

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第7號

原告 園城企業股份有限公司

法定代理人 陳園詠

訴訟代理人 李昌明律師

李宏文律師

被告 中國石油化學工業開發股份有限公司

法定代理人 陳瑞隆

訴訟代理人 童兆祥律師

葉妍廷律師

上列當事人間返還定金等事件，本院於民國115年4月21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：

(一)被告將其所有坐落高雄市○鎮區○○段○○段0地號土地

(重劃前地號為高雄市○鎮區○○段00000○00000○000000地號，下稱系爭土地)，委由訴外人香港商戴德梁行不動產投資顧問有限公司台灣分公司(下稱戴德梁行)於民國113年8月22日舉辦公開標售，標售標的範圍包含系爭土地(登記面積1,503.91平方公尺)，併同土地上原有起造人訴外人鼎越開發股份有限公司申請取得(108)高市工建築字第02127號建造執照。原告依投標須知出具投標書及押標金新台幣(下同)6,600萬元參與投標，以總價8億2,000萬元得標後，簽署得標確認書。原告得標後，兩造係成立土地買賣之預約，雙方負有以投標相關條件為基礎，進行議約後簽立

01 契約之責。原告於113年9月3日致函被告要求展延簽約日至
02 113年9月30日，並就投標須知附件一「不動產買賣契約書
03 (範本)_標件四不動產買賣契約書(範本)」(下稱系爭
04 空白契約書)第9條第3項進行議約修正，於113年9月23日致
05 函要求提供高雄廠控制計畫，及委請專家作土地檢測，作為
06 締約前研商內容。被告以113年9月9日回函同意展延簽約日
07 及於過戶送件日前出具土地檢測報告書確定土地符合法定環
08 保標準，可見得標確認書乃成立買賣契約預約，簽約前雙方
09 仍可因應檢測結果調整關於土地污染責任之約定。

10 (二)嗣原告於環境部土壤及地下水污染整治網查詢，發現圍繞系
11 爭土地周邊，被告高雄廠所在之被告所有高雄市前鎮區憲德
12 段356、356-2、356-3、356-4、356-5、356-6、356-7、
13 356-10、356-12、356-13、356-14、356-15、356-16、356-
14 17、356-21、356-22、356-23、356-24、602-1、602-6、
15 602-7、647地號土地，因土壤污染物總石油碳氫化合物超
16 標，於94年7月20日遭高雄市政府環保局公告為污染場址，
17 系爭土地在被告高雄廠範圍內，雖未被納入高雄廠土壤污染
18 控制場址污染控制計畫，然污染土地及系爭土地均位於高雄
19 廠西北區域，污染物質會經下雨、地下水流動，於土壤中擴
20 散污染系爭土地。嗣高雄市雖解除列管污染控制場址，惟系
21 爭土地因未列入場址範圍未獲整治。中環科技事業股份有限
22 公司對系爭土地之檢測鑑定結果雖無超過管制值情形，惟該
23 公司未進行環己烷項檢測，參照高雄市政府核定之「中國石
24 油化學工業開發股份有限公司高雄廠土壤污染控制場址污染
25 控制計畫」(下稱系爭控制計畫)表4-5第四次土壤鑽孔分
26 析採樣分析結果(見卷第98頁)，環己烷之檢測濃度數值為
27 3800ppm，無法排除系爭土地仍有高濃度環己烷污染之疑
28 慮。又中環科技事業股份有限公司鑑定系爭土地重金屬項目
29 「砷」含量檢測值最高達28.3毫克/公斤、29.6毫克/公斤不
30 等(採樣點號7、15)，幾達行政院環境部訂定之土壤污染
31 監測標準30毫克/公斤，仍有污染疑慮。被告主觀上明知或

01 得預見系爭土地受污染，卻故意未告知此一重大影響交易資
02 訊。然被告於兩造尚磋商檢測事宜時，即於113年9月26日以
03 其單方委託製作之土壤調查報告摘要稱土地符合環保標準，
04 拒不修改系爭空白契約書第9條第2項、第3項，因此原告未
05 能與被告簽訂系爭空白契約書，非可歸責於原告。

06 (三)系爭土地雖採公開標售，然非政府採購標案，無政府採購法
07 相關規範之適用。依投標須知第9條第4項第A款、第10條第1
08 項、第2項、第12款規定，本須知、附件及相關投標文件，
09 不得視為所有權人就標售標的所為買賣之要約，得標人應於
10 得標確認書簽署日後5個工作日內，簽署格式如系爭空白契
11 約書，不願承購或未依期限內簽妥契約，所有權人得沒收得
12 標人所繳交之全部押標金、廢止其得標人資格及/或請求損
13 害賠償。上開押標金於得標人簽署得標確認書即轉為訂金，
14 可見投標須知為一般要約引誘，潛在交易相對者對於要約引
15 誘內容無異議之權，且要約引誘人並無必然要與某一提議訂
16 約者締結契約義務，亦即被告對於原告之要約無必然要與原
17 告締結契約之義務。原告依得標確認書尚可指定與被告締結
18 契約之買受人，另依系爭空白契約書第2條第2項第3款第2
19 點、第5條第2項，可另行協議第三期款給付方式，足見兩造
20 就契約必要之點未達意思合致，契約尚未成立。被告雖稱買
21 賣契約已成立，然其未表示解除契約，已就系爭土地重新辦
22 理標售，均可證兩造簽訂「得標確認書」係買賣預約。再參
23 酌本次投標須知包含系爭土地共4件標案，系爭空白契約書
24 內除買賣標的、價金外，其他契約條款均係預定可通用於所
25 有標案，標售公告對象為不特定多數人，屬定型化契約，被
26 告在系爭空白契約書第6條第2項、第9條第3項規定：「甲方
27 (即原告)已充分瞭解買賣標的之使用現況且於點交後不得
28 以任何理由主張權利瑕疵、物之瑕疵、扣減或返還部分價金
29 或為其他主張」、「買賣標的於點交日後若有其他土地污
30 染，由甲方概括承受負擔，乙方(即被告)若因相關法令而
31 須負擔相關行政責任，甲方應協助配合辦理並負擔相關檢

01 測/整治費用。」，等同將土壤及地下水污染整治法第7條第
02 5項、第15條第1項、第2項、第17條第2項、第43條第6項、
03 第7項所定最終應由污染行為人負擔之應變必要措施行為與
04 費用，轉由原告負擔，並限制原告依土壤及地下水污染整治
05 法向被告行使法定求償權，依民法第247條之1屬顯失公平之
06 無效定型化契約約款。因此兩造簽訂買賣契約前，原告自屬
07 有權要求被告協商，刪除上述無效部分，被告拒絕配合導致
08 兩造因該爭議而未能形成買賣之合意而影響買賣契約之簽
09 訂，非可歸責於原告，非原告不願承購，被告無權沒入原告
10 繳納之定金。

11 (四)依系爭空白契約書第2條第2項第3款第1目約定，原告得以系
12 爭土地為擔保向金融機構貸款支付第三期款，原告於投標
13 前，已預期被告同意由原告以貸款給付買賣價金55%，且銀
14 行本無拒絕之理，原告不可能無法向銀行貸款給付價金，縱
15 未能貸足，亦由原告填補貸款差額。然原告得標後，我國央
16 行於113年9月26日進行第七波選擇性信用管制，調升銀行存
17 款準備率，銀行無任何放款額度供法人辦理購地貸款，原告
18 因此無從以土地貸款給付第三期款，該政策改變因素非原告
19 可預見，且為政府作為，自屬不可抗力因素。縱認此非不可
20 歸責原告之事由，此時第三期款本應由原告自行籌款辦理，
21 符合系爭空白契約書第2條第2項第3款第2目所定無須向銀行
22 融資貸款以支付第三期款之情狀，則依同條項第4款、第5條
23 第2項約定，兩造即應就第三期款給付方式、抵押貸款處理
24 方式另行協議，於欠缺上述合意下，兩造無可能於決標同時
25 已取得買賣內容之完全合意。兩造於延展期113年9月30日前
26 無法就第3期付款方式、抵押貸款處理達成合意而確定無法
27 成立買賣本約，為不可歸責雙方之事由，原預約關係在113
28 年9月30日後因期滿失效，兩造不受拘束。

29 (五)兩造因未能就買賣契約必要之點達成合意，無法於113年9月
30 30日前完成契約簽訂，非可歸責於兩造，原告依民法第249
31 條第4款規定，請求被告返還定金。縱認未能簽約係可歸責

01 於原告，然觀諸定金高達6,600萬元，目的除擔保本約簽立
02 外，於簽約後即轉為第一期款，屬違約定金然具買賣價金預
03 付之性質，而兩造未簽約後，被告可續出售土地，其就買賣
04 標的物權利未受損，被告所受實際損害應係委請戴德梁行辦
05 理土地標售費用，扣除該損害額後，為不當得利，然被告前
06 以113年10月14日存證信函表明依投標須知第10條第2項沒入
07 押標金6,600萬元，原告以113年10月29日存證信函請求被告
08 於文到10日內返還未果。爰依民法第249條第4款、第179條
09 規定，擇一請求被告返還6,600萬元及其利息等語。並聲
10 明：被告應給付原告6,600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
11 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。願供擔保請准宣
12 告假執行。

13 二、被告答辯略以：

14 (一)被告委由戴德梁行就系爭土地在內之多筆不動產分標進行公
15 開標售，戴德梁行先公告投標須知及系爭空白契約書、投標
16 書、得標確認書等相關附件，為要約引誘，投標須知第12條
17 已載明不得將相關投標文件視為被告就系爭土地所為買賣之
18 要約。系爭空白契約書已載明買賣全部權利義務必要之點，
19 僅有價款待決標日確定，原告領標後有充分審閱期間，其在
20 決標日前之113年8月19日尚要求延長投標須知第10條第1項
21 所定決標後簽訂契約期限，並准許擇定簽約人，戴德梁行函
22 復同意延至簽署得標確認書後次10個營業日即113年9月5日
23 內簽署系爭空白契約書，得指定簽署人為關係企業。原告遂
24 以參與標售為要約，被告由戴德梁行辦理決標為承諾，兩造
25 於決標日即113年8月22日已就買賣必要之點達成合意並成立
26 買賣契約。關於原告簽訂買賣契約義務，投標須知第10條第
27 1項及得標確認書所載：「本得標確認書簽署日後次10個工
28 作日內，應完成簽署不動產買賣契約書；本公司（即原告）
29 得指定簽署人（亦為登記名義人），惟應以本公司關係企業
30 為限。如買方反悔，賣方得逕行沒收押標金全額。如賣方反
31 悔，賣方應退還押標金全額及另再支付與押標金相同金額之

01 賠償金予買方」，僅係就已成立生效契約內容作成書面憑
02 據，非契約成立或生效要件，此與政府採購案及民事強制執
03 行拍賣程序規定相符。嗣被告於113年9月9日函同意展延簽
04 約日至113年9月30日，亦已明確表示難配合再調整契約內
05 容。

06 (二)被告就各筆土地標件實際情形訂定個別之投標須知及買賣契
07 約範本，僅與土地得標人簽訂，且原告於80年成立，實收資
08 本額高達1億5,000萬元，以不動產開發租賃及資產管理為
09 業，在得標前已與被告協議延後簽約日期，非經濟或資訊上
10 弱勢締約方，可見系爭空白契約書非定型化契約。根據投標
11 須知第6條，投標人如於投標前未安排閱覽資料或現場勘查
12 事宜，即自行放棄該權利，並視為已充分瞭解標售標的，原
13 告於113年8月22日簽署投標須知附件三聲明書，載明得標後
14 不得以未充分瞭解標案文件或未充分進行標的勘查為由為任
15 何主張或請求。況系爭土地非屬被告高雄廠土地，未於94年
16 7月20日遭公告為污染控制場址，未包含在系爭控制計畫內
17 遭TPH污染土壤範圍，亦未與高雄廠任一土地相鄰，原告投
18 標前可於環境部土壤及地下水污染整治網查得上述公開資
19 訊。再參酌系爭控制計畫，高雄廠內西北區域大約地表下
20 4.5至6公尺處為TPH污染土壤範圍，來自環己烷，環己烷比
21 重小於水、不溶於水，而廠內地下水是往西偏南方向流動，
22 故縱有因地下水流動影響其他土壤情形，亦僅會發生在原料
23 為環己烷之環己酮工場西南方，然系爭土地在被告高雄廠西
24 北方，與環己酮工場相隔另一座工廠及高雄市前鎮區一心一
25 路203巷道路，受地下水流動影響可能性低，且前述控制場
26 址業於98年6月12日解除，迄今已逾15年。另「原高雄硫酸
27 銻股份有限公司（憲德段二小段7地號）場址」雖曾公告土
28 壤污染物包含總石油碳氫化合物（TPH），但總石油碳氫化
29 合物係指一大類來自石油或石油製品的碳氫化合物混合物，
30 原告未舉證該工廠生產物品、原料為何，不得逕以公司名認
31 定係製造硫酸銻，且污染來源即為環己烷。被告為免除原告

01 疑慮，仍以113年9月26日存證信函檢附土壤調查報告摘要，
02 敘明系爭土地未受鄰地污染符合法定環保標準。再兩造於本
03 件訴訟程序合意之鑑定單位中環科技事業股份有限公司鑑定
04 報告載明系爭土地無論重金屬或有機化合物之檢測值均遠低
05 於土壤污染管制標準所列管制值，無違反環保法令之污染，
06 可見被告於系爭土地標售前無明知不符環保標準且故意未揭
07 露之情。系爭空白契約書第6條第2項、第9條第3項所定免除
08 被告就系爭土地依民法應負物之瑕疵擔保責任合於民法第
09 366條規定，並無顯失公平，且與強制執行法第113條準用第
10 69條規定意旨相符，況即使出賣人有故意不告知瑕疵情形，
11 買賣契約仍成立生效，僅契約中關於免除瑕疵擔保責任之特
12 約依民法第366條無效，原告以系爭空白契約書條款違反民
13 法第247條之1為由拒絕簽訂買賣契約，並無可採。

14 (三)原告未貸得第三期款係原告與銀行間原因，依系爭空白契約
15 書第2條第2項第4款，原告不得以金融機構未提供貸款或金
16 額不足為由，主張免除履行契約全部或部分義務、或作為任
17 一違約之抗辯事由，仍應依約定方式付款，如因申貸條件不
18 符或法令章程限制，致獲貸金額不足時，應自行籌款依約按
19 期付清價款，否則即屬違約事由，故此係可歸責於原告，原
20 告不得主張免除契約義務。原告於展延簽約日113年9月30日
21 未遵期簽訂契約，被告依投標須知第10條第2項、得標確認
22 書規定，沒收押標金、廢止原告得標人資格，並於113年10
23 月14日發函通知原告，無不當得利。

24 (四)戴德梁行於114年3月13日就系爭土地再次辦理公開標售，底
25 價與前次相同均為6億6,000萬元，前次投標金額達8億2,000
26 萬元，再次標售無人參與投標，可見系爭土地已發生價差1
27 億6,000萬元之損失，將來尚可能因減價標售繼續擴大，押
28 標金6,600萬元尚無法填補被告所受損害等語。並聲明：原
29 告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請
30 准宣告免為假執行。

31 三、不爭執之事項：

01 (一)戴德梁行於113年8月22日舉辦第327場不動產標售會，標售
02 被告所有多筆土地，系爭土地（高雄市○鎮區○○段○○段
03 0地號，重劃前地號為高雄市○鎮區○○段
04 00000○00000○000000地號）為標件4。

05 (二)原告依投標須知出具投標書、面額6,600萬元支票參與投
06 標，於113年8月22日以8億2,000萬元得標，當場簽署得標確
07 認書（見卷一第43頁）。

08 (三)原告以113年8月19日函表示如順利得標、簽署得標確認書後
09 次10個營業日內，買賣雙方應完成簽署不動產買賣契約書，
10 戴德梁行以113年8月20日函復同意（見卷一第247頁、第431
11 頁）。原告以113年9月3日函請求展延簽約日期至113年9月
12 30日，被告以113年9月9日函同意展延（見卷一第91-92頁、
13 第101-102頁）。

14 四、本件之爭點為：(一)原告主張兩造尚未成立買賣契約，得標確
15 認書係買賣契約預約，依系爭空白契約書第2條第2項第4
16 款、第5條第2項約定，兩造未就第三期款給付方式、抵押貸
17 款處理方式為合意，且被告明知系爭土地受污染，系爭空白
18 契約書第6條第2項、第9條第3項約定依民法第247條之1規定
19 為無效約款，兩造就契約必要之點未達意思合致，買賣契約
20 未成立非可歸責於兩造，依民法第249條第4款規定，請求被
21 告返還定金，有無理由？(二)原告主張兩造未簽約，原告給付
22 之定金6,600萬元係被告不當得利，請求被告返還，有無理
23 由？茲分別論述如下：

24 (一)經查，戴德梁行於113年8月22日舉辦不動產標售會，標售被
25 告所有之系爭土地，原告依投標須知出具投標書、面額
26 6,600萬元支票參與投標，於113年8月22日以8億2,000萬元
27 得標，當場簽署得標確認書，為兩造所不爭執之事實，依該
28 次不動產標售會之投標須知第10條規定，得標人應履行於決
29 標後簽署附件九「得標確認書」，並於得標確認書簽署日後
30 5個工作日內，與標售標的所有權人簽署格式如本須知所附
31 之不動產買賣契約書；若得標人不願承購或未依期限內簽妥

01 不動產買賣契約書時，標售標的所有權人得沒收得標人所繳
02 交之全部押標金、廢止其得標人資格、請求損害賠償，有該
03 投標須知在卷可查（見卷一第48頁），原告既於113年8月22
04 日出具投標書，即係同意該投標須知之規定。又原告未於其
05 請求展延簽約日期即113年9月30日前與被告簽署不動產買賣
06 契約書，為原告所不爭，則依上開投標須知之規定，被告即
07 得沒收其所繳交之全部押標金。原告主張兩造未成立買賣契
08 約，不影響上開投標須知之規定。

09 (二)依投標須知之規定，原告於簽署得標確認書時，即有簽署系
10 爭空白契約書之義務。按當事人互相表示意思一致者，無論
11 其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項有明文
12 規定，是原告於得標並簽署得標確認書時，已與被告間成立
13 買賣契約，兩造間就買賣標的、買賣價金已達成合意，系爭
14 空白契約書之簽署僅屬文書證據，並非買賣契約成立之時
15 點。被告抗辯系爭空白契約書僅係就已成立生效契約內容作
16 成書面憑據，非契約成立或生效要件，可資採信。原告主張
17 被告依投標須知並無必然要與原告締結契約之義務，且原告
18 依得標確認書尚可指定與被告締結契約之買受人，另依系爭
19 空白契約書第2條第2項第3款第2點、第5條第2項，可另行協
20 議第三期款給付方式，足見兩造就契約必要之點未達意思合
21 致，契約尚未成立云云，與投標須知第10條規定有間，無可
22 採信。原告再主張系爭空白契約書第6條第2項、第9條第3項
23 規定係將污染費用及責任歸由原告負擔，屬顯失公平之定型
24 化契約約款，因此兩造簽訂買賣契約前，原告自屬有權要求
25 被告協商，刪除上述無效部分，被告拒絕配合導致兩造因該
26 爭議而未能形成買賣之合意而影響買賣契約之簽訂，非可歸
27 責於原告，非原告不願承購，被告無權沒入原告繳納之定金
28 云云，亦與投標須知第10條規定不符，原告於投標前即已知
29 悉其得標後之義務係與被告間簽訂系爭空白契約書，況系爭
30 土地並無污染情形，此經本院囑託中環科技事業股份有限公
31 司鑑定系爭土地有無土壤總石油碳氫化合物不符環保法令之

01 污染情事，經鑑定均無超過法定標準情形，有該公司土壤樣
02 品檢驗報告、樣品檢驗報告附卷足憑。原告空言主張系爭土
03 地有污染情事，上開約款將污染費用及責任轉嫁由原告負
04 擔，係顯失公平之定型化契約約款，無足採信。

05 (三)系爭空白契約書第2條第2項已明文約定第一期、第二期、第
06 三期款給付之時點，同條項第3款第1目係約定原告如有向金
07 融機構貸款以繳付第三期款之情形，如無需向金融機構貸款
08 則另行協議第三期款之給付方式，非屬買賣契約成立必要之
09 點，不影響買賣契約之成立，原告主張兩造欠缺上開合意，
10 無可能於決標同時已合意買賣內容云云，洵非可採。

11 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損者，應返還其利
12 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
13 179條定有明文。原告主張兩造未簽約，原告給付之定金
14 6,600萬元係被告不當得利，惟被告依投標須知第10條約
15 定，於原告未於期限內簽署不動產買賣契約書時，原得沒收
16 原告所繳交之押標金6,600萬元，業如前述，被告並無「無
17 法律上之原因」而受利益之情事，原告以兩造未簽署買賣契
18 約為由主張兩造間無法律關係請求返還不當得利，顯不可
19 採。

20 五、從而，原告依民法第249條第4款、第179條規定，擇一請求
21 被告返還6,600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
22 止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告
23 之訴既經駁回，其假執行之聲請失其依據，應併予駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
25 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此
26 敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 115 年 5 月 26 日

29 民事第二庭 法官 林欣苑

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

03 書記官 林思辰