和公司之債務減免
08 協談事宜，有系爭承諾書、系爭委託書影本為證（重訴卷第
09 83、85頁），證人洪國洲針對此節亦結證：我是到被告已另將
10 土地出售他人，兩造在110年5月間協談解約事宜時才見到蔡嘉
11 笙這個人，我才知道是原告、蔡嘉笙跟被告一起在處理債務減
12 免事宜。我不知道蔡嘉笙與原告公司是什麼關係，我是在5月
13 初才認識這個人，我不知道他的背景，當時是就被告違約情
14 事，要請被告賠償等語（重訴卷第156、158至160頁）。衡以
15 洪國洲既未實際參與後續與第一租賃公司、中租迪和公司協談
16 被告債務事宜，則依其前開證述，僅能認兩造有約定原告會針
17 對被告要與第一租賃公司、中租迪和公司協談債務減免事宜提
18 供「協助」（「幫」被告處理），亦即：至多僅能認原告就此
19 有協力義務，然此部分既屬被告個人及其經營之公司商號所負
20 之債務，且與被告身為出賣人就買賣標的物即系爭土地之權利
21 瑕疵擔保責任相關，當認仍應由被告就此部分債務減免協談事
22 宜之處理，負主給付義務。故有關後續協談之債務金額，自當
23 由被告負責確認並告知原告，以為後續信託專戶開立程序之進
24 行。

- 25 3. 被告固抗辯其所委託進行債務協談之李學連、蔡嘉笙為原告公
26 司之人員，然為原告所否認，被告就此並未提出具體證據資料
27 以為證明，且被告嗣後係以其個人名義分別出具系爭承諾書、
28 系爭委託書委託李學連、蔡嘉笙處理與第一租賃公司、中租迪
29 和公司之債務減免協談事宜，業如前述。針對蔡嘉笙部分，亦
30 經第一租賃公司於110年12月14日具狀說明：蔡嘉笙當時表示
31 係受被告及其經營之正本行建設股份有限公司之委託處理其等

01 與第一租賃公司間之債務事宜；蔡嘉笙於110年4月15日交付
02 100萬元至第一租賃公司（即被告先行向原告支領作為債務處
03 理所用之款項；詳見後述），經第一租賃公司拒絕，當場退還
04 蔡嘉笙簽收領回，並無原告公司人員在場等情明確（重訴卷第
05 135頁），並檢附系爭委託書及蔡嘉笙於同年4月15日簽名之簽
06 收條為憑（重訴卷第137、139頁），難認原告針對本件後續實
07 際債務協談事宜有何具體參與。是本件至多僅能認被告委託處
08 理債務之蔡嘉笙、李學連，為經原告介紹之人，然實際之債務
09 處理事宜之委託關係當事人，仍為被告與蔡嘉笙、李學連，此
10 由系爭委託書明載「委託人為被告」、「受託人為蔡嘉笙」，
11 被告出具之系爭承諾書中針對原告方面亦僅提及「陳佳琳」為
12 幫助其的貴人（即居中協助者）一節可資佐證，難認「原告公
13 司」或相關人員亦為與被告或蔡嘉笙、李學連相同地位之委託
14 關係當事人，是自無由以蔡嘉笙、李學連知悉債務協談金額結
15 果，即認原告亦應就此已有知悉而豁免被告應負之確認債務金
16 額並告知原告之主給付義務。

- 17 4. 被告雖提出中租迪和公司110年4月16日同意書、第一租賃公司
18 同年月23日同意書（重訴卷第89至91頁），作為該二公司已分
19 別於各該日期確認債務金額之證明，然該二份同意書均係出具
20 予被告所經營之公司行號，並未顯示有將該等同意書提供予原
21 告。針對被告是否有使原告獲知上開二份同意書之內容一節，
22 被告先係於110年11月22日民事答辯一狀中陳稱：原告係經蔡
23 嘉笙告知上開二份同意書之清償期限（重訴卷第78頁），於同
24 年12月6日民事答辯二狀稱：原告係於被告之前即知悉上開二
25 份同意書之事（重訴卷第125頁），後於111年1月25日又具狀
26 改稱：伊於110年4月23日至第一租賃公司領取上開同意書後，
27 交給原告影印再還給伊等語（重訴卷第199頁），於同年2月14
28 日言詞辯論期日陳稱：其110年4月23日拿到第一租賃公司同意
29 書當天就拿到原告公司，陳佳琳還有把同意書拿去看，但陳佳
30 琳有無影印我不知道等語（重訴卷第212頁），針對原告如何
31 得知上開公司出具之同意書之經過，被告前後陳述不一，已難

01 信採。又針對第一租賃公司同意書部分，業據第一租賃公司於
02 111年2月7日具狀說明：該公司上開110年4月23日出具之同意
03 書係由被告簽收一節明確，並檢附經被告於右下角簽名之該份
04 同意書影本為佐（重訴卷第205至207頁），此外，卷內即查無
05 其他具體證據資料顯示原告確有知悉第一租賃公司、中租迪和
06 公司已出具上開同意書一事，難認被告已舉證證明確有使原告
07 得知此事實，是本件應認被告並未履行將協談確認之債務金額
08 告知原告之責任，則原告自無由進行後續信託專戶開立事宜，
09 故被告無由以本件未經開立信託專戶一節，資為其得違約出售
10 系爭土地予他人之正當事由。

11 5. 更況，依證人洪國洲證述，當時被告表示只要原告將買賣款項
12 匯入信託專戶，即可扣掉要給第一租賃公司、中租迪和公司的
13 錢等語（重訴卷第158頁）；而依據第一租賃公司、中租迪和
14 公司上開二份同意書所載，該二公司所定清償期限為110年5月
15 10日（重訴卷第87、89頁），被告卻於該期限尚未屆至前（亦
16 即：仍可開立信託專戶以讓原告匯入買賣價金供作上開債務之
17 清償），即於同年月3日寄發存證信函向原告表示拒絕再為後
18 續履約（被告函中文字為「終止買賣契約」）（見重訴卷第69
19 至71頁），並於同年月4日就系爭土地另與他人達成買賣約
20 定，亦難認正當，是被告以信託專戶尚未開立為由，作為其可
21 違約另售系爭土地予他人之不可歸責事由云云，顯非可採。

22 6. 至被告上開存證信函中雖記載「原告有以本案一、二樓不能為
23 住宅使用而拒絕付款，並示意解除買賣契約」之文字，然此僅
24 為被告單方面於存證信函中之陳述，業經原告於收受該函後，
25 旋即翌（4）日寄發存證信函予被告，否認有向被告以不能作
26 為住宅使用為由拒絕付款，原告並表示被告解除契約無正當理
27 由，已構成違約，而以該函向被告為解除本件買賣契約之意思
28 表示，並請求按兩造約定之違約條款規定賠償原告所受損失及
29 懲罰性違約金等語，該函於同年月5日送達被告，有原告寄發
30 之存證信函及收件回執為證（重訴卷第53至57頁），是自難以
31 被告上開存證信函中之單方片面陳述，遽認原告有以住宅使用

01 限制為由拒絕履約。而被告就此部分抗辯，僅提出陳佳琳曾於
02 同年4月29日傳訊告知「敦北特區是有規定一二樓不能當住宅
03 使用」以及相關法條規定之LINE對話紀錄為其佐證（重訴卷第
04 97頁），惟其中並無任何原告表明拒絕支付系爭土地買賣價款
05 或要解除買賣契約之文字，無由以此認定原告有拒絕履約之
06 情。此外，卷內即查無其他足認「原告有於被告寄發上開拒絕
07 履約之存證信函之前，向被告表示不願履約或欲解除契約」之
08 具體證據資料，則被告抗辯係因原告於同年4月29日表示拒絕
09 履約，其為盡速處理上開債務問題，乃於同年5月3日發函表明
10 不再等待，於同年月4日另將系爭土地出售他人等語，並非可
11 採。

- 12 7. 依上，被告違約將系爭土地另行出售他人，針對其與原告之本
13 件土地買賣契約已構成可歸責於己之給付不能。

14 （三）原告本件得請求之數額

- 15 1. 依證人洪國洲證述：於110年5月初，原告的陳佳琳電告我說被
16 告將系爭土地賣掉了，且原告收到要解約的存證信函，希望我
17 約被告一起到原告公司辦公室就土地買賣事宜做一個了解。如
18 果是被告違約，希望被告就合約的精神進行賠償，另外因為有
19 處理第一租賃公司、中租迪和公司債務所衍生出來的費用一同
20 要一起由被告賠償，所以同年月28日在原告公司洽談時，就是
21 針對被告違約情事，請被告賠償，被告乃於當日簽發系爭本票
22 作為違約賠償等語（重訴卷第159至161頁），並有被告提出之
23 系爭本票翻拍照片（原載到期日為「110年6月30日」）及原告
24 提出之系爭本票影本（到期日改寫為「110年9月30日」並由被
25 告於改寫處蓋章），均顯示其上註記有「解除買賣契約支付
26 款」之文字可佐（重訴卷第99、169頁）。堪認本件於原告110
27 年5月4日寄發上開存證信函予被告為解除本件買賣契約之意思
28 表示後，兩造業於同年月28日針對被告將系爭土地另售他人之
29 違約情事，依據所簽立之合約（即系爭協議書、系爭110年2月
30 5日買賣契約、系爭110年3月20日買賣契約）之精神，達成協
31 議「被告應賠償違約金300萬元予原告」，而由被告當場簽發

01 同額之系爭本票作為賠償，該賠償數額並已包含「被告前因處
02 理第一租賃公司、中租迪和公司債務事宜向原告支領款項之賠
03 償」，始會於系爭本票上註記「解除買賣契約支付款」以為明
04 確。此約定之賠償金（即系爭本票之面額）300萬元，亦核與
05 系爭協議書第5條第2項約定「若被告違約反悔不賣，除應將系
06 爭300萬元支票退回原告，另需再支付」之「懲罰性違約金300
07 萬元」數額相符，足見兩造於110年5月28日應係達成：「由被
08 告退還系爭300萬元支票，並另給付300萬元違約賠償金」之方
09 式，解決本件被告違約爭議。而被告已於110年9月30日退還系
10 爭300萬元支票予原告，業如前述，原告依系爭本票債權債務
11 關係，請求被告賠償違約金300萬元，應為有理。至被告抗
12 辯：兩造嗣另於110年9月30日針對另一不動產簽立銷售合約書
13 時，經被告將系爭本票原載到期日（同年6月30日）更正為
14 「同年9月30日」，被告即交還系爭300萬元支票予原告，此即
15 為系爭本票所稱之「解除買賣契約支付款」，即為支付解約
16 金，原告本應返還系爭本票予被告，不得再於本件依系爭本票
17 請求被告付款等語。然衡情若兩造當時確係合意以「被告交還
18 系爭300萬元支票」作為「被告就系爭本票所示之300萬元賠償
19 金」之給付，則被告於110年9月30日交還系爭300萬元支票
20 時，當會要求原告返還（原到期日記載為110年6月30日之）系
21 爭本票，然被告卻捨此未為，反而還同意將系爭本票之到期日
22 更改延後為110年9月30日後將本票再交由原告取回，延長原告
23 可得行使票據請求權之期限，顯違常理。足見兩造應確實是約
24 定：被告除須交還系爭300萬元支票外，尚應賠償原告系爭本
25 票面額所示之300萬元違約賠償金一節明確，被告上開所辯，
26 並不可採。又兩造既已特別約定本件被告違約賠償金為300萬
27 元，則原告自不得再另回歸依民法第226條第1項、第216條第1
28 項規定請求賠償原告所受仲介費支出160萬元之損害，或另依
29 系爭協議書第5條第2項約定、系爭110年2月5日買賣契約及系
30 爭110年3月20日買賣契約第7條第2項約定請求被告給付額外之
31 懲罰性違約金。

01 2. 原告固又依民法第259條第1款規定請求被告返還110年2月至4
02 月間被告支領價款180萬元，然針對其中於同年2月22日向原告
03 再支領買賣價款30萬元、同年4月12日向原告支領價款50萬
04 元，係被告支領作為繳納中租迪和公司債務之滯納金所用，有
05 被告於各期日出具之承諾書上記載「因個人與中租債務問題」
06 而先行領取土地款等語（重訴卷第35、37頁），以及原告就上
07 開支領款項開立之二紙支票經被告先後於同年2月24日、4月12
08 日領取當日（見重訴卷第39、41頁該二紙支票影本），即由被
09 告於同日將同額款項匯予中租迪和公司（見重訴卷第87頁匯款
10 憑證）等情，可資佐證。而被告於同年4月14日向原告支領價
11 款100萬元，亦係被告支領作為處理第一租賃公司債務問題所
12 用，有被告於該日出具之承諾書上記載「因個人與中租（應為
13 『第一租賃』之誤載）債務問題」而先行領取土地款，「如果
14 第一租賃不收的話，明天（4月15日）中午12點前要把這100萬
15 歸還」等文字（重訴卷第43頁），以及第一租賃公司前開110
16 年12月14日書狀說明：當時係蔡嘉笙表示受被告及其經營之正
17 本行建設股份有限公司之委託處理其等與第一租賃公司間之債
18 務事宜，於同年4月15日交付100萬元至第一租賃公司，經第一
19 租賃公司拒絕，當場退還蔡嘉笙簽收領回等語（重訴卷第135
20 頁），及所提蔡嘉笙於同年4月15日簽名之簽收條（重訴卷第
21 139頁），可資為證。是兩造雖就該100萬元嗣經第一租賃公司
22 退還蔡嘉笙後，是否有再交回原告公司一節，有所爭執，然無
23 論如何該筆款項最終是否有返還原告，此100萬元既與先前支
24 領之30萬、50萬元相同，均係「被告前因處理第一租賃公司、
25 中租迪和公司債務事宜向原告支領之款項」，皆屬「兩造於
26 110年5月28日達成協議之被告應為300萬元違約賠償」之範圍
27 內，則原告自不得再於系爭本票所示之300萬元違約賠償金額
28 之外，再另行依民法第259條第1款規定對被告請求返還上開先
29 行支領之180萬元款項。

30 四、綜上所述，原告依系爭本票債權債務關係，請求被告給付違
31 約賠償金300萬元，為有理由，至原告依民法第259條第1款

規定請求被告返還110年2月至4月間被告支領價款180萬元，及依同法第226條第1項、第216條第1項規定請求賠償原告所受仲介費支出160萬元之損害，以及依系爭協議書第5條第2項約定，系爭110年2月5日買賣契約及系爭110年3月20日買賣契約第7條第2項約定，請求被告給付除上開約定之300萬元賠償金以外之違約金，則無理由。從而，原告請求被告給付300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年11月16日起（重訴卷第75頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，就其勝訴部分，與民事訴訟法第390條第2項之規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 2 月 25 日
民事第二庭 法 官 林伊倫

以上正本係照原本作成。

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。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 111 年 2 月 25 日
書記官 黃品蓉