臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第816號

原　　告　富旺國際開發股份有限公司
法定代理人　林正雄
訴訟代理人　林坤賢律師
複　代理人　張莠茹律師
被　　告　台灣金聯資產管理股份有限公司
法定代理人　郭文進
訴訟代理人　陳永嚴律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國108 年7 月3 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、被告法定代理人原為鄭明華，嗣變更為郭文進，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第151-172 頁），核無不合，應予准許。

二、本件原告起訴主張依購買意向書（下稱系爭意向書）第6 條約定請求被告給付新臺幣（下同）1000萬元（見本院卷第13-19頁），嗣本於同一基礎事實，追加依民法第249 條第3 款規定為請求權基礎（見本院卷第131 頁、第137 頁反面-137-1頁），依民事訴訟法第255 條第1 項第2 款規定，應予准許。

三、原告主張：伊於民國106 年11月8 日經由訴外人張祐菘居間仲介向被告買受坐落臺南市○○區○○段○○○ ○號等37筆土地及其上同段79-2建號建物（下合稱系爭不動產），兩造合意買賣價金總價2 億8000萬元，惟因訴外人即被告代理人連文彬表示其他契約細節尚須內部會議作業時間，故伊先簽立系爭意向書並交付面額1000萬元支票1 紙（下稱系爭支票）作為斡旋金予連文彬簽收，約定於同年月28日再簽訂買賣契約，系爭意向書第6 條約明買賣條件經被告同意並收取斡旋金，即轉為定金，若被告反悔，需加倍賠償伊。詎被告於同年月27日表示不同意

出售系爭不動產並退還1000萬元，然系爭支票業經被告兌現收取轉為定金，且兩造間未能成立買賣契約係可歸責於被告，爰依系爭意向書第6條約定、類推適用民法第249條第3款規定，擇一請求被告賠償1000萬元等語，聲明：㈠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。㈡願供擔保請准宣告假執行。

四、被告則以：伊出售不動產有標準作業流程，申購者應先出具申購書並繳付申請保證金如支票供伊提示兌領，總價達3000萬以上案件應由董事長核定，且需提報資產審議小組審議，系爭意向書乃原告單方擬定出具，僅為原告欲向伊申購系爭不動產之要約，106年11月8日當日與會之科長連文彬並無決定出賣系爭不動產之權限，更已向原告表示本件申購需經伊開會決定，兩造未就系爭意向書所載內容達成合意，伊不受拘束，至於系爭支票之性質乃申請保證金，並非定金，伊已於拒絕原告申購後退還1000萬元予原告，無賠償義務等語，資為抗辯，聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、兩造均不爭執：㈠原告於106年11月8日提出其製作之系爭意向書向被告申購系爭不動產，並交付系爭支票予連文彬，系爭支票經被告於當日提示兌現；㈡被告於同年月27日發函告知不出售系爭不動產予原告，並要求原告提供匯款帳戶以供返還1000萬元，因原告不提供帳戶，被告遂將1000萬元提存於臺灣臺中地方法院，後經原告領回等情，並有系爭意向書、系爭支票、兩造往來函文、提存書、郵局存證信函在卷可稽（見本院卷第23-25頁、第31頁、第65-75頁），堪信為真。

六、原告主張被告應依系爭意向書第6條約定或類推適用民法第249條第3款規定，給付原告1000萬元，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。經查：

㈠系爭意向書記載：「一、購買標的：臺南市○○區○○段512，517，519…（即為系爭不動產）。二、購買總價：新臺幣2億

8000萬元。三、有效期間：中華民國106年11月8日起至106年11月10日止，共計3日。屆期，本意向書自動失效。四、斡旋金額：新臺幣1000萬元。五、但書條件：若有不符下列情形之一者，本意向書自動失效，賣方（指被告，下同）應立即返還斡旋金。1.賣方保證出售標的為無污染或埋設廢棄物…。六、若上述買賣條件經賣方同意並收取斡旋金，即轉為定金，若賣方反悔，須加倍償還買方（指原告）。」，而其上僅有原告於「立意向書人」欄簽章，無被告簽章，有該意向書在卷可參（見本院卷第23頁）。

㈡原告主張兩造於106年11月8日合意買賣價金為總價2億8000萬元，並約定於同年月28日簽訂買賣契約，且其將系爭意向書及系爭支票一併交予連文彬，連文彬既收受之，並兌現系爭支票，即可認被告已默示同意受系爭意向書所載內容拘束等語，並舉系爭意向書、系爭支票、證人即中人張祐菘、證人即原告開發部協理詹明崐之證詞為證（見本院卷第23-25頁、第179-185頁、第236-238頁）。查證人張祐菘固證稱106年11月8日兩造合意如被告兌現系爭支票，即同意買賣條件，連文彬稱可以2億8000萬元將系爭不動產賣予原告，並約定原告應於同年月28日給付被告買賣價金10%價款等語（見本院卷第181-183頁），然均為證人連文彬否認（見本院卷第233-235頁，詳後述），同日參與會議之證人詹明崐則證稱系爭意向書乃原告單方出具，該意向書上所載之標的、總價、有效期間、斡旋金等項目皆係原告既有制式格式，由其按照歷來慣用之制式格式修改製作而成，購買總價原本記載2億7000萬元，因連文彬於當日表示該價格有其他人出價，故原告加價為2億8000萬元，復由其修改系爭意向書之總價後連同系爭支票交予連文彬，連文彬說要往上簽送等語明確（見本院卷第236-237頁），核與證人張祐菘之證述不符，證人張祐菘之證詞是否為真，顯有疑義，難以憑採，佐以系爭意向書上並無被告簽章，亦未載明兩造訂於106年11月28日簽訂買賣契約，充其量僅屬原告表明欲以2億8000萬元申購系爭不動產之證明，故而，原告徒以被告

收受系爭意向書及系爭支票，即主張被告同意以系爭意向書所載內容與原告成立買賣契約，兩造已達成合意，誠屬速斷，應非可取。

㈢而被告抗辯其出售不動產有標準作業流程，申購者應先出具購買申請書，其有制式版本，申購者提出申請之同時並應繳付申請保證金，如為支票，由其逕行提示兌領憑以作為申請保證金，制式購買申請書上更載明其兌領申請保證金之行為僅表示其願意接受申請案，不代表已與申購者達成讓售之合意，亦不因而負有讓售標的之義務，如未核准申購，其僅需無息返還申請保證金，至於總價達3000萬以上之案件，係由董事長核定，且需提報資產審議小組審議，科長連文彬並無決定出賣系爭不動產之權限等節，已提出不動產購買申請書、被告分層負責明細表、資產審議小組設置準則及承受、購入不動產出售審查流程圖為證（見本院卷第195-199頁、第209-214頁、第257頁），證人連文彬亦證稱：被告出售不動產有標準作業流程，依分層負責辦法劃分裁決層級，本件金額達3000萬元以上，需由被告資產審議委員會做決定，我當時僅是科長，對於本件是否出售或出售價額均無決定權限，僅負責受理原告申購案，我的權責是確認申請者申購金額、保證金，彙整相關資料後提報資產審議委員會，原告於106年11月8日表示要申購系爭不動產，系爭意向書係原告職員自行製作後交付給我，因系爭意向書只是原告單方之意思，故我未在其上簽章，當天原告代表表明要以2億8000萬元購買系爭不動產，我有表明需經被告開會決議後才能決定是否出售，我受領系爭支票時亦有表示若要提報申購資料給資產審議委員會，需要繳付保證金，有向原告確認是否可以兌領系爭支票，經原告同意後才去兌領，我沒有同意收受系爭支票並提示後即等同雙方就買賣契約達成合致等語（見本院卷第232-235頁），足證兩造間106年11月8日會議係商議、進行原告向被告申請購買系爭不動產並同時交付申請保證金一事，被告抗辯系爭意向書性質僅屬原告欲申購系爭不動產之要約，其未就系爭意向書之內容與原告達成合意，堪以採信

。

㈣原告既未能舉證證明兩造間就系爭意向書達成合意，則其依系爭意向書第6條約定請求被告給付1000萬元，要非可取。

㈤另按定金，除當事人另有訂定外，契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款定有明文；又立約定金係在契約成立前交付之定金，用以擔保契約之成立，其效力有民法第249條規定之類推適用。然依前所述，被告是否同意原告上開申購條件，尚需經公司內部核決、審議流程完備後才能決定，據此，被告抗辯兩造間就系爭支票1000萬元之交付，非用以擔保買賣契約之成立，不屬立約定金，僅係作為原告願以2億8000萬元申購系爭不動產之申請保證金等語，核屬可信，是原告主張類推適用民法第249條第3款規定，請求被告給付1000萬元，亦非可取。

七、綜上，原告依系爭意向書第6條約定、類推適用民法第249條第3款規定，請求被告給付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，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

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

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　26　　日

民事第五庭　法　官　陳筠媛

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　　108　　年　　7　　月　　26　　日

書記官　施盈如