

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第317號

原告

即反訴被告 陳文忠

翁志宏

顏志展

共同

訴訟代理人 楊家明律師

葉賢賓律師

許世烜律師

被告

即反訴原告 紘遠建設開發有限公司

法定代理人 李亦翔

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國114年8月14日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰萬元及自民國一百一十四年一月十一
日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本訴訴訟費用由被告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告之法定代理人原為江怡甄，嗣於本院審理中變更為李亦
翔，並經被告聲明承受訴訟（見本院卷第85頁），核無不
合，先予敘明。

01 二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
02 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
03 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
04 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
05 有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連
06 關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩
07 者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所
08 主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。經查，本件原
09 告即反訴被告陳文忠、翁志宏、顏志展（於本訴合稱為原
10 告；於反訴合稱為反訴被告）基於兩造間於民國113年9月30
11 日簽立之土地買賣意向書（下稱系爭意向書）所生爭議提起
12 本件訴訟；被告即反訴原告提起反訴主張其並無違約，訴請
13 確認其因系爭意向書所簽發之票據號碼UA0000000、UA00000
14 00支票（下稱系爭2支票）債權不存在，並請求反訴被告返
15 還系爭2支票及給付新臺幣（下同）100萬元，經核本件反訴
16 與本訴之標的及防禦方法應有牽連關係，是反訴原告提起本
17 件反訴，於法並無不合，應予准許。

18 三、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
19 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
20 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
21 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存
22 在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最
23 高法院52年台上字第1240號判決要旨參照）。反訴原告主張
24 所簽發之系爭2支票債權不存在，然為反訴被告所否認，堪
25 認兩造對於系爭2支票債權存否不明確，致反訴原告在私法
26 上地位有不妥之狀態存在，而此狀態能以確認判決除去，是
27 其提起本件確認之訴，應認有即受確認判決之法律上利益。

28 貳、實體方面：

29 一、本訴部分：

30 (一)原告主張：兩造於113年9月30日簽立系爭意向書，約定被告
31 以總價2億1,335萬0,225元向原告購買臺南市○○區○○段0

01 000○0000○0000地號土地（以下合稱系爭土地），並以系
02 爭意向書第10條特約事項第3項約明「買方登記人需為自然
03 人，不得為法人」（下稱系爭特約事項），且兩造應於113
04 年10月31日完成簽訂買賣契約，被告因而簽發總金額共300
05 萬元之支票3紙（票據號碼：UA0000000、UA0000000、UA000
06 0000，下稱系爭3支票）作為定金。嗣被告竟拒絕依系爭特
07 約事項之約定將系爭土地登記至自然人名下，致無法簽立買
08 賣契約，其自得沒收被告交付之定金300萬元，惟其欲沒收
09 定金時，系爭2支票經提示未獲兌現，故200萬之定金部分未
10 能沒收，爰依系爭意向書第9條之約定提起本件訴訟等語，
11 並聲明：被告應給付原告200萬元及自支付命令狀繕本送達
12 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

13 (二)被告則以：其委託仲介即訴外人牛辰禹前往簽署系爭意向書
14 時，並未授權簽定系爭特約事項之內容，是系爭特約事項實
15 已逾其授權範圍，對其不生效力，其自不受將系爭土地登記
16 至自然人名下之限制，故原告拒絕將系爭土地出售、登記予
17 被告，實屬違約，不得沒收定金；又如認系爭特約事項仍對
18 被告生效，原告亦未因而受有損害，且原告亦有相當之過
19 失，故原告沒收承買保證金300萬元充作違約金過高，應依
20 民法第252條之規定予以酌減等語，資為抗辯，並聲明：⊖
21 原告之訴駁回。⊕如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
22 執行。

23 二、反訴部分：

24 (一)反訴原告主張：其願意依原約定即以法人為買受人向反訴被
25 告買受系爭土地，並無違反系爭意向書之約定，係反訴被告
26 不依系爭意向書之原約定出售系爭土地予其，應屬違約，致
27 兩造未能依系爭意向書之約定於113年10月10日前完成承買
28 條件，系爭意向書已失其效力，依系爭意向書第5條之約
29 定，反訴被告應將已收執之承買保證金無息返還予其，故反
30 訴被告現保有系爭2支票及已兌現之100萬元均無法律上原
31 因，爰請求確認系爭2支票之債權不存在，且依民法第179條

01 之規定請求反訴被告返還系爭2支票及給付100萬元等語，並
02 聲明：⊖確認反訴被告持有反訴原告所簽系爭2支票債權不
03 存在。⊖反訴被告應共同將系爭2支票返還反訴原告。⊖反
04 訴被告應共同給付反訴原告100萬元及自反訴起訴狀繕本送
05 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。⊖
06 願供擔保，請准宣告假執行。

07 (二)反訴被告則以：簽署系爭意向書時反訴原告委任之仲介，並
08 未向其表示其代理權有何限制，故系爭特約事項應對反訴原
09 告生效，反訴原告於系爭意向書簽訂後，不依約定以自然人
10 名義買受系爭土地簽訂買賣契約，確屬違約，其沒收定金並
11 無不當得利等語，資為抗辯，並聲明：⊖反訴原告之訴駁
12 回。⊖如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執事項（見本院卷第107頁，依論述需要為部分刪
14 減及文字修正）：

15 (一)系爭意向書記載被告願以總價2億1,335萬0,225元向原告購
16 買系爭土地，且其上蓋有被告之大小章。

17 (二)原告依系爭意向書之約定取得被告所簽發、總金額為300萬
18 元之系爭3支票作為承買保證金，嗣原告已將其中面額100萬
19 元之支票（票據號碼：UA0000000）兌現。

20 (三)系爭意向書之系爭特約事項記載：「買方登記人需為自然
21 人，不得為法人」等語。

22 四、得心證之理由：

23 (一)本訴部分：

24 1. 系爭特約事項是否對被告生效：

25 (1)系爭意向書已載明系爭特約事項，且系爭意向書上復蓋有被
26 告之大小章等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)、

27 (三)），堪認被告業已對系爭意向書之全部內容（含系爭特約
28 事項）表示同意。

29 (2)被告雖辯稱：其委託牛辰禹前往簽署系爭意向書時，並未授
30 權簽定系爭特約事項之內容，是系爭特約事項實已逾其授權
31 範圍，對其不生效力云云。然按由自己之行為表示以代理權

01 授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，
02 對於第三人應負授權人之責任，民法第169條前段定有明
03 文；又該條規定表見代理，其目的在於保護交易安全及善意
04 相對人之信賴。表見代理實無代理權，但有足令人信為有
05 代理權之外觀，相對人善意信賴此外觀，且其信賴具有正
06 當性，其所為之法律行為，因該善意信賴值得保護，故規
07 定本人應負一定責任；反之，如相對人明知表見代理人為
08 無代理權或可得而知者，則無保護必要。判斷相對人之信賴
09 是否具正當性，應依具體情況而定（最高法院111年度台上
10 字第1307號判決意旨參照）。

11 (3)經查，證人牛辰禹於本院審理時證稱：其當天是受被告所託
12 帶著系爭意向書及被告的大小章去向地主即原告遞交意向
13 書，於簽定系爭意向書過程中，原告提出希望本件是自然人
14 買賣，因為可以節省稅金，而依其認知，原告此一要求是合
15 理的，因為自然人才可以取得農用證明，取得農用證明後不
16 用繳增值稅，所以將農地登記給自然人是算常理，其認為被
17 告應該知道且會同意，所以並未再與被告確認，就同意訴外
18 人即代書謝政橋在系爭意向書記載系爭特約事項，並提供被
19 告之大小章給謝政橋，供謝政橋在系爭特約事項旁用印等語
20 （見本院卷第108至112頁）；核與證人謝政橋於本院審理時
21 證述：其當天有在場協助兩造簽定系爭意向書，因為系爭土
22 地是農地，如果登記給法人，原告需要支付龐大的稅金，故
23 雙方當場協議好要加註系爭特約事項，被告所託之到場人員
24 就系爭特約事項並未表示反對，也未說要再作確認等語（見
25 本院卷第113至114頁）相符，應可採信。

26 (4)從而，被告既委由牛辰禹攜系爭意向書遞交予原告，更將公
27 司之大小章交予牛辰禹一併攜帶，衡諸常情，實有就簽定系
28 爭意向書事宜概括授權牛辰禹代理之意，已產生足令人信為
29 有代理權之外觀；況牛辰禹於加註系爭特約事項之過程中並
30 未曾表示需與被告確認，而係直接表示同意並將被告大小章
31 提供予謝政橋用印，則原告自無從懷疑牛辰禹之代理權限範

01 圍是否及於系爭特約事項，堪認原告確實善意信賴牛辰禹具
02 有代理簽定系爭特約事項權限之外觀。是依民法第169條前
03 段之規定，牛辰禹簽署系爭特約事項之行為，縱有逾越被告
04 原先授權範圍之情形，仍應由被告負授權人之責，被告辯稱
05 系爭特約事項對其不生效力，尚不足採。

06 2. 原告所得請求之數額：

07 (1) 系爭特約事項因被告應負授權人之責而對被告生效，此經認
08 定如前；又被告僅願以法人名義購買系爭土地，不願依系爭
09 特約事項之約定將系爭土地登記在自然人名下乙節，業據被
10 告陳述在卷（見本院卷第86頁），足認兩造未能就系爭土地
11 簽立買賣契約係因被告拒絕依系爭意向書（含系爭特約事
12 項）所載內容簽約所致。

13 (2) 按除有違背社會公序良俗習慣外，買方不買定金沒收，賣方
14 不賣定金加倍返還，系爭意向書第9條定有明文；又原告依
15 系爭意向書之約定取得被告所簽發、總金額為300萬元之系
16 爭3支票作為承買保證金，為兩造所不爭執（見不爭執事項
17 (二)）；再系爭意向書之「定金」業經牛辰禹於簽定系爭意向
18 書當天交予原告乙節，亦經證人牛辰禹證述明確（見本院卷
19 第111頁）。堪認原告所取得作為「承買保證金」之系爭3支
20 票，其性質即為「定金」，用以擔保系爭土地買賣交易之實
21 現。而兩造未能就系爭土地簽立買賣契約係因被告拒絕依系
22 爭意向書所載內容簽約所致，既如前述，自屬所謂「買方不
23 買」之情形，則原告主張依系爭意向書第9條之約定沒收系
24 爭3支票，實屬有據；然原告僅得將其中面額100萬元之支票
25 （票據號碼：UA0000000）兌現（見不爭執事項(二)），系爭2
26 支票則經提示未獲兌現，此有系爭2支票之影本及退票理由
27 單足證（見司促卷第4至7頁），是原告請求被告給付剩餘之
28 200萬元定金，即應准許。

29 (3) 至被告辯稱：原告沒收承買保證金300萬元充作違約金過
30 高，應予酌減云云。惟按違約定金之交付，旨在強制契約
31 之履行，供契約不履行損害賠償之擔保，性質上為最低損

01 害賠償額之預定；違約金則係當事人為確保債務之履行，
02 約定債務人不履行債務時，另應支付之金錢或其他給付；除
03 當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠償總額
04 預定；兩者性質顯有差異。是約定違約定金過高，與當事
05 人所受損害顯不成比例時，應認當事人交付過高金額部分已
06 非違約定金，而係價金之「一部先付」，交付之當事人得請
07 求返還該超過相當比例損害額部分之先付價金，以求公平，
08 惟究與違約金之酌減並不相同（最高法院95年度台上字第2
09 883號判決可資參照）。經查，原告所取得作為「承買保證
10 金」之系爭3支票，屬用以擔保系爭土地買賣交易實現之定
11 金，已如前述，尚無民法第252條關於違約金酌減之適用，
12 是被告上開辯詞，難以參採（況本件定金金額300萬元占交
13 易總價2億1,335萬0,225元之比例僅百分之1.4，亦難認有約
14 定定金過高，與當事人所受損害顯不成比例之情形，附此敘
15 明）。

16 (4)另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
18 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
19 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
20 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
21 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
22 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
23 第203條分別定有明文。本件原告對被告主張定金給付請求
24 權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起訴訟，其支付命
25 令狀繕本於114年1月10日經被告收受（見司促卷第22頁），
26 被告迄未給付，當負遲延責任。是原告併請求自支付命令狀
27 繕本送達翌日即114年1月11日起至清償日止，按週年利率百
28 分之5計算之利息，核無不合，應予准許。

29 (二)反訴部分：

30 反訴原告主張其並無違反系爭意向書之約定，係反訴被告不
31 依系爭意向書之原約定出售系爭土地予其而違約，致系爭意

01 向書失其效力，並據以請求確認系爭2支票之債權不存在，
02 且反訴被告應返還系爭2支票及給付100萬元云云。然反訴原
03 告需就牛辰禹簽署系爭特約事項之行為負授權人之責，而應
04 依系爭意向書（含系爭特約事項）所載內容與反訴被告簽定
05 買賣契約，故反訴原告拒絕依該內容簽約，該當所謂「買方
06 不買」之情形等節，均經詳述如前，足認雙方未能於期限內
07 完成承買條件，實係因反訴原告拒絕依系爭特約事項簽約所
08 致，反訴被告依約沒收定金並無不當，反訴原告自不得請求
09 返還定金即系爭2支票及100萬元，是反訴原告之主張，洵不
10 足採。

11 五、綜上所述，(一)本訴部分：原告依系爭意向書第9條之約定，
12 請求被告給付200萬元及自114年1月11日起至清償日止，按
13 週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。(二)反
14 訴部分：反訴原告請求確認系爭2支票之債權不存在，且依
15 民法第179條之規定請求反訴被告返還系爭2支票及給付100
16 萬元，均無理由，應予駁回；又反訴原告之訴既經駁回，其
17 所為假執行之聲請即失所附麗，應併駁回之。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
19 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
20 明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 9 月 22 日

23 民事第四庭 法官 傅思綺

24 正本係照原本作成。

25 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。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 9 月 22 日

28 書記官 許芝芸