

臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴字第759號

原告 巫政璋

訴訟代理人 楊振芳律師

被告 東興開發工程有限公司

法定代理人 吳振維

訴訟代理人 劉嘉堯律師

複代理人 楊讀義律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國108年10月28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，及自民國一〇八年八月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰萬元，為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊原為坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○ ○號土地之地主，將該土地出售予被告，惟因伊欲買房自住，兩造乃於民國104年7月22日簽立不動產預購契約書，約定被告在上開土地內如該契約書附圖編號B2所示位置（後經分割，即目前同段265-2地號土地），興建土地面積約49.18坪、建坪70坪之三樓半建物，被告願以成本外加少許之管理費計算買賣價金，土地以每坪新臺幣（下同）8萬元計算，建物以每坪7萬元計算（含富士牌電梯4人座乙部），總價款883萬4,400元，實際價金以實際土地分割面積及實際建坪作為依據增減價金，多退少補；並由伊支付100萬元作為定金，其他款項於建造執照核發後另行約定付款方式（下稱系爭不動產預購契約書），伊亦已依約交予被告票面金額100萬元之支票作為定金。詎被告忽於106年1月間寄發存證信函予伊，表示經分割後之土地面積為49.295坪、建坪為107.323

01 坪，要求伊須一次性給付高達1,537萬1,596元之價金等詞
02 ，所述金額高於原先所定之買賣總價將近1倍，顯不合理，
03 伊遂委由律師函覆被告，被告卻仍寄發律師函表示要求儘速
04 給付款項，否則即沒收定金並解除系爭不動產預購契約書之
05 法律關係等詞，嗣伊更發現被告已將相關不動產即分割後之
06 彰化縣○○鎮○○段○○○○○號土地及其上同段285建號即
07 門牌號碼彰化縣○○鎮○○○○街○○號建物出售予訴外人，
08 致伊追索無門，被告透過上開明顯不合理之價格落差，欲藉
09 詞解除契約並沒收伊所給付之定金100萬元，本件契約不能
10 履行係可歸責於被告，伊自得訴請加倍返還定金，爰依民法
11 第249條第3款規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告
12 應給付200萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日即108年8
13 月6日（院卷第93頁）起至清償日止，按週年利率5%計算
14 之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：系爭不動產預購契約書業已約定「實際價金以實
16 際土地分割面積及實際建坪作為依據增減價金」、「乙方（
17 即被告）興建之建材，與甲方（即原告）另行約定」，故伊
18 按照實際分割後之土地面積、建坪坪數及其他相關管理、建
19 材等費用，核算買賣總價為1,537萬1,596元，並無何等違
20 約情事，又伊屢以存證信函、律師函催告原告給付價款，原
21 告卻未依約給付，伊自得依民法第249條第2款規定沒收原
22 告於訂約時所給付之定金100萬元，且將相關建物與土地出
23 售予他人，並無何等可歸責事由，原告訴請加倍返還定金，
24 應屬無據等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均
25 駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

26 三、本院得心證之理由：

27 (一)按契約因可歸責於受定金人之事由，致不能履行時，該當事
28 人應加倍返還所受之定金，為民法第249條第3款所明定。
29 此所定之加倍返還定金，屬損害賠償性質，前述情形，債務
30 人如為受定金之當事人，債權人若不能證明其所受之損害，
31 僅得依此規定向債務人為加倍返還定金之請求；而所謂不能

履行，必須於契約成立後發生給付不能之情形，且其給付不能係因可歸責於受定金人之事由所致，始足當之（參見最高法院71年度台上字第4415號、69年度台上字第3935號判決意旨）。次按，債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，為民法第235條所明定。物之交付義務人所提出交付之物與契約訂定之內容不符者，不得謂為依債務本旨之提出，自不生提出之效力，最高法院著有31年上字第2481號判例可參。

(二)經查，兩造於104年7月22日簽立系爭不動產預購契約書，約定略以：被告在該契約書附圖編號B2所示位置（後經辦理分割，即現為分割後之坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○號土地）上興建土地面積約49.18坪、建坪70坪之三樓半建物，被告願以成本外加少許之管理費計算買賣價金，土地以每坪8萬元計算，建物以每坪7萬元計算（含富士牌電梯4人座乙部），總價款883萬4,400元，實際價金以實際土地分割面積及實際建坪作為依據增減價金，多退少補等節，原告並已交付定金100萬元予被告，其後，被告在前開土地上興蓋同段285建號即門牌號碼彰化縣○○鎮○○○○街○○號建物，該建物現已出售予訴外人等事實，未據兩造所爭執（見院卷第102頁至第104頁），並有原告提出之系爭不動產預購契約書、定金100萬元之支票暨簽收紀錄、相關土地與建物之登記謄本等件為證，應堪信為真實。

(三)次查，被告於106年1月26日寄發存證信函予原告，表示其已完成計算，要求原告應於15日內依約給付1,537萬1,596元之款項予被告等詞，復於同年2月21日寄發律師函予原告，表示被告認為原告顯無依約給付價金之意願，乃限期催告原告履約，並為逾期不理即沒收定金且解除契約之意思表示等詞，有卷附之存證信函、律師函可參（分見院卷第41頁至第47頁、第55頁至第59頁），惟觀諸卷內之土地、建物登記第二類謄本所載，被告辦理分割後之土地登記面積為162.96m²（換算約為49.295坪，見院卷第61頁），核與系爭不動產

01 預購契約書所約定之土地面積49.18 坪，僅相差約0.115 坪
02 ，尚稱精準，惟其所興蓋之建物總面積卻高達354.79m²（換
03 算約為107.32坪，見院卷第65頁），相較系爭不動產預購契
04 約書所約定之70建坪，差距竟達37.32 坪，若以百分比換算
05 ，被告興蓋建物之總坪數已超出系爭不動產預購契約書約定
06 坪數達53%【計算式： $(107.32 - 70) \div 70 \times 100\%$ 】，而
07 酌以被告為專業之公司法人，以從事建材批發、住宅及大樓
08 開發租售等為其所營事業，且早於98年間即經核准設定登記
09 ，有其公司基本查詢資料附卷可憑（見院卷第87頁），被告
10 對於土地可興蓋建物之坪數及相關成本估算，實應具有相當
11 之專業知識與實務經驗，況系爭不動產預購契約書明確約定
12 買賣價金包含富士牌電梯4 人座乙部，就廠牌、規格、台數
13 均約定甚為詳盡，益徵被告有精準掌握建築成本之能力。既
14 被告切實掌握系爭不動產預購契約書所約定之土地分割後之
15 面積（實際情形與約定內容僅相差約0.115 坪），何以被告
16 興蓋建物之實際建坪卻與系爭不動產預購契約書之約定建坪
17 ，坪數存有前揭明顯落差，被告所稱之價金更與系爭不動產
18 預購契約書之約定總價款，相差高達653 萬7,196 元（計算
19 式： $15,371,596 - 8,834,400 = 6,537,196$ ），此等劇烈變
20 動之情形，實悖於情理。

21 (四)至系爭不動產預購契約書雖約定「實際價金以實際土地分割
22 面積及實際建坪作為依據增減價金」，惟此一約定，當係緣
23 於兩造於簽立系爭不動產預購契約書時，尚未完成土地之分
24 割，亦可能因工法、實際興建狀況之影響而致使建物之建坪
25 尚未能精準特定，乃書立該約定內容，惟其內容仍應符合系
26 爭不動產預購契約書所約定之「多退少補」精神，惟前揭建
27 物之建坪、買賣總價卻存有劇烈變動之情形，難認符合兩造
28 間就此立約之真意。況經本院向彰化縣政府調取被告申辦使
29 用執照時所提出之相關資料，其圖說所載之土地面積162.96
30 m²，總樓地板面積354.79m²，計算之建蔽率與容積率則各小
31 於60%、180 %，工程造價記載為195 萬1,000 元（見院卷

第131頁，外放證物袋資料），足見被告就前開土地規劃設計其上坐落建物之具體建坪時，顯非以系爭不動產預購契約書所約定之70坪為依據；又參以土地分割後之坪數核與系爭不動產預購契約書之約定坪數大致相符、相關建蔽率與容積率之規範亦早經政府機關所公告周知，被告自得規劃設計並興蓋符合系爭不動產預購契約書約定建坪之建物，被告卻捨此不為，當係被告為謀求自身利益之最大化，乃不顧契約之約定，逕自規劃興蓋建坪高達107.32坪之建物。既該建物之建坪明顯超出系爭不動產預購契約書之約定坪數，與契約訂定之內容不符，則揆諸首揭說明，被告欲以該建物作為交付之標的物，不得謂為依債務本旨之提出，自不生提出之效力。遑論被告向主管機關所提出之相關圖說，其上記載工程造價為195萬1,000元，已如上述，被告應無故意以虛偽不實之工程造價向主管機關謊稱陳報之理，然被告以存證信函、律師函催告原告給付之總價款卻高達1,537萬1,596元，價格相差達上千萬元，此亦難認符合系爭不動產預購契約書第2條所約定之「乙方（即被告）承諾願以『成本』外加『少許』之管理費計算買賣價金」之旨，益證被告所提出之物，並未符合債之本旨。是被告抗辯其以上開存證信函、律師函進行催告，原告卻未給付價金，原告已陷於受領遲延而得沒收定金、解除契約等語，洵無足採。

(五) 循此，兩造間成立系爭不動產預購契約書後，被告未依該契約之約定興蓋建坪70坪之建物，反逕自更改建物之建坪高達107.32坪，被告所為之提出，不符契約之約定，自不生提出之效力，復被告已自行將該建物暨其坐落之土地，均移轉登記予訴外人，為兩造所不爭執，足認被告已不能履行其契約義務，且此給付不能之情形，係因可歸責於受定金人（即被告）之事由所致，是原告訴請被告應加倍返還所受之定金即200萬元，應屬有據。

四、綜上所述，原告依契約之法律關係，請求被告加倍返還定金200萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日即108年8月6日

01 (院卷第93頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
02 ，為有理由，應予准許。又兩造各陳明願供擔保，聲請宣告
03 准、免予假執行，核無不合，爰分別依聲請酌定相當擔保金
04 額准許之。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
06 審酌後認與判決結果無影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

07 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
08 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

09 中 華 民 國 108 年 11 月 28 日
10 民事第二庭 法官 林幸頌

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 108 年 11 月 28 日
15 書記官 吳曉玫