

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第411號

原告 連漢強

訴訟代理人 李律民律師

被告 辜家添

邱鴛鴦

溫博智

溫雅萍

溫雅菁

溫子琳

共同

訴訟代理人 姜智揚律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，於民國114年3月10日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時係依民國113年5月8日買賣議價委託書（下稱系爭委託書）之法律關係提起本訴（見本院卷第5頁至第6頁），嗣於114年1月20日以民事準備(一)狀追加民法第249條第3款規定為其請求權基礎（見本院卷第208頁），核其所為上開追加，係本於同一基礎事實，且就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，亦不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結，符合上揭規定，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：

03 (一)、原告為承購被告所有坐落桃園市○○區○○○段000地號土
04 地（下稱系爭土地），委託訴外人住商不動產桃園總圖影城
05 加盟店即新得開發建設股份有限公司（下稱住商不動產）以
06 新臺幣（下同）682,000,000元代為議價，並交付議價保證
07 金3,000萬元本票（票據號碼：166693，下稱系爭本票），
08 並於113年5月8日簽立系爭委託書。地主代表被告辜家添於
09 同日於系爭委託書上簽名同意以前開價格出售系爭土地與原
10 告，且系爭本票由被告辜家添代其餘被告收受，由被告辜家
11 添委由住商不動產代為保管，兩造就系爭土地已成立買賣契
12 約，並約定於同年月13日上午10點於桃園市○○區○○路00
13 0號合作金庫中壢分行簽訂買賣契約。詎被告嗣拒絕簽訂買
14 賣契約，甚將系爭土地出售與他人，已屬違約不賣或不依約
15 履行，依系爭委託書第4條第4項約定，被告應加倍退還原告
16 保證金3,000萬元。縱認兩造僅成立買賣預約之法律關係，
17 被告亦應依民法第249條第3款規定加倍返還定金。為此，爰
18 依系爭委託書之法律關係、民法第249條第3款規定，先位請
19 求被告各應給付原告3,000萬元及自起訴狀繕本送達翌日起
20 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；如其中任一被告已
21 為給付，他被告在該給付範圍內免給付之義務；原告願供擔
22 保請准宣告假執行。

23 (二)、倘被告辜家添未受其他被告委託而簽訂系爭委託書，則被告
24 辜家添應自行負擔此違約責任，爰依系爭委託書之法律關
25 係、民法第249條第3款規定，備位請求被告辜家添應給付原
26 告3,000萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
27 年利率5%計算之利息；原告願供擔保請准宣告假執行。

28 二、被告則以：

29 (一)、住商不動產之經紀營業員許庭榛於113年5月9日、10日轉知
30 原告訊息，將簽訂買賣契約之時間地點改為113年5月13日上
31 午10點30分於臺北市內湖區之寶佳潭美大樓，被告辜家添、

01 溫子琳依約前往，等候至同日上午11時36分，仍未見原告出
02 現，故本件係可歸責於原告始未簽訂買賣契約，被告未違反
03 系爭委託書第4條第4項之約定。

04 (二)、系爭委託書僅係被告辜家添代表被告出售系爭土地之意向，
05 原告尚須分別與被告簽訂買賣契約，且系爭土地買賣契約之
06 買方為訴外人寶佳建設股份有限公司（下稱寶佳建設公司）
07 並非原告，即系爭委託書僅係系爭土地買賣契約之預約，難
08 認系爭土地之買賣契約本約已成立。又系爭本票為私人本
09 票，並非定金，被告亦未曾收受系爭本票，而定金契約為要
10 物契約，原告自不得請求被告加倍給付定金。縱認系爭本票
11 為定金，然兩造對本約未達成意思合致，預約不能履行，屬
12 不可歸責雙方之事由，應適用民法第249條第4款規定。再縱
13 認原告求違約金為有理由，然原告既未受有損害，爰請求酌
14 減違約金至零等語，資為抗辯。

15 (三)、聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願
16 供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、經查，原告為承購被告共有之系爭土地，於113年5月8日簽
18 立系爭委託書，委託住商不動產代為議價，並簽發議價保證
19 金3,000萬元之本票交由住商不動產保管；住商不動產已將
20 系爭本票歸還原告等情，有系爭土地登記第一類謄本、系爭
21 委託書、系爭本票影本等件在卷（見本院卷第11頁至第15
22 頁、第211頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

23 四、原告主張被告於議價成功後，拒不與原告簽訂系爭土地之買
24 賣契約書，應依系爭委託書第4條第4項約定及民法第249條
25 第3款規定，加倍給付原告保證金3,000萬元等情，為被告所
26 否認，並以前揭情詞置辯。

27 (一)、原告依系爭委託書第4條第4項約定，請求被告給付3,000萬
28 元，是否有理由？

29 1、按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利
30 人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約
31 內容請求履行，又買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍

01 先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣
02 本約業已成立（最高法院61年台上字第964號判例參照）。
03 而不動產之買賣，除標的物及價金外，尚涉及付款方法、稅
04 負、點交、費用及違約等重要事項，故買賣預約，雖非不得
05 就標的物及價金等項先為擬定，以作為訂立本約之張本，究
06 不能因此即認買賣契約業已成立（最高法院80年度台上字第
07 1883號判決參照）。又當事人訂立之契約，究為本約或係預
08 約，應探求當事人立約時之真意而定，當事人之意思不明或
09 有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得
10 否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形解釋之（最
11 高法院85年度台上字第2396號判決參照）。

12 2、查本件兩造於系爭委託書雖就買賣之標的物即系爭土地、買
13 賣總價款682,000,000元為約定（見本院卷第15頁），惟就
14 其餘具體內容，例如付款條件（簽約款、用印款、完稅款、
15 交屋款各為若干百分比）、所有權移轉登記時期、土地之交
16 付及違約等重要事項等事項，均未為約定，是兩造依系爭委
17 託書顯無法逕為履行而須另訂本約，應可認定。且倘兩造業
18 於113年5月8日已成立系爭土地之買賣契約，則系爭土地應
19 如何交付、何時辦理移轉、價金於何時給付、給付方式為何
20 等買賣契約重要要素，皆未有合意，焉能謂系爭土地之買賣
21 契約已成立，又何須再訂期簽訂書面買賣契約，凡此種種，
22 均認兩造未於113年5月8日成立系爭土地買賣契約之意。參
23 諸不動產買賣之付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交
24 付、稅負、點交、費用及違約金等均係一般社會認為對於買
25 賣是否成立之重要具體事項，系爭委託書就付款條件、所有
26 權移轉登記時期、土地之交付及違約等既均未為記載等情，
27 堪認原告與被告依系爭委託書所載，應僅得請求對方履行訂
28 立本約之義務，即其權利為買賣預約之權利，非買賣契約之
29 權利。是被告抗辯其與原告僅成立買賣預約，而未成立本約
30 等語，信屬有據。

31 3、原告雖以住商不動產之營業員證人許庭榛到院證稱：系爭土

01 地之買賣已經議價成功，在我們的買賣議價確認書，被告辜
02 家添有親自在系爭委託書上簽名，主管有告知被告辜家添簽
03 名了之後，議價保證金就會轉為定金，被告辜家添親自簽名
04 就表示他本人同意，其他共有人是電話表示同意，有通知被
05 告溫子琳及被告邱鴛鴦之代理人辜欽海，被告溫博智、溫雅
06 萍、溫雅菁之部分係被告溫子琳表示溫家全部授權給被告溫
07 子琳，簽約當日會提出授權書，所以被告溫子琳同意，就代
08 表溫家同意出售等語（見本院卷第146頁至第150頁）。然買
09 賣契約是否已成立及生效，應依法律之規定判斷之，尚非憑
10 仲介人員主觀之認定，即得判斷契約是否成立及生效。參以
11 證人許庭榛與被告溫子琳於113年5月9日之LINE對話紀錄：

12 「（證人許庭榛）…現在比較重要是能說服辜堂弟部份。…
13 大哥是這麼說，付款方式在等大哥修改…我現在頭痛是堂弟
14 部份…。副總請我詢問一下，因為時間有點趕，有什麼需要
15 修改問題今天要全部準備好讓他明天統一排除問題及時間安
16 排…。（被告溫子琳）我需要等我哥看過。（證人許庭榛）
17 好的。明天修改。（傳送一則內容為『一次款簽約金附20%
18 壓證件及申請鑑界、二次款用印完成交付印鑑證明付305、
19 三次款鑑界完成及增值稅完稅付40%、四次尾款過戶完成付1
20 0%』之LINE對話截圖）。…」；113年5月10日：「（被告溫
21 子琳）第八條第六款，請劃掉，我們無法負連帶責任。特約
22 條款第二款，一樣劃掉，我們沒有必要負連帶責任，以上是
23 我們這邊要修改的部分。…哥哥說妳說的跟我們提出不是這
24 個條款…修改後的合約他要在看一次確認。…。（證人許庭
25 榛）（傳送一則內容與被告辜家添之LINE對話截圖，被告辜
26 家添謂：『要處理好鴛鴦要出面承購。持分人有優先承購
27 權』…『持分人要買我們也不能簽了』）」（見本院卷第85
28 頁、第88頁、第90頁至第95頁），是由上開證人許庭榛與被
29 告溫子琳間之LINE對話紀錄亦可得知，兩造於系爭委託書簽
30 訂「後」之113年5月9日、10日就系爭土地買賣之付款方
31 式、違約責任等重要事項仍持續為討論商議，並約定於113

01 年5月13日星期一開視頻一起討論修改（見本院卷第95
02 頁），是原告主張兩造間就系爭土地之買賣契約本約已於11
03 3年5月8日成立一節，難認有據。

04 4、原告雖又以其將議價保證金之系爭本票交予住商不動產收
05 執，已具定金效力為由，主張兩造間就系爭土地成立買賣契
06 約云云。惟觀原告與住商不動產簽訂之系爭委託書關於議價
07 保證金及議價條件即第4條第3項、第4項約定，若賣方（即
08 被告）同意出售，則保證金轉為購屋定金之一部分；若議價
09 成功，賣方違約不賣或不依約履行，則賣方加倍退還買方
10 （即原告）保證金，買賣契約解除（見本院卷第15頁），可
11 知須被告同意將系爭土地出售予原告時，住商不動產始有權
12 代理將議價保證金交付被告並轉為兩造買賣契約定金之一
13 部，然兩造就系爭土地並未成立買賣契約，已如前述，原告
14 亦未舉證證明被告有同意住商不動產代其收受原告系爭本票
15 或同意將之轉換為收受定金之情事，自無從推定兩造間就系
16 爭土地買賣契約成立。雖依被告辜家添、溫子琳與住商不動
17 產間之專任委託銷售契約第7條第2項：「委託人同意受託人
18 代收定金時，若買方同意委託人之銷售條件而簽署『買賣定
19 金收款憑證』給付定金者，毋庸經委託人簽收，買賣契約已
20 有效成立」之約定（見本院卷第173頁），得排除被告之簽
21 收而使買賣契約成立，然本件卷內既無「買賣定金收款憑
22 證」可憑，即不符合此一條款所約定之事由。況本條款係買
23 主「給付定金」，而受託人代收定金時，始無庸再締結買賣
24 契約，可認為買賣契約已有效成立。因依民法第249條第1款
25 之規定，日後契約履行時，定金可作為給付之一部分，倘出
26 賣人所委託之受託人已收取買受人給付之定金者，出賣人可
27 現實取得定金之所有權及占有，作經濟上有效利用，此時始
28 約定無庸再簽訂買賣契約，而認定買賣契約已有效成立。惟
29 觀之本件情形，原告係簽署一紙面額3,000萬元之商業本票
30 （見本院卷第211頁）欲當作定金，此紙商業本票並不同
31 於3,000萬元定金之現實給付，自與本條約定情形不相同。

01 故原告此部分之主張，並無可採。

02 5、承此，原告以成立本約為據，而主張被告應依系爭委託書第
03 4條第4項約定加倍返還定金，為無理由。

04 (二)、原告先依民法第249條第3款規定，次類推適用此規定，請求
05 被告給付3,000萬元，是否有理由？

06 1、按民法第249條第3款固然規定：「契約因可歸責於受定金當
07 事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之
08 定金。」，惟該條本文亦明定如當事人另有約定者，不適用
09 上開條款之約定。

10 2、查本件兩造未能簽訂買賣契約，係因對於付款細節、違約責
11 任等重要事項未能達成意思表示之合致，已如前述，尚難認
12 係可歸責於被告之事由。且兩造所成立者係買賣之預約而非
13 本約，前經認定，是原告以成立本約為據，而主張被告應依
14 民法第249條第3款規定加倍返還定金，為無理由。

15 3、原告另以被告係為規避契約責任而惡意塑造原告未於113年5
16 月13日簽訂買賣契約之假象，事後並將系爭土地出賣予他
17 人，對於買賣預約之不履行，應有可歸責事由云云。查：

18 (1)、系爭議價委託書第5條及第9條雖約定：「預定簽約時間、地
19 點/113年5月13日上午10時，於受託人公司處所簽訂不動產
20 買賣契約書。」、「雙方約定於中壢區中山路180號合作金
21 庫（中壢分行）簽訂買賣契約。」（見本院卷第15頁），然
22 證人許庭榛於113年5月9日已明確告知被告溫子琳謂：連副
23 總說如果不放心也可以到寶佳總部來簽約，請銀行過來，將
24 兩造簽約地點改在113年5月13日星期一早上10點30分於寶佳
25 潭美大樓，並稱在一樓大廳集合、副總會帶我們進去等語；
26 又於113年5月10日再次傳送「5/13星期一上午10點半內湖寶
27 佳潭美大樓…由側門入口直接進入跟警衛說要簽約上電梯抵
28 達1樓集合，1樓大廳有沙發可以坐。銀行合作金庫辦理價金
29 信託人員一併到場…」之訊息予被告溫子琳，此有證人許庭
30 榛與被告溫子琳間之LINE對話紀錄在卷（見本院卷第83頁至
31 第88頁、第96頁），是兩造預訂簽訂買賣契約之時間、地點

已由113年5月13日上午10時之中壢區中山路180號合作金庫中壢分行，變更為同日上午10點半之內湖寶佳潭美大樓，應可認定。

(2)、被告辜家添、溫子琳確已依約於當日抵達內湖寶佳潭美大樓，惟原告未於當日至內湖寶佳潭美大樓一節，此為兩造所不爭執。證人許庭榛雖證稱：係因被告溫子琳於113年5月12日表示不會到場，原告才在中壢一直等看地主有回心轉意的訊息等語（見本院卷第151頁），惟此已與證人許庭榛於113年5月12日傳送「如果明天你們會去隨時密我，因為買方明天一樣會到」予被告溫子琳（見本院卷第106頁）之訊息內容有違，且此之「買方明天一樣會到」亦應係指雙方一再於訊息中確認之簽約地點「內湖寶佳潭美大樓」，是原告未於當日依約至內湖寶佳潭美大樓，自難認係可歸責於被告之事由。況原告於本件僅交付住商不動產一紙面額3,000萬元之商業本票，此與定金3,000萬元之現實交付得使被告可取得3,000萬元經濟上利用之情形，有所不同，業如前述，是原告以成立買賣預約為據，主張類推適用民法第249條第3款之規定，請求被告應加倍返還3,000萬元定金云云，亦無可採。

五、綜上，原告依系爭委託書第4條第4項約定及民法第249條第3款規定，先位請求被告各應給付原告3,000萬元及其法定遲延利息；備位請求被告辜家添應給付原告3,000萬元及其法定遲延利息，均屬無據，均應予駁回。又原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與所提證據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 4 月 9 日
民事第三庭 法 官 卓立婷

以上正本係照原本作成

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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 4 月 9 日

03 書記官 李芝菁