

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度建字第71號

原告 劉玉杭

訴訟代理人 蔡尚樺律師

複代理人 戴佳樺律師

錢佳瑩律師

被告 易瀚實業有限公司

法定代理人 陳信強

訴訟代理人 張耀天律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，於民國114年2月26日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣150萬元，及自民國112年7月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用4分之1由被告負擔。餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣50萬元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣150萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)伊前於民國110年6月11日與被告簽訂房屋買賣協議書(下稱系爭協議書)，約定伊應給付被告新臺幣(下同)150萬元訂金，以便被告完成標的物即門牌號碼桃園市○○區○○街00巷00號1至5樓及坐落土地(下合稱系爭不動產)之增建工程(下稱系爭增建工程)，並於系爭增建工程施工至可向金融機構辦理貸款時，方簽訂正式買賣契約書，而伊已於110年6月

01 18日支付150萬元訂金予被告，然被告態度消極，迄今尚未
02 開工，而伊分別於111年12月27日、112年1月19日寄發存證
03 信函通知被告盡速履行系爭增建工程，然被告竟於112年2月
04 6日寄發存證信函指稱伊迄今均未履行系爭協議書第2、3條
05 約定，欲解除契約。然兩造就系爭增建工程已成立承攬契
06 約，系爭協議書即屬承攬契約之預約，伊前支付予被告之15
07 0萬元實係促使其履行承攬之系爭增建工程，待履行後再轉
08 為系爭不動產之簽約金作為被告報酬，而屬承攬契約之「定
09 金」，被告迄今均未動工，經伊催促履行而未見改善，可見
10 係可歸責於被告所致，依民法第249條第3款規定，被告應加
11 倍返還所受領之定金。且被告迄今未施工，而未達系爭協議
12 書第5條約定應簽訂正式買賣契約之程度，即非「已完工、
13 有門窗、接水通電等可供人使用或居住之物件」，系爭不動
14 產在111年9月時尚未安裝門窗、牆壁鑿洞未填補、施工圍籬
15 未拆除，遑論接水通電，故在正式買賣契約成立前，伊並無
16 給付價金之義務；且系爭增建工程為被告委任之代書所代為
17 撰擬，何來被告所辯增建違法之情事，而係111年11月10日
18 被告公司先前法定代理人之配偶王承碩要求現況出售並減價
19 為2630萬元，但伊未同意，且後續兩造所發之存證信函中，
20 被告也未曾表示系爭增建工程為違法、費用超過150萬元之
21 事情，而係被告公司112年2月15日變更法定代理人，經調解
22 未果而進入訴訟程序，被告即將系爭不動產出售給第三人；
23 被告所辯亦非可採。

24 (二)另系爭協議書雖有記載買賣標的之土地及建物標示及買賣總
25 價款等訊息，但並未就價金給付方式、期間、履約時程、所
26 有權移轉登記時期等具體事項達成意思表示合致，堪認係兩
27 造將來訂立買賣本約而先行簽訂之預約，並有「施工情形至
28 可向金融機構辦理貸款」之條件，被告蓄意延滯履行契約，
29 以不正方法使條件無法成就，而無法簽訂買賣本約，依民法
30 第101條第1項規定應視為條件已成就，被告應負與伊簽訂系
31 爭不動產買賣本約之義務，被告因可歸責於己之原因不履行

01 訂立本約之義務，應負債務不履行之責，故伊應得依債務不
02 履行之相關規定向被告請求損害賠償。系爭不動產108年實
03 價登錄價格為每坪25.01萬元，與系爭不動產屋齡、坪數相
04 近之鄰近不動產近年之市場行情價格則係32萬至36萬元，故
05 兩造如順利簽定本約，伊可得預期利益至少有1179萬元，此
06 部分應視為伊所失利益，而得向被告請求損害賠償。然伊僅
07 先一部請求300萬元損害賠償。

08 (三)爰依系爭協議書、民法第249條第1項第3款、第216條規定提
09 起本訴，並聲明：(一)被告應給付原告600萬元，及自起訴
10 狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

11 (二)願供擔保請准宣告假執行。

12 二、被告則以：兩造簽訂系爭協議書約定由伊出售系爭不動產
13 (即桃園市○○區○○段0000地號土地及其上同段8725至872
14 9建號建物)予原告，買賣總價3280萬元，原告本有依約給付
15 價金及簽訂正式買賣契約之義務，但原告給付不到1成之價
16 金後，竟不再支付後續價金，並屢屢以不合理之理由或刁難
17 拒絕支付，經多次協商未果，伊因而依系爭協議書及民法第
18 229條第2項規定於112年1月4日先行催告原告履行給付買賣
19 總價款及簽訂正式買賣契約之義務，原告有於112年1月5
20 日、112年1月10日收受，但原告仍拒不履行，故伊再於112
21 年1月17日再度發存證信函催告原告應於112年2月6日履行，
22 原告亦於112年1月18日收受，但仍未遵期履行，故伊依法於
23 112年2月6日再寄發存證信函向原告解除契約，原告亦於112
24 年2月8日、112年2月9日收受。系爭協議書係因可歸責於原
25 告之事由而解除在案，則依民法第249條第2款規定不得請求
26 返還定金。況系爭協議書所約定之150萬元為買賣房屋之定
27 金而非原告主張承攬契約之定金，且原告主張可歸責於伊之
28 事由均非屬實，系爭不動產早已達可向金融機構辦理貸款之
29 情形，本不因現況施工與否而有所差別；且原告僅給付150
30 萬元，卻要求增建違建，伊有告知原告須簽訂切結書，但原
31 告拒絕，且伊亦有試著與原告協商減少價金，但不用進行增

01 建，原告亦不同意，伊才會寄送存證信函要求原告盡快履
02 約。兩造之所以約定另外正式簽訂正式契約，係因原告要求
03 可能要指定過戶、分戶給不同人，有可能在總價不變之前提
04 另外簽訂契約，然兩造簽訂系爭協議書就標的、價金之條件
05 既已合致並經履行，顯非不是預約，且伊多次請求原告給
06 付，何來有阻止條件不成就之情事存在；另原告就所失利益
07 之計算亦非合理，因原告並未計算交易成本(例如契稅、規
08 費)，況原告如於110、111年取得系爭不動產而於112年即為
09 出售，尚須因持有房地未滿5年而適用高稅率45%、35%，
10 顯然無法獲利，甚至虧損，況原告根本未實際給付買賣價
11 金，原告主張顯非合理等語以資抗辯。並聲明：(一)原告之
12 訴駁回。(二)如受不利判決，願供現金或可轉讓定存單作為
13 擔保，請准宣告免為假執行。

14 三、兩造前於110年6月11日簽訂系爭協議書，原告並已於110年6
15 月18日匯款150萬元予被告，而系爭不動產已於112年10月16
16 日出售移轉登記予第三人等情，為兩造所不爭執，並有系爭
17 協議書、匯款申請書、異動索引等件影本在卷可參(見本院
18 卷第17至21、131、257至259頁)；是上情應堪認定。

19 四、原告主張被告應加倍返還定金共計300萬元，並一部請求損
20 害賠償300萬元，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本
21 件應審究者為：(一)系爭協議書之性質為本約或預約？(二)
22 系爭協議書是否已解除契約？(三)原告請求加倍返還定金，
23 有無理由？如是，得請求返還之金額為何？(四)原告一部請
24 求損害賠償300萬元，有無理由？經查：

25 (一)系爭協議書之性質應為兩造買賣系爭不動產之預約。

26 1.按預約係約定將來訂立一定契約(本約)之契約，倘將來係
27 依所訂之契約履行而無須另訂本約者，即非預約(最高法院9
28 1年度台上字第100號民事判決意旨參照)。次按解釋契約，
29 應探求當事人立約時之真意。而買賣契約有預約及本約之
30 分，買賣預約非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為
31 將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立

(最高法院102年度台上字第488號民事判決意旨參照)。又按當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之(最高法院85年度台上字第2396號民事判決意旨參照)。

- 2.系爭協議書之全名為「房屋買賣協議書」，第1條即約定買賣標的為系爭不動產，第2條則為買賣總價款之約定，系爭協議書顯然係就兩造買賣系爭不動產而為之約定。
- 3.又系爭協議書第3條約定「本協議書簽訂同時買方(即原告)應即支付訂金新台幣150萬元整(為1~5樓每戶新台幣30萬元計)，待屆時簽訂正式買賣契約書時其上揭之款項即轉為每戶第1款之簽約金」；第5條則約定「本協議書雙方同意就賣方(即被告)依第4條所約定之現況施工至可達向金融機構辦理貸款之同時，買賣雙方隨即簽訂正式買賣契約書，其買賣雙方權利義務之行使詳如正式買賣契約書所載」；是系爭協議書第3條、第5條均有明確提及日後需再簽訂正式買賣契約書，第5條更明定雙方權利義務將如正式買賣契約書所載，顯見兩造除了簽訂系爭協議書以外，日後必然還會簽訂內容更明確詳細之正式買賣契約書，堪認系爭協議書為兩造買賣系爭不動產之預約，而非本約。
- 4.另證人即代書廖嫻翎於本院審理時證稱：原告當時提到後續可能會找其他人當登記名義人，1棟5戶、每戶都有自己的門牌號碼，所以之後找到登記名義人時再個別簽訂買賣契約，如果沒有的話，就是原告以此為買賣契約，原告1人買下整棟…第5條也是因為依第3條約定有必要簽訂分戶買賣合約書，都是為了讓原告安心所增列，原告一直質疑現況無法貸款，所以才附註第5條…如果原告沒有找到其他登記名義人，也會等原告想要換約才換約，無論有無找到都是給原告方便，系爭協議書就是買賣契約，原告要求先用這份合約，之後才換約，所以才沒有約定付款期程等語(見本院卷第27

01 6、第279、280頁)；證人廖佩翎雖稱系爭協議書就是買賣契
02 約，如果原告有找其他人當登記名義人再換約，惟系爭協議
03 書既然有換約之可能，且系爭協議書並沒有約明付款期程，
04 付款方式及雙方義務也有待詳細約定及確認，在在均顯示買
05 方名義人可能會變動、給付價金之期數及日期也無約定，系
06 爭協議書並非最終版之買賣契約，而有簽訂正式買賣契約之
07 必要；益證系爭協議書確實為兩造買賣契約之預約無誤。是
08 被告僅以系爭協議書已約定買賣標的及買賣價金而主張系爭
09 協議書為買賣契約之本約，容有誤認。

10 5.又原告依系爭協議書第4條約定主張系爭協議書亦為兩造承
11 攬契約之預約云云。經查：

12 (1)按當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未
13 經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當
14 事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。稱承攬
15 者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工
16 作完成，給付報酬之契約。民法第153條第2項、第490條第1
17 項定有明文。次按上開標的賣方需按現況完成增建部份包含
18 1~5樓後方空地即每戶隔間、1~5樓加作1間廁所、2~5樓陽台
19 外推等工程，其餘除上列所述之外其他增建部份費用概由買
20 方負擔。系爭協議書第4條約定有明文。

21 (2)系爭協議書應係就系爭不動產買賣而為之契約，已如前述；
22 而系爭協議書與承攬部分較為有關者，僅有前述系爭協議書
23 第4條約定，而上開約定亦僅有約定賣方即被告須完成增建
24 之內容，卻完全未提及此部份之報酬金額，又提及除所列之
25 增建內容，尚有可能有其餘增建部份，顯然就應完成之工作
26 及報酬均無明確約定，也未約定工作完成時間，實無法從系
27 爭協議書認定兩造確實有成立承攬契約；參諸系爭協議書其
28 餘約定，僅有約定兩造須另行簽訂正式買賣契約書，並未曾
29 提及兩造將就系爭增建工程將再訂立正式契約，亦無從認系
30 爭協議書為原告所指承攬契約之預約。是系爭協議書第4條
31 內容至多僅能認定兩造就系爭不動產買賣契約另有約定附帶

之給付內容。

(二)系爭協議書業經被告於112年2月9日解除契約。

1.按本協議書雙方同意就賣方(即被告)依第4條所約定之現況施工至可達向金融機構辦理貸款之同時，買賣雙方隨即簽訂正式買賣契約書，其買賣雙方權利義務之行使詳如正式買賣契約書所載。系爭協議書第5條約定有明文。則兩造約定系爭不動產之現況達可向金融機構辦理貸款之同時，雙方即有簽訂正式買賣契約書之義務，先予敘明。經查：

(1)證人廖佩翎於本院審理時證稱：簽訂系爭協議書時被告就有向第一銀行貸款，系爭不動產出售予第三人之現況也是跟簽訂系爭協議書時差不多，出售給第三人也有辦理貸款，系爭協議書第5條係因原告覺得以系爭不動產現況貸款有疑慮，可能無法貸款，但是當時即有告知原告當時原本即有貸款，也有給原告看謄本有貸款之記載，但原告還是希望增列才有保障，才會這樣約定，實際上簽約前、出售後都有貸款等語(見本院卷第277頁)；是證人廖佩翎證稱系爭不動產在兩造簽訂系爭協議書時原本即可向金融機構辦理貸款。

(2)又參以系爭不動產之異動索引(見本院卷第257至259頁)，系爭不動產於112年10月16日以買賣為原因移轉予第三人，而他項權利部部分，華南商業銀行股份有限公司(下稱華南銀行)於同日設定他項權利、第一商業銀行股份有限公司(下稱第一銀行)之他項權利則於112年10月23日因清償而刪除，顯見系爭不動產原本確實有經第一銀行貸款而設定抵押權，因清償債務而刪除，目前亦有經華南銀行貸款而設定抵押權之他項權利存在，堪認系爭不動產在112年10月16日出售第三人之前後均有辦理貸款無誤，益證證人廖佩翎證稱系爭不動產於簽訂系爭協議書時及出售第三人時均有向金融機構辦理貸款乙節，堪認屬實。

(3)故兩造簽訂系爭協議書後，因系爭不動產已可向金融機構辦理貸款，兩造隨時可簽訂正式買賣契約之本約。

2.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其

01 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。前項催告定
02 有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。契約當事人
03 之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，
04 如於期限內不履行時，得解除其契約。民法第229條第2項前
05 段、第3項、第254條分別定有明文。次按給付無確定期限
06 者，依民法第229條第2項規定，應先經債權人催告而未為給
07 付，債務人始負遲延責任。又民法第254條係規定，契約當
08 事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履
09 行，如於期限內不履行時，得解除其契約。故債務人遲延給
10 付時，須經債權人定相當期限催告其履行，債務人於期限內
11 仍不履行時，債權人始得解除契約。債權人為履行給付之催
12 告，如未定期限，難謂與前述民法規定解除契約之要件相
13 符，自不得依上開法條規定解除契約(最高法院102年度台上
14 字第2166號民事判決意旨參照)。兩造就簽訂正式買賣契約
15 並無約定確定期限，依前開民法第229條、第254條規定，須
16 先催告給付而未履行始屬給付遲延，給付遲延後，亦須定相
17 當期限催告履行，如未履行始能解除契約。經查：

18 (1)被告於112年1月4日寄發存證信函(下稱存證信函(一))請求
19 原告於函到7日內履行系爭協議書第2條買賣總價款、第3條
20 約定簽訂正式買賣契約將訂金150萬元轉為簽約金之約定，
21 原告於112年1月10日收受；被告又於112年1月17日寄發存證
22 信函(下稱存證信函(二))予原告，告知原告因未遵期履行而
23 陷於給付遲延，再次催告原告於112年2月6日前履行給付價
24 金等義務，原告則於112年1月18日收受；被告再於112年2月
25 6日寄發存證信函(下稱存證信函(三))向原告表示因未遵期
26 履行故為解除契約之意思表示，被告並於112年2月9日收受
27 等節，有存證信函(一)、(二)、(三)、回執等件影本在卷可
28 參(見本院卷第93至113頁)。因系爭協議書僅為預約，被告
29 請求原告履行給付買賣價金，固無所據；但被告寄發存證信
30 函(一)催告原告於函到7日內履行之義務包含簽訂正式買賣
31 契約之義務，且因原告未履行而給付遲延，而被告再次寄發

01 存證信函(二)也有定相當期限催告履行系爭協議書第2、3條
02 之義務(即包含簽訂正式買賣契約)，原告屆期仍未履行；故
03 原告既未履行簽訂正式買賣契約之義務，則被告依民法第25
04 4條規定以存證信函(三)解除系爭協議書之契約關係，應屬
05 有據。

06 (2)原告於收受存證信函(二)後有於112年1月19日寄發存證信函
07 (下稱存證信函A)予被告表示願意依系爭協議書簽訂正式買
08 賣契約書，有存證信函A在卷可參(見本院卷第33至35頁)。
09 惟依存證信函(一)、(二)所示(見本院卷第97至105頁)，被
10 告均有請原告聯繫廖珮翎關於履行契約義務之事；參諸原告
11 與證人廖珮翎之LINE對話內容(見本院卷第193至215頁)，證
12 人廖珮翎於110年6月11日簽訂系爭協議書後，自111年11月3
13 0日起即開始傳送相關買賣契約內容(見本院卷第193頁)，並
14 要求原告給予買方個資等件進行簽約，然依對話紀錄所示，
15 原告並未正面回應；證人廖珮翎並於111年12月14日也有約
16 原告到辦公室進行簽約(見本院卷第201頁)，原告亦僅有回
17 應被告沒有進行系爭增建工程；待原告收受存證信函(一)、
18 (二)後，證人廖珮翎更於112年1月31日通知原告簽訂正式買
19 賣合約之時間、地點(見本院卷第213頁)，但對話內容中亦
20 未見原告有何回應；可見被告確實已準備好與原告簽訂正式
21 買賣契約，原告雖以存證信函A表示願意簽訂正式買賣契
22 約，顯然並未實際履行。

23 (3)又原告雖一再主張被告並未進行系爭增建工程，屬蓄意延滯
24 履行契約，而屬以不正方法使條件無法成就，才無法簽訂正
25 式買賣契約云云。然查：

26 ①依系爭協議書第5條約定僅須系爭不動產施工至可達向金融
27 機構辦理貸款之同時，即有簽訂正式買賣契約之義務，已如
28 前述；原告雖主張須施工至「已完工、有門窗、接水通電等
29 可供人使用或居住之物件」始屬可向金融機構貸款之程度，
30 但系爭不動產實際上本為可向金融機構貸款之物件，原告主
31 張「已完工、有門窗、接水通電等可供人使用或居住之物

件」始屬可向金融機構貸款之程度乙節，並未見原告舉證說明，本難認可採。且證人廖嫻翎亦證稱：被告確實有施作系爭協議書第4條之系爭增建工程，但被告施作時會被左右鄰居檢舉，所以做做停停，之後伊跟被告都有跟原告提是否出具切結書，如增建被舉發或報拆由原告自行負責，但原告不同意，被告有繼續施作，但被報拆就不能施工等語(見本院卷第276至277頁)；可知被告亦有施作系爭增建工程，只是經常遭到檢舉而無法施工，亦難認被告有蓄意延滯之情形。則系爭增建工程雖未施作完成，但不影響系爭不動產已得向金融機構貸款之情形，原告據以拒絕與被告簽訂正式買賣契約，並無理由。

②原告又以證人廖嫻翎證稱正常貸款是評估人與物之情況，人的條件如果夠好，貸款條件成數就會高，主張貸款人如為自然人可能需要更好之屋況條件，系爭協議書第5條就是要確保原告能辦理貸款等語。經查，系爭不動產在出售第三人前後都有辦理貸款，已如前述，且依照系爭不動產之異動索引(見本院卷第257至259頁)，買下系爭不動產之第三人也是自然人，而非如同被告為公司機構，顯見自然人也可以系爭不動產向金融機構辦理貸款；原告雖稱要確保自己也能向銀行辦理貸款才會有系爭協議書第5條約定，但也未曾說明原告自身有何不能辦理貸款之情形，是原告一再主張系爭不動產因未進行系爭增建工程，而未達能向金融機構辦理貸款之程度，顯無所據。

3.從而，因原告未履行簽訂正式買賣契約之義務，被告業於112年2月9日依法解除系爭協議書之契約。

(三)原告得請求返還定金150萬元。

1.按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸

責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。三、受領之給付為勞務或為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之。四、受領之給付物生有孳息者，應返還之。五、就返還之物，已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返還。六、應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額。民法第249條、第259條定有明文。次按被上訴人於簽立系爭買賣預約時所交付之定金，係以擔保本約（買賣契約）之成立為目的之所謂「立約定金」。若本約成立，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，定金之效力仍應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號民事判決意旨參照）。又按主債務人對於上訴人之債務，僅係不為給付，而非不能履行，上訴人不得依民法第249條第3款請求如應為加倍返還定金。惟上訴人如與主債務人確已解除契約，則上訴人請求加倍返還定金雖屬不當，但法院可不受當事人法律上主張之拘束，應適用民法第259條之規定，認主債務人負有返還原付定金，回復原狀之義務（最高法院43年台上字第607號民事裁判意旨參照）。

2.原告依系爭協議書有給付150萬元定金予被告等情，為兩造所不爭執，已如前述；而系爭協議書為兩造買賣系爭不動產之預約，因原告不為給付簽訂正式買賣契約之義務，而經被告解除契約，亦如前述；則依前開規定及實務見解，兩造雖未成立買賣契約之本約，仍可類推適用民法第249條之規定，而本件雖屬可歸責於付定金當事人即原告之事由，但並

01 非不能履行，故與民法第249條第2、3款規定並不相符，即
02 無從適用，原告請求加倍返還定金或被告主張毋庸返還定
03 金，均非可採；然系爭協議書既經解除，依民法第259條規
04 定兩造即負有回復原狀之義務，則被告所受領之定金150萬
05 元，應返還予原告。

06 3.從而，原告雖不得依民法第249條第3款請求加倍返還定金，
07 但依民法第259條規定，被告仍應返還所受領之定金150萬
08 元。

09 (四)原告不得請求被告負損害賠償之義務。

10 1.原告主張本件係因可歸責於被告之原因而不履行訂立本約之
11 義務，故主張依債務不履行之規定向被告請求損害賠償云
12 云。經查，系爭協議書係因可歸責於原告之事由而經被告解
13 除契約，業如前述，則原告主張向被告請求損害賠償本屬無
14 據。

15 2.況按預約與本約之性質及效力均有不同，一方不依預約訂立
16 本約時，他方僅得請求對方履行訂立本約之義務，尚不得逕
17 依預定之本約內容請求賠償其支付或可預期之利益(最高法
18 院74 年度台上字第1117號民事判決意旨參照)。系爭協議書
19 僅為兩造買賣系爭不動產之預約，亦如前述；是原告請求損
20 害賠償係主張其有預期利益，益證原告請求顯無理由。

21 五、綜上所述，系爭協議書既經被告解除，原告即負回復原狀之
22 義務，是原告請求被告返還所受領之定金150萬元，為有理
23 由，逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

24 六、復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
28 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
29 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
30 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
31 條分別定有明文。經查，本件被告應為之前開給付，並無確

01 定期限，且原告復未能舉證證明於起訴前曾向被告請求，惟
02 被告既經原告提起民事訴訟而送達民事起訴狀繕本，依民法
03 第229條第2項之規定，應自民事起訴狀繕本送達被告之翌日
04 即112年7月26日(見本院卷第65頁)起，負遲延責任；從而原
05 告請求被告給付150萬元，及自112年7月26日起至清償日
06 止，按週年利率5%計算之利息，即屬正當；逾此部分之請
07 求，則非正當，應予駁回。

08 七、末以，原告及被告均陳明願供擔保，聲請宣告假執行，或免
09 為假執行之宣告，核無不合；爰就原告勝訴部分分別酌定相
10 當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即
11 失所附麗，應予駁回。

12 八、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本
13 件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

14 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 114 年 4 月 21 日
16 民事第四庭 法 官 丁俞尹

17 以上正本係照原本作成。

18 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。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日
21 書記官 張禕行