

臺灣臺東地方法院民事判決

110年度重訴字第10號

原告 越川建設開發有限公司

法定代理人 徐嘉駿

訴訟代理人 吳漢成律師

被告 曾林雪

訴訟代理人 黃柏榮律師

複代理人 楊逸政律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國111年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰參拾萬元，及自民國一一一年一月二十三日

起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。
本判決第一項於原告以新臺幣肆拾參萬參仟參佰參拾參元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國109年8月5日將坐落臺東縣○○市○○段○○0000地號土地（下稱系爭土地）出賣與伊，兩造約定價款每坪新臺幣（下同）10萬元，共出售面積為130.5坪，並簽立土地買賣協議定金收據（下稱系爭契約），伊已依約交付定金130萬元支票（下稱系爭支票）。嗣於110年6月底系爭土地因徵收重劃面積增加為690.58平方公尺（約208.9坪），被告認系爭契約售價過低而另委託仲介出售，經伊與被告數次討論，於110年8月31日約定翌日簽立正式書面契約，然被告竟拒絕履行，並將系爭土地出售予訴外人新世郡建設有限公司（下稱新世郡公司），爰依系爭契約約定，先位請求被告於伊給付尾款1,175萬元之同時，將系爭土地其中面積431.4平方公尺之所有權登記予原告；如先位請求無理由時，則依民法249條第3款及系爭契約第4條第2款約定請

01 求被告賠償違約金130萬元。並聲明：(一)先位聲明：被告應
02 於原告給付1,175萬元之同時，將系爭土地其中面積431.4
03 平方公尺之所有權移轉登記於原告。(二)備位聲明：1.被告應
04 給付原告130萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
05 止，按年息百分之5計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執
06 行。

07 二、被告則以：

08 (一)系爭契約約定之系爭土地地號未特定，面積及買賣價金之總
09 額亦未能確定，兩造就契約之要素內容無合意，非買賣契
10 約，至多僅成立買賣預約。因系爭土地於110年6月29日土地
11 重劃完成後，土地大幅增加至690.58平方公尺，面積、價
12 值、性質及坐落位置已有極大之變動，故雙方達成契約解除
13 之合意，其亦指示訴外人許耀元將系爭支票返還原告。嗣原
14 告提出以每坪135,000元購買之要約，向其購買系爭土地，
15 惟兩造未達成合意，故原告先位請求被告移轉系爭土地所有
16 權之主張，應無理由。

17 (二)又依系爭契約第4條第2款約定「賣方若因故不履行本契約或
18 不賣時，買方得解除本約，解約時賣方應將已付價款加倍補
19 償給買方充作懲罰性違約金補償買方。」所稱價款應係買賣
20 價金，然系爭支票雖係有價證券，然並非代替物，不能充作
21 定金，且未經被告兌現即返還原告，故被告未收受原告給付
22 之任何價款，被告自無從加倍給付懲罰性違約金。又兩造就
23 違約已有約定，應無民法第249條規定之適用。再者，系爭
24 土地因重劃致與系爭契約原先預想之範圍不符，經雙方多次
25 協議，皆不能就系爭土地買賣本約達成合意，應認係不可歸
26 責於雙方之事由致不能成立，亦即預約已不能履行，則應類
27 推適用民法第249條第4款規定之規定，由其返還系爭支票為
28 已足。若認其應給付原告違約金，然系爭支票非因可歸責於
29 其原因未兌現，原告未損失任何利息，得請求其給付130
30 萬元之懲罰性違約金，恐顯失公平，請酌減至相當之數額等
31 語資為抗辯。

01 (三)並聲明：原告之訴均駁回。

02 三、兩造經協議後，將下列事實列為不爭執事項（見本院卷第66
03 至68頁），爰採為本案判決之基礎事實：

04 (一)兩造於109年8月5日簽訂系爭契約，協議內容為：「一、土
05 地標示：台東縣第15期臺東市志航路兩側區段徵收A3-07, 面
06 積約130.5坪... 二、買賣價款：每坪新臺幣壹拾萬元。1. 定
07 金：新臺幣130萬元整，■支票，民國109年12月31日雙方同
08 意票期屆至若權狀尚未核發，則支票另延票期至權狀核發日
09 兌現。... 四、違約罰責：1.買方若因故不履行約定或不買
10 時，賣方得解除本契約並沒收買方已付全部價款充作懲罰性
11 違約金補償賣方。2. 賣方若因故不履行本契約或不賣時，買
12 方得解除本約，解約時賣方應將買方已付價款加倍補償給買
13 方充作懲罰性違約金補償買方。」。

14 (二)原告交付給被告之系爭支票，票號為AE0000000，發票日為1
15 09年12月31日，票面金額為130萬元，被告已返還予原告。

16 (三)台東市○○段0000地號重劃前為：南清段86—0內、86—1
17 內、89—0內、93—0內、93—2內、93—3內、93—4內、93
18 —5內、93—6內、93—7內、93—8內、94—1內、94—2內、
19 94—3內地號。土地所有權人於重劃前後均為被告，並於110
20 年6月29日登記被告取得系爭土地所有權，土地面積690.58
21 平方公尺。系爭土地嗣於110 年10月15日以買賣原因（原因
22 發生日110 年8 月31日）移轉登記予新世郡公司。

23 四、本院得心證理由

24 (一)原告主張依系爭契約，先位請求被告移轉系爭土地所有權登
25 記予原告，應無理由：

26 1.按解釋契約，應探求當事人立約時之真意。而買賣契約有
27 預約及本約之分，買賣預約非不得就標的物及價金之範圍
28 先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買
29 賣本約業已成立（最高法院102年度台上字第488號民事判
30 決意旨參照）。又按當事人訂立之契約，究為本約或係預
31 約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執

01 時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依
02 所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之（最高
03 法院85年度台上字第2396號民事判決意旨參照）。申言
04 之，若契約要素已明確合致，其他有關事項亦規定綦詳，
05 已無另行訂定契約之必要時，應即認為本約；倘契約要素
06 尚非明確，或其他有關事項之規定尚非綦詳，而有另行訂
07 定契約之必要時，應即認為係預約。預約與本約兩者異其
08 性質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義
09 務，尚不得請求對方履行依本約所負之義務。

- 10 2.查證人徐獻堂於本院審理時證稱：原告公司的代表人是我
11 兒子，系爭契約是我代表原告請代書和被告的代理人許耀
12 元一起擬的，時間是109年8月5日，在被告家裡簽約的
13 日期，當時被告和他先生、許耀元都在。原有土地編號是
14 A3-07，面積130.5坪，是許耀元來我們公司要賣給我們公
15 司，當時許耀元開價10萬，我們就以這個價格去定。這區
16 土地要重劃已經很久，他來賣的時候已經確定縣府要辦理
17 重劃動工基礎建設。因為被告有三塊土地在附近，被告的
18 其中另外一塊土地的面積併入到這塊，所以這塊才會增
19 加，從原本的130.5坪再增加一部分，位置沒有變。因為
20 被告怕最後面積會增加或減少，所以才寫另議，基本上就
21 是以每坪10萬元計算，這是被告提的條件。原告交付系爭
22 支票是土地買賣定金，土地買賣通常都先付定金再簽約，
23 再走後續付款條件等語（見本院卷第86至87頁），核與證
24 人許耀元於本院審理時證稱：我跟被告是朋友，被告先生
25 有土地在重劃區，他請我把共有土地辦理分割，就產生這
26 幾筆土地，我有跟原告公司負責人父親徐獻堂說這件事，
27 他說有意願購買，他就帶這份書面到被告家裡簽約。當時
28 縣府有一份草稿，有編號A3-07，當時寫平方公尺，換成
29 坪數是130.5坪，但還沒有重劃完成，才會用這個標示寫
30 預購土地標示，每坪10萬元是當時附近成交價，雙方同意
31 預定這個價格等語（見本院卷第91頁）大抵相符，堪認系

爭契約係由證人徐獻堂代理原告與訴外人許耀元洽談，再並與被告見面簽訂。

3.對照系爭契約約定之土地標示，可見兩造係以系爭土地重劃後預計分配之位置「A3-07」及系爭土地原始面積約130.5坪特定買賣契約標的為系爭土地。又系爭契約約定：「二、買賣價款：每坪新臺幣壹拾萬元。1. 定金：新臺幣130萬元整，■支票，民國109年12月31日雙方同意票期屆至若權狀尚未核發，則支票另延票期至權狀核發日兌現。2. 簽約款：新臺幣（另議）元整。權狀核發後三日內買方應支付本款並應同時簽立不動產買賣合約書及後續用印、付款、貸款事宜，屆時買賣雙方不得藉故拖諉拖延。3. 完稅款：新臺幣（另議）元整於稅單核發後三日內買方應支付。4. 過戶貸款點交：新臺幣（另議）元，過戶及貸款核撥後買方應隨即代償賣方貸款餘額後支付…」（見本院卷第12至13頁系爭契約），就買賣價款僅約定每坪價格10萬元，未載明買賣總金額為多少，簽約款、完稅款及過戶貸款點交之金額亦均另議，且作為定金之系爭支票倘屆期權狀未核發，亦延票期至權狀核發日兌現，簽約款亦以權狀核發後3日為期限，足佐兩造已預期系爭土地經重劃後，位置及面積可能變動，於簽訂系爭契約時尚無法確定，因而保留買賣價款總價金及各期給付金額（簽約款、完稅款及過戶貸款點交）待權狀核發後再行議價之空間，故系爭契約就系爭土地之面積、價金總額及各期給付金額，尚須另行簽立買賣契約書以確定之，本院審酌上情，認為兩造就系爭契約僅成立系爭土地買賣契約之預約。

4.準此，系爭契約為兩造買賣系爭土地之預約，則原告僅得請求被告履行訂立本約之義務，不得逕行請求被告履行依本約所負移轉標的物所有權之義務，則原告先位請求被告移轉系爭土地所有權登記予原告，應屬無據。

(二)原告主張依系爭契約第4條第2款約定，備位請求被告給付130萬元懲罰性違約金，應認有憑：

01 1.原告交付系爭支票作為定金130萬元之支付，且屬系爭契
02 約第4條違約罰責約定所載之「買方已付『價款』」：

03 (1)按支票雖非金錢，然為有價證券、金錢證券、支付證
04 券，有其面額之價值。倘當事人間係以該面額所表彰之
05 金錢價值，充為定金之交付，本諸契約自由之原則，應
06 為法之所許（最高法院92年度台上字第1967號判決參
07 照）。查系爭支票雖非金錢，然為有價證券有其面額之
08 價值，且此種交易形式亦為一般社會大眾所使用，而為
09 公眾週知之事實，兩造既於系爭契約載明以系爭支票作
10 為定金之給付，並由原告於系爭契約成立時交付被告，
11 足見兩造合意以該面額所表彰之金錢價值，充為定金之
12 交付，堪以認定。故原告主張已交付系爭支票給被告，
13 即作為定金130萬元之支付，應屬有據。

14 (2)承前所述，系爭契約為預約，兩造依系爭契約負有履行
15 訂立本約之義務，觀諸系爭契約第4條違約罰責約定，
16 係買方或賣方違約時應賠償他方懲罰性違約金，倘系爭
17 契約第4條約定之「價款」解釋為「買賣價金」，因契
18 約一方違反履行訂定本約之義務，本約無從成立，該定
19 金亦無充作買賣價金一部之可能，則違約者即無需賠償
20 懲罰性違約金，導致該約定形同虛設，顯與該約定之目
21 的不符。整體觀察系爭契約之文意，探求當事人之真
22 意，應認系爭契約第4條約定之「價款」，應包含訂立
23 系爭契約而交付之定金。申言之，系爭契約定金之交
24 付，其目的兼含擔保預約之履行，即於契約一方違反履
25 行預約義務時，作為系爭契約第4條違約罰責約定所載
26 之「買方已付『價款』」之懲罰性違約金計算基礎，及
27 於雙方履行預約而訂定本約後，亦得充作買賣價金之一
28 部，作為買賣價款之前付。

29 2.被告雖辯稱兩造因系爭土地重劃完成後，因面積、價值、
30 性質及坐落位置已有極大之變動，兩造達成契約解除之合
31 意，其並指示訴外人許耀元將系爭支票返還原告，且系爭

01 契約未履行非可歸責於被告云云，然為原告所否認，依民
02 事訴訟法第277條前段之規定，應由被告就其答辯之此項
03 事實，負舉證之責任。經查：

04 (1)證人許耀元於本院審理時證稱：縣府核定以後就有寄地
05 號、面積的公文來了，當時就確定面積，權狀是後來8
06 月底我幫被告去地政代領。過程中大部分都是我代理被
07 告處理土地買賣事情，重劃完成還沒拿到權狀的時候，
08 談到拿到權狀止，被告都是透過我來跟原告談，我有跟
09 徐獻堂說如果要買不能以之前的金額買，詳細多少忘記
10 了。總價和坪數、金額我沒有權利代理所有權人，徐獻
11 堂有要我轉達簽約這件事情，但地主沒有授權我談價
12 金。被告就價金部分沒有跟原告談過，被告跟新世郡公
13 司洽談土地買賣不是透過我，我不知道何時開始，我把
14 其中一筆土地權狀拿去給被告時，剛好遇到他們在簽
15 約。我受被告配偶請託把130萬元支票退給原告公司，
16 我把支票放著就走了，把支票拿去原告公司應該是110
17 年8月31日前，確切日期我忘記了等語（見本院卷第91
18 至96頁）。

19 (2)被告雖已委由證人許耀元將系爭支票返還原告，然依證
20 人許耀元所述，其係將系爭支票放在原告公司隨即離
21 去，未見原告有何同意解約而收受系爭支票之情形，難
22 認兩造已合意解約，而被告復未提出其他證據以實其
23 說，則其辯稱兩造達成契約解除合意之辯解，應無足
24 採。

25 (3)又依證人許耀元所述，被告就系爭土地之買賣事情大部
26 分均由證人許耀元代理，且均透過證人許耀元與原告洽
27 談系爭契約履行事宜亦即訂定買賣契約本約之義務，然
28 被告卻未授權證人許耀元商議本約必要之點（如買賣面
29 積、價格及總價等事項）之權利，且於原告表明簽約意
30 願並提出合約書時，亦完全未予回應，無故不履行依系
31 爭契約應訂立本約之義務，甚而於110年8月23日取得系

01 爭土地權狀後，旋於110年8月31日將系爭土地出售與訴
02 外人新世郡公司，有『臺東縣第十五期臺東市志航路兩
03 側市地重劃區』重劃前後土地分配清冊（公告後調整分
04 配）權狀領取清冊、委託書及不動產買賣契約書（見本
05 院卷第79至81、104至108頁）在卷可參，而被告亦未提
06 出有何不履行系爭契約之正當理由，則本件債務不履行
07 確係可歸責於被告之事由所致，應堪認定。

08 3.被告既有前述因故不履行系爭契約之違約事由，則原告依
09 依系爭契約第4條第2款約定，起訴為解約之意思表示並同
10 時請求懲罰性違約金，自屬有憑。又該約定賦予原告不以
11 實際發生損害為必要，而得請求該違約金之權利，核其約
12 定性質自屬以強制債務人履行為目的之懲罰性違約金。按
13 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法
14 第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之
15 事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁
16 量、判斷之權限。違約金之約定，為當事人契約自由、私
17 法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之
18 意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、
19 客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務
20 人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基
21 於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予
22 如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同
23 受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約
24 定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違
25 約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利
26 益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙
27 交易安全及私法秩序之維護。本院審酌上開約定之性質屬
28 以強制債務人履行為目的之懲罰性違約金，及被告另將系
29 爭土地出售與新世郡公司，依被告與新世郡公司之不動產
30 買賣契約書所載，買賣總價為40,786,200元，標的包含系
31 爭土地及同段83-1地號土地，面積共963.08平方公尺【計

算式： $690.58+272.5=963.08$ 】，約291.3317坪【計算式： $963.08\times0.3025=291.3317$ 】，每坪價格將近14萬元【計算式： $40,786,200（元）\div291.3317（坪）=139,999（元）$ ，元以下四捨五入】，與系爭契約約定價格每坪相差4萬元，以系爭契約約定坪數約為130.5坪計算，被告因故不履行系爭契約，而獲取之利益為522萬元【計算式： $4萬（元）\times130.5（坪）=522萬$ 】，為懲罰性違約金130萬元之4倍，且本件違約屬可歸責於被告所致且情節非輕，被告亦未能舉證約定之違約金額過高而顯失公平，本件自無約定違約金額過高而顯失公平之情形，被告依民法第252條規定請求予以酌減，顯非可採。

4. 綜上，原告依系爭契約第4條第2款約定，請求被告給付130萬元懲罰性違約金，洵屬有據。

5. 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，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，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，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告具狀起訴請求如前開備位聲明之金額，起訴狀繕本係於111年1月12日寄存於馬蘭派出所，經10日即111年1月22日發生送達效力，有卷附送達證書可憑（見本院卷第27頁），是原告請求自起訴狀繕本送達翌日即111年1月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭契約法律關係，先位聲明請求被告移轉系爭土地所有權登記，為無理由，應予駁回。備位聲明依系爭契約第4條第2款約定，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，就判決主文第1項部

01 分，經核並無不合，爰酌定相當之金額准許之。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
03 經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘
04 明。

05 八、訴訟費用負擔：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 112 年 1 月 17 日
07 民事第一庭 法 官 徐晶純

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
11 命補正逕行駁回上訴。

12 中 華 民 國 112 年 1 月 17 日
13 書記官 張耕華