

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第824號

原告 勤樸開發有限公司

法定代理人 萬久陽

訴訟代理人 張淑敏律師

被告 陳金生

訴訟代理人 顏碧志律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國110年11月5日言詞辯論終結，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

一、原告主張：

(一)緣訴外人高素嬌於109年5月5日打電話詢問被告是否願以每坪新台幣（下同）20萬元價格出售其所有坐落於新北市○○區○○段○○○○號（權利範圍3分之1）、457地號（權利範圍100000分之22593）、458地號（權利範圍全部）、459地號（權利範圍全部）土地（原證二）予原告？如果確定要賣，請其於當日下午3時許至訴外人陳葳駿所有新北市○○區○○路0段○○00號工廠簽約，原告將給付100萬元訂金予被告。當日下午3時許，被告由其子陳崇能陪同下，攜帶印章至前述處所與原告簽約，將其所有上述4筆土地，以每坪20萬元價格，出售予原告，並收取原告交付之以原告公司負責人萬久陽簽發之即期金額100萬元支票，此有被告於當日所立簽收字據（原證一）足稽。該簽收字據同時約定餘款待正式簽約後採銀行履約保證機制給付：(一)簽約20%，需扣除本次訂金壹佰萬元整後支付，(二)銀行貸款50%，賣方配合買方申請銀行貸款核貸撥款支付，(三)尾款30%。並約定「若賣方違約，賣方除應將已收款項無條件全部返還予買方，並加倍賠償買方已支付款項之違約金與買方據此所生之損害及費用，作為賠償」。被告收取訂金後，隨即陪同原告公司人員廖思寧、

01 蔡柏楠、王柏翔等人及仲介鄭煒峰、林雅琇、閻麗麗等人，
02 共同至本買賣標的4筆土地之新北市○○區○○段○○○○○○○○
03 ○○○○○○○○○○○○號土地現場會勘，以確認本買賣標的土地位
04 置。上情，並有高素嬌所出具證明書（原證三）足稽。

05 (二)詎被告於簽立原證一字據後，竟於110年5月8日寄發存證信
06 函（原證四）予原告，指前述買賣標的土地標示不明，另有
07 關稅務問題與原告公司人員所告知不一，主張取消此次土地
08 買賣，通知原告取回前述訂金支票。惟查：

09 1.被告所有上開土地均出售予原告，此有原證三證明書記載：

10 「查本人於民國109年5月5日打電話詢問陳金生，是否願以
11 每坪新台幣（下同）20萬元整價格出售其所有坐落於新北市
12 ○○區○○段○○○○號（權利範圍3分之1）、457地號（權利
13 範圍100000分之22593）、458地號（權利範圍全部）、459
14 地號（權利範圍全部）土地予勤樸開發有限公司？如果確定
15 要賣，請其於當日下午三時許至陳葳駿所有新北市○○區○
16 ○路○段○○00號工廠簽約，勤樸開發有限公司將給付新台
17 幣（下同）100萬元訂金予陳金生先生」可稽。且被告簽立
18 原證一字據後，隨即與其子陳崇能共同陪同原告公司人員廖
19 思寧、蔡柏楠、王柏翔等人及仲介鄭煒峰、林雅琇、閻麗麗
20 等人至本買賣標的4筆土地現場會勘，以確認本買賣標的土地
21 位置。故雖原證一字據前言僅載「賣方陳金生君所有土地
22 坐落於新北市○○區○○段土地買賣付訂事宜」，惟仍可確
23 定本件買賣標的土地係就被告所有上開4筆地號土地而言。
24 更何況，證人廖思寧已證稱本件買賣標的土地確為被告陳金
25 生所有系爭457、458、459、407地號土地，故被告指前述買
26 賣標的土地標示不明，純屬藉口。

27 2.另有關被告個人稅務問題，與本買賣土地事宜無涉，此觀原
28 證二並無此項記載即明，且無被告所指原告公司人員告知稅
29 務不一致情事，被告執此指其遭受詐欺，主張撤銷本件買賣
30 土地之意思表示，為無理由。業經原告於109年5月12日及同
31 年月21日寄發存證信函予被告，予以駁斥，並催請被告履約

01 (原證五)，惟被告卻置之不理，是被告違約明甚。且系爭
02 457、459地號土地自被告於108年4月12日取得迄今已逾二年
03 ，並無房地合一稅之適用；至於系爭407、458地號土地自被
04 告109年3月9日取得迄今已1年8個月，即將屆滿2年而無房地
05 合一稅之適用。被告所指稅務問題，亦屬藉口。

06 3. 至於被告辯稱原告所提原證五109年5月12日寄予被告之存證
07 信函內容記載：「…本宗土地其餘持分人已與本公司完成簽
08 訂土地買賣契約…」，認被告所有系爭458、459地號土地為
09 被告單獨所有，並無其他共有人，認本件買賣標的土地僅與
10 訴外人高素秋等人共有之457、407地號土地，不包含被告單
11 獨所有之458、459地號土地云云之說詞，亦不可採。蓋原告
12 前述存函係針對被告詢問其它持分土地共有人是否已出售土
13 地予原告，而為答覆，非指本買賣標的僅被告與人共有地號
14 土地而言。尤其，被告單獨所有之458、459地號土地面積僅
15 占本買賣標的土地面積百分之16（原證二）且位處邊陲（原
16 證十二），衡情被告不可能保留該面積僅占少部分且地理位
17 置不佳土地不出售。被告前述說詞與常情有違，不足採信。

18 (三) 本件買賣標的土地、買賣價金、付款方式、違約處罰等重要
19 事項，均經明確約定，被告並已就買賣標的土地，向原告收
20 取壹佰萬元定金，故兩造間買賣契約業已成立。原證一字據
21 雖有約定「餘款待正式簽約後採銀行履約保證機制給付」，
22 此僅係就兩造就系爭土地買賣未明文載明兩造應遵守之事項
23 ，進一步為協議及議定而納入系爭土地買賣契約之範圍，並
24 非約定兩造將來訂立一定買賣契約之預約。故兩造所簽訂之
25 原證一字據，應認系爭買賣契約業已成立，非屬預約。

26 (四) 本件縱認屬預約，原告得請求被告訂立本約，爰先位聲明請
27 求被告依原證一字據所示內容，將其所有如附表所示土地，
28 按6,048萬6,009元價金與原告訂立土地買賣契約。又被告不
29 履行該預約，仍應對原告負債務不履行違約責任，此參最高
30 法院107年度台上字第507號民事判決要旨：「預約當事人一
31 方不履行訂立本約之義務負債務不履行責任者，他方得依債

務不履行相關規定請求損害賠償，賠償範圍包括所受損害及所失利益。而所謂所失利益包括依預約可得預期訂立本約而獲履行之利益」（原證七）即明。另按原證一字據約定：「若賣方違約，賣方除應將已收款項無條件全部返還予買方，並加倍賠償買方已支付款項之違約金與買方據此所生之損害及費用，作為賠償」，故如被告違約不賣，不與原告簽訂本約，原告依上開約定及民法第249條第2款規定及債務不履行法律關係，請求被告賠償與訂金同額款項之違約金予原告及自起訴狀繕本送達翌日起清償日止，按年息百分之5計付利息，合法有據，爰備位聲明請求被告給付原告100萬元及自本訴狀繕本送達翌日起迄清償日止，按年息百分之5計付之利息。又上開定金之性質，乃為證明兩造間之買賣契約成立，並擔保兩造日後會繼續簽訂書面契約，故與違約金之性質不同，而無民法第252條之適用，被告不得請求酌減。再者，被告已於109年5月5日簽立訂金收據同時向原告收取原告公司負責人萬久陽簽發之即期金額100萬元支票，而生付款效力。至於被告嗣後反悔不賣而退回該支票，此乃可歸責於被告自己之事由所致，與原告無涉，不能認原告未付訂金。被告辯稱其於109年5月8日以存函退回該支票予原告，認原告未支付款項，不得請求被告給付同金額違約金之說詞，顯然無理。

(五)並聲明：

1.先位聲明：

被告應依如原證一字據所示內容，將其所有如原證二所示土地，按6,048萬6,009元價金，與原告訂立土地買賣契約。

2.備位聲明：

①被告應給付原告100萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

②原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)本件事實發生經過：

01 1.高素嬌為被告之二嫂，其於109年5月5日打電話予被告，表
02 示原告有意願收購土地，邀被告於當日下午3點至新北市○
03 ○區○○路0段0○00號工廠洽談。當日下午3時許，被告到
04 場後，兩造僅就是否出售新北市○○區○○段土地討論，惟
05 當時並未表明土地地號，僅表示原告有誠意買，願交付支票
06 表示誠意，且願意負擔相關稅、費（即俗稱賣清）即提出原
07 證1之字據（下稱系爭字據）要求被告先行簽署。原告表明
08 若二嫂高素秋及其子女、大哥陳金火願意出賣予原告，被告
09 始同意共同出賣土地予原告，當下原告之代理人表示二嫂高
10 素秋已同意出賣予原告，大哥陳金火之部分稍後亦會委由大
11 嫂（即陳金火之妻）前來簽署，被告始簽署原證1之字據，
12 願意嗣後與原告討論出賣範圍。其後，被告發現系爭字據亦
13 未清楚載明稅、費由原告負擔，且原告言下之意係要求被告
14 移轉名下所有土地，若不履約將付高額違約金，被告始發覺
15 被騙，遂於109年5月9日寄發存證信函予原告要求取消買賣
16 （原證4），嗣後更發現大哥陳金火並未將土地出賣予原告
17 ，再於同年月14日寄發存證信函撤銷意思表示（被證1）。

18 2.原告雖提出原證2之證明書，惟高素嬌於打電話予被告時並
19 未向被告說明原告欲購買之土地範圍，且系爭字據簽訂後至
20 現場察看，亦未表明看特定地號之土地，原證2證明書所載
21 內容與事實有違，被告否認原證2之證明書形式、簽章及內
22 容之真正性。

23 (二)縱認系爭字據為有效，系爭字據應屬預約：

24 1.按「房屋及基地之買賣，契約當事人通常均就買賣標的、價
25 金繳納方法、房屋移轉登記及交付期限等事項加以約定，以
26 求慎重。是以買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為
27 擬定，以作為將來訂立本約之張本，但不得因此即謂買賣本
28 約業已成立」，最高法院103年度台上字第181號判決意旨參
29 照。

30 2.查系爭字據尚未成立生效（詳後述），縱認有效，就系爭字
31 據之內容以觀，系爭字據並未約定特定買賣標的（詳亦見後

述）、買賣總價及何時移轉交付買賣標的，亦無買受人即原告之欄位及用印，並於系爭字據清楚載明：「待正式簽約」等語，而原告所提出之原證5之存證信函載明：「本宗土地其餘持分人已與本公司完成簽訂土地買賣契約，請台端於收到函文後三日內，儘速配合履約，完成雙方後續土地買賣流程」云云等情可知，兩造尚須另行簽定買賣契約，是依上開判決意旨，系爭字據應為預約，而非本約。

(二)系爭字據之買賣標的並未確定，尚未成立、無效：

1.查系爭字據之內容僅記載：「茲就賣方陳金生所有土地座落於新北市○○區○○段土地買賣付訂事宜，買賣雙方同意買賣價款為每坪新台幣貳拾萬元整…。餘款待正式簽約後」云云，足見兩造就系爭字據之標的並未確定是何地號土地。

2.原告固主張係購買原證2所示之土地，並提出原證3證明書為佐，惟查：

①果若當時有特定出售之土地，豈有不將土地地號載明之理？足徵原告表示已就買賣標的具體約定為不實。

②原告所提出原證6、109年5月12日寄發予被告之存證信函內容記載：「…本宗土地其餘持分人已與本公司完成簽訂土地買賣契約，請依據109年5月5日所簽立之土地買賣付訂事宜，請台端於收到函文後三日內，儘速配合履約，完成雙方後續土地買賣流程…。」云云，顯係針對持分土地（共有土地）為主張，然原告起訴主張字據所載柑林段土地，係包括柑林段458、459地號土地，而上開土地為被告單獨所有，並無其他持分人（共有人），亦可徵兩造就標的尚未具體特定。

③依原告主張，於簽訂系爭字據後，復又原告公司之人員與仲介至土地現場會勘？然依經驗法則，買方通常已確定要買之標的，始行買賣，復對照前述字據並未具體記載地號，且約定之後另行簽約，實可知於被告簽署系爭字據時，兩造就買賣標的並未特定。

④被告簽署系爭字據時，係要求稅、費由原告負擔（原證4），否則被告名下土地因取得尚未滿兩年，將被課予重稅，實

01 際取得之價金了了無幾。然依原告起訴主張買賣價金，似未
02 負擔稅、費，亦足徵兩造買賣之價金亦未確定。

03 (四)退步言之，縱認系爭字據有效成立，被告亦已依民法第88及
04 第92條之規定撤銷意思表示：

05 查被告於簽署系爭字據即表明若二嫂高素秋及其子女、大哥
06 陳金火願意出賣予原告，被告始同意共同出賣土地予原告，
07 原告之代理人表示二嫂高素秋已同意出賣予原告，大哥陳金
08 火之部分稍後亦會委由大嫂（即陳金火之妻）前來簽署，且
09 願意負擔相關稅賦（即賣清），被告始簽署原證1之字據，
10 願意嗣後與原告討論出賣範圍，此觀原告所提出原證6、109
11 年5月12日寄發予被告之存證信函內容記載：「…本宗土地
12 其餘持分人已與本公司完成簽訂土地買賣契約，請依據109
13 年5月5日所簽立之土地買賣付訂事宜，請台端於收到函文後
14 三日內，儘速配合履約，完成雙方後續土地買賣流程…。」
15 等語，即可知悉被告於簽署系爭字據有表明共有人二嫂高素
16 嬌及其子女與大哥陳金生願意出賣始願共同出賣乙情。其後
17 ，被告發現系爭字據亦未清楚載明稅、費由原告負擔，且原
18 告言下之意係要求被告移轉名下所有土地，若不履約將付高
19 額違約金，被告始發覺被騙，且嗣後更發現大哥陳金火並未
20 將土地出賣予原告，顯有詐欺被告，使被告陷於錯誤而為系
21 爭字據之意思表示，被告即於同年月14日寄發存證信函撤銷
22 該意思表示（被證1）。被告就系爭字據之意思表示既已撤
23 銷，原告自無再依系爭字據向被告請求之餘地。

24 (五)再退步言之，縱認系爭字據成立且仍為有效，亦民事起訴狀
25 附表項次1、2所示之土地，違約金亦屬過高而應酌減：

26 1.縱認系爭字據有效，惟被告出售之範圍，僅其與高素秋等人
27 共有之土地（即民事起訴狀附表項次1、2所示之土地）。本
28 件縱認系爭字據有效，然自原告於109年5月12日寄發予被告
29 之存證信函內容記載：「…本宗土地其餘持分人已與本公司
30 完成簽訂土地買賣契約，請依據109年5月5日所簽立之土地
31 買賣付訂事宜，請台端於收到函文後三日內，儘速配合履約

，完成雙方後續土地買賣流程…。」云云可知，系爭字據所載坐落於新北市○○區○○段土地應係指被告與其他共有人共有之土地，並不包含被告單獨所有之土地（即民事起訴狀附表項次3、4所示之土地）。是以，縱認系爭字據為有效，原告亦僅得就被告與高素嬌等人共有之土地（即民事起訴狀附表項次1、2所示之土地）請求被告與其訂立買賣契約，逾此部分則無理由。

2.再者，縱認系爭字據為有效，原告請求被告給付100萬元之違約金亦無理由；縱認有理由，惟原告主張應給付100萬元之違約金亦屬過高，被告依民法第252條請求酌減：

①原告並未支付款項予被告，其請求被告給付違約金或定金均無理由。查原告於簽約時雖曾交付系爭支票予被告，惟系爭支票並未兌現，且被告已於109年5月8日以存證信函返還予原告，故原告實際上並未支付任何款項予被告，自無法該當系爭字據所稱「已支付款項」，亦不符合定金之要物性要件，是原告依系爭字據請求被告應給付100萬元云云，顯無理由。

②縱認被告應給付違約金，然原告請求100萬元亦屬過高，被告應予酌減或認非違約金之範圍。

（六）並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張被告於109年5月5日，經高素嬌電話詢問是否願以每坪20萬元價格出售其所有坐落於新北市○○區○○段○○○號（權利範圍3分之1）、457地號（權利範圍100000分之22593）、458地號（權利範圍全部）、459地號（權利範圍全部）土地予原告後，於當日下午3時許在陳葳駿所有新北市○○區○○路0段○○00號工廠，簽立字據並收取原告交付即期金額100萬元支票之事實，有簽收字據在卷可稽（本院卷第19頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、原告復主張被告於109年5月5日，係由其子陳崇能陪同下，

01 攜帶印章至前述處所與原告簽約，將其所有上述4筆土地，
02 以每坪20萬元價格，出售予原告，詎被告於簽立字據後，竟
03 於110年5月8日寄發存證信函予原告，指前述買賣標的土地
04 標示不明，另有關稅務問題與原告公司人員所告知不一，主
05 張取消此次土地買賣，通知原告取回前述訂金支票，原告自
06 得依上開字據約定及民法第249條第2款規定及債務不履行法
07 律關係，先位請求被告與原告訂立買賣契約如先位聲明所示
08 ；備位聲明請求被告給付原告違約金100萬元本息等情。則
09 為被告所否認，並以前開情詞置辯。經查：

10 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
11 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
12 訴訟法277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者
13 ，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己
14 主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或
15 其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年
16 上字第917號民事判例參照）。

17 (二)本件原告主張本件買賣標的土地、買賣價金、付款方式、違
18 約處罰等重要事項，均經明確約定，被告並已就買賣標的土地，
19 向原告收取100萬元定金，故兩造間買賣契約業已成立
20 之事實，業據提出原證一簽收字據載明：「茲就賣方陳金生
21 君所有土地座落於新北市○○區○○段土地買賣付訂事宜，
22 買賣雙方同意買賣價款為每坪新台幣貳拾萬元整，今支付訂
23 金新台幣壹佰萬元整，餘款待正式簽約後採銀行履約保證機
24 制給付：(一)簽約20%，需扣除本次訂金壹佰萬元整後支付、(二)
25 銀行貸款50%，賣方配合買方申請銀行貸款核貸撥款支付、(三)
26 尾款30%。若賣方違約，賣方除應將已收款項無條件全部返
27 還予買方，並加倍賠償買方已支付款項之違約金與買方據此
28 所生之損害及費用，作為賠償」等語（本院卷第19頁）；原
29 證三高素嬌證明書記載：「查本人於民國109年5月5日打電
30 話詢問陳金生，是否願以每坪新台幣（下同）20萬元整價格
31 出售其所有坐落於新北市○○區○○段○○○○號（權利範圍3

分之1)、457地號(權利範圍100000分之22593)、458地號
(權利範圍全部)、459地號(權利範圍全部)土地予勤樸
開發有限公司?如果確定要賣,請其於當日下午三時許至陳
葳駿所有新北市○○區○○路○段○○00號工廠簽約,勤樸
開發有限公司將給付新台幣(下同)100萬元訂金予陳金生
先生」等語(同卷第31頁);並經證人即原告公司副總經理
廖思寧證述(同卷第234至237頁),以為證明,固非無據。

(三)惟查,原證一簽收字據僅記載:「茲就賣方陳金生君所有土
地座落於新北市○○區○○段土地買賣付訂…」,並未明確
記載被告係出售新北市○○區○○段○○○○號(權利範圍3分
之1)、457地號(權利範圍100000分之22593)、458地號(
權利範圍全部)、459地號(權利範圍全部)土地,且上開
字據僅有被告簽章,且未記載買方名義,亦無買方簽章,參
以被告係收受以原告公司負責人萬久陽簽發之即期金額100
萬元支票,可見被告雖有出售土地之意向,但出售之標的即
土地範圍及出售之對象,均尚未特定,自難謂兩造間,就被
告所有坐落新北市○○區○○段○○○○號(權利範圍3分之1
)、457地號(權利範圍100000分之22593)、458地號(權
利範圍全部)、459地號(權利範圍全部)土地,已成立土
地買賣契約之本約,此觀諸原告先位聲明請求被告應依如原
證一字據所示內容,將其所有如原證二所示土地,按6,048萬
6,009元價金,與原告訂立土地買賣契約云云即明。

(四)再者,本件被告雖有出售土地之意向,但出售之標的即土地
範圍及出售之對象,均尚未特定,已如前述,且有關被告出
售土地如何辦理交付及移轉所有權登記、地上物如何處理(
包括拆遷補償等相關事宜)、相關稅賦如何負擔等重要事項
,兩造亦尚未明確約定,益徵原證一簽收字據應屬被告有意
出售土地之意向書而已,亦非兩造已成立土地買賣之預約。

(五)原告固提出前揭(三)所示證據為證,主張兩造間已成立土地買
賣本約或預約云云。然誠如原告先位聲明所示,系爭土地價
格高達6,048萬6,009元,倘非兩造已有明確約定,豈能草率

01 以被告簽立字據及收受100萬元款項，即認已成立買賣本約
02 或預約，而本件兩造就上開土地買賣之重要事項，既尚未以
03 書面明確約定權利義務範圍，仍應認原告所提證據並不足為
04 其有利於己事實之證明。

05 (六)另被告抗辯其已撤銷意思表示及退回100萬元支票等語，原
06 告亦不否認已收受被告退回之支票等情，依上開事實，亦應
07 可認為被告為解除契約之意思表示，而原告則已默示同意，
08 故縱本件兩造間有成立土地買賣本約或預約，兩造應已合意
09 解除契約，且被告並無違約情事可言。

10 五、從而，原告依系爭字據約定、民法第249條第2款規定及債務
11 不履行法律關係，先位請求：被告應依如原證一字據所示內
12 容，將其所有如原證二所示土地，按6,048萬6,009元價金，
13 與原告訂立土地買賣契約；備位請求：被告應給付原告100
14 萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
15 5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回
16 ，其假執行之聲請已失依附，應併駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判
18 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 110 年 11 月 23 日
21 民事第五庭 法官 連士綱

22 以上正本係照原本作成

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日
26 書記官 游曉婷