

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第428號

上訴人 全心科技股份有限公司

法定代理人 王希正（即正宏開發股份有限公司代表人）

訴訟代理人 劉緒倫律師
劉力維律師
顏世翠律師
郭子千律師
焦郁穎律師
蔡玫真律師
簡宏平

被上訴人 郭長庚

訴訟代理人 劉德壽律師
李致詠律師
劉逸旋律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國111年4月25日臺灣桃園地方法院110年度重訴字第320號第一審判決提起上訴，本院於112年4月18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

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
查：

01 (一)又按民事訴訟法為擴大訴訟制度解決紛爭之功能，就審判長
02 闡明權之行使，已於民國89年2月9日增訂第199條之1規定，
03 依原告之聲明及事實上之陳述，得主張數項法律關係，而其
04 主張不明瞭或不完足者，審判長應曉諭其敘明或補充之（最
05 高法院97年度台上字第507號判決意旨參照）。

06 (二)被上訴人於原審主張因上訴人拒不依系爭定金收據（詳後述
07 ）簽立正式契約，復逕為解除系爭定金收據契約拒絕履行，
08 因可歸責於上訴人之事由致無從簽立正式契約，且係不可歸
09 責於己，先請求上訴人返還定金及違約金，再請求如上訴人
10 以可歸責於被上訴人之事由沒入定金，該定金數額亦過高應
11 酌減後返還等語；上訴人則抗辯正式契約無法簽立非可歸責
12 於上訴人，上訴人毋庸返還定金，且係可歸責於被上訴人，
13 亦得解除契約沒入定金等語。關於應否適用或類推適用民法
14 第249條規定，被上訴人得否請求返還定金，須視定金之性
15 質及兩造關於未能簽立正式契約是否可歸責於被上訴人所致
16 ，倘可歸責於被上訴人，其自不得請求上訴人返還定金，若
17 不可歸責於被上訴人，則無論契約之不履行可否歸責於上訴
18 人，被上訴人皆得請求返還，兩造於原審就雙方是否可歸責
19 之事實已迭有爭執。是被上訴人劃定之訴訟標的，依其主張
20 之原因事實，係主張正式契約無法簽立，係不可歸責於己，
21 因之得請求返還定金，是依其聲明及就是否歸責於雙方之單
22 一事實，倘經法院認定係不可歸責於兩造致無法簽立正式契
23 約，被上訴人除得因契約解除，逕依民法第259條規定請求
24 返還定金，亦得不解除契約，逕依定金之法律關係，即適用
25 或類推適用民法第249條第4款規定請求返還，此實體法上法
26 律關係之主張，法院本不受當事人主張之拘束，如有疑義，
27 依前揭法條立法意旨之說明，就前開事實所涉及之法律關係
28 ，未逕予適用，依法應行使闡明權。被上訴人就返還定金之
29 聲明，基此未能簽約非可歸責兩造之同一事實上之陳述，有
30 數個法律關係得主張，是其另主張亦適用民法第249條第4款
31 規定，核屬補充法律上之陳述，非訴之變更追加，被上訴人

主張為訴之追加，顯有誤會。且就判斷歸責與否之事實係就兩造於原審及本院訴訟資料作為認定事實之依據，亦不以經上訴人同意為必要。

二、本件被上訴人於本院審理中，主張上訴人已將買賣標的物移轉於第三人，屬給付不能，依民法第256條規定伊亦得不經催告解除契約，請求上訴人返還已付定金（見本院卷第255至257、343頁），亦屬補充事實上及法律上之陳述，併予敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：兩造於109年1月21日簽立屬買賣契約預約性質之「不動產暨相關權利買賣定金收據」（下稱系爭定金收據），約定由上訴人出售坐落桃園市○○區○○段000○000○000○000○000○000地號土地及同段196建號建物、土地上未登記建物、地上物」（下合稱系爭房地），伊當場交付發票日為108年2月7日，面額新臺幣（下同）1500萬元之支票乙張（下稱系爭支票），由上訴人代理人簡宏平收受。兩造特別約定簽立買賣移轉契約書應將系爭定金收據第8條第1款（下稱系爭約款）納入正式條款以茲遵守。嗣兩造於109年1月31日、同年2月3日協商訂約時，上訴人拒絕將買賣價金信託於銀行一情訂入契約，且明知系爭支票所載日期違誤，拒絕伊重新開票，並於同年月6日將系爭支票提示兌現。上訴人未依系爭定金收據第3條至伊指定代書事務所簽約，自行通知非買方授權之仲介人員陳俊宏，轉知伊簽立正式契約之地點時間，而非通知伊簽約授權代理人王菱菱，未將此等情事轉知伊，所為催告並非適法，且無法簽約係可歸責於上訴人，上訴人於同年2月7日寄發台北北門郵局364號存證信函（下稱364號存函）解除契約，自非合法。上訴人既以364號存函拒絕履約，伊不待催告，於同年月11日以桃園茄苳郵局78號存證信函（下稱78號存函）解除系爭定金收據，並依系爭定金收據第5條第1項約定、民法第249條第3款、第4款規定，請求上訴人返還已付定金1500萬元。縱認7

01 8號存函未合法解約，上訴人已將系爭房地出賣予第三人，
02 屬給付不能，伊以111年10月12日民事答辯狀(三)繕本送達為
03 解除契約之意思表示，上訴人亦應返還已付定金。退步言
04 之，倘認系爭定金收據先由上訴人合法解除，系爭定金收據
05 第5條第2項、第249條第2款規定違約處罰屬損害賠償總額預
06 定之違約金，伊未簽立本約，上訴人並未受何損害，上訴人
07 沒入支票款顯屬過高，請求酌減至相當數額，超過部分依不
08 當得利請求返還等情。爰依系爭定金收據第5條第1項約定、
09 民法第249條第3款、第4款規定，再依民法第252條、第179
10 條規定，求為命上訴人給付1500萬元並加付自起訴狀繕本送
11 達翌日起計法定遲延利息之判決（被上訴人逾上開請求部
12 分，未據聲明不服，不在本院審理範圍）。

13 二、上訴人則以：兩造所立系爭定金收據為買賣契約之預約，約
14 定至遲於109年2月7日前簽署系爭房地正式契約，被上訴人
15 未依限履約，經伊以364號存函合法解除，並依系爭定金收
16 據第5條第2項約定、類推適用民法第249條第2款規定將已收
17 受之定金即系爭支票款沒收。倘認364號存函未合法解約，
18 被上訴人以78號存函解約亦不合法，則伊於111年9月29日以
19 民事上訴理由(五)狀通知被上訴人，請被上訴人偕同其原合夥
20 人於書狀送達日後7日內，與伊簽訂正式買賣契約，該書狀
21 於同年月30日送達被上訴人，被上訴人逾限未與伊聯繫簽
22 約，伊自得以同年10月12日民事上訴理由(六)狀繕本送達為解
23 除系爭定金收據及沒收定金之意思表示。系爭定金收據業經
24 伊合法解除，被上訴人請求伊返還定金並無理由。又被上訴
25 人交付之系爭支票，係於買賣本約成立前所交付之定金，屬
26 立約定金，非違約金，縱認兼具違約定金性質，亦無民法第
27 252條違約金酌減規定之適用。且伊因被上訴人未如期簽約
28 致未能清償擔保債務，受有利息損失1億5360萬元，伊沒收1
29 500萬元定金，僅為買賣總價金2.4%，無過高情形等語，資
30 為抗辯。

31 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，其上訴聲

01 明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被
02 上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯
03 聲明：上訴駁回。

04 四、下列事項為兩造所不爭執，堪信為真實（見本院卷第50至53
05 頁、第136至137頁、第145至146頁、第241頁）：

06 (一)兩造於109年1月21日簽立系爭定金收據，被上訴人交付簽發
07 之系爭支票予上訴人代理人簡宏平（發票日為108年2月7
08 日，票面金額為1500萬元，且指定受款人為上訴人，並記載
09 票據禁止背書轉讓），系爭支票經於109年2月6日兌領。

10 (二)上訴人於109年2月7日下午6時委請律師寄發364號存函，以
11 被上訴人未於同日遵期出席完成簽立正式契約之簽署，依系
12 爭定金收據第5條約定，解除系爭定金收據。

13 (三)被上訴人於109年2月11日委託律師寄發78號存函，表示因上
14 訴人指定代理處理正式契約簽立之簡宏平於簽立定金收據
15 時，已同意將買賣價金交由銀行信託管理，並於同年月6日
16 將票據加以提示兌領，嗣卻拒絕依系爭定金收據第8條之內
17 容，將買賣價金進行銀行價金信託保管，拒絕簽立正式書面
18 買賣契約，為解除系爭定金收據或撤銷受詐欺而簽立系爭定
19 金收據之意思表示，定期3日請求返還被上訴人交付之定金1
20 500萬元，及依系爭定金收據第5條第1項約定，賠償1500萬
21 元違約金，並送達上訴人及簡宏平。

22 (四)被上訴人前認簡宏平，上訴人法人代表負責人王希正及其妻
23 簡壽美等人，基於詐欺取財、業務侵占、洗錢之犯罪聯絡，
24 向伊佯稱欲出售系爭房地，致伊陷於錯誤簽立系爭定金收
25 據，並提示系爭支票，而受有損害，向臺灣桃園地方檢察署
26 提起刑事告訴，經不起訴處分確定（下稱系爭詐欺案件）。

27 五、本件之爭點厥為：被上訴人請求上訴人返還定金1500萬元，
28 是否有據？

29 (一)按「被上訴人於簽立系爭買賣預約時所交付之定金，係以擔
30 保本約（買賣契約）之成立為目的之所謂立約定金。若本約
31 成立，立約定金即變更為確保契約之履行為目的，固有民法

第249條規定之適用；本約如未成立，定金之效力仍類推適用該條文之規定。本件系爭土地買賣之本約因兩造就如何交付土地之契約必要之點不能合意，為不可歸責於雙方之事由，致不能成立，亦即預約已不能履行，被上訴人交付之定金，自有民法第249條第4款規定之適用」（最高法院93年度台上字第441號判決意旨參照）。是預約效力如僅賦予雙方繼續協商之義務，若兩造對本約必要之點因無法達成協議，則預約中之給付義務已經給付不能，復不可歸責於雙方，依民法第225條第1項及第266條第1項規定，雙方免給付義務及對待給付義務。縱未解除契約，關於定金之效力，付定金之一方仍得類推適用依民法第249條第4款之規定，請求他方返還。

(二)查：

- 1.參系爭定金收據之內容，雖有約定買賣之標的及買賣價款總金額之計算方式，但除定金約定於簽立定金收據即加以收受外，其餘買賣價金簽約款、完稅款、尾款各期金額及日期均空白，而未約定，標的物如何移轉所有權登記並交付之契約細項，並未予記載，尚待進一步磋商、協議。又系爭定金收據第3條約定：「上開不動產買賣移轉登記甲乙雙方同意由買方指定之地政士（代書）事務所辦理之，並且雙方同意至遲於109年2月7日以前簽署房地產買賣移轉契約，不得藉故拖延」等語（見原審卷第19頁），意即雙方約定至遲應於109年2月7日前另行簽立正式買賣契約之意，堪信系爭定金收據為預約，並非本約，復為兩造所不爭執（見本院卷第266頁、第270頁）。又系爭定金收據第5條第1、2項分別約定如兩造中何方因故致不履行契約時（即不為履行時），兩造得解除定金收據契約，且應同意以定金或其數額，作為違約賠償之款項或計算之方式，足認被上訴人簽發系爭支票為定金性質，並因交付定金而取得與上訴人簽訂正式買賣契約之權利，以擔保正式契約於109年2月7日前成立為目的，其性質為立約定金，並另行約定如預約有可歸責事由之一方不為履

01 行時之損害賠償，以強制預約之履行，兼具違約定金之性
02 質，堪予認定。

- 03 2.被上訴人固主張兩造無法於109年2月7日簽立正式契約，係
04 因上訴人拒絕將系爭約款買賣價金信託保管一節納入契約正
05 式條款，且上訴人未依系爭定金收據第3條約定至其指定事
06 務所辦理，而自行通知陳俊宏簽立正式契約之地點、時間，
07 且未將此等情事轉知被上訴人，乃可歸責於上訴人。惟查：
- 08 (1)簡宏平關於系爭約款所約定「(一)除非雙方另有協議，雙方同
09 意本案買賣價款需進行銀行價金信託保管…」等節，於簽約
10 翌日即向陳俊宏表達異議。依簡宏平與陳俊宏109年1月22日
11 之手機通訊陳俊宏所發紀錄：「昨日您與郭長根（庚）簽訂
12 協議書一事。尾款70%確定由雙方劃除，合約尾款（貸
13 款），並非雙方說尾款必須以貸款支付，現場對於付款流程
14 無協議。賣方並未同意價金信託…對於剛剛的文字，為我現
15 場所聽到的補充說明…70%前面的尾款（貸款），不得解釋
16 為雙方同意尾款為貸款」（見本院卷第202頁），業據證人
17 陳俊宏證述：這是在簽訂系爭定金收據之後，簡宏平來電表
18 示他對內容有信託條款不滿，簡宏平就請其將簡宏平的意思
19 發Line給簡宏平，其才會這樣寫等語（見原審卷第258
20 頁），該手機通訊紀錄之文字敘述乃對於簽立系爭定金收據
21 現場所聽聞事項為補充之說明。證人陳俊宏於系爭詐欺案件
22 就此復證稱：簡宏平隔天有打電話給我，跟我反映他對價金
23 信託有意見，我是有回應他若買賣雙方之後有談妥更換條件
24 也是可以的，還是要以之後正式簽立的買賣契約為準等語
25 （見本院卷第98、99頁）。足見縱依系爭約款，兩造尚非不
26 得於簽立正式契約時另行協議付款條件，非謂正式契約之買
27 賣價款僅得約定以銀行價金信託。復參酌證人陳俊宏證述：
28 兩造約定於109年1月31日換票，因為當天他們一直在爭執付
29 款條件，也就是價金是否須由銀行信託，因為簡宏平認為契
30 約的條件一直沒有談好，所以始終拒絕換票，之後在109年2
31 月3日又用相同的原因拒絕換票，當天被上訴人配偶還有帶

01 空白支票到場，並且堅持先換票，簡宏平因為爭執契約條
02 款，所以不答應換票，但因為簡宏平提出來的契約付款期程
03 及付款條件，我們身為地政士都覺得難以達成，所以就契約
04 條款雙方一直沒有共識等語（見本院卷第96至97頁），及證
05 人即被上訴人指定代書王菱菱於系爭詐欺案件證述：109年2
06 月3日伊在場，簡宏平當天表現出來的意見似乎是若沒有按
07 照他的要求簽約，他們就要沒收1500萬的訂金，並且對著被
08 上訴人的配偶廖小姐笑稱，若沒有完成簽約，這1500萬就是
09 給他的大紅包，雙方基本上就是糾結在這些付款條件沒有談
10 妥，所以才無法在109年2月7日前順利簽約等語（見本院卷
11 第97至98頁），並有簡宏平與陳俊宏間109年1月22日至同年
12 2月4日間之手機通訊對話紀錄可按（見本院卷第201至209
13 頁），由兩造於簽立系爭定金收據後仍於109年1月31日、同
14 年2月3日見面就買賣價金之付款條件、付款期程進行協商乙
15 節以觀，亦徵系爭約款並非當然屬於本約之一部分，被上訴
16 人主張上訴人拒絕將系爭約款定入正式契約，致無法於109
17 年2月7日簽約等情，尚難逕認可歸責於上訴人之事由。

18 (2)又系爭定金收據第3條前段係約定由買方指定地政士（代
19 書）事務所辦理不動產移轉登記，與後段約定兩造至遲應於
20 109年2月7日前簽立買賣契約，就其文義而言，難認兩者應
21 同時為之，後者亦應由買方即被上訴人指定地政士（代書）
22 事務所辦理之意，被上訴人主張兩造已於系爭定金收據約定
23 由被上訴人指定簽約地點、時間云云，已非無疑。況依王菱
24 菱於109年2月6日以手機通訊軟體傳送簡宏平：「…定金收
25 據第3項雙方約定…請簡董事長儘速安排明日（即2月7日）
26 簽約時間、地點，以便連絡價金信託銀行到場」等詞（見本
27 院卷第235頁），由被上訴人委託之代書要求上訴人告知簽
28 約時間、地點，以利配合辦理簽約等情，亦堪認被上訴人並
29 未認定簽約時間、地點應由被上訴人指定或至授權之代書事
30 務所辦理，兩造復未約定正式簽約之時間、地點，嗣上訴人
31 僅將簽約時間、地點通知仲介系爭房地買賣之陳俊宏，未通

01 知被上訴人，亦不能認違反契約義務，是被上訴人主張未能
02 於109年2月7日簽約，係上訴人違反系爭定金收據第3條約
03 定，且未將簽約時間、地點通知被上訴人，進而認可歸責於
04 上訴人云云，亦無可採。

05 3.上訴人雖抗辯：伊嗣已同意買賣價金信託，並將109年2月7
06 日簽約時間、地點告知陳俊宏，被上訴人未遵期到場簽約，
07 兩造未能於當日簽立正式契約，係可歸責於被上訴人。惟：

08 (1)王菱菱將其依系爭定金收據內容而代被上訴人擬具之買賣契
09 約書，於109年2月4日傳送予簡宏平，簡宏平向其表示「已
10 請張代書閱讀並修改」，王菱菱並於同年月6日請簡宏平儘
11 速安排隔日即同年月7日簽約地點、時間，以便聯絡價金信
12 託銀行到場等語，始終未見簡宏平有於109年2月7日前有再
13 為任何回應，有上訴人提出之手機通訊對話紀錄及未簽名之
14 土地買賣契約書可佐（見原審卷第203至210頁、本院卷第23
15 1至235頁）。

16 (2)又簡宏平於109年2月6日將其收到王菱菱代書代擬之合約轉
17 傳給陳俊宏，經2人透過通訊軟體文字往來討論後，簡宏平
18 仍認該合約條款有修正之必要，未對該條款內容表示同意；
19 並於同年月7日中午12時許傳送：「1.賣方關心各期價金何
20 時可以拿到，請寫清楚明確的日期…」、「王代書的合約，
21 第3頁第2行稱『乙方同意由價金信託帳戶之款項代為清償本
22 買賣標示抵押權』完全與當初約定相違背，當初約定10%、
23 10%、10%是以現金支票交付賣方，由於陳代書你的錯誤，
24 變成價金要信託。現在連這30%早就該付給賣方的價金要進
25 入信託帳號，王代書進而在第3頁第2行稱乙方同意價金信託
26 的款項代為清償本買賣標示抵押權；用詞含混不清。有魚目
27 混珠之嫌，王代書的版本有失公正立場」予陳俊宏，其後2
28 人間對話為「（陳俊宏：）好的，我替您轉達此段話語。簡
29 董，為了避免爭議，目前合約文字涉及兩造洽談中最終意
30 思，建議您委由代書或律師與買方儘快確定。若雙方各持意
31 見，還是無法達成協議事項…（簡宏平：）請你先弄清楚王

代書合約第3頁第2行的意思，瞭解清楚，再告訴我…我只要
求你仲介人告訴賣方何時可以拿到各期價金的日期…（陳俊
宏：下午1：09）僅是善意提醒…您表示的部分已轉傳郭
董，若有回覆我立即回報您（簡宏平：下午1：35）我兩點
以後在忠孝東路張代書辦公室，恭候郭董事長來簽約，務必
在今天完成簽約（陳俊宏：下午5：07）我剛剛會議結束，
這信息我現在看到，您應該已經聯絡王代書了吧？」，其後
簡宏平當日即無與陳俊宏有其他訊息往來（見本院卷第211
至220頁）。上訴人不否認從未透過王菱菱告知被上訴人簽
約時間、地點（見本院卷第149頁），且於同日下午6時即已
委請律師寄發364號存函解除契約（見不爭執事項(二)）。

(3)由前述兩造透過王菱菱、陳俊宏磋商過程，可知上訴人於原
定109年2月7日簽約日當天下午1時9分許，對於除定金外之
價金是否全數或按比例信託、及上訴人取得價金日期等付款
條件仍明確表示有爭執、需再修改，並透過陳俊宏告知被上
訴人，惟上訴人未提送此等意見之修改，將己方擬具之版本
提送被上訴人或陳俊宏，被上訴人自無從預見兩造就付款條
件已達成任何共識，有於當日簽立正式契約之可能。況陳俊
宏於當日下午5時許始知上訴人所定簽約時間自下午2時起及
所定之簽約地點，且上訴人亦未回應陳俊宏其是否自行聯繫
王菱菱，致陳俊宏未及或再通知被上訴人此事，被上訴人自
無從知悉上訴人所定之簽約時間、地點，自無從回復，或遵
期到場簽約。上訴人抗辯其已同意被上訴人之付款條件，且
係被上訴人遲誤簽約時間，就當日本約不能簽立，具可歸責
之事由云云，自不足採。

4.上訴人再抗辯王菱菱僅為被上訴人代擬買賣契約之人，並非
被上訴人合法代理人，其係透過陳俊宏通知被上訴人，其將
簽約指定地點、時間通知陳俊宏即發生效力云云。然：

(1)按居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人就其媒介所成立
之契約，除有特別約定，並不當然有為一方代理之權（民法

第565條、第574條規定參照)。

(2)兩造簽立系爭定金收據後，被上訴人即向上訴人表明指定代書王菱菱，為上訴人所明知（見本院卷第88、89頁），王菱菱並與簡宏平互加通訊方式，得為直接聯繫，王菱菱並將擬具之買賣契約傳送簡宏平，並詢問簽約事宜，有2人間之手機通訊對話截圖為憑（見本院卷第231至235頁），足見被上訴人已指定王菱菱為其代理人無訛。

(3)況由證人陳俊宏與簡宏平間討論王菱菱擬具之契約時所間雜之對話：「（陳俊宏：）跟你報告，我這邊沒有合約。麻煩您轉給我。郭董對合約示（是）指定給王代書處理。（簡宏平：）你有立場跟王代書要，請王代書傳給你。（陳俊宏：）收到，我去找王代書提供…報告簡董，剛撥電話給王代書，他說郭董只答應他把合約傳給您跟張代書。是否由麻煩您跟張代書通知，我下午向他索取。（簡宏平傳送王菱菱擬具之契約書）…」、「（陳俊宏：）簡董請您或您在忠孝東路辦公室當天指定的張代書，直接發給買方授權的議約的代表人。我並非這個案子的代書，未接受授權也無權代表您或全心的立場。（簡宏平：）張代書是我的朋友，不是我指定的代書，你是仲介人，你有立場、義務，轉達賣方的意見」等情（見本院卷第211、219頁），可知陳俊宏雖有居中傳達兩造意見，惟其仍僅為本件買賣契約之仲介居間人，並已表明其非被上訴人代理人，復為上訴人所明知，其傳達並無為兩造代受或代為意思表示之效力，上訴人抗辯其將指定地點、時間告知仲介陳俊宏，即發生通知被上訴人之效力云云，自無可採。

(4)準此，上訴人抗辯因被上訴人未遵期到場簽約，係可歸責於被上訴人，其得依系爭定金收據第5條第2項約定，沒入定金解除系爭定金收據云云，洵無足取。

5.上訴人復抗辯被上訴人與其合夥人江明煌等人內部不合，未成立原預定作為登記名義人之公司，亦未開立履保專戶，資金並未到位，顯無簽立本約之意思，是兩造未能於109年2月

01 7日簽約，係可歸責於被上訴人云云。惟：

02 (1)陳俊宏於109年2月6日以手機通訊軟體與簡宏平討論王菱菱
03 擬具買賣契約書時，其間陳俊宏雖以：「簡董，我知道目前
04 買方已爭議郭（指被上訴人）自行簽約的正當性，郭董跟合
05 夥人有爭執」、「股東內的陳，直接股東洽前中質疑郭
06 董」，簡宏平表示不認識任何股東後，陳俊宏再以：「…我
07 會繼續做他們內部的協調」（見本院卷第216頁）等文句，
08 可見簡宏平於此前並不知悉被上訴人內部股東有無紛爭；又
09 兩造無法簽立本約重大歧見係自109年1月22日起即發生，屢
10 經磋商，並延續至上訴人於原定簽約期日前仍對被上訴人之
11 付款條件有所質疑，復未提出議約版本，致兩造就簽立系爭
12 定金收據以來關於價金信託、乃至付款條件未曾達到具體共
13 識之程度，已詳如前述，且證人王菱菱及陳俊宏均證述被上
14 訴人與其合夥人就本案買賣之爭執，並不影響本件簽約，雙
15 方自始至終之爭執均為契約價金應否信託有歧見等語（見本
16 院卷第98頁），是縱被上訴人與合夥人間尚待協調，亦無證
17 據顯示兩造不能簽立本約與被上訴人及其股東間爭執有何關
18 聯。是上訴人聲請傳訊江明煌或其餘股東，以待證被上訴人
19 與合夥人有爭執云云，要不影響兩造無法達成付款共識簽立
20 本約之事實，自無傳訊之必要，附此敘明。

21 (2)參以證人華泰商業銀行（下稱華泰銀行）經理周俊雄到庭證
22 述：江明煌與其友人要購買龍潭窯業用地，有以其經營之威
23 創興業股份有限公司（下稱威創公司）名義至華泰銀行開
24 戶，將來要由華泰銀行辦理貸款、價金信託，雖沒有正式估
25 價，但其覺得價格是合理的，至於信託的流程上是先有買賣
26 契約才做價金信託，也可以同時做；有些買賣契約合約簽約
27 人與登記所有權人不同，價金信託當事人亦同；但本件追蹤
28 約半年左右，江明煌說因為買賣不順利，沒有簽約，就沒有
29 進行了等語（見本院卷第365至369頁），並有威創公司於該
30 行開戶之存摺封面影本、威創公司登記查詢資料在卷可憑
31 （見本院卷第259、357頁），堪信被上訴人稱本件買賣價金

01 預定以信託辦理等情，非不可採信。是本件既因前情致被上
02 訴人無從預見於109年2月7日有與上訴人達成共識簽立本約
03 之情形，復未收受上訴人告知簽約時間，縱被上訴人當天尚
04 未聯繫華泰銀行人員到場、辦妥貸款或價金信託、或備妥簽
05 約款，亦無違常情。

06 (3)至被上訴人資力是否充分，係簽立正式契約後能否履行之問
07 題，與能否簽約無涉。另上訴人從未對正式契約應由個人或
08 法人為契約當事人表示意見，則王菱菱所傳契約版本上雖於
09 買方欄位預留公司統一編號或代表人文字（見原審卷第20
10 3、209頁），亦得於簽約時隨時改以個人名義或其他現存公
11 司行號簽約，並不以被上訴人與合夥人另行成立公司為必
12 要，更與本件正式契約之簽定與否無涉。從而，上訴人據前
13 詞推認未簽立正式契約係屬可歸責於被上訴人之事由而得沒
14 入定金，其所辯顯不足採。

15 6.上訴人已於109年2月6日先行將系爭支票兌現，且對於未能
16 遵期於109年2月7日簽約，已於同日下午6時旋即寄發364號
17 存函解除契約，顯無意願就上開歧見再為協議磋商，或為退
18 讓步，以與被上訴人達成合意，簽立正式買賣契約之可能；
19 被上訴人亦未再收受上訴人對付款條件修改之意見，並寄發
20 78號存函解除系爭定金收據之約定，足徵兩造就買賣價金信
21 託等付款方式、期日等契約必要之點，均知悉已無法於109
22 年2月7日前達成合意，致不能如期簽立正式契約，即預約已
23 不能履行，非僅不為履行，且為不可歸責於雙方之事由。是
24 被上訴人依系爭定金收據第5條第1項規定，解除契約或依民
25 法第249條第3款規定請求加倍返還定金雖無可採，然上訴人
26 依系爭定金收據第5條第2項規定解除契約或依民法第249條
27 第2款規定沒入定金，亦無可採。是依前揭說明，縱兩造所
28 行使約定或法定解除權，尚非適法，立約定金已失其確保履
29 行與擔保損害之目的，自應返還，被上訴人仍得類推適用民
30 法第249條第4款之規定，請求上訴人返還定金。

31 7.兩造就系爭定金收據既於109年2月7日未能簽立正式契約後

，已不得再請求他造履行，上訴人抗辯其後仍定相當期日催告被上訴人履約，並以被上訴人逾期不為給付，而於111年10月12日民事上訴理由(六)狀繕本送達為解除契約之意思表示，及被上訴人以上訴人嗣後已將系爭房地出售而給付不能為由，以111年10月12日民事答辯狀(三)繕本送達為解除契約之意思表示，即均難認有據，併予敘明。又被上訴人先請求上訴人返還定金既屬可採，其再請求酌減違約定金至相當數額，超過部分依不當得利請求返還，是否有理，及上訴人援引說明本件沒入定金之判決資料與本件沒入定金數額是否相當，亦均無再予審究之必要。

六、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條定有明文。被上訴人主張依民法第249條第4款規定請求上訴人返還定金，屬無確定期限之債權，且以支付金錢為標的，是被上訴人請求自起訴狀繕本送達翌日，即110年9月15日（見原審卷第99頁送達證書）起算法定遲延利息，亦屬有理。

七、綜上所述，系爭定金收據係為立約定金，正式契約未能簽立係因不可歸責於兩造之事由所致，被上訴人得類推適用民法第249條第4款規定，請求上訴人返還定金，既為可採。從而，被上訴人請求上訴人給付1500萬元，及自110年9月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。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。

八、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。

01 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

02 中 華 民 國 112 年 5 月 9 日

03 民事第一庭

04 審判長法 官 李媛媛

05 法 官 賴秀蘭

06 法 官 陳筱蓉

07 正本係照原本作成。

08 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
09 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
10 （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
11 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
12 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
13 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
14 者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 112 年 5 月 9 日

16 書記官 陳珮茹