

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第399號

上訴人 莘聖建設股份有限公司

法定代理人 張惠玲

訴訟代理人 林奕丞律師

被上訴人 嘉春建設股份有限公司

法定代理人 江顯方

訴訟代理人 江如蓉律師

呂宜樺律師

上列當事人間請求返還定金事件，上訴人對於中華民國113年6月27日臺灣臺北地方法院113年度訴字第1101號第一審判決提起一部上訴，本院於114年12月30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、上訴人起訴主張：兩造於民國112年3月28日就臺北市○○區○○段000、000-0、000-0、000-0地號土地（下合稱系爭土地）成立買賣預約（下稱系爭預約），並簽立定金收據為證，系爭預約中有「以上約定若賣方反悔，經買方書面通知後七天工作日賣方仍不與買方簽訂正式買賣契約，則已收定金應加一倍償還買方；買方不買，則賣方沒收定金」約款（下稱系爭約款），上訴人已支付定金新臺幣（下同）100萬元。嗣被上訴人反悔不賣，欲將系爭土地賣予他人，拒絕與上訴人訂立買賣本約，爰依系爭約款，請求被上訴人加倍返還定金共200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息【原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人提起上訴，其餘未繫屬本院部分（上訴

01 人於本院表明只針對原審先位之訴訟部分提起上訴，見本院  
02 卷第179頁），不予贅述】。兩造之聲明、陳述及證據，如  
03 附件所示。

04 二、兩造不爭執事項（見本院卷第130至131頁）：

05 (一)兩造於112年3月28日就系爭土地成立系爭預約即簽定「定金  
06 收據」（見原審卷第123頁）。該「定金收據」記載系爭約  
07 款。

08 (二)上訴人於112年3月29日給付被上訴人100萬元，作為將來訂  
09 定買賣契約之定金。

10 (三)上訴人於112年3月31日以電子郵件（見被證1）傳送土地買  
11 賣契約書（下稱第1版買賣契約，見被證2）予被上訴人審  
12 閱。112年3月31日買賣契約第8條第4項記載：「本宗買賣標  
13 的有鄰房無權占用之情形，信託銀行已取得拆除地上物之判  
14 決，但尚未強制執行，臺灣臺北地方法院110年度訴字第447  
15 7號民事判決、調解筆錄。買方已知悉並同意繼受承擔原本  
16 之訴訟，同意不據此向賣方主張瑕疵擔保責任、不完全給付  
17 責任、減少價金或返還價金，或請求其他損害賠償等責  
18 任」。

19 (四)被上訴人於112年4月7日以台北松江路738號存證信函催告上  
20 訴人應於112年4月15日與被上訴人簽訂土地買賣契約（見原  
21 證2），上訴人於112年4月10日收受該存證信函（見原審卷  
22 第139頁）。

23 (五)上訴人於112年4月11日委派律師及經理趙建勳至被上訴人辦  
24 公室商議並提出如原審卷第33至45頁之買賣契約（下稱第2  
25 版買賣契約），該買賣契約記載被上訴人承諾負責排除系爭  
26 土地遭第三人無權占用之情形，並以被上訴人完成排除第三  
27 人無權占有作為第一期款之付款條件。

28 (六)上訴人於112年4月12日以台北信維郵局第9481號存證信函  
29 （見原證3）提出第2版買賣契約。該買賣契約記載被上訴人  
30 承諾負責排除系爭土地遭第三人無權占用之情形，並以被上  
31 訴人完成排除第三人無權占有作為第一期款之付款條件。

01 (七)被上訴人於112年4月23日以台北松江738號存證信函通知上  
02 訴人，主張依系爭約款沒收定金100萬元（見原證6）。

03 (八)上訴人於112年7月12日以台北士林郵局第145號存證信函要  
04 求被上訴人退回於112年3月29日給付之100萬元定金（見原  
05 審卷第125至128頁）。

06 (九)被上訴人於112年9月26日委託律師以寰字268號律師函向上  
07 訴人表示：被上訴人沒收定金係因上訴人經被上訴人催告後  
08 遲未依定金收據之約定簽訂買賣契約，拒絕買受系爭土地及  
09 履行定金收據之約定。然因上訴人多次要求被上訴人返還定  
10 金，被上訴人實不堪其擾，被上訴人願意與上訴人協商返還  
11 部分定金。惟就上訴人所提土地及股權買賣事宜，被上訴人  
12 均無意願等語（見原審卷第129至130頁）。

13 (十)上訴人於112年12月19日以台北圓山郵局602號存證信函催告  
14 被上訴人於收受存證信函後7個工作天內簽定買賣契約（見  
15 原審卷第69至70頁之原證7），被上訴人於112年12月21日收  
16 受該存證信函。

17 (十一)被上訴人於112年12月27日委託律師以寰字第310號律師函向  
18 上訴人表示：因上訴人未與被上訴人簽訂買賣契約，被上訴  
19 人已於112年4月23日以存證信函通知沒收定金，上訴人要求  
20 被上訴人簽定買賣契約實屬莫名，然因上訴人多次要求被上  
21 訴人返還定金，被上訴人願與上訴人公司協商返還部分定金  
22 事宜等語（見原審卷第71至73頁之原證7）。

### 23 三、本院之判斷：

24 (一)爭點一：兩造於112年3月28日簽立買賣預約時，是否對於被  
25 上訴人就系爭土地之鄰房占用問題不負瑕疵擔保責任一節達  
26 成共識？

27 經查，系爭預約第1條約定買賣標的為系爭土地；第2條約定  
28 買賣總價款為1億5556萬5300元；第3條約定稅費負擔，有定  
29 金收據可稽（見原審卷第123頁）。又兩造均為建設公司，  
30 對土地開發知識及細節，應較常人了解為多，且系爭預約第  
31 1條末行載有「賣方應負責上開土地為可建築土地」之文

01 字，可知買方即上訴人簽立系爭預約之目的在於取得土地興  
02 建房屋，則依經驗法則，買方即上訴人於簽立系爭預約前理  
03 應至現場勘查確認系爭土地之現況及評估未來利用該土地以  
04 興建房屋之相關事項，而得以知悉系爭土地有鄰房占用問  
05 題。再者，系爭土地如有鄰房占用問題，對將來興建房屋之  
06 時程及系爭土地之價格自生影響，而兩造既於簽立買賣預約  
07 時即議定買賣價款，則就系爭土地鄰房占用問題之處理應已  
08 有共識，方得以議定出買賣總價款。參以上訴人於簽立系爭  
09 預約3天後即於112年3月31日以電子郵件傳送第1版買賣契約  
10 予被上訴人審閱，該買賣契約第8條第4項記載：「本宗買賣  
11 標的有鄰房無權占用之情形，信託銀行已取得拆除地上物之  
12 判決，但尚未強制執行，臺灣臺北地方法院110年度訴字第4  
13 477號民事判決、調解筆錄。買方已知悉並同意繼受承擔原  
14 本之訴訟，同意不據此向賣方主張瑕疵擔保責任、不完全給  
15 付責任、減少價金或返還價金，或請求其他損害賠償等責  
16 任」等語（見不爭執事項(三)），堪認兩造於112年3月28日簽  
17 立買賣預約時，已對於被上訴人就系爭土地之鄰房占用問題  
18 不負瑕疵擔保責任一節達成共識。上訴人雖辯稱當時在商議  
19 買賣條款時，被上訴人主張要這樣寫，上訴人想法認為這部  
20 分可以暫時退讓，可以在其他條款中商談到自己有利的條  
21 件，因此才這樣寫，上訴人只是就雙方暫時討論的內容寫成  
22 電子檔，供雙方繼續討論云云，惟上訴人既稱依被上訴人之  
23 主張而將被上訴人不負瑕疵擔保責任之條款寫入電子檔，即  
24 表示上訴人同意被上訴人該主張，否則若為上訴人所不同  
25 意，則上訴人所提出之買賣契約理應記載由賣方即被上訴人  
26 負瑕疵擔保責任之有利於己之內容，而非將上開共識條文寫  
27 入。故上訴人以定金收據內未以書面記載賣方不負瑕疵擔保  
28 責任之文字為由，主張兩造並未對於被上訴人就系爭土地之  
29 鄰房占用問題不負瑕疵擔保責任一節達成共識云云，並非可  
30 採。

31 (二)爭點二：被上訴人於112年4月23日沒收定金100萬元有無理

01 由？

02 上訴人既於簽立買賣預約時對於作為約定買賣價款基礎之被  
03 上訴人就鄰房占用問題不負瑕疵擔保責任一節與被上訴人達  
04 成共識，卻於112年4月11日委派律師及經理趙建勳至被上訴  
05 人辦公室商議並提出內含被上訴人就系爭土地之鄰房占用問  
06 題應負瑕疵擔保責任條款之第2版買賣契約，再於112年4月1  
07 2日以台北信維郵局第9481號存證信函提出同上第2版買賣契  
08 約，並記載以被上訴人應完成排除第三人無權占有作為第一  
09 期款之付款條件（見不爭執事項(五)(六)），實已違反前開共識  
10 約定。又依上訴人前傳送予被上訴人之第1版買賣契約，其  
11 第3條記載第1期款之給付時間為112年4月6日，堪認兩造於  
12 成立買賣預約時已約定應於112年4月6日前簽訂買賣本約；  
13 且被上訴人於收受上訴人所傳送之第1版買賣契約後，已於1  
14 12年4月7日以台北松江路579號存證信函催告上訴人應於112  
15 年4月15日與被上訴人簽訂土地買賣契約，上訴人於112年4  
16 月10日收受該存證信函等情，為兩造所不爭執（見不爭執事  
17 項(四)），表示被上訴人已同意上訴人所傳送之第1版買賣契  
18 約內容，則上訴人未就第1版買賣契約與被上訴人簽立書面  
19 買賣本約，顯係不欲履行系爭預約前述共識約定，構成系爭  
20 約款之「買方不買」，是被上訴人依系爭約款沒收上訴人已  
21 付定金100萬元，為有理由。

22 (三)爭點三：上訴人得否請求被上訴人加倍給付共200萬元？

23 承前所述，被上訴人於收受上訴人所傳送之第1版買賣契約  
24 後，已於112年4月7日以存證信函催告上訴人應於112年4月1  
25 5日與被上訴人簽訂土地買賣契約，可見並無系爭約款所定  
26 「賣方反悔」之情事；至上訴人於112年4月11日及12日向被  
27 上訴人所提出之第2版買賣契約，被上訴人未曾對之為承諾  
28 或表示同意，並非兩造共識內容，則被上訴人未就第2版買  
29 賣契約與上訴人簽立買賣本約，並無何可歸責之事由，亦不  
30 構成系爭約款所定「賣方反悔」之情事。從而，上訴人依系  
31 爭約款請求被上訴人加倍給付共200萬元，為無理由，應予

01 駁回。

02 四、綜上所述，上訴人依系爭約款，請求被上訴人給付200萬  
03 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
04 5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審就此部分為上  
05 訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不  
06 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

07 五、上訴人另聲請通知訊問證人即上訴人經理人趙建勳，欲確認  
08 兩造是否於簽立系爭預約時已就鄰房無權占用情形及責任歸  
09 屬、簽訂買賣本約期限均有所合意（見本院卷第93頁），惟  
10 依前述證據資料，本件事實已臻明確，況證人趙建勳為上訴  
11 人之經理人，在執行職務範圍內為公司負責人，並非中立第  
12 三者，亦無訊問之必要。兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用  
13 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，  
14 爰不逐一論列，附此敘明。

15 六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

16 中 華 民 國 115 年 1 月 20 日

17 民事第十七庭

18 審判長法 官 黃雯惠

19 法 官 宋泓璟

20 法 官 戴嘉慧

21 正本係照原本作成。

22 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  
23 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  
24 （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  
25 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  
26 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  
27 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  
28 者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 1 月 20 日

30 書記官 莊昭樹

## 【附件】（本件爭點、兩造之聲明、陳述及證據）

項目	上訴人（即原審原告）			被上訴人（即原審被告）		
聲明	1. 原判決關於駁回上訴人先位之訴部分廢棄。 2. 上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止按週年利率5%計算之利息。			上訴駁回。		
陳述及證據	主張	法律依據	證據	答辯	法律依據	證據
爭點一：兩造於112年3月28日簽立買賣預約時，是否對於被上訴人就系爭土地之鄰房占用問題不負瑕疵擔保責任一節達成共識？	兩造未達成共識，否則何以未如同買賣標的、買賣總價款及稅費負擔般明確約定於買賣預約中？且簽立書面預約之目的，即在表示僅書面預約內容有合意，並僅限書面內容得以拘束雙方，其餘尚待商議，否則無特以書面簽立預約之必要，況系爭土地價值破億，一般理性謹慎之人應無使書面預約以外內容生拘束力之意。	系爭約款	原審卷第123頁	1. 上訴人不爭執其於112年3月31日以電子郵件寄送系爭土地之買賣契約書（參被證2號）予被上訴人審閱。 2. 上訴人亦不爭執112年3月31日買賣契約第八條第四項：「本宗買賣標的有鄰房無權占用之情形，信託銀行已取得拆除地上物之判決，但尚未強制執行（詳如附件二、附件三），臺灣臺北地方法院110年度訴字第4477號民事判決、調解筆錄。買方已知悉並同意繼受承擔原本之訴訟，同意不據此向賣方主張瑕疵擔保責任、不完全給付責任、		被證2、不爭執事項第3點

				<p>減少價金或返還價金，或請求其他損害賠償等責任。」。</p> <p>3. 由上可知，上訴人於112年3月29日給付訂金前，即已知悉系爭土地有鄰房占用之情形，並同意被上訴人不負排除及瑕疵擔保責任，兩造對於被上訴人就系爭土地之鄰房占用問題不負瑕疵擔保責任乙節達成共識。</p>		
<p>爭點二：被上訴人於112年4月23日沒收定金100萬元有無理由？</p>	<p>系爭條款之範圍僅包含「以上約定」，即買賣標的、買賣總價款及稅費負擔，上訴人既未就以上約定有所反悔或不買，則被上訴人以原證二之存證信函催告並未成就系爭條款之條件，故被上訴人沒收定金無理由。</p>	系爭約款	原審卷第123頁、原證1至6、上證1	<p>1. 自112年3月31日買賣契約約定第一期款給付時間為112年4月6日，足認兩造於成立買賣預約時，已約定應於112年4月6日前簽訂買賣本約。</p> <p>2. 然上訴人提出112年3月31日買賣契約後未與被上訴人簽訂買賣本約，被上訴人遂於112年4月7日催告上訴人應於7日內簽訂買賣本約（參原證2即原審卷第23頁）。</p>	定金收據	原審卷第123、23、139、24至45、55至67頁

				<p>3. 上訴人於112年4月10日收受原證2號存證信函後（參原審卷第139頁），無端於同年月11日委託律師、於12日以存證信函提出第二份契約，變更兩造成立買賣預約時已合意之買賣條件，要求被上訴人完成排除第三人無權占有作為第一期之付款條件（參原證3號即原審卷第25至45頁），無端增加被上訴人契約義務，拒絕按112年3月31日買賣契約之內容與被上訴人締結買賣契約。</p> <p>4. 由於上訴人經被上訴人以原證2存證信函限期催告後，未於期限內與被上訴人按112年3月31日買賣契約之內容簽訂買賣契約，構成定金收據「買方不買」，故被上訴人爰依定金收據約定，於112年4月23日通知上訴人沒收</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>所付定金100萬元（參原審卷第55至67頁）於約有據。</p>		
<p>爭點三：上訴人得否請求被上訴人加倍給付共200萬元？</p>	<p>被上訴人以原證六向上訴人表明系爭土地將另為處分，是其顯然已就系爭條款之以上約定反悔，而不願將系爭土地賣給上訴人，故上訴人以原證七之存證信函催告，被上訴人仍未於收到後七日內與上訴人訂立買賣本約，則系爭條款之條件應已成就。</p>	<p>系爭約款</p>	<p>原證6、7</p>	<p>1. 如前所述，上訴人112年3月29日給付定金100萬前，兩造已就被上訴人對於系爭土地之鄰房占用問題不負瑕疵擔保責任乙節達成共識，有上訴人提出之112年3月31日買賣契約可證。</p> <p>2. 惟上訴人經被上訴人以原證2存證信函限期催告後，未於期限內與被上訴人按112年3月31日買賣契約之內容簽訂買賣契約，復提出無端增加被上訴人契約義務之第二份契約書（參原證3即原審卷第25至45頁），故兩造未完成買賣本約之簽訂，係因上訴人反悔不願按112年3月31日買賣契約之條件與被上訴人締結買賣契約，顯係可歸責於上訴人之原因所致，而非被上</p>		

(續上頁)

01

				<p>訴人反悔不賣，核與定金收據「賣方反悔」之情況不符。</p> <p>3. 準此，上訴人請求被上訴人加倍給付，於法無據。</p>		
--	--	--	--	---	--	--