

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第372號

原告 建鋁實業股份有限公司

法定代理人 李慶柏

訴訟代理人 姜宜君律師

被告 張秀鄉

訴訟代理人 陳盈壽律師

上列當事人間損害賠償等事件，於民國110年12月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110年2月1日就被告所有如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）簽署「土地買賣斡旋金契約」（下稱系爭契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）984,713,129元，被告並收受原告交付之立約支票2,000萬元（下稱系爭支票）。嗣原告於同年4月9日，依系爭契約約定，聘請公正機構進行系爭不動產之土壤檢測，土壤及水質檢測結果，業已合格確定。詎被告未依約定與原告簽立契約，且經原告多次催促被告出面簽約，均遭被告拒絕，被告並稱系爭契約已斡旋不成而消滅，被告更自行將系爭支票交付予訴外人江富滿。系爭支票係兩造簽署系爭契約，由原告交予被告之立約定金，並由被告收受系爭支票，且系爭契約於兩造間仍有效存在，原告並未授權江富滿得代原告向被告收回其持有系爭支票之權限，故已寄還系爭支票予江富滿。被告無故未履行系爭契約，爰類推適用民法第249條規定，被告即應加倍返還定金予原告等語。並聲明：（一）被告應

01 給付原告2,000 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
02 止，按週年利率5 %計算之利息。（二）願供擔保，請准宣
03 告假執行。

04 二、被告則以：系爭契約已於110 年2 月5 日斡旋期間到期，因
05 原告自行增加系爭契約所無之條件，致兩造無法就買賣契約
06 內容達成合意，故系爭契約因未談成正式買賣契約即已消
07 滅；又原告係透過訴外人江富滿以原告名義與被告接洽系爭
08 不動產買賣事宜，系爭支票亦為江富滿代原告交付予被告，
09 可認江富滿為原告就系爭不動產買賣事宜之代理人，自有替
10 原告收受系爭支票之權利，縱有代理權之限制，並不得對抗
11 善意之被告，退步言，系爭支票為江富滿交付予被告，足以
12 讓被告信任江富滿為原告就系爭土地買賣事宜之代理人，系
13 爭支票於被告將系爭支票退還予江富滿時即已消滅。再者，
14 系爭契約及交付之斡旋金顯非為擔保契約成立而生之預約及
15 立約訂金，僅為擔保要約之斡旋金，無類推適用民法第249
16 條規定之餘地。況兩造未能達成買賣契約之合意，係可歸責
17 於原告之事由，原告自不得請求加倍返還定金等語，資為抗
18 辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准
19 宣告免為假執行。

20 三、經查，兩造於110 年2 月1 日簽立系爭契約，約定斡旋期間
21 為110 年2 月1 日至110 年2 月5 日止，斡旋金為2,000 萬
22 元，有系爭契約影本在卷可稽（見本院卷第11至14頁），且
23 為兩造所不爭執，堪信為真實。

24 四、本院得心證之理由：

25 （一）按「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、
26 契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因
27 可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得
28 請求返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致
29 不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契
30 約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金
31 應返還之。」民法第249 條定有明文。又按簽立預約時所

交付之定金，用以擔保本約之成立為目的，若本約成立，該定金因而變更為確保契約之履行為目的，有民法第249條規定之適用；本約如未成立，定金之效力仍應類推適用該條文之規定；交付立約定金者，除當事人另有約定，應依其約定外，如付定金之當事人拒不成立主契約，則受定金之當事人毋庸返還其定金，如受定金之當事人拒不成立主契約，即應加倍返還；預約成立後，兩造固應同受拘束，負有依照雙方合意內容訂立本約之義務，其違反預約義務之行為，是否有可歸責之事由，應就拒絕締結本約之原因，依簽立預約與議訂本約時之各種情事，按一般社會之理性客觀認知、交易之經驗法則、誠信原則為公平合理之判斷，如有故意違反、未盡注意義務或其他顯不正當之情事，自得認係可歸責；反之，則應認為不可歸責（最高法院109 年度台上字第124 號判決、90年度台上字第1405號裁定意旨參照）。再按所謂定金，是指當事人之一方以確保契約履行為目的，支付他方之金錢或其他代替物。又支票雖係有價證券，然本身並非代替物，原不能充作定金，惟如雙方另有特約以支票面額所表彰之金錢價值，充作定金，以支票經提示或追索未獲付款為解除金錢給付效果之要件，本諸契約自由原則，定金契約仍得認為成立（最高法院103 年度台上字第775 號判決意旨參照）。

（二）查依系爭契約約定「談成經地主確認，斡旋金轉買賣價金使用，不得退還，正式買賣契約另行簽訂。若未談成，此斡旋金原金退還。」文字，復參酌系爭契約訂有承購不動產標示、總價款之約定可知，系爭契約係兩造就買賣標的物及其價金之範圍先為擬定之買賣預約，以作為將來依此預約所擬定之範圍進行商議，據以訂立正式買賣本約之張本，於系爭不動產買賣契約簽約前，原告與被告得磋商之契約條款，故認原告依系爭契約約定，交付之斡旋金（即系爭支票）之性質乃係以擔保本約（買賣契約）之成立為目的之所謂「立約定金」。

01 (三) 又查，兩造對於系爭不動產是否已成立買賣契約或生效，
02 已有爭執，原告雖主張因被告故意使系爭契約失效之解除
03 條件成就，視為解除條件不成就云云，惟未舉證以實其
04 說，尚屬無據。

05 (四) 再查，本件兩造就系爭不動產中關於「中壢區新生路3 段
06 255 巷路權」是否包含被告應提供原告得通過該道路地
07 上、地下設置電線、水管、瓦斯管或其他管線等工程的同
08 意證明及配合原告進行建築線規畫等事項，尚有歧異，有
09 大園郵局213 號存證信函、內湖西湖557 號存證信函、平
10 鎮南勢郵局111 號存證信函、大園郵局232 號存證信函可
11 稽（見本院卷第43至58頁）。而觀諸系爭契約就此部分僅
12 載明「中壢區新生路3 段255 巷路權若有被占用而影響通
13 行無法解決，賣方（即被告）必須退還斡旋金，此買賣交
14 易視同無效作廢」等語（見本院卷第13頁），因兩造就此
15 部分意思表示並未一致，顯不能達成合意，導致系爭契約
16 之目的即簽訂系爭不動產買賣本約不能達成，應認屬不可
17 歸責於雙方之事由。此外，原告亦未舉證證明被告有何故
18 意違反誠信原則、未盡注意義務或有其他顯不正當之情
19 事，揆諸上開說明，自不得認係可歸責於被告，從而原告
20 主張類推適用民法第249 條第3 款之規定，請求被告加倍
21 返還所受定金，要屬無據。

22 五、綜上所述，原告主張類推適用民法第249 條第3 款規定，請
23 求被告給付2,000 萬元，為無理由，應予駁回。又原告之訴
24 既經駁回，其假執行之聲明亦失所附麗，爰併予駁回之。

25 六、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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 111 年 1 月 7 日
30 民事第四庭 法 官 林常智

01 以上正本係照原本作成。
02 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。
03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 1 月 7 日
05 書記官 石幸子

06 附表：
07

編號	標的
1	桃園市○○區○○段000○○000○○000地號工業用地（4709.87坪）
2	道路持分桃園市○○區○○段○○○000地號7.5坪、576地號（田）15.61坪
3	河川地暫估595.32坪（以實際測量為準）
4	建物門牌桃園市○○區○○路0段000巷00號，鋼骨造工業建築物建號140號