

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第385號

01  
02  
03 原 告 顏豐進  
04 訴訟代理人 傅金圳律師  
05 陽文瑜律師  
06 被 告 祥霖開發股份有限公司

07  
08 法定代理人 林美秀  
09 訴訟代理人 陳傑明律師  
10 複代理人 吳榮昌律師  
11 被 告 新源興開發有限公司

12  
13 法定代理人 簡壽美  
14 被 告 簡佑憲

15  
16 上二人共同  
17 訴訟代理人 簡宏平  
18 蔡玫真律師  
19 劉坤典律師  
20 劉緒倫律師  
21 劉力維律師

22 上列當事人間請求返還定金等事件，於民國114年4月18日言詞辯  
23 論終結，本院判決如下：

24 主 文

25 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

26 訴訟費用由原告負擔。

27 事實及理由

28 壹、程序事項

29 查被告新源興開發有限公司（下稱新源興公司）之法定代理  
30 人原為王希正，嗣於訴訟中變更為簡壽美，有有限公司變更  
31 登記表可稽（見本院卷一第419頁），並經簡壽美聲明承受

01 訴訟在案（見本院卷一第417頁），核與民事訴訟法第170  
02 條、第175條承受訴訟之規定相符，應予准許。

03 貳、實體事項

04 一、原告主張：原告於民國111年間有意願購買被告新源興公  
05 司、簡佑憲所有坐落桃園市龍潭區高原段383、384、385、4  
06 06、407、409、562、563、564、564-1、564-2、564-3、56  
07 4-4、564-5、564-6、564-7、564-8、564-9、564-10、564-  
08 11、564-12、564-13、564-14、564-15、564-16、565等地  
09 號（以下同段土地均逕以地號稱之）共26筆土地及其上建  
10 物，而於111年3月6日與被告新源興公司、簡佑憲之代理人  
11 簡宏平洽談，協商時簡宏平表示其胞姊為被告祥霖開發股份  
12 有限公司（下稱祥霖公司）董事長簡壽美，其亦得到被告祥  
13 霖公司之授權，可一併出售鄰近被告祥霖公司所有405地號  
14 土地，故雙方最後談定之買賣標的除上開26筆土地及其上建  
15 物外，尚包括405地號土地（下合稱系爭土地）。原告與簡  
16 宏平談妥系爭土地之買賣總價新臺幣（下同）8.2億元，並  
17 簽署訂金收據及補充協議（下稱系爭訂金收據及補充協  
18 議），約定應於111年3月31日前簽訂正式買賣契約，且原告  
19 可開挖檢測土地是否有廢棄物及汙染，原告即交付票面金額  
20 分別為2,000萬元、3,000萬元之定金支票2紙予簡宏平收  
21 受。嗣原告聯絡簡宏平於111年3月11日會談，因斯時系爭不  
22 動產係遭被告之債權人查封，而所有權移轉屬於出賣人之義  
23 務，故被告必須保證能解除系爭土地查封登記，並塗銷其上  
24 之抵押權登記，然簡宏平卻反而要求原告先提出款項，俾向  
25 被告之債權人為清償，使債權人同意解除查封並塗銷抵押  
26 權，惟此違反買賣交易常規，原告不能接受。又原告於111  
27 年3月8日至10日至現場開挖時，發現系爭土地埋有大量廢棄  
28 物、汙泥、廢棄遊艇，原告遂依訂金收據補充協議之約定，  
29 要求被告負責處理並將此約定載明於買賣契約，亦遭被告斷  
30 然拒絕。被告片面違反共識，要求原告自行與被告之債權人  
31 協商，原告遂通知被告須於111年3月30日或31日前來原告位

01 於桃園之辦公室簽訂買賣契約，惟當日被告或其代理人均未  
02 如期出席，且被告仍不願保證其可解除查封、清償債務、處  
03 理廢棄物，致買賣合約遲遲無法簽訂。原告遂於111年4月6  
04 日以存證信函催告被告履行簽約義務，因被告仍未於催告期  
05 限內簽訂正式買賣契約，故原告於111年4月14日以存證信函  
06 行使解約權，要求被告應返還5,000萬元定金，並連帶賠償1  
07 億元之懲罰性違約金，爰提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被  
08 告祥霖公司、新源興公司及簡佑憲應連帶給付原告5,000萬  
09 元，及其中2,000萬元自111年3月11日起，其餘3,000萬元自  
10 111年3月18日起，均至清償日止，均按週年利率5%計算之利  
11 息。(二)被告祥霖公司、新源興公司及簡佑憲應連帶給付原告  
12 5,000萬元，及自111年4月15日起至清償日止按週年利率5%  
13 計算之利息。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告新源興公司、簡佑憲則以：原告聲請假扣押時所提出之  
15 土地第二類登記謄本記載時間111年3月4日，可知原告早在  
16 與簡宏平見面之前，對於買賣標的設定有5億餘元之最高限  
17 額抵押權、遭鈞院110年度司執字第5291號查封等情，知之  
18 甚詳。又原告於111年3月6日與被告二人簽立訂金收據前，  
19 已就系爭土地之廢棄物、遭法院查封及有數抵押權設定之情  
20 形有解決之腹案，才透過訴外人即當時桃園市政府秘書長黃  
21 治峯，邀簡宏平碰面洽談土地買賣事宜。而111年3月6日買  
22 賣雙方第一次見面時，原告表現出其財力雄厚，向簡宏平稱  
23 不需要貸款，並願意出資撤銷查封、塗銷抵押權，雙方因此  
24 才會在當日簽立訂金收據及補充協議，由原告交付3,000萬  
25 元、2,000萬元之支票各1紙作為定金，當日並提出願出資解  
26 封、塗銷查封登記，根本未提到要被告先行解除查封、塗銷  
27 抵押權。豈料，原告於111年3月11日會議時，提出之買賣契  
28 約書第3條付款約定第2款竟要求被告二人要先行撤銷查封登  
29 記及塗銷抵押權登記，完全違反111年3月6日之約定，令被  
30 告二人無法接受。兩造再於111年3月23日下午1點半在ATT  
31 會議室會商，針對抵押權部分達成共識，即由被告出具授權

01 書予原告，讓原告得代理被告二人出面與抵押權人洽談代償  
02 債務、塗銷抵押權等事宜。被告二人於會後隨即出具授權書  
03 傳送予原告，另針對廢棄物部分達成共識，即同意黃治峯提  
04 議之磚塊、水泥塊、碎石等非廢棄物，原告同意留在原地無  
05 須清除，由原告負責進場開挖及分類、統計廢棄物之數量。  
06 被告二人將111年3月23日會議所達成之共識，委託劉緒倫律  
07 師撰擬列入買賣契約書，於111年3月30日以電子郵件寄發買  
08 賣契約書予原告，但原告仍拒絕簽定本件買賣契約，本件未  
09 能簽定買賣契約，應可歸責於原告，不可歸責於被告二人。  
10 原告提出要被告二人解除查封、塗銷抵押權，甚至於要清除  
11 全部廢棄物後才肯簽土地買賣契約等非原先承諾之條件，原  
12 告顯無於期限內完成簽約之意，係可歸責於原告之事由，不  
13 可歸責於被告，原告主張解除訂金收據，依民法第259條第2  
14 款、民法第179條、第182條第2項規定，請求被告二人連帶  
15 返還5000萬元，及依民法第249條第3款規定，請求被告二人  
16 連帶給付5000萬元，均為無理由，應予駁回等語置辯，並聲  
17 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願  
18 供擔保，請准宣告免為假執行。

19 三、被告祥霖公司則以：原告簽立系爭訂金收據及補充協議之對  
20 象，並未包含被告祥霖公司，111年3月6日之訂金收據、補  
21 充協議，立書人處均未有被告祥霖公司之印文，或記載被告  
22 祥霖公司名稱，雖有載明簡壽美代表被告祥霖公司之旨，但  
23 當日被告祥霖公司亦無如被告新源興公司出具授權書予簡宏  
24 平，簡壽美亦不在場，實難僅以原告所述，或以簡壽美曾授  
25 權簡宏平出售被告祥霖公司405地號土地之事實，即認於111  
26 年3月6日簽署之訂金收據及補充協議，被告祥霖公司亦為當  
27 事人。參以訂金收據上記載應負連帶賠償懲罰性違約金之  
28 人，亦無被告祥霖公司，且事後原告於113年3月11日與簡宏  
29 平洽談土地買賣合約事宜時，所提出之買賣合約書所載之立  
30 契約人欄，原告亦僅列被告新源興公司及被告簡佑憲為賣  
31 方，並無被告祥霖公司，顯見原告並無以被告祥霖公司為系

01 爭訂金收據之當事人或出賣人之意思。被告新源興公司及被  
02 告簡佑憲於111年4月28日委任蘇意淨律師通知原告解約之存  
03 證信函亦表示系爭訂金收據與祥霖公司無關，益證簡宏平並  
04 非以被告祥霖公司代理人之名義處理被告所有系爭405地號  
05 土地之買賣，及簽立系爭訂金收據及補充協議。被告祥霖公  
06 司與原告間並無契約關係存在。被告祥霖公司亦非支票所填  
07 寫之受款人，其上簡宏平亦註記係代被告新源興公司收受兩  
08 紙支票，復經簡壽美證述未曾見過支票兩紙，而依系爭訂金  
09 收據所載收受原告支票之人，亦無被告祥霖公司，顯見支票  
10 並非被告祥霖公司所受領及兌現，被告祥霖公司復未受有何  
11 項利益，原告依民法第259條第2款、第179條、第182條第2  
12 款請求被告祥霖公司返還定金5000萬元，為無理由，原告依  
13 民法第249條第3款規定，請求被告連帶加倍返還定金，亦為  
14 無理由等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判  
15 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第320至322、331、425、42  
17 6、436、452頁；並依兩造陳述整理如下）：

18 (1)被告新源興公司及簡佑憲於111年3月6日授權簡宏平與原告  
19 洽談土地買賣事宜。當日雙方簽署由買方事先備妥之訂金收  
20 據，及由原告逐字口述，訴外人黃崇睿當場手寫之補充協  
21 議。原告於同日交付票面金額2,000萬元、發票日為111年3  
22 月11日之支票及票面金額3,000萬元、發票日為111年3月18  
23 日之支票予簡宏平，作為購買本件土地之定金。系爭訂金收  
24 據及系爭訂金收據補充協議之買賣標的即系爭不動產（總價  
25 8億2千萬元），包含被告祥霖開發股份有限公司（下稱祥霖  
26 公司）所有坐落桃園市○○區○○段000地號土地。

27 (2)原告與簡宏平於111年3月9日、3月10日至系爭土地現場開挖  
28 進行檢測。

29 (3)原告偕同陳美惠、林學堅等人於111年3月11日14時，在臺北  
30 市○○區○○路0段00號16樓1601室（下稱忠孝東路辦公  
31 室），與簡宏平洽談土地買賣合約事宜，迄至翌日（12日）凌

01 晨0時許雙方仍未能達成合意。

02 (4)原告於111年3月23日下午1時30分許，與簡宏平、黃治峯在A  
03 TT會議室洽談土地買賣合約事宜。

04 (5)被告主動聯絡系爭土地之抵押權人委託之代書陳令姣及劉楷  
05 律師，約定111年3月30日下午1時30分於忠孝東路辦公室洽  
06 談清償事宜。被告同時聯繫黃治峯請原告本人務必到場，並  
07 簽訂土地買賣契約及攜帶價金支票以利完成簽約事宜。原告  
08 本人未到場，而係委任其員工林學堅及劉明憲參與會議。

09 (6)被告於111年3月30日、31日委託劉緒倫律師以電子郵件檢送  
10 兩份買賣契約予原告，請原告用印後擲回，然原告未簽署該  
11 兩份買賣契約。

12 (7)原告分別於111年4月6日寄發桃園中路郵局221號存證信函、  
13 111年4月14日寄發桃園民生路郵局156號存證信函予被告。

14 (8)被告分別於111年4月14日委任蘇意淨律師寄發臺北杭南郵局  
15 402號存證信函、111年4月28日寄發臺北杭南郵局464號存證  
16 信函予原告。

17 (9)原告於111年11月3日上午10時許，與簡宏平、黃治峯於寒舍  
18 艾美酒店洽談土地買賣合約事宜。

19 (10)系爭土地其中被告新源興公司所有合計25筆土地，於110年2  
20 月4日經本院110年度司執字第5291號強制執行事件囑託辦  
21 理查封登記。

22 (11)系爭支票二紙，均由被告新源興公司於發票日提示兌領。

#### 23 五、本院之判斷：

24 原告主張其與被告3人之代理人簡宏平就系爭土地簽訂系爭  
25 訂金收據及補充協議，簡宏平並已收受系爭支票，惟被告不  
26 願依照系爭訂金收據及補充協議之承諾，保證可解除系爭土  
27 地之查封登記、清償債務、處理廢棄物，多次推延簽訂買賣  
28 契約，經依民法第254條規定催告被告仍然未履行，已向被  
29 告為解除系爭訂金收據、系爭補充協議之意思表示，依民法  
30 第259條第2款、第292條請求被告連帶返還定金5000萬元及  
31 自受領時起算之利息；另依系爭訂金收據之約定，請求被告

01 連帶賠償懲罰性違約金5000萬元等語；乃被告所否認，被告  
02 祥霖公司辯以其非系爭訂金收據之當事人，原告不得對其為  
03 請求等語；被告新源興公司、簡佑憲則以簽訂系爭訂金收據  
04 時，原告承諾出資撤銷查封及塗銷抵押權登記，另針對廢棄  
05 物部分，雙方峯之提議，由原告負責將玻璃纖維分離出，再  
06 由被告負責清運，詎簽訂系爭訂金收據後，原告要求被告應  
07 先行撤銷查封、塗銷抵押權，並應清除廢棄物及污染，未能  
08 於期限前簽訂本約非可歸責於被告等語置辯。經查：

09 (一)被告祥霖公司是否為簽訂系爭訂金收據、補充協議之當事  
10 人？

11 查，系爭訂金收據記載：「茲新源興有限公司（法定代理  
12 人：王希正），簡佑憲欲出售名下桃園市龍潭區高原段38  
13 3、384、385、406、407、409、562、563、564、564-1、56  
14 4-2、564-3、564-4、564-5、564-6、564-7、564-8、564-  
15 9、564-10、564-11、564-12、564-13、564-14、564-15、5  
16 64-16、565地號土地及其上196、198建號和未辦理保存登記  
17 之建物予顏豐進…」，其中在「新源興有限公司（法定代理  
18 人：王希正），簡佑憲」上方加入「及祥霖開發有限公司  
19 （董事長簡壽美）」之手寫文字（見本院卷一第27頁），而  
20 證人簡壽美已於本院證稱：「我是祥霖公司的董事長，從87  
21 年到113年7月卸任，現在就是股東」、「（提示本院卷一  
22 第27、29頁原證2訂金收據、原證3協議書，可否回想甚麼情  
23 況下會簽這個東西？）就被告1公司（即被告祥霖公司）有  
24 一筆405地號的土地，我有跟我弟弟簡宏平說公司的這筆土  
25 地有人要買的話就請他幫忙把它賣掉。原證2就是當時在賣  
26 土地時的訂金收據，簽名的人就是簡宏平，他簽完後有跟我  
27 講他簽了原證2、3。因為他告訴我有人要買土地，我就請他  
28 把405地號土地賣掉」、「（你授權簡宏平處理出售405地  
29 號土地之事項，授權處理的範圍是甚麼？）請他把土地賣  
30 掉，要把土地的價金收好。就是只要關於賣土地的所有事情  
31 他都要幫我處理好」等語（見本院卷二第140、141頁）。是

01 於簡宏平簽立系爭訂金收據及補充協議時，時任被告祥霖公  
02 司之負責人簡壽美既已證稱確實有授權簡宏平將公司名下40  
03 5地號出售，並收取土地買賣價金，而經簡宏平代理簽訂之  
04 系爭訂金收據，已將被告祥霖公司記載為出售人之列，且系  
05 爭補充協議亦明載「7. 以上為訂金收據之補充議」（見本院  
06 卷一第29頁），是足認被告祥霖公司亦為系爭訂金收據、補  
07 充協議之當事人，故被告祥霖公司事後再以上詞辯稱並未授  
08 權云云，當無足採。

09 (二)原告主張其依民法第254條為催告，被告仍未為簽訂買賣契  
10 約，解除系爭訂金收據及補充協議，有無理由？

11 1. 按預約乃約定將來成立一定契約之契約，目的在使當事人負  
12 締結本約之義務，其本質仍屬契約之一種，故由預約而生之  
13 權利義務關係，亦應依一般契約法則斷之，是當事人締結之  
14 預約一經合法成立，雙方均應遵守，預約義務人如不訂立本  
15 約，除有特別情形外，預約權利人得請求其履行訂立本約之  
16 義務，並得請求違反預約之損害賠償或解除預約，惟仍須該  
17 債務不履行或解除契約事由之發生，係由於可歸責於債務人  
18 之事由，始足當之（民法第226條、第227條、第230條等規  
19 定參照）。又債務人是否具有可歸責性（可歸責之事由），  
20 應視其有無盡到約定或法律規定之注意義務而定，如其注意  
21 義務未經約定或無法律之規定時，原則上以故意或過失為其  
22 主觀歸責事由，至於過失之標準，則由法院依事件之特性酌  
23 定之（民法第220條規定參照）。是債權人主張債務不履行  
24 之損害賠償責任者，雖僅須證明該債務不履行所由生之契約  
25 存在及其權益遭受侵害與損害之發生，債務人如欲免責，則  
26 須就債務不履行係因不可歸責於己之事由所造成，負舉證責  
27 任。查，系爭訂金收據、補充協議之約定內容為兩造應於11  
28 0年3月31日就系爭土地簽訂買賣契約，乃約定將來成立一定  
29 契約之契約而為預約，即兩造均負有履行訂立買賣契約之義  
30 務，如事後買賣契約無法訂立，自應判斷是否可歸責於當事  
31 人之某一方。

01 2. 再按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用  
02 之辭句，民法第98條定有明文。又解釋當事人所立書據之真  
03 意，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，不  
04 能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意（最高  
05 法院107年度台上字第442號判決要旨參照）。又解釋契約，  
06 應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去  
07 事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失  
08 真意（最高法院39年台上字第1053號判例參照）。而所謂探  
09 求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表  
10 示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認  
11 知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而  
12 為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩  
13 造之權利義務是否符合公平正義（最高法院104年台上字第1  
14 150號判決要旨參照）。

15 3. 原告主張兩造簽訂系爭訂金收據及補充協議後，經多次會面  
16 協商，被告仍不願依照訂金收據及補充協議之承諾，即保證  
17 可解除債權人所為之查封、清償債務及處理廢棄物，因此多  
18 次推延簽約時程云云。而觀諸系爭訂金收據及補充協議，其  
19 上均無任何關於被告應保證解除系爭土地查封登記、清償債  
20 務以塗銷抵押權登記，並應處理廢棄物等記載，則原告上開  
21 主張尚難認有據。又參諸系爭補充協議係記載：「1. 自111  
22 年3月7日起，至民國111年3月18日，給買方顏豐進至案場進  
23 行土地開挖，檢測是否有廢棄物及土地污染，開挖及檢測費  
24 用，由顏豐進支出，若經檢測，有廢棄物及污染，由賣方新  
25 源興開發有限公司（法定代理人：王希正）負責處理等語」  
26 （見本院卷一第29頁），亦僅約定若經檢測有廢棄物及土地  
27 污染，由被告新源興公司負責處理，並無約定賣方應於簽約  
28 前保證處理廢棄物，則依系爭訂金收據、補充協議之內容，  
29 既難認兩造有約定被告應保證解除系爭土地查封登記、清償  
30 債務以塗銷抵押權登記，並應處理廢棄物等節，尚不得僅以  
31 系爭土地業經被告之債權人查封登記、設定抵押權並存在廢

01 棄物等情事，即認兩造簽訂系爭土地買賣契約時，被告應為  
02 上開保證。是就系爭土地之查封登記、抵押權設定及廢棄物  
03 等節應如何處理，依系爭訂金收據及補充協議既無從認定兩  
04 造已有合意，原告逕自以被告拒絕保證解除查封登記、塗銷  
05 抵押權設定登記及處理廢棄物，認已違反系爭訂金收據、補  
06 充協議，難認有據。

07 4. 又證人即住邦佳士得產管理有限公司總經理劉陳傳於本院證  
08 稱：「（提示本院卷一第177頁被證1之通訊軟體LINE對話  
09 紀錄，是否見過，是誰跟誰的對話知道嗎？）見過，我跟顏  
10 豐進的對話」、「michael是我本人，對話中的截圖是我  
11 貼的，這些截圖都是我跟我同事對話的內容，截圖裡面名稱  
12 是「顏豐進基進建設工」的對話對象就是我說處理賣方的窗  
13 口」、「（LINE對話紀錄是在討論何事？）我推薦上面記載  
14 的土地，是在龍潭的工業用地，不太記得地號，因為當時是  
15 另一位同事在處理，我知道消息就推薦原告」、「原告說這  
16 塊土地上有汙染，所以我就沒有繼續推薦，之後這塊土地的  
17 交易是甚麼情況我就都不清楚了」等語（見本院卷二第14  
18 3、144頁），可見原告於111年3月6日簽立系爭訂金收據前  
19 即已知悉系爭土地有存放廢棄物之情事。另原告就本件訴訟  
20 聲請假扣押時，所檢附系爭土地登記謄本顯示列印日期為11  
21 1年3月4日（見本院卷一第282至304頁），亦可知原告於111  
22 年3月6日簽訂系爭訂金收據時，對於系爭土地有為債權人查  
23 封登記、設定抵押權之情形，亦有所悉。原告於簽訂系爭訂  
24 金收據時，就系爭土地有上開情事均有所知悉，其如認被告  
25 應保證處理查封登記、抵押權設定及廢棄物等，為其簽訂系  
26 爭訂金收據或買賣契約重要之點，自應於系爭訂金收據、補  
27 充協議定明，以避免圖生爭議，其竟捨此不為，亦足徵原告  
28 主張兩造於簽訂系爭訂金收據時，被告已承諾處理查封登  
29 記、抵押權設定及廢棄物，並非無疑而無可採。

30 5. 另依兩造均不爭執其形式上真正之原告與簡宏平於113年3月  
31 23日會談對話錄音譯文，原告稱：「…我還是希望說你有個

01 數字，假設說你說4億，上下正負啦說三千萬，3億7到4億  
02 3，那我也不會損及你的利益。因為對我來講，因為我們買  
03 賣金額是固定的，你能少付，你能多拿，我也替你高興，所  
04 以原則上給我一個金額，但是我說如果大家共同去，我也不  
05 會損及你的利益，我，我在旁邊我也不會講話，因為我只要  
06 確定說他們到底要多少錢解決，然後可以解封，然後可以解  
07 封完以後呢，我錢放在這個，這個，這個價金信託，到時候  
08 他也確定說這個錢我們都簽好法院，像你講庭外和解，讓這  
09 個法官來作證嘛，當這個解封以後，我的錢從價金信託直接  
10 撥給他，我買賣雙方已經簽一個這個，這個沒有停止支付的  
11 條件，任何條件，就是我一只要一旦解封，我的錢就無條件要  
12 撥給他們債權人…」、「…我是說我談了以後，我是希望說  
13 你這邊到時候要給我一個金額，那如果能談在這個金額以  
14 下，我也承諾你在這個金額以下我也願意解決，我所謂解決  
15 就是說，我拿錢跟他們債權人解決，那把這件事情解決」、  
16 「在這個時間內，就是優先塗銷嘛，我拿錢來，我拿錢來讓  
17 你塗銷嘛，那我們無，無條件就是用價金去，無條件，就是  
18 優先撥付給他們塗銷嘛」等語（見本院卷一第374、375、37  
19 8頁）。原告於系爭訂金收據簽訂後既仍向簡宏平表明「錢  
20 放在這個價金信託，到時候和解解封後，我的錢從價金信託  
21 直接撥給他」、「我拿錢跟他們債權人解決，那把這件事情  
22 解決」、「我拿錢來讓你塗銷，就是用價金去優先撥付給他  
23 們塗銷」等語，欲為被告解決系爭土地查封及抵押權設定之  
24 問題，則果如原告所主張，被告於簽訂系爭訂金收據時已承  
25 諾解除查封登記、清償債務以塗銷抵押權，則其於簽訂系爭  
26 訂金收據後，應無反於兩造先前約定另為被告解決查封及抵  
27 押權設定問題之理，由其此舉亦徵所主張簽訂系爭訂金收據  
28 時，被告已承諾保證解除債權人所為查封、清償債務、處理  
29 廢棄物等語為無可採。

- 30 6. 從而，原告未舉證證明兩造簽訂系爭訂金收據、補充協議  
31 時，被告已承諾保證解除債權人之查封登記、抵押權設定及

01 處理廢棄物等節，則其提出被告應保證可解除債權人所為之  
02 查封，清償債務、處理廢棄物之買賣契約，難認符合兩造系  
03 爭訂金收據、補充協議之約定本旨，則兩造經多次協商簽訂  
04 買賣契約均未能合意簽訂，難認係可歸責於被告之事由所  
05 致。

06 (三)原告依民法第259條第2款、第179條及第292條，請求被告3  
07 人連帶返還定金5000萬元本息，並依系爭訂金收據及補充協  
08 議之約定，請求被告3人連帶賠償懲罰性違約金5000萬元本  
09 息，有無理由？

10 1. 按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限  
11 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第  
12 254條定有明文。故債務人遲延給付時，須經債權人定相當  
13 期限催告其履行，債務人於期限內仍不履行時，債權人始得  
14 解除契約（最高法院102年度台上字第2166號判決要旨參  
15 照）。

16 2. 原告提出之被告應保證解決系爭土地查封登記、抵押權設定  
17 及廢棄物問題之買賣契約，與兩造系爭訂金收據及補充協議  
18 約定之本旨不符，兩造經多次協商簽訂買賣契約均未能合意  
19 簽訂，難認係可歸責於被告之事由所致，業如前述，則原告  
20 縱於111年4月6日就此買賣契約內容對被告所為催告（見本  
21 院卷一第63至70頁），不符債之本旨，尚不發生催告之效  
22 力，即逕自於110年4月20日寄發存證信函向被告為解除系爭  
23 訂金收據及補充協議之意思表示（見本院卷一第71至80  
24 頁），顯非合法。

25 3. 兩造經多次協商簽訂買賣契約均未能合意簽訂，難認係可歸  
26 責於被告之事由所致，且原告解除系爭訂金收據、補充協議  
27 既非合法，已如前述，則其依民法第259條第2款、第179  
28 條、第249條第3款、第292條規定，請求被告3人連帶返還定  
29 金5000萬元本息，或依系爭訂金收據之約定，請求被告3人  
30 連帶賠償違約金5000萬元本息，即屬無據。

31 六、綜上所述，原告依民法第259條第2款、第179條、第249條第

01 3款、第292條及系爭訂金收據之約定，請求被告3人連帶返  
02 還定金5,000萬元，及其中2000萬元自111年3月11日起；其  
03 餘3000萬元自111年3月18日起，均至清償日止，按週年利率  
04 5%計算之利息；及請求被告3人連帶給付5000萬元及自111  
05 年4月15日起至清償日，按週年利率5%計算之利息，為無理  
06 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所  
07 附麗，應併予駁回。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本  
09 院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，  
10 併此敘明。

11 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，  
12 判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日  
14 民事第三庭 法官 張世聰

15 正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。  
17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 5 月 20 日  
19 書記官 尤凱玟