

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴更一字第3號

原告 泓辰材料股份有限公司

法定代理人 陳宏力

訴訟代理人 林志強律師

郭俊廷律師

被告 新源興開發有限公司

法定代理人 簡壽美

訴訟代理人 蔡玫真律師

劉緒倫律師

劉力維律師

劉坤典律師

複代理人 謝璨鴻律師

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國114年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹仟萬元，及自民國一一〇年九月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣參佰肆拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣壹仟萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告之法定代理人原為王希正，嗣於民國113年11月7日變更

01 為簡壽美，此有公司變更登記表可憑（本院卷第361頁），
02 並經其具狀聲明承受訴訟（本院卷第335頁），於法並無不
03 合，應予准許。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：原告於110年8月間欲向被告及訴外人簡佑憲購買
06 如附表一編號1所示土地（下合稱系爭土地），兩造及簡佑
07 憲經商談後同意價金為新臺幣（下同）7.78億元，但因就付
08 款期程尚無共識，兩造及簡佑憲遂於同年8月26日協商先簽
09 署預約性質之意願書（下稱意願書），並由原告簽發如附表
10 一編號2所示面額1,000萬元之支票（下稱系爭支票）交予被
11 告作為定金（下稱本件定金），並約定應於意願書簽訂後14
12 日內完成本約即系爭土地不動產買賣契約（下稱買賣本約）
13 之簽署，被告業於同年8月30日將系爭支票兌現。嗣因系爭
14 土地遭法院為查封登記及設定最高限額抵押權，兩造就付款
15 期程、應否塗銷抵押權登記及拆除點交地上物等交易上重要
16 事項無法合意，致未能締結買賣本約，因此為不可歸責於雙
17 方事由致不能成立本約，預約目的已不達，經原告定期催告
18 被告返還本件定金未果。爰擇一依民法第179條規定、類推
19 適用同法第249條第4款規定為請求等語，並聲明：(一)被告應
20 給付原告1,000萬元，及自110年9月29日起至清償日止，按
21 週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告則以：兩造於110年8月26日即約定應於同年9月9日前簽
23 署買賣本約，並應由原告先提出合約予被告審閱；然原告遲
24 至同年9月6日晚間11時41分，始透過仲介提供不動產買賣契
25 約書（下稱9/6草稿）予被告委任之劉緒倫律師，並經他人
26 於翌（7）日以通訊軟體LINE傳送該草稿予被告之代理人即
27 訴外人簡宏平，致被告無充裕時間閱讀；且9/6草稿內容有
28 人別錯誤、套用錯誤成屋買賣契約書例稿、增列未曾合意事
29 項等重大錯誤，顯示原告無意簽定買賣本約。嗣原告另修改
30 9/6草稿中部分事項，於同年9月8日上午提出第二版契約草
31 稿（下稱9/8草稿）；但原告於同年9月9日兩造會議（下稱

01 系爭會議)中，亦未依9/8草稿內容討論，且兩造就9/8草稿
02 中之重要內容仍有爭執，原告之負責人即訴外人陳宏力又稱
03 當天未攜帶簽約款之支票，原告之副總經理即訴外人洪世章
04 亦推辭簽約，兩造乃未完成簽約。而系爭土地上設定抵押權
05 及遭查封等事，為原告簽立意願書時明知，亦非不能解決，
06 其卻反悔拒簽本約，是本件不能簽訂買賣本約乙事，應可歸
07 責原告，被告依意願書第4條約定，有權沒收本件定金等
08 語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
09 回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、兩造不爭執之事項（本院卷第280至281頁，並依判決論述方
11 式略為文字修正）：

12 (一)原告於110年8月間欲向被告及簡佑憲購買系爭土地（系爭土
13 地除桃園市○○區○○段000地號為簡佑憲所有外，其餘均
14 為被告所有）。

15 (二)系爭土地除桃園市○○區○○段○○000號土地外，均經臺灣
16 桃園地方法院以110年2月3日桃院祥金110司執字第5291號為
17 查封登記；系爭土地均有最高限額抵押權之登記，此為兩造
18 簽署意願書前所明知。

19 (三)兩造及簡佑憲於110年8月26日商談系爭土地買賣事宜，並同
20 意買賣價金為7億7,800萬元，因就價金給付期程尚無共識，
21 兩造及簡佑憲協商先簽署意願書，約定由原告簽發系爭支票
22 交付被告收執，並約定至遲應於意願書簽訂後14日內即同年
23 9月9日完成簽署買賣本約。

24 (四)兩造於110年8月26日約定由地政士即訴外人廖本生擬訂買賣
25 本約之草稿。

26 (五)原告於110年8月26日簽訂意願書後當場交付系爭支票予被
27 告，被告於同年8月30日已提示系爭支票領得票款。

28 (六)原告於110年9月6日晚間11時41分許，經仲介系爭土地買賣
29 之富嘉開發股份有限公司工務部經理即訴外人黃志然，以電
30 子郵件將9/6草稿傳送予被告委任之劉緒倫律師，該草稿如
31 被證二所示（重訴字卷第153至167頁）。

- 01 (七)被告於110年9月7日委任律師發函予原告，要求原告提供正
02 確之買賣本約。
- 03 (八)廖本生於000年0月0日上午11時56分提出9/8草稿，修改第5
04 條付款內容、第14條附贈項目、第15條其他約定事項（本院
05 卷第53至79頁）。
- 06 (九)兩造於110年9月9日下午2時30分許在劉緒倫律師事務所商議
07 簽約事宜（即系爭會議），因兩造無法達成協議，被告委任
08 之律師劉力維乃於當日晚上8時許又提出買賣契約之修正版
09 本（下稱會後草稿），但兩造仍未於當日簽訂買賣本約。
- 10 (十)原告於110年9月16日以律師函催告被告於文到後5日內返還
11 本件定金1,000萬元，該函於同年9月17日送達被告。
- 12 (□)意願書為預約之性質，原告以系爭支票支付之1,000萬元係
13 以擔保本約成立為目的之定金，嗣後兩造未能依預約完成訂
14 定本約即買賣本約。
- 15 (□)被告於110年9月22日委任律師發函予原告，主張原告違反意
16 願書之約定，並依該意願書第4條約定，沒收本件定金。

17 四、得心證之理由：

18 原告主張買賣本約係因不可歸責於兩造之事由致未能簽訂，
19 被告應返還本件定金等節，為被告所否認，並以前詞置辯。
20 故本件爭點厥為：兩造未能於110年9月9日成立買賣本約乙
21 事，是否不可歸責雙方？抑或可歸責原告？茲論述如下：

- 22 (一)按買賣預約，固非不得就標的物及其價金，或其他事項之範
23 圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，惟預約與本約究非
24 同一，其內容未必盡同，通常均由當事人就預約所擬定之範
25 圍進行商議，於獲得具體之結論後，再據以訂立本約。又不
26 動產之買賣，除標的物及其價金，當事人須互相同意外，尚
27 涉及付款方法、稅負、點交、費用及違約等重要事項。次按
28 契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金
29 應返還之，民法第249條第4款定有明文。又於簽立買賣預約
30 時所交付之定金，係以擔保本約（買賣契約）之成立為目
31 的，謂之立約定金，若本約成立，立約定金即變更為確保契

01 約之履行為目的，而有民法第249條規定之適用；本約如未
02 成立，則問所以未成立之原因係可歸責於當事人一方，或不
03 可歸責於雙方當事人之事由所致，分別類推適用該條文第1
04 至4款規定。例如受、付定金時，尚未確定價金或價金之付
05 方法，僅保留商議訂立本約之機會，嗣後契約因雙方當事人
06 未能達成合意而未成立，自屬不可歸責於雙方當事人之事由
07 所致，定金應返還之（孫森焱，《民法債編總論（下）》，
08 109年修訂版，頁713，亦同此見解）。查本件意願書之性質
09 為預約，本件定金係以擔保買賣本約成立為目的之定金，嗣
10 買賣本約未於系爭會議後簽訂等情，為兩造所不爭執，業經
11 認定如上；為論斷原告得否請求被告返還本件定金，即應釐
12 清買賣本約不能成立之主要原因為何，以此推認買賣本約之
13 不成立是否因不可歸責於兩造之事由所致。

14 (二)買賣本約係因不可歸責於雙方當事人之事由致未簽訂：

15 1.兩造簽署意願書時，僅就系爭土地之買賣總價、本件定金及
16 應於14日內簽訂買賣本約等節為約定，此有該意願書可稽
17 （重訴字卷第25頁），至於買賣價金給付方式、系爭土地上
18 之抵押權及查封登記如何處理、違約責任等契約必要之點，
19 均未觸及，尚待協商。觀諸被告提出之系爭會議譯文可知：
20 就價金支付方式，被告方主導及代理簽約之簡宏平堅決反對
21 9/8草稿第4條「建經公司履約保證」，雖原告負責人陳宏力
22 嗣後讓步同意改採「公股銀行信託」而達成初步共識（附表
23 二編號1），但此僅解決部分爭議；再者，9/8草稿第5條雖
24 已記載買賣價金之給付期程，然簡宏平要求原告除簽約金1
25 億元外，須於撤銷查封及塗銷抵押權前，再行給付4.5億元
26 （含代償查封債權1.04億元），原告認為風險過高故未同
27 意；且就被告方所提「1日完成清償及撤銷查封」方案，簡
28 宏平亦自承無法於1日內完成，致兩造對此未能合意（附表
29 二編號2、3）；又兩造就簽約金給付方式、用印及備證期程
30 亦有所討論（附表二編號4）；另原告主張應於買賣本約中
31 約定「原告付款後被告未塗銷抵押權」之違約金，亦遭簡宏

01 平抗拒，致兩造就履行期限、違約金如何約定，均無共識
02 （附表二編號5），此有系爭會議譯文可參（本院卷第83至
03 144頁）。綜上，兩造對於價金給付、產權塗銷程序及違約
04 責任等契約必要之點，經磋商後仍各執一詞；縱劉力維律師
05 於會後依簡宏平指示提出會後草稿（本院卷第137頁），然
06 在必要之點未有共識前，買賣本約即無由成立。是本件係因
07 不可歸責於雙方之事由，致未能訂定本約。

08 2.被告固辯稱「原告遲延提供買賣本約草稿、9/6草稿內容多
09 有錯誤、原告負責人陳宏力未遵期提出簽約金5,000萬元」
10 顯無簽約意願，而具可歸責性等語（本院卷第401頁）。惟
11 查，系爭土地交易為公司經營重要事項，兩造於110年8月26
12 日簽署意願書後，原告乃於同年9月6日召開董事會，決議由
13 董事長陳宏力處理交易事宜，此有股東會議事錄可考（本院
14 卷第225至226頁），並旋於同日晚間提出9/6草稿予被告，
15 雖時程緊迫，但此為公司治理常規，難據此認定原告無締約
16 意願。又9/6草稿內容之誤繕，陳宏力及代書廖本生已於系
17 爭會議上陳明係因套用公版契約所致（本院卷第84頁）；另
18 原告委任之林志強律師雖稱「第5條問題最多」（本院卷第
19 84頁），實指雙方就付款條件自始未有共識，亟待協商，非
20 指條文記載錯誤；況兩造最終無法合意之爭點，均與草稿誤
21 繕無涉。更遑論陳宏力及原告之副總經理洪世章於系爭會議
22 中多次表達讓步、配合簡宏平之要求，洪世章更主動提出
23 「簽約用印一次完成，一次給付1億元」之積極方案（本院
24 卷第112頁）；若原告無意簽約，當儘力掣肘，豈有讓步及
25 提出促進成立建議之理？至陳宏力未攜帶簽約金支票乙節，
26 被告方於會議之初即知悉，仍續行磋商至會議終了（附表二
27 編號7）；且縱原告攜帶支票，因兩造就契約必要之點既未
28 合意，本約仍無從成立，此亦有前引系爭會議譯文可佐（本
29 院卷第88、142頁），是本約之不成立與陳宏力是否攜帶支
30 票無涉，自難認買賣本約之未簽署係因可歸責於原告之事由
31 所致。是以，被告前揭所辯，洵無可採。

01 3.被告雖稱兩造實已於系爭會議後有結論，是原告不願簽署劉
02 力維律師提出之會後草稿，而藉詞兩造無共識等語（本院卷
03 第403頁）；然姑不論兩造就買賣本約仍存有前開未達成合
04 意之必要事項，參以系爭會議譯文，簡宏平於系爭會議之
05 末，對於會後草稿之性質用語游移，先稱「簡單寫個契
06 約」、「簽個買賣契約草約」、「簡單把今天的memo寫下」
07 及「就是暫定合約書」，嗣改稱「簽了今天的合約就是」，
08 顯見兩造當日並無簽定買賣本約之意思；佐以劉力維律師當
09 下亦不清楚撰擬細節，甚認僅係製作「備忘錄」而非正式契
10 約（附表二編號6），益徵該會後草稿尚非完整之買賣本約
11 內容，仍待兩造繼續協商，原告於兩造共識成立前，自無簽
12 署會後草稿之義務。被告辯稱兩造達成合意，尚乏所據。

13 4.至被告另援引臺灣桃園地方法院113年度重訴字第385號判決
14 為據（本院卷第352至353、363至375頁）。然該判決尚未確
15 定，當事人及原因事實亦與本件非同；甚且該案原告係主張
16 「因可歸責該案被告」之給付遲延而解除契約，並依民法第
17 259條第2款、第179條、第249條第3款規定請求返還定金，
18 審究者為「該案被告（受定金方）可否歸責」；本件原告則
19 係主張「因不可歸責於雙方當事人之事由」致本約不成立，
20 爭點為「原告（付定金方）可否歸責」，兩案截然不同，自
21 無從比附援引，被告所辯應有未洽。

22 5.準此，兩造就買賣價金給付方式、塗銷系爭土地上負擔、撤
23 銷查封程序、違約責任等契約必要之點不能達成合意，原告
24 自無從依此履行給付義務，是該預約不能履行核屬不可歸責
25 於雙方所致，原告主張類推適用民法第249條第4款規定，請
26 求返還已交付之系爭定金1,000萬元，應屬有據。

27 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之
29 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
30 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
31 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條

01 第1項本文、第203條分別定有明文。查原告請求被告返還本
02 件定金，係以支付金錢為標的，給付無確定期限。而原告於
03 110年9月16日催告被告於文到後5日內返還本件定金，該函
04 於同年9月17日送達被告，此為兩造所不爭執，業經認定如
05 前，故原告請求被告給付自同年9月29日起至清償日止，按
06 週年利率5%計算之利息，自屬有據，應予准許。

07 五、綜上所述，原告類推適用民法第249條第4款規定，請求被告
08 給付原告1,000萬元，及自110年9月29日起至清償日止，按
09 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。本院既已
10 類推適用民法上開規定准許原告請求，則其依民法第179條
11 規定請求部分，即毋庸再予論斷，併此敘明。

12 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核
13 均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
15 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 115 年 2 月 5 日
18 民事第三庭 法官 陳冠中

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 115 年 2 月 9 日
23 書記官 劉則顯

24 附表一：系爭土地、系爭支票內容
25

編號	內容	
1	系爭土地	
	所有權人	地號
	新源興開發有限公司	桃園市龍潭區高原段383、384、385、562、563、564、564-2、564-4、564-5、564-6、564-7、564-8、564-9、564-10、564-11、564-12、564-13、564-14、564-15、564-16地號

01

	簡佑憲	桃園市○○區○○段000地號
2	系爭支票 發票人：泓辰材料股份有限公司 票號：FD0000000 發票日：民國110年8月30日 付款人：華南商業銀行瑞祥分行 面額：新臺幣1,000萬元支票	

02
03

附表二：系爭會議譯文

◎代號說明：			
陳：原告之負責人陳宏力			
玉：原告財會部處長陳玉靜			
林：原告委任之林志強律師			
簡：被告之代理人簡宏平			
劉：被告委任之劉緒倫律師			
力：被告委任之劉力維律師			
廖：廖本生代書			
編號	事項	協商內容（冗詞贅字、無法辨認發言者或與事實認定無關部分逕省略）	索引
1	付款方式應否透過履約保證	<p>廖：謄本上面可以看出這22筆土地跟建物共有11個抵押權設定在案，最高限額總額是6.17億，那還有一個查封登記在上面，那是否有併案查封，這個有委請律師查詢中還沒有下來，泓辰公司這邊為了展現購買的意願跟誠意，所以就這個6.17億土地所負擔的債務額也準備好了，就是等我們契約內容細節協商完成之後簽約，然後就按照我們協商的契約內容一一去會同清償的這個方向來完成這個系列的訂定跟交易。</p> <p>（中略）</p> <p>林：好，先講第5條，第5條問題最多。</p> <p>廖：好，那我們先來。</p> <p>簡：不是，可能不是第5條。我跟你講第4條，第4條有問題，第4條有問題。</p> <p>廖：第4條請簡董指正一下。</p> <p>簡：有2個或3個指正，第一個我不曾同意將泓辰公司跟賣方的價金交給建經公司來共同保管，我不會同意，更不曾同意也不同意由僑馥建經公司來共同保管買賣契約的價金。第二行我唸一遍「雙方就本約不動產買賣共同」，我沒有共同，也不曾同意委任僑馥建築經理公司來就買賣價金共同保管請問洪代書（應為廖代書之誤）僑馥的資本額多少你知道嗎？</p> <p>（中略）</p> <p>簡：等一下，你先聽我講完，我還沒講完，這個我從來不肯把這個買賣的價金交給一個建經公司來共同保管，這是第一件事情，不同意建經公司保管，不同意僑馥，第三建經公司是這些年來，不是僑馥狗屁倒灶的事情太多了，我有一份宏力董事長看一看，那重點我有寫，重點這個網路就可以找的到，2019年太多了，建經公司內控問題頻傳，買賣價金被遭挪用盜領太多了，不勝枚舉是不是？第二頁建經公司已經失去對被客戶信賴，這個不是我編的，你上網，你把建經公司跟糾紛跟金管會一查打下去全部都出來，那僑馥呢？僑馥也不是我編的，他董事長叫彭慶，資本額額定2億，實收5,000萬，在哪裡？在內湖港墘路200號2樓，這個房子是誰的，這個房子是租的，在這裡，房子權狀在這裡，港墘路200號我有打勾，這種東西宏力兄你要信賴他，將我們的基金，將我們的錢4億多給他共同保管嗎？何況最近一次跟張董先生碰面，他給了我一個版本就是將5億5,000萬直接進僑馥在中國信託開的戶頭，那這個在這邊等等等，餓也好，野兔在這邊等等等等要進來，等3天3夜、5年、10年，大魚進來了，5億5,000萬喫吃掉，糾紛頻傳，所以宏力兄你還肯將這個買賣基金，買賣的價金委託建經公司and僑馥來保管嗎？這一點我不同意。</p> <p>陳：我想這一點不然就是請簡董你提一個你覺得比較保障的。</p>	本院卷第84至87頁

		<p>簡：我的方法很簡單，公立的銀行，台灣第一銀行對不對？那公立的銀行也不敢扯爛屋（應為拆爛污之誤），扯爛屋的話他要賠，不會像民營什麼安泰、大元、元大之類的，我們也不要找他，公立銀行，我們授權跟他簽約，然後指令給他說付給鄭多少錢就付，付給張德功、李德勝、林淑珠、黃阿花、李阿珠多少錢，就這樣子，付了以後他塗銷證明就要來對不對？那當然是要靠劉緒倫律師來跟他談好，好，那錢匯給你，那個林阿花給你了，那你兩天之內要把塗銷證明送過來，就這樣。</p> <p>（中略）</p> <p>簡：那麼所以你這個第4條完全違背，這一條你問了我沒有？從上次2個禮拜前8月26號到現在見面你也沒有跟我通過一次電話，也沒有跟我聯絡什麼，所以你就說什麼雙方共同委託，你也沒有跟我的律師討論過，所以什麼僑馥、馥僑免談，就是這樣子。</p> <p>陳：簡董，這個我沒有堅持。</p> <p>簡：感謝，感謝宏力兄，畢竟是大董事長。</p> <p>（中略）</p> <p>林：剛剛就講過也沒有堅持一定要這一家，可以調整。</p> <p>簡：不是，不是這一家，任何一家我都不同意，因為建經公司全國有7、80家。</p> <p>林：那你建議一家。</p> <p>簡：我不要建經公司，我就是直接我們買方、賣方直接委託第一銀行，然後是開第一商業銀行買賣委託專戶，然後我們有合約，那是我們兩個委託第一銀行開的，錢你沒有那麼多，你說6億多準備好了，我聽的非常的高興，但是沒有那麼多，這個錢我們就進去，那你要進去，我們本來想約定第一銀行今天有承辦人要來，可是我昨天傍晚看到你們這一封最新版本的，我心就涼了。</p> <p>（中略）</p> <p>陳：第4條我們同意呀！</p> <p>簡：好，OK。</p> <p>林：就是把他過去嘛！</p> <p>簡：好，謝謝，那再來講。</p> <p>林：是不是第4條就請賣方這邊劉律師來調整。</p> <p>簡：對。</p> <p>林：我們不會有太大的意見。</p>	
2	塗銷抵押權、撤銷查封與付款之期程如何安排	<p>林：買方這邊是希望了解說賣方這邊在什麼樣的時程範圍內可以撤掉法院的查封登記，然後辦移轉給我們。</p> <p>簡：緒倫兄，4億5,000萬進來，你是不是那時候跟他們講2個禮拜之內可以完成，有沒有？</p> <p>劉：那個是……</p> <p>簡：4億5,000萬進來。</p> <p>劉：法院的查封是在一天之內要完成。</p> <p>（中略）</p> <p>林：那1.04億如果說，因為我們來現在設定的第一期款是6,000，如果他們現在確定是1.04億，我們希望有保障的方式就是說那這個錢是由我們幫你們付給你們的債權人。</p> <p>簡：1:04億付給法院更有保障。</p> <p>林：對對，意思是一樣。</p> <p>簡：哪裡一樣，我跟你講這有錄音，不一樣，你講錯話就要認錯。</p> <p>廖：你說6,000不夠，要1.4億嘛！那這1.04億的清償方式是怎麼樣？</p> <p>劉：進法院戶頭。</p> <p>廖：誰拿去法院？</p> <p>劉：不是，法院有一個帳戶，清償帳戶。</p> <p>廖：我知道，是誰拿去法院？</p> <p>劉：當然買方啊！</p> <p>林：買方，就是我們。</p> <p>劉：買方啊！</p> <p>廖：OK啊！</p> <p>簡：等一下，買方，等一下，買方進專款帳號。他要問detail，他要問細節，就是買方進第一銀行的帳戶4億5,000萬。</p> <p>廖：就不用進那個第一信託的帳戶了，第一銀行直接……</p>	本院卷第93至99頁

	<p>簡：不是，我跟你講。</p> <p>廖：這個就直接拿去不是更快嗎？</p> <p>簡：你要抱現金去嗎？</p> <p>(中略)</p> <p>簡：不是，雙方談的，你已經違背826……</p> <p>林：我們是有什麼共識？我不覺得有共識啊！是你們的想法我們帶回去評估。</p> <p>簡：826沒有共識，你為什麼給我1,000萬還不要拿回去？</p> <p>林：所以才約定14天內要談啊！</p> <p>簡：14天要簽訂合約，拜託，你是……</p> <p>林：簽訂合約是哪一份合約？</p> <p>簡：你是輔仁大學碩士，銘傳大學的學士畢業的，你為什麼上談判桌都故意混淆？</p> <p>林：不要講這些有的沒的。</p> <p>(中略)</p> <p>劉：上午9點的時候1.04億進入到法院的帳戶裡面去，因為現在申請查封債權人他的抵押權的滿額是1.04億。錢通通進去了，法院就要給我撤銷查封登記，所以我們事先跟法院講好了11點鐘，因為錢進去以後，等到他確認了以後，他撤銷查封完他就要出來，我們人就在那邊等他，撤銷查封完11點，我估算是11點拿到，這個時間可能會有一點差異性。12點我們就到大溪地政事務所辦土地過戶，所有土地過戶。</p> <p>簡：第一步先撤銷查封。</p> <p>劉：然後同時再辦理反設定，未付的款要辦反設定過來，那這個就是我們上次講的一天把這個通通做完的一個模式。</p> <p>廖：好，那我來請教一下那個劉律師，那個第一項1.04億要去法院的帳戶，這個是由誰去辦理的？</p> <p>劉：你們直接匯進去帳戶，給你帳戶你直接匯進去。</p> <p>廖：直接匯進去就可以了，好，OK。</p> <p>簡：等一下，緒倫兄你講的話不清楚，這個有買方跟賣方指令中國信託專戶會哪一個桃園地方法院執行處哪一個專戶匯1.04億，就是這種指令出去，就是這樣。</p> <p>廖：不用了啦！因為我們離桃園很近，就直接桃園那個公司作業進去就可以了，省一件事情。</p> <p>簡：這個牽涉到4.5億你們要進信託專戶的問題。</p> <p>廖：那個往後再討論好不好？我們先把這個一一釐清。然後那個第二點就是上午11點我們會去撤銷查封對不對？</p> <p>(中略)</p> <p>廖：那核稅的過程是不是需要個人的資料才能夠去填寫這個核報說的這個。</p> <p>簡：緒倫兄，等一下，他在一步一步讓你踏入陷阱，他只有1.04億沒有答應。</p> <p>(中略)</p> <p>簡：等一下，緒倫兄等一下，你不要說馬上過戶，你說撤銷查封，接著下來這是1.04億的問題，是撤銷查封，這時候他要反設定就可以給他反設定，這是一件事情。</p> <p>林：一次啦！</p> <p>廖：劉律師講的是連過戶、連反設定一日作業。</p> <p>林：一日作業不可能。</p> <p>簡：那過戶以前的前置作業，你如何對賣方交代清楚？</p> <p>廖：那這個部分就是我們要談的，所以我們簽約的時候把那1,000萬轉成簽約金。</p> <p>(中略)</p> <p>林：如果1.04是我們去清償的話，我們完全沒有任何擔保。</p> <p>簡：等一下，你要我跟你說。</p> <p>廖：剛剛劉律師所講的我們會同，我們同意，如果是1.04億。</p> <p>(中略)</p> <p>林：如果沒有欠稅就是這樣子而已。</p> <p>簡：對啊！那就是這麼簡單。</p> <p>林：但是重點要有那一個單啊！</p> <p>簡：那個單，那個單很快3天、4天、2天就可以出來。</p> <p>林：那就不可能一天啊！那就比這個時間多。</p>	
--	--	--

3	被告得否先動用原告支付之價金以除去法院查封登記、塗銷抵押權登記	<p>林：所以簡先生你的意思就是說法院的查封登記還沒有解除以前，我們就要把4.5億放在第一銀行的專戶，是這個意思嗎？是嗎？</p> <p>簡：是的，你們不是有準備，他說有6.1億都準備好了嗎？</p> <p>林：這個不是我們準備多少的問題，這個變成就是說我們等於是一半以上的價金全部都放出去了，但是我們沒有任何的保障</p> <p>簡：那你要保障，你要的保障希望我怎樣做？做得到我一定做。</p> <p>林：所以我們是希望說因為我們買東西就是這樣，我付錢，但是我這個錢付的要有保障，確保我可以買的那個買賣標的，那因為你現在買賣標的上面有很多的障礙，所以我們希望是說這個障礙我們一層一層除去，每除去一層我就付一點錢，每除去一層我再付一點錢，其實這樣對雙方來講這才對的。</p> <p>簡：好，那你付一點錢，你沒有付清的時候，請不要拿走我們賣方的土地權狀正本。</p> <p>林：其實那個正本放在哪裡那個倒不是重點。</p> <p>簡：這是negotiate你不是說今天可以negotiate嗎？我們不是在discuss嗎？</p> <p>林：對，就是在討論就是說……</p> <p>簡：但是那我跟你講，你說剝一層、剝一層、剝一層。</p> <p>廖：好啦！不然這樣子，那你就過戶好那個權狀放在那個劉律師那邊。</p> <p>簡：什麼叫做過戶好？什麼叫做過戶好？根本還沒有過戶，不能過戶不是你說的嗎？</p>	本院卷第107至108頁
4	簽約金給付期程與簽約用印如何完成	<p>廖：這樣就是這個動作跟這個動作一天完成，就是簽約、用印、備證跟1.04億。</p> <p>簡：你又講錯了，你老是要搞混，什麼簽約、用印、備證，什麼話嘛！你又搞混。</p> <p>廖：又哪裡錯了？</p> <p>簡：你會攪東攪西，才1.04億，我剛剛講的你有沒有聽清楚。</p> <p>廖：你又聽錯了。</p> <p>林：對啊，他都同時會把……</p> <p>簡：你說簽約、用印、備證什麼用印都用好。</p> <p>廖：簽約、用印、備證就是1億加1.04億了啦！</p> <p>簡：不對、不對。</p> <p>廖：要不然呢？</p> <p>簡：你台灣話聽不懂喔！四個階段，第一個階段5,000萬，第二個階段4,000萬，第三個階段4億5,000萬備齊就給他對不對？接下來要你們的這個過戶書寫的清清楚楚是不是返設定給賣方，本票開出來給賣方，然後就東西都給你了，你說同時完成1.04億這個有困難嘛！對不對？</p> <p>林：所以簡先生現在的意思就是說我們要拿5.5億左右，然後這5.5億包含要處理的1.04億，然後那個處理完以後他才會把所有的文件，我們要設定再設定這樣。</p> <p>簡：不是。是同時，不是才會，那是當下就給你了。</p> <p>廖：就是我們一方面去法院，一方面在這邊簽約對嗎？</p> <p>簡：你又回到原點，去法院就是只有1.04億解封而已，那你的4.5億有沒有進銀行，有沒有進一銀專戶？</p>	本院卷第117頁
5	應否及如何約定被告未塗銷抵押權之違約損害金	<p>林：這個損害很難證明，所以才約定違約金嘛！那我的意思是說我們已經把錢交出去了，我們4億5你扣掉1.04億，剩3.46億在裡面，那個我們交出去的錢你們要去處理抵押權，但是應處理未處理對我們來講就是損害啊！不是嗎？</p> <p>簡：我跟你講，大律師志強兄，換個立場想對不對你已經盡力要去清償，你是劉緒倫盡力去清償了，那清償不完你就跟對方要違約金，你要多少違約金你說啦！多少違約金你說嘛！多少？</p> <p>林：所以才會說你在多久以內可以完成？</p> <p>簡：多少啦！多少啦！台灣話跟你講啦！他說兩個禮拜呀！要講幾次。</p> <p>林：兩個禮拜是你們評估的嘛！</p> <p>簡：他期待。</p> <p>林：你認為說兩個禮拜不行，那你說2個月也可以呀！對不對？那你講到沒做到，當然要有違約條款。</p> <p>簡：好，緒倫兄他叫你講長一點，你講1年還是2年他都可能可以接受。</p> <p>劉：2年好了啦！</p>	本院卷第123至126頁

		<p>簡：2年嘛！</p> <p>林：2年要看買方這邊同不同意啊！</p> <p>簡：不然你要付違約金我跟你講。</p> <p>林：所以是2週還是2年？講清楚嘛！</p> <p>簡：你要娶人家的女兒，你沒有生出來，沒有跟我生小孩你要怎麼辦？違約給你是不是？白給你睡了2年沒有生小孩怎麼樣，我女兒帶回來嘛！</p> <p>林：我現在還是要了解2週還是2年？要講清楚。</p> <p>簡：不是，你要違約金，人家不敢跟你講說要兩週一定的，好，你要違約金多少？</p> <p>林：那你講2週的意義是什麼？</p> <p>簡：盡量嘛！他的期望，好啦！我跟你講，你既然提出來違約金是不是？多少違約金你講。</p> <p>廖：不是啦！講一個比較有把握的啦！</p> <p>簡：沒有啦！</p> <p>(中略)</p> <p>林：我的3.46億在裡面都不能動，對我來講就是損害。</p> <p>劉：本來就應該要付掉的啊！</p> <p>簡：我跟你講。</p> <p>林：我們要付掉，可是你要給我沒有抵押權的土地啊！怎麼能這樣講。</p> <p>簡：等一下、等一下，你女兒嫁給我不是處女啊！怎麼講你都喜歡，你娶過去跟你睡了2、3年了，都是你已經去已經用這個成立。</p> <p>(中略)</p> <p>廖：我們現在要討論這個事情要怎麼解決，你總是要……</p> <p>簡：不是，沒有啦！解決，好啦！罰金多少嘛！要罰多少嘛！是不是把劉緒倫拿來打屁股，用鞭刑還是怎麼樣？</p> <p>廖：他說2個禮拜。</p> <p>(中略)</p> <p>林：不是我要怎樣，是你要提一個你覺得可以做得到的時間。</p> <p>簡：做得到，你胡說啦！2個禮拜你根本做不到，你提2個月好不好？看他們同意不同意。</p> <p>(中略)</p> <p>劉：2個月去談可以。</p> <p>廖：不是談，你要談到什麼樣程度？要清償跟塗銷抵押權，我們要的是這樣。</p>	
6	簡宏平指示劉力維律師製作會後草稿	<p>廖：這樣簡大哥，接下來你那個合約書按照這樣子你是想要委託律師擬，還是誰擬？</p> <p>簡：現在就擬，現在就寫，那你現在沒有帶支票，你趕快打電話回公司去把支票拿過來，我可以等。</p> <p>廖：沒有啦！現在怎麼會有支票的問題？</p> <p>(中略)</p> <p>簡：那個宏力兄我們兩個簡單寫個契約好不好？簡單寫個契約。</p> <p>陳：這樣好像於公司法好像不太合。</p> <p>簡：什麼不太合？</p> <p>陳：因為我是代表公司，不是個人。</p> <p>林：不行啦！因為其實。</p> <p>簡：不是，我們不是寫那個事情，我的意思是我們兩個簽個買賣契約的草約，要約定，跟你講。</p> <p>廖：早就有了，意向書就是了，你都簽收1,000萬了。</p> <p>陳：OK啦！OK啦！</p> <p>簡：意向書跟契約書一樣不一樣？你們兩個不要插嘴，這是我跟他的事。我的意思是說我們將我們今天的結論化成文字簡單的簽字，那這個對你來講對不對，對我來講有個保障，我跟你講你這個土地價值現在已經超過9億到10億了。</p> <p>林：那就看他們怎麼寫，還是說其實。</p> <p>簡：我跟你講，力維兄簡單寫個把今天的memo寫下，來我跟那個我跟董事長還有你們，當然要有你們兩個見證，就寫個簡單的契約。</p> <p>廖：那個電子檔……</p> <p>力：電子檔我有。</p> <p>簡：協議簡單寫個契約。</p>	本院卷第136至140頁

		<p>廖：他有，他有寫個備忘錄。</p> <p>力：你現在是要用泓辰的名義跟新源興。</p> <p>(中略)</p> <p>廖：這只是備忘錄。</p> <p>力：備忘錄。</p> <p>簡：不是備忘錄啦，人家拿大便給你吃你也吃啊！你就聽我的嘛！不是，就是暫定合約書嘛！契約書嘛！什麼叫做備忘錄？</p> <p>劉：約定條款。</p> <p>簡：約定條款嘛！</p> <p>廖：所以叫備忘錄啊！又不是正式的買賣契約書。</p> <p>簡：什麼叫做備忘錄，備忘錄英文怎麼說？</p> <p>廖：啥？</p> <p>簡：備忘錄英文怎麼說？</p> <p>林：memorandum</p> <p>簡：我問他又不是問你。</p> <p>(中略)</p> <p>簡：不是，就是簽了今天的合約就是，你就簽了。我跟你講，你們就是硬要什麼買賣有成不合成，我跟你講你們就是要簽一個什麼。</p> <p>廖：成就條件就是這22筆土地買賣有成立的時候這個才成立啦！</p> <p>陳：是啦！應該要這樣子。</p> <p>廖：對啊！</p> <p>簡：我跟你講，不是，剛剛他是跟我說今天簽合約。</p> <p>廖：你講的都跟人家不一樣。</p> <p>洪：現在修正啦！正式的合約。</p> <p>簡：那如果要修正，那就不應該收我錢了。</p> <p>玉：好啊！那還你呀！</p> <p>廖：好啦！好啦！這個……</p> <p>簡：那這個就不必寫了。</p> <p>玉：好，不必寫。</p> <p>洪：5萬先不用拿。對啦，這個承諾……</p> <p>廖：人家講了就算數。</p> <p>陳：對，我說了就算了啦！簡董我說了就算了。</p> <p>簡：力維兄寫一下。</p> <p>力：寫什麼？</p> <p>簡：寫什麼你還不知道？</p> <p>力：我知道要寫契約啊！</p> <p>簡：對對對，寫契約。</p> <p>力：我要去打字啊！</p> <p>簡：OK，OK，好，多久可以？現在5點。</p> <p>力：要問一下，你最後那個2.28億嘛對不對？</p> <p>簡：1.67啦！</p> <p>廖：現在馬上算啦！</p> <p>簡：1.67啦！</p> <p>玉：對啊！</p> <p>簡：不要再這樣算了，他說的我都讓步了，我要的2.28他說1.67對不對？</p> <p>力：那你尾款就變成最後……</p> <p>簡：不是啦！</p> <p>林：如果數字沒有辦法精準就用文字敘述，或是扣掉。</p> <p>簡：我跟你講，輔大的高材生拜託，很簡單我的認知是2.28，他的認知是1.67，差了0.71。</p> <p>林：扣掉最高限額所擔保的債權。</p> <p>簡：你不必聽他講，他也沒有比你強，我教你啦！你們是律師，我是律師的爸爸，你們知不知道我的兒子是律師，你要不要看？</p>	
7	陳宏力未攜帶簽約款之支票	<p>簡：那請問這個今天簽約我方上次很明確要求簽約金6,000萬扣掉訂金1,000萬，有5,000萬，今天簽約要付5,000萬，請問董事長宏力兄有帶5,000萬的支票帶來嗎？</p> <p>廖：這個……</p> <p>簡：等一下，我問宏力兄。</p>	本院卷第88、142頁

	<p>陳：沒有。</p> <p>簡：沒有帶來，那今天有準備空白支票要帶支票來簽，都沒有，那今天怎麼，換句話說，今天沒有要付簽約金？</p> <p>廖：簽約金我們那天才付1,000萬元。</p> <p>簡：不是，那是定金或是……</p> <p>廖：定金就是今天把它轉成簽約金。</p> <p>(中略)</p> <p>簡：我相信你今天有帶支票來，沒有。那我拿一張本票借給你，請你寫好不好？不肯就是不肯，沒有關係。</p> <p>玉：沒有辦法。</p> <p>簡：沒辦法，如果老闆要寫呢？</p> <p>林：因為公司的交易……</p> <p>簡：干你什麼事？合約，跟著合約嘛！</p> <p>林：我們是公司的法律顧問，我們當然……</p> <p>簡：你法律顧問，拿出來看看，不要亂講，你說你是他的法律顧問。拿出來看看，口說無憑，拿出來看啦！</p> <p>陳：我們跟六合合作了20幾年了。</p> <p>林：真的啦！</p>	
--	---	--