

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1761號

原告 陳漢陽

訴訟代理人 葉慶元律師
謝時峰律師
李宜恩律師

被告 陳成德

訴訟代理人 彭首席律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經臺灣臺北地方法院裁定移送前來，本院於民國113年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應賠償原告新臺幣60萬元，及自民國113年4月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔6分之1，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項，如原告以新臺幣20萬元供擔保得假執行；但被告如以新臺幣60萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)緣伊於民國112年間與被告接洽，欲購買被告所有應有部分180分之13，坐落於桃園市○○區○○○段○○○段0000地號、面積1,815平方公尺之土地（下稱系爭土地），兩造並於112年12月29日簽訂系爭土地之買賣總價款新臺幣（下同）601萬9,700元之（公共設施）道路用地定金收據（下稱系爭定金收據）。依該契約記載，兩造就買賣標的物已明確約定為系爭土地，該收據第1、2條及附表亦詳列系爭土地之現行地號、面積、賣方應有部分比例及總價款等內容，並約定原告先交付定金60萬元（下稱系爭定金），且更於該收據第4條載明，屆期若被告反悔不履行契約，則所收受定金應加

01 倍退還，兩造皆已於系爭契約中簽章、完成契約之簽訂，原
02 告並於簽約當日以票據日期112年12月29日，票號HD000000
03 0，票載金額60萬元之支票（下稱系爭支票）作為定金（下
04 稱系爭定金）交付被告，並經被告簽收無訛，兩造更於113
05 年1月17日就系爭土地為鑑界測量，以此確定買賣標的之範
06 圍及細節，依照實務見解，兩造既就買賣標的物即系爭土地
07 及其價金意思表示合致，兩造間之買賣契約即成立，雖待兩
08 造另於書面中訂明買賣條件、履行細節等以利於登記及證明
09 法律關係使用，然該等履行細節僅為買賣契約之非必要之
10 點，自不影響兩造間就系爭房屋買賣契約（下稱系爭契約）
11 已成立之事實。

12 (二)詎料被告竟於113年1月23日寄發中壢青埔郵局存證號碼0000
13 42號存證信函（下稱系爭存證信函），稱欲變更系爭土地之
14 交易條件，要求以113年土地公告現值85%計算系爭土地買
15 賣總價款，即772萬7,592萬元，較兩造原議定總價金601萬
16 9,700元增加170萬7,892元，增幅高達3成，並表示若原告不
17 於文到7日內回覆，被告將逕行作廢系爭契約，並將前收受
18 之60萬元定金交法院提存等語。伊收受該存證信函後即委請
19 泰鼎法律事務所以113年1月26日(113)泰字第1130153號函
20 （下稱系爭律師函）表明兩造就系爭土地買賣契約之必要之
21 點均已達成合意，應依系爭契約按時履約，被告無從恣意片
22 面毀約，並請被告於113年2月2日14時30分至伊任職之公司
23 配合辦理系爭土地之移轉登記，以依約履行系爭土地之買
24 賣。惟被告屆期仍不履約，並於113年1月31日逕將原告前所
25 交付之系爭定金60萬元提存至新北地方法院提存所（下稱新
26 北提存所），更於同年3月4日將系爭土地轉賣第三人，且完
27 成所有權移轉登記，致對原告陷於給付不能而無端受有損
28 害。

29 (三)縱認系爭契約非買賣契約，依實務見解仍屬就系爭土地之買
30 賣預約，兩造並已約明系爭土地之權利範圍、價金及鑑界期
31 日等細節，被告亦應切實履行系爭土地之本約訂定並移轉所

有權，被告既已將系爭土地轉賣第三人並完成所有權移轉登記，原告自亦得請求被告給付不能之損害賠償責任。

(四)依系爭定金收據之名稱及該收據第3條之約定，可知兩造均知悉系爭買賣標的物即系爭土地為公共設施保留地，而非一般用地，無從依一般土地為使用收益，該土地之買方買受土地之目的即係為日後轉賣而獲利差價利益，且此價格變動之差價利益，即屬原告因被告之違約行為而導致之所失利益。系爭土地起訴時之113年土地公告現值為909萬1,285元（計算式：6萬9,355元 $\times$ 1,815 $\times$ 13/180），扣除買賣價金601萬9,700元為307萬1,585元，即應為被告如依約履行買賣，原告將獲有最低之預期利益。

(五)除前述損害賠償外，被告另應依系爭契約第4條之約定，再給付1倍之定金即60萬元予伊，且此應屬最低損害賠償額之預定型之違約定金之性質，其目的在避免損害及額度之舉證困難，此與原告前開請求關於買方嗣後轉售之所失利益性質並不同，原告於此並無重複請求，被告亦不得請求法院酌減等語。

(六)是總計原告可向被告請求賠償307萬1,585元及60萬元，合計共367萬1,585元，爰依民法226條第1項、第216條第1、2項、第249條第3款之規定及系爭定金收據第4條之約定提起本件訴訟。

(七)並聲明：1.被告應給付原告367萬1,585元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭定金收據雖有議定價款之記載，然對於買賣條件、履行細節等均未約定，更於該收據第4條約明「雙方暫訂申請實際鑑界測量後簽訂正式買賣契約、屆期若買方不買訂金沒收、賣方不賣則所收訂金加倍退還」等語，言明此非正式之買賣契約，既然兩造當時均深知並未正式成立契約，則原告如今之主張自不足採。

01 (二)原告雖稱預約之出賣人若於訂立本約前，本約買賣標的已陷
02 於給付不能時，無強令預約買受人先請求他方訂立本約之實
03 益，應許預約買受人得逕依給付不能之規定請求損害賠償等
04 語，然當事人於本約訂立前，本不得逕依預定之本約內容請
05 求履行，他方就此既尚不負給付義務，則原告明知兩造尚未
06 簽訂本約，應無損害賠償可言。

07 (三)原告亦未說明為何公告現值調整後所生不動產現值之差額，
08 屬於原告可得預期之利益，意即地價應調整若干、何時調
09 整，屬於政府機關之高權行為，何以係原告得援引為民事私
10 法的所失利益基礎等語，資為抗辯。

11 (四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
12 宣告免為假執行。

13 三、不爭執事項：

14 系爭土地為公共設施保留地，兩造有於112年12月29日就系
15 爭土地簽訂買賣總價款601萬9,700元之系爭定金收據，原告
16 並於將系爭支票作為定金交付予被告，且經被告簽收無訛，
17 後被告於113年1月23日寄發系爭存證信函予原告，稱欲變更
18 系爭土地之交易條件，要求以113年土地公告現值85%計算
19 系爭土地買賣總價款，並表示若原告不於文到7日內回覆，
20 被告將逕行作廢系爭定金收據，並將前收受之60萬元定金交
21 法院提存。原告則於113年1月26日寄發系爭律師函予被告，
22 表明兩造就系爭土地買賣契約之必要之點均已達成合意，應
23 依系爭契約按時履約。而被告則於113年1月31日將系爭定金
24 提存至新北提存所，並於同年3月4日將系爭土地轉賣第三
25 人，且完成所有權移轉登記等情，有系爭定金收據、系爭支
26 票、桃園市中壢地政事務所（土地複丈、建物測量）定期通
27 知書、系爭存證信函、系爭律師函、113年3月4日系爭土地
28 移轉登記資料、112年11月28日桃市都開字第38234號桃園市
29 政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書、系爭
30 土地113年度公告現值表等各1份（見北院卷第161至181
31 頁），且為兩造所不爭執，應首堪認定。

01 四、本院之判斷：參酌兩造上開所述，可知本見爭點應為：(一)兩
02 造簽訂系爭定金收據後成立何法律關係？(二)若兩造間成立買
03 賣契約，被告是否合法解約？(三)被告是否負給付不能之損害
04 賠償責任？應賠償原告之金額為何？茲分述如下：

05 (一)兩造簽訂系爭定金收據後成立何法律關係？

06 1.按訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成
07 立；當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
08 約即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必
09 要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必
10 要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定
11 之，民法第248條、第153條第1、2項定有明文。支票雖非金
12 錢，然為有價證券、金錢證券、支付證券，有其面額之價
13 值。倘當事人間係以該面額所表彰之金錢價值，充為定金之
14 交付，本諸契約自由之原則，應為法之所許。又當事人對於
15 買賣契約必要之點，即價金與標的物之意思表示一致，其契
16 約即已成立（最高法院109 年度台上字第1638號、110 年度
17 台上字第1717號、112 年度台上字第2087號判決要旨參
18 照）。

19 2.查系爭定金收據既已約定就系爭土地買賣總價款為601萬9,7
20 00元，並經原告以系爭支票作為定金交付予被告，業如前
21 述，且為兩造所不爭執，則依照前述見解，縱兩造間就系爭
22 土地之買賣之條件、履行細節等均未約定，於簽訂系爭定
23 金收據時即成立買賣契約。被告固抗辯系爭收據第4條亦約
24 明「雙方暫訂申請實際鑑界測量後簽訂正式買賣契約、屆期
25 若買方不買訂金沒收、賣方不賣則所收訂金加倍退還」，而
26 顯未成立買賣契約等語，惟兩造就系爭土地是否申請鑑界測
27 量等情，洵屬買賣契約成立非必要之點，不影響系爭契約之
28 成立；即使前述約定係以條件句形式約定申請後將簽訂正式
29 之買賣契約，及屆期若兩造違約時定金之處理方式，惟買賣
30 契約非要式契約，於兩造意思表示合致時系爭契約即已成
31 立，亦不影響系爭契約之成立，被告前揭所辯不足採信。

01 (二)若兩造間成立買賣契約，被告是否合法解約？

02 1.查本案被告雖於113年1月23日寄發系爭存證信函予原告，稱
03 欲變更系爭土地之交易條件，要求以113年土地公告現值8
04 5%計算系爭土地買賣總價款，並表示若原告不於文到7日內
05 回覆，被告將逕行作廢系爭定金收據等語，作為已合法解約
06 之依據，惟觀系爭定金收據，未約定雙方有何意定解除權而
07 得由被告單方解除契約，被告亦未提出其有何法定解除權之
08 事由存在，其前稱原告若於該文到7日內回覆將逕行作廢系
09 爭定金收據等語，並不生合法解除系爭契約之效力，系爭契
10 約仍合法存在。

11 2.次按解約定金係保留解除權之代價所交付之定金。授與人得
12 拋棄定金而解除契約；收受者得加倍償還而解除契約。申言
13 之，付定金者欲解約，依意思表示為之即可，無須另為拋棄
14 定金之表示；受定金者欲解約，須於為解約之意思表示前或
15 同時提出定金之倍額，否則，不生解約之效力（最高法院82
16 年度台上字第1325號民事裁判意旨參照）。是以，被告於本
17 案中，似抗辯系爭定金係解約定金，始會於113年1月31日將
18 系爭定金提存至新北提存所後即可合法解約等語（見本院卷
19 第50頁），然固認該定金之性質係屬解約定金，惟被告僅將
20 該定金本身提存，而未提存該定金之倍額，仍不生合法解除
21 系爭契約效力，被告所辯亦不足採。

22 (三)被告是否應返還加倍系爭定金？是否負給付不能之損害賠償
23 責任？應賠償原告之金額為何？

24 1.再按「買、賣雙方議定總價款為新台幣：6,019,700元整，
25 今民國112年12月29日買方（即原告）交付賣方（即賣方）
26 訂金新台幣：600,000元整」、「雙方暫訂申請實際鑑界測
27 量後簽訂正式買賣契約、屆期若買方不買訂金沒收、賣方不
28 賣則所收訂金加倍退還」；「定金，除當事人另有訂定外，
29 適用左列之規定：三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，
30 致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金」，系爭
31 定金收據第2、4條、民法第249條第3款定有明文；又定金依

其作用之不同，可分為證約定金、成約定金、違約定金、解約定金及立約定金，而當事人交付之定金性質究為上開何者，應依其交付定金之目的判斷之，且其交付定金之目的倘兼具上述一種以上之定金目的，自得兼具數種定金之性質，以定當事人間之法律關係（最高法院106年度台上字第480號判決意旨參照）。細究系爭定金收據第4條之文義，因係以頓號連接，可能解釋為「實際鑑界後賣方不賣則所收受定金加倍退還」或「簽訂正式買賣契約後賣方不賣則所收受定金加倍退還」等2種情形，惟本案未簽訂正式買賣契約，原告亦僅提出桃園市中壢地政事務所（土地複丈、建物測量）定期通知書（見北院卷第165頁），僅能證明曾申請就系爭土地為鑑界，未提出雙方是否實際鑑界之事證，故應無適用本條約定之餘地，而應回歸適用民法之規定。又兩造既約定原告交付系爭定金，且兩造並未約定原告得拋棄定金而解除契約，及被告得加倍償還而解除契約等事項，該定金應非屬解約定金，應認屬於前述規定之違約定金，則被告於系爭契約未經合法解除即於113年3月4日將系爭土地轉賣第三人，且完成所有權移轉登記，應認係可歸責於受定金當事人即被告之事由而致不能履行系爭契約，依照前述規定，被告應加倍返還其所受之定金即120萬元（計算式：60萬 $\times$ 2=120萬元），扣除被告提存於新北提存所之60萬元，被告仍應返還原告60萬元，原告就此部分請求為有理由。至被告雖於審理中辯稱願給付此部分款項，並要求原告提供轉帳匯款帳戶，然被告若確有給付該部分款項之意，自可比照返還同額定金而為原告加以提存之方式為之，逕為原告提存，然被告卻捨此不為，故應認被告至本案言詞辯論終結時，就此部分仍有未為給付而生遲延之情形，被告就此部分所辯，亦無足採。

2. 末按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利

01 益，視為所失利益，民法第226條第1項、第216條分別定有
02 明文；又所謂可得預期之利益，並非指僅有取得利益之希望
03 或可能，必須係具有客觀之確定性始足當之（最高法院91年
04 度台上字第100號判決參照）。查系爭契約未經被告合法解
05 除仍合法存在，業如前述，且被告於113年1月31日將系爭定
06 金提存至新北提存所，並於同年3月4日將系爭土地轉賣第三
07 人，且完成所有權移轉登記，即無法再將系爭土地移轉予原
08 告，應認係可歸責於被告之給付不能，依照前述規定，被告
09 固應負擔給付不能之損害賠償責任。而原告主張系爭土地為
10 公共設施保留地，而非一般用地，無從依一般土地為使用收
11 益，買受該土地之目的即係為日後轉賣而獲利差價利益，且
12 此價格變動之差價利益，即屬原告因被告之違約行為而導致
13 之所失利益，並以系爭土地起訴時之113年土地公告現值為9
14 09萬1,285元（計算式：6萬9,355元 $\times$ 1,815 $\times$ 13/180），扣除
15 買賣價金601萬9,700元為307萬1,585元，作為所失利益之計
16 算方法等語。惟原告未說明何以起訴時之土地公告現值為賣
17 出系爭土地之時點，即若被告履約交付系爭土地，可客觀上
18 確定得於起訴時賣出該土地，且該土地之出賣價額亦以起訴
19 時之土地公告現值為標準，意即縱伊與被告係依照公告現值
20 之85%計算買賣價金，並就此約定記載在系爭定金收據上，
21 亦不足以推論伊與第三人確定會以土地公告現值之85%計算
22 買賣價金；又縱使所有該土地買受人之目的均為獲得價差利
23 益，亦不代表買受該土地後均能順利、迅速賣出，互核原告
24 自承伊於簽訂系爭定金收據後有與第三人協商，並暫訂以11
25 3年系爭土地之公告現值為買賣價金，而因收到系爭存證信
26 函故未繼續進行協商，亦無相關書面資料等語（見本院卷第
27 51頁），益徵原告於起訴前與該第三人就買賣價金尚且未具
28 體確定，仍停留於協商階段，亦未簽訂任何書面足以保障其
29 權利，伊與第三人間之買賣契約尚未成立，即伊是否可確定
30 出售系爭土地仍屬不確定，難認已具有客觀之確定性；況被
31 告係於兩造簽立系爭定金收據後2星期，即以系爭存證信函

通知原告作廢定金收據，表達不履行定金收據內容之意，時間甚短，實亦難認於此甚短期間內，原告已因此有具體之損害，且損害如原告所主張之狀況。是以，原告依民法第226條第1項、第216條之規定，請求307萬1,585元之所失利益部分即無理由。

五、綜上所述，原告主張依民法第249條第3款及系爭定金收據第4條約定之法律關係，請求被告應給付原告60萬元，及自起訴狀繕本送達被告自承之住所地翌日（即113年4月19日，參臺灣臺北地方法院113年度訴字第3003號案卷第201頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。又就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行聲請失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有一部有理由、一部無理由，爰依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 10 月 7 日

民事第三庭 法 官 林靜梅

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 10 月 7 日

書記官 鄭敏如