

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第451號

原告 智順科技股份有限公司

法定代理人 江志成

訴訟代理人 林玠民律師

被告 肽湛生物科技股份有限公司

法定代理人 陳丘泓

訴訟代理人 盧永和律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾萬玖仟玖佰玖拾捌元，及自民國一百零八年七月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣貳拾萬玖仟玖佰玖拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告前以其所有坐落臺中市○○區○○段○○○ ○○○○號土地（下稱系爭土地）及其上同段924之1建號（門牌號碼：臺中市○○區○○○○路○○號）建物（下稱系爭建物，上開房地合稱系爭房地），向台灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）設定抵押貸款（下稱系爭貸款）。原告嗣經董事會決議出售系爭房地，因被告表示願以新臺幣（下同）3億2000萬元承購，兩造便於民國108年4月2日簽訂「不動產預定買賣契約書」（下稱系爭契約）。然因系爭土地有限制登記事項，致所有權移轉時間受管制，故雙方乃約定：原告同意被告於系爭房地設定抵押權，於抵押權設定完成5日內，被告應出款清償系爭貸款作為買賣價金第1期款；於原告塗

銷系爭貸款且以被告為債權人之抵押權設定為第一順位時，被告再補齊差額價金，惟保留1000萬元，待正式產權移轉申報土地增值稅等稅金核發，以該1000萬元代扣繳納稅款後，辦理產權過戶完成3日內，被告再給付原告差額尾款。由上可見，兩造於系爭契約已就買賣標的物及價金等必要之點達成合意，並配合限制登記事項而就系爭房地所有權移轉時點另做約定，且為保障被告權益亦約定設定被告為系爭房地之抵押權人。故系爭契約乃已成立生效之買賣契約，並非如被告所辯僅屬預約。

二、兩造口頭約定於簽約後立刻辦理抵押權設定，然經原告多次催促，被告卻遲不辦理，其聲稱將直接清償系爭貸款，實際上亦未為之。原告不得已，乃於108年5月13日寄發台中嶺東郵局存證號碼66號存證信函（下稱甲存證信函），限期催告被告配合辦理抵押權設定登記，並出款清償系爭貸款。因被告仍遲不履行，原告遂寄發台中嶺東存證號碼83號存證信函（下稱乙存證信函），解除系爭契約，並經被告於108年6月12日收受。本件因被告遲延未出款清償系爭貸款，致原告至今仍需繳付系爭貸款每月本息89萬3396元，故違約金即損害賠償總額應以系爭貸款金額1億3973萬元計算。爰依民法第231條第1項規定、系爭契約第8條第1項約定，擇一請求被告一部給付1000萬元等語。

三、並聲明：

（一）被告應給付原告1000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

（二）願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、原告提出之系爭契約末行所載簽約日期108年4月2日，乃原告自行填載，被告否認其真正，蓋被告所持之契約書並未填載簽約日期，故系爭契約尚未生效。其次，系爭建物屬於精科二期廠房，尚未辦理保存登記。原告亦未完全揭示其財務狀況，致被告無法得知其有無以系爭房地進行建築融資聯

01 貸。又系爭房地於保存登記後4年後方可移轉所有權登記，
02 若原告於該4年期間償債能力不足，其資產將遭債權人拍賣
03 ，可能導致被告受有鉅額損失。且系爭契約第2條簽訂正式
04 契約日期、第3條第2項第3款保留款金額，均不明確，亦
05 未約定驗收廠房等事項。由上可見，系爭契約尚有諸多需調
06 整、修改之處。參以系爭契約名稱為不動產「預訂」買賣契
07 約書，第2條並載明將來另簽定正式之不動產買賣契約日期
08 。足認系爭契約僅為協商過程中之意向書，而屬預約。原告
09 僅得請求被告簽訂本約，尚不得直接依預定之本約內容，請
10 求被告給付違約金。

11 二、縱認系爭契約為本約，兩造亦未口頭約定簽約後即辦理抵押
12 權登記，且因系爭契約條款有上開不明確情形，即使原告以
13 甲存證信函催告，被告亦無從依約辦理抵押權設定登記。又
14 原告於甲存證信函中要求被告即刻配合辦理抵押權設定，並
15 非系爭契約約定內容，被告並未遲延給付。故原告嗣以乙存
16 證信函未附理由解除系爭契約，並不合法。惟被告同意於訴
17 訟中合意解除系爭契約。再者，無論兩造間有無系爭契約存
18 在，原告本即需繳納系爭貸款本息，非屬被告遲延給付造成
19 之損害，兩者並無因果關係。此外，本件原告並無已收入之
20 價款，與系爭契約第8條第1項約定之要件不符，原告自不
21 得依該約定請求被告給付違約金等語，資為抗辯。

22 三、並聲明：

23 （一）原告之訴駁回。

24 （二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 參、得心證之理由：

26 原告主張其為系爭房地所有權人，並以系爭房地向土地銀行
27 為系爭貸款；而系爭土地之限制登記事項乃原告申購系爭土
28 地取得建照並開工後3年內，依核定計畫完成使用並依法取
29 得營運所需證照，正式營運4年後方得移轉等節，業據提出
30 系爭房地之登記第一類謄本為證（見本院卷第39至45頁），
31 自堪信屬實。原告另主張兩造有簽訂系爭契約乙節，為被告

所不否認，然以前詞置辯。是本件爭點在於：（一）系爭契約已否生效？其性質為買賣預約或本約？（二）被告有無給付遲延情事？系爭契約已否合法解除？（三）原告得否請求損害賠償或違約金？其金額為何？茲分述如下：

一、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第345條定有明文。準此，如雙方就買賣標的物及其價金意思表示合致，即成立買賣契約。而所謂預約，則係雙方約定將來訂立一定契約（本約）之契約，旨在使預約當事人負有成立本約之義務。倘當事人就契約之所有內容，已意思表示一致，且依該契約約定之內容即可履行而無須另訂本約，不論冠以何名稱，均係契約本身（即本約），而非預約（最高法院82年度台上字第2號、84年度台上字第1434號判決意旨參照）。經查：

（一）被告雖辯稱：系爭契約之簽約日期乃原告事後自行填載，故系爭契約尚未生效等語。然查，無論系爭契約為買賣預約或本約，簽約日期均非契約生效要件，故兩造於達成意思表示合致時，契約即成立生效。觀之兩造所提不動產預定買賣契約書內容相同，均蓋有兩造公司大小章，且已約明買賣標的物、價金及付款方式、產權移轉時點等必要內容如後述（見本院卷第21至25、67至69頁）。足認兩造就系爭契約所載內容確已達成合意，系爭契約當已成立生效。被告此部分所辯，要無可採。

（二）被告又辯稱：系爭契約乃買賣之預約，並非本約等語。惟查：

1. 系爭契約固名為不動產「預訂」買賣契約書，並於第2條「簽訂正式不動產買賣契約日期」約定：「賣方工廠登記設立滿4年後7日內，會同買方就本買賣標的物之土地、建物，以本預約所約定之條款簽訂不動產買賣契約」等語。然而，系爭契約亦已就買賣標的物為系爭房地、買賣總價金為3億2000萬元、各期價金之付款方式、系爭房地產

01 權移轉登記期限、費用負擔等事項，為明確之約定，甚至
02 於第8條定有違約罰則。是以，兩造簽約時真意為何，自
03 有探究必要。

04 2.觀之系爭契約第3條第2款付款方式約定：「1.賣方（即
05 原告，下同）同意讓買方（即被告，下同）於本不動產標
06 的物產權設定抵押債權，抵押權設定完成5日內，買方依
07 約出款清償本不動產借貸（土地銀行貸款）。2.於賣方土
08 地銀行借貸塗銷完成且以買方為債權人之抵押權設定為第
09 一順位時，買方再補齊差額價金。3.惟保留1000萬元，待
10 正式產權移轉申報土地增值稅等稅金核發下來，以上應繳
11 納稅金由買方應支付尾款1000萬元中代為扣款繳納，產權
12 過戶完成無誤3日內，買方再度給付賣方應收取之差額尾
13 款。4.每年查詢增值稅公告現值，如增值稅稅金超出保留
14 款時，賣方應補足預留增值稅給買方」；第4條第1項約
15 定「買賣雙方應於本約第2條約定時間內，交付產權移轉
16 應備全部證件予雙方指定之地政士專責辦理本件土地及建
17 物所有權登記予買方」等內容及時序，可知在系爭房地符
18 合限制登記事項而得以辦理所有權移轉登記之前，被告即
19 應配合辦理登記為系爭房地之抵押權人，並於抵押權設定
20 完成5日內出款清償系爭貸款，以代第一期價金之給付。
21 蓋倘若系爭契約僅係預先約定日後之本約內容，則兩造直
22 接約定付款及所有權移轉期限即可，要無須另為上開辦理
23 抵押權設定登記之約定，更無須特意約定「每年」查詢增
24 值稅公告現值，於稅金超過1000萬元保留款時由原告補足
25 被告。

26 3.再參酌系爭契約第7條第2項另約定：被告同意依原告之
27 需求回租部分系爭房地供原告使用，租約另定。且兩造於
28 108年4月2日簽訂之房屋租賃合約書（下稱租約），確
29 由被告出租系爭房地中之前棟及後棟2、3樓廠區與原告
30 ，並於第1條約定租賃期限自108年4月1日起至111年
31 3月31日止（見本院卷第197至203頁）。益徵若非被告

於108年4月間已買受系爭房地，兩造豈可能依系爭契約第7條第2項約定，另就部分系爭房地簽定回租之租約，並約明上開租賃期限。又從租約簽訂日期為108年4月2日，亦足證原告主張系爭契約簽約日為同天乙節屬實。基上，兩造係於108年4月2日簽訂系爭契約買賣系爭房地，並就部分系爭房地另簽訂租約回租給原告使用，堪可認定。

4.被告雖另辯稱：系爭建物尚未辦理保存登記、保留款金額不明確、原告未說明有無以系爭房地為建築融資聯貸、未約定驗收廠房，故系爭契約僅屬預約等節。然查，系爭建物於簽約前即已辦理保存登記，有建物登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷第43至45頁）。且保留款金額為1000萬元，已載明於系爭契約第3條第2項第3款，並無任何不明確之情形。是被告此部分所辯，容有誤會。其次，兩造於簽約磋商過程中，從未就原告有無以系爭房地為建築融資聯貸乙節進行討論，且兩造固曾於108年3月7日就是否增訂驗收廠房條款進行討論，然經協商後，被告法定代理人於108年3月20日傳送給原告之契約版本，僅修改代書費、押金、設定費等事項，仍未就驗收廠房事宜為約定，被告法定代理人復於108年3月22日表示被告可以用印，並於108年3月25日傳送最終之系爭契約及租約予被告等節，有兩造所提對話紀錄在卷可參（見本院卷第106至109、157至161頁）。基上，兩造協商後之最終契約版本，既未約定關於系爭房地有無建築融資聯貸及廠房驗收事宜，足認該等事項並非系爭契約必要之點。

5.綜上，兩造既已就系爭房地之買賣價金、付款方式、所有權移轉登記期限，以及所有權移轉登記前另為被告設定抵押權等必要之點達成合意，而可直接依系爭契約履行，足認系爭契約並非預約，而屬買賣之本約甚明。

二、按當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期者，應認該事實發生時或其發生已不能時，為清償期

01 屆至之時（最高法院28年上字第1740號判例參照）。此項清
02 償期之約定，與民法第99條第1、2項所定附條件之法律行
03 為，於條件成就時，其法律行為發生效力或失其效力之情形
04 ，尚有不同（最高法院98年度台上字第2379號判決意旨參照
05 ）。當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務
06 之清償期者，倘債務人以不正當行為阻止該事實之發生，類
07 推適用民法第101條第1項規定，應視為清償期已屆至（最
08 高法院87年台上字第1205號判例意旨參照）。經查，系爭契
09 約第3條第2項第1款乃約定，原告同意讓被告於系爭房地
10 設定抵押權，於抵押權設定完成5日內，被告應出款清償系
11 爭貸款。是以，兩造係以「抵押權設定完成5日內」之不確
12 定事實，作為被告出款清償系爭貸款之清償期。然而，被告
13 於108年4月2日簽約後，卻遲不配合辦理抵押權設定登記
14 ，直至本件訴訟中仍抗辯系爭契約為預約性質。由此足認，
15 被告乃以不正當行為阻止上開不確定事實之發生。依上開說
16 明，應認於原告108年5月13日寄發甲存證信函時，被告依
17 系爭契約第3條第2項第1款所負第一期價金（即出款清償
18 系爭貸款）之給付義務，其清償期已屆至。

19 三、按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限
20 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第
21 254條定有明文。債權人催告定有期限而不相當（過短）時
22 ，若自催告後經過相當期間，債務人仍不履行者，基於誠實
23 信用原則，應認亦已發生該條所定契約解除權（最高法院10
24 2年度台上字第2166號判決、74年度第1次民事庭會議（一
25 ）決議意旨參照）。經查，被告於第一期價金清償期屆至後
26 仍未給付，自構成給付遲延。原告已於108年5月13日寄發
27 甲存證信函，催告被告於文到後即刻配合辦理抵押權設定登
28 記，並於抵押權設定登記後5日內出款清償系爭貸款，經被
29 告收受在案，有該存證信函及收件回執在卷可憑（見本院卷
30 第27至33頁）。雖原告催告被告「即刻」履行，其所定期限
31 過短，然至被告108年6月12日收受乙存證信函時（見本院

卷第35至37頁），已經過將近1個月之相當期間，依上開說明，原告當已取得契約解除權。準此，原告嗣以乙存證信函為解除系爭契約之意思表示，經被告於108年6月12日收受，即生解約之效力。被告辯稱系爭契約未經合法解除乙節，自無可採。

四、按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害；解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第231條第1項、民法第260條分別定有明文。原告雖主張其因被告給付遲延所受損害為系爭貸款金額即1億3973萬元等語。惟查，原告在簽訂系爭契約之前，即已向土地銀行為系爭貸款，且被告出款清償系爭貸款乃代替第一期價金之給付，是難認系爭貸款「本金」屬被告遲延給付所致之損害。然而，若被告有依約出款清償系爭貸款，系爭貸款後續即無「利息」產生，亦即，原告於被告依約出款清償系爭貸款後，便無需再支付貸款利息。因被告未依約履行，致系爭貸款自108年5月13日起至108年6月12日止仍繼續計算利息，造成原告須額外支付該段期間之貸款利息，堪認此部分利息支出屬原告所受遲延損害。因原告於108年5月15日繳納之利息金額為210,562元（計息期間應為108年4月15日至5月14日）、108年6月15日繳納之利息金額為209,475元（計息期間應為108年5月15日至6月14日），此有土地銀行放款利息收據為憑（見本院卷第192、193頁）。經核算，原告於該段期間多支出之貸款利息金額為209,998元（計算式： $210562 \times 2/30 + 209475 \times 29/31 \div 209998$ ，元以下四捨五入）。是以，原告依民法第231條第1項規定，請求被告損害賠償209,998元，當屬有據。逾此範圍之請求，則無理由。

五、原告雖另主張：其得依系爭契約第8條第1項約定，請求被告給付違約金即系爭貸款金額1億3973萬元等語。惟按該條項乃約定：被告不依約履行付款或其他義務致原告不能如期收訖買賣價金，即視為被告違約，原告得限期催告履行，逾期仍不履行即將已收入價款全數沒收，充作違約罰金（後略

01)。因本件被告並未給付任何價款，原告自無從依該約定沒
02 收價款充作違約金。又該條項亦未約定原告得請求被告給付
03 如何計算之違約金。故原告此部分主張，要屬無憑。

04 六、綜上所述，原告依民法第231條第1項規定，請求被告給付
05 209,998元，及自起訴狀繕本送達（於108年7月26日送達
06 ，見本院卷第55頁）翌日即108年7月27日起至清償日止，
07 按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請
08 求，則屬無據，應予駁回。本判決原告勝訴部分，係所命給
09 付金額未逾500,000元之判決，依民事訴訟法第389條第1
10 項第5款規定，應依職權宣告假執行。另被告就原告勝訴部
11 分，陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定
12 相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請
13 已失所附麗，應併予駁回。

14 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
15 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 109 年 4 月 9 日
18 民 事 第 二 庭 法 官 黃 凡 瑄

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。（
21 須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一
22 併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 109 年 4 月 9 日
24 書 記 官 楊 思 賢