

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度重訴字第287號

原告 圓安生技股份有限公司

法定代理人 許原哲

訴訟代理人 陳文忠 律師

蔡青芬 律師

被告 郭瑞珍

郭瑞霖

郭瑞仁

共同

訴訟代理人 田雅文 律師

蘇清水 律師

蔡宜均 律師

上列當事人間請求返還訂金等事件，經本院於民國108年7月18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、本件原告主張：兩造於民國106年11月27日訂立不動產買賣合約書（下稱系爭契約），雙方約定由被告將坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（上開2筆地號地，下稱系爭土地）以新臺幣（下同）3,328萬7,900元出賣予原告；原告於簽約時，業已交付票面金額為330萬元，票載發票日為107年2月28日，票據號碼AE0000000號之支票1紙（下稱系爭支票）予被告郭瑞珍，作為定金。茲因被告拒絕將系爭土地出賣予原告，且系爭契約第10條約定：「本約甲乙雙方應忠誠履約，若乙方違約時所付款項由甲方無條件沒收，如甲方違約時，所收款項應於違約發生之日起一星期內加倍退還乙方，雙方各無異議」等語；為此，爰依系爭契約第10條約定，提起本訴，請求被告加倍退還其所受之定金等語。並聲明：被告應給付原告660萬元，及自民事起

01 訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
02 之利息，並願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告抗辯：

04 (一)原告依系爭契約其他約定事項之記載，負有委託第三方機關
05 進行土壤探勘檢測之義務，取得土壤探勘檢測報告係為準備
06 、確定系爭契約履約與否之關鍵，為系爭契約是否履行之前
07 提，應屬原告之從給付義務。原告不得自行決定有無探勘之
08 必要。

09 (二)兩造口頭約定原告應於107年2月28日前完成土壤探勘檢測
10 ，被告因原告給付遲延，乃於107年5月22日以存證信函催
11 告原告履行土壤探勘檢測義務，惟原告仍未履行，被告乃於
12 107年7月14日，依民法第254條規定，寄發存證信函解除
13 系爭契約。如本院認兩造並未約定土壤探勘檢測義務之履行
14 期限，因被告於107年5月22日業已催告原告於2週內履行
15 ，原告至遲於107年6月7日，即負遲延責任；嗣被告於10
16 8年5月24日又以存證信函催告原告於108年6月5日前履
17 行，並敘明逾期將逕行解除系爭契約，不另通知，然原告仍
18 未履行，是系爭契約於107年6月6日業已解除。又系爭契
19 約既已解除，原告主張依系爭契約第10條約定，請求被告加
20 倍返還已收款項660萬元，自無理由等語。

21 (三)並聲明：原告之訴駁回（被告漏未聲明假執行之聲請駁回）
22 ，如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、兩造不爭執之事項：

24 (一)兩造於106年11月27日訂立系爭契約，雙方約定由被告將系
25 爭土地以3,328萬7,900元出賣予原告。原告於簽約時，交
26 付系爭支票被告郭瑞珍，作為訂金，該支票業於107年3月
27 1日兌現。

28 (二)系爭契約第3條約定：「殘餘款依照左列約定給付甲方（指
29 被告）清楚：（一）第一次於民國（按：「民國」應係未刪除之
30 贅字）探勘完成合格賣方檢付證件辦理移轉登記時付新臺幣
31 1,500萬元正，尾款於登記完成後兩日內一次付清」；第10

條約定：「本約甲乙方雙方應忠誠履約，……若甲方（指被告）違約時，所收款項應於違約發生之日起一星期內加倍退還乙方，雙方各無異議」等語。

(三)系爭契約其他約定事項約定：「工業用地依規定需檢附土壤探勘證明，本標的物委由買受人申請探勘，費用由買受人負擔，土壤檢測合格，甲方應聲請鑑定界址，並負擔鑑界費用。檢測不合格，本買賣合約無效，所收取之訂金無條件退還買方。本買賣總價金均委託郭瑞珍統一處理，俟登記完成並扣除兩方應付各項費用後，平均分配給予其他兩名共有人。……」等語。

(四)原告於107年4月24日寄發臺南地方法院郵局第577號存證信函予被告郭瑞珍，業已送達於被告郭瑞珍；於107年6月13日分別寄發臺南地方法院郵局第872號、第873號、第874號存證信函予被告郭瑞霖、郭瑞仁、郭瑞珍，分別已送達於被告。

(五)被告郭瑞霖於107年4月20日寄發關廟郵局第18號存證信函予原告，於107年4月23日送達於原告；於107年5月22日寄發關廟郵局第25號存證信函予原告，於107年5月23日送達原告；於107年7月14日寄發關廟郵局第33號存證信函予原告，於107年7月17日送達原告。

四、本件之爭點：

(一)原告有無申請探勘系爭土地之給付義務？如原告無申請探勘系爭土地之給付義務，又遲未申請探勘系爭土地，系爭契約之效力如何？

(二)被告主張系爭契約業已解除，有無理由？

(三)如系爭契約尚未解除，原告主張被告違反系爭契約第3條之約定，有無理由？

(四)原告依系爭契約第10條約定，請求被告給付660萬元及自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？

五、得心證之理由：

01 (一)原告有無申請探勘系爭土地之給付義務？如原告無申請探勘
02 系爭土地之給付義務，又遲未申請探勘系爭土地，系爭契約
03 之效力如何？

04 1.按民法第199條第1項規定：基於債之關係，債權人得向
05 債務人請求給付。故債之核心在於給付，而給付義務，可
06 分為主給付義務及從給付義務。主給付義務，係指基於債
07 之關係所固有、必備，並能決定債之關係類型之基本義務
08 ，從給付義務係指為準備、確定、支持及完全履行主給付
09 義務之具有本身目的之義務（最高法院101年度臺上字第
10 2098號判決參照）。

11 2.查，系爭契約其他約定事項約定：「工業用地依規定需檢
12 附土壤探勘證明，本標的物委由買受人申請探勘，費用由
13 買受人負擔，土壤檢測合格，甲方應聲請鑑定界址，並負
14 擔鑑界費用。檢測不合格，本買賣合約無效，所收取之訂
15 金無條件退還買方。本買賣總價金均委託郭瑞珍統一處理
16 ，俟登記完成並扣除兩方應付各項費用後，平均分配給予
17 其他兩名共有人。……」等語，明定「委由買受人申請探
18 勘」等語，自文義觀之，兩造顯然業已約定買受人即原告
19 應申請探勘；參以系爭契約第3條約定：「殘餘款依照左
20 列約定給付甲方（指被告）清楚：（一）第一次於民國（按：
21 「民國」應係未刪除之贅字）探勘完成合格賣方檢付證件
22 辦理移轉登記時付新台幣1,500萬元正，尾款於登記完成
23 後兩日內一次付清」等語，可知被告應於探勘完成，且檢
24 測合格以後，始須交付證件，以供原告辦理系爭土地之所
25 有權移轉登記，而原告則應於被告檢付證件，供其辦理所
26 有權移轉登記時，始須給付1,500萬元，並於所有權移轉
27 登記完畢以後，始須給付尾款，如原告未申請探勘，原告
28 之主給付義務即價金給付義務之清償期將無從確定，揆之
29 前揭說明，應認兩造於其他約定事項所定買受人即原告申
30 請探勘一事，應為原告之從給付義務。

31 3.原告雖主張：因就系爭土地完成探勘，有利於原告，原告

01 捨棄此一條件，系爭契約得不再附探勘完成合格之條件等
02 語，惟為被告所否認，抗辯：原告不得自行決定有無探勘
03 必要等語。查，系爭土地探勘合格與否，涉及被告出賣之
04 系爭土地有無瑕疵之問題；衡之系爭契約其他事項約定：
05 「……檢測不合格，本買賣合約無效，所收取之訂金無條
06 件退還買方。……」等語，可知兩造之真意無非係約定如
07 系爭土地探勘結果不合格，雙方即合意解除契約，藉以避
08 免如系爭土地探勘結果不合格，被告應否負擔物之瑕疵擔
09 保責任之爭議。是以，自難認就系爭土地申請探勘與否，
10 僅涉及原告之利益；況且，原告申請探勘，確定系爭土地
11 檢測是否合格，乃原告所負之從給付義務，已如前述，原
12 告自不得自行決定履行與否。

- 13 4. 又原告申請探勘系爭土地，藉以確定系爭土地檢測是否合
14 格，既為原告之從給付義務，自無論述如原告無申請探勘
15 系爭土地之給付義務，又遲未申請探勘系爭土地，系爭契
16 約之效力如何之必要。

17 (二) 被告主張系爭契約業已解除，有無理由？

- 18 1. 本件被告抗辯：兩造口頭約定原告應於107年2月28日前
19 完成土地探勘檢測義務等語，並聲請訊問證人黃旭郎、林
20 泳彰，惟為原告所否認，主張：否認與被告間有約定取得
21 土壤探勘檢測證明之期間等語。查：

- 22 (1) 證人黃旭郎於本院言詞辯論時雖證稱：伊與原告之董事
23 長許原哲約定訂立契約，訂立契約以前，許原哲董事長
24 陳稱必須鑽探，如有問題，買賣即不成立，因當時正好
25 碰到農曆過年，因此給與許原哲董事長3個月時間鑽探
26 等語（參見本院卷第142頁）。惟查，107年農曆初一
27 為107年2月16日；而系爭契約乃於106年11月27日訂
28 立，有系爭契約影本1份在卷可按（參見本院卷第19頁
29 ），距離107年農曆過年期間，約有2個半月之久，並
30 無正好碰到農曆過年之情形，是證人黃旭郎於本院言詞
31 辯論時證述之上開內容，是否確與事實相符，已待商榷

01 。況且，證人黃旭郎於本院言詞辯論時所為上開證言，
02 至多僅能證明原告法定代理人許原哲要求必須就系爭土
03 地進行鑽探檢測，如檢測結果不合格，即不願意買賣，
04 證人黃旭郎向原告法定代理人許原哲陳稱給與其3個月
05 時間鑽探等情，並不足以證明兩造曾以口頭約定應於10
06 7年2月28日以前，完成土地探勘檢測義務。

07 (2) 證人即擬訂系爭契約之林泳彰於本院言詞辯論時雖證稱
08 ：探勘須由原告處理，原告之董事長許原哲有稱約須3
09 個月期間，因此約定定金支付期間為2月等語（參見本
10 院卷第178頁），充其量僅能證明原告之董事長許原哲
11 於訂立系爭契約時，曾提及探勘約須3個月期間之事實
12 ，尚無從據以認定兩造間業已約定原告就系爭土地探勘
13 檢測之期限。況且，證人林泳彰於本院言詞辯論時，證
14 稱：系爭契約第3條係因探勘日期無法掌握，故未書寫
15 日期；系爭契約第3條之意思，係指探勘合格以後，出
16 賣人須檢附所有權移轉登記之證件，在辦理所有權移轉
17 登記時，須給付1,500萬元，尾款則在登記完成後2日
18 內一次付清，當時係依雙方共同協議，儘量以文字約定
19 於系爭契約等語（參見本院卷第174頁、第175頁）；
20 且被告所寄發關廟郵局第25號存證信函內，亦無隻言片
21 語提及原告依約應完成探勘檢測之期限，有關廟郵局第
22 25號存證信函影本1份附卷可佐（參見本院卷第91頁至
23 第97頁）。衡諸常情，如兩造於證人林泳彰擬訂系爭契
24 約時，對於原告就系爭土地完成探勘義務之期間，業已
25 意思表示合致，證人林泳彰應無未於系爭契約內第3條
26 及其他約定事項內明確記載原告應於何時就系爭土地完
27 成探勘檢測，以免日後爭議之理？被告亦無於寄發予原
28 告之關廟郵局第25號存證信函內，對於原告應完成探勘
29 檢測之期限隻字未提之可能？益徵被告上開部分之辯解
30 ，自不足採。

31 (3) 從而，被告上開部分之辯解，應無足取。

- 01 2.按給付無確定期限者，依民法第229條第2項規定，應先
02 經債權人催告而未為給付，債務人始負遲延責任。又民法
03 第254條係規定，契約當事人之一方遲延給付者，他方當
04 事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得
05 解除其契約。故債務人遲延給付時，須經債權人定相當期
06 限催告其履行，債務人於期限內仍不履行時，債權人始得
07 解除契約（最高法院103年度臺上字第2406號判決參照）
08 。次按，契約當事人之一方因他方遲延給付而定期催告其
09 履行，同時表明如於期限內不履行，契約即解除者，係附
10 有停止條件解除契約之意思表示，如他方當事人未依限履
11 行，則條件成就，即發生解除契約之效力，無須另為解除
12 契約之意思表示（最高法院102年度臺簡上字第14號裁定
13 可參）。
- 14 3.本件被告另抗辯：如本院認兩造並未約定土壤探勘義務之
15 履行期間，因被告於107年5月22日業已催告原告於2週
16 內履行，原告至遲於107年6月7日，即負遲延責任；嗣
17 被告於108年5月24日又以存證信函催告原告於108年6
18 月5日前履行，並敘明逾期將逕行解除系爭契約，不另通
19 知，然原告仍未履行，是系爭契約於107年6月6日業已
20 解除等語，惟為原告所否認，主張：被告雖於107年5月
21 22日以關廟郵局第25號存證信函催告原告於2週內，履行
22 探勘檢測，否則，解除買賣契約，惟原告於收受上開存證
23 信函後，已於107年6月13日以臺南地方法院郵局第872
24 號、第873號、第874號存證信函回覆被告，因探勘土地
25 檢測項目繁多，尚須延30日，始能完成，被告亦同意順延
26 30日，自應以107年7月13日為履行期限等語，並以被告
27 於107年11月29日民事答辯狀內記載「…被告依原告來函
28 再寬等30日…」等語，及於107年12月6日言詞辯論時陳
29 述：原告回覆30日內會檢測完畢，但30日後原告仍無法提
30 出檢測報告等語，以為證明等語。查：
31 (1)被告於107年5月22日寄發關廟郵局第25號存證信函予

原告，存證信函主旨欄記載「請貴公司依說明四意旨，履行貴我雙方之土地買賣契約義務，經此催告，如未履行，我方將依法解除契約，詳如說明，請查照」等語；說明欄四記載「爰通知貴公司應依約履行土地探勘土壤檢測義務，倘貴公司已履行前揭探勘檢測義務且合格，請於文到後5日內依約給付我方買賣價金1500萬元，以為續履行進行。倘貴公司尚未履行前揭探勘檢測義務，請於文到後二週內履行完成，並將結果惠復，若屆期未履行，將依本函意旨催告後解除雙方前揭土地買賣契約」等語，此有關廟郵局第25號存證信函影本1份在卷可按（參見本院卷第91頁、第93頁），足認被告業已定2週期間，催告原告履行申請探勘檢測之從給付義務；而前揭關廟郵局第25號存證信函業於107年5月23日送達原告，此為兩造所不爭執，並有中華郵政掛號郵件收件回執影本1份在卷可按（參見本院卷第99頁），是依民法第229條第3項規定，原告於被告所定2週之期限屆滿時起，自負遲延責任。

- (2) 至原告雖為前揭主張。惟查，原告於107年6月13日所寄發臺南地方法院郵局第872號、第873號、第874號存證信函之內容，僅係向被告說明尚須30日，始可得知檢測結果，而非向被告為延緩給付期限之要約，有臺南地方法院郵局第872號、第873號、第874號存證信函等影本各1份在卷可按（參見本院卷第23頁、第25頁、第27頁頁）；且縱認原告寄發臺南地方法院郵局第872號、第873號、第874號存證信函予被告，可認係向被告為延緩給付期限之要約，原告亦未舉證證明被告對其要約有何承諾之意思表示，自難認兩造業已合意延緩給付期限。至被告107年11月29日民事答辯狀內雖記載「…被告依原告來函再寬等30日…」等語，於107年12月6日言詞辯論時，並陳述：原告回覆30日內會檢測完畢，但30日後原告仍無法提出檢測報告等語，有被告107

01 年11月29日民事答辯狀及本院107年12月6日言詞辯論
02 筆錄在卷可稽（參見本院卷第69頁、第116頁），惟被
03 告於107年11月29日民事答辯狀記載之上開內容及107
04 年12月6日言詞辯論時所為前揭陳述，至多係被告自願
05 於30日後，再為法律上之權利主張，尚難認兩造業已合
06 意延緩原告之給付期限。原告主張：被告同意順延30日
07 ，應以107年7月13日為履行期限等語，自不足採。

08 (3) 被告於原告遲延給付以後，業於108年5月24日寄發主
09 旨欄記載：「請貴公司於108年6月5日前，依貴我雙
10 方106年11月27日土地買賣履行土壤探勘檢測完畢並給
11 付買賣價金1,500萬元，經此催告，如未履行，我方將
12 依法解除契約」等語，說明欄四記載：「……為確保雙
13 方權益，我方再次催告貴公司應於108年6月5日前，
14 依雙方土地買賣契約，履行土壤探勘檢測完畢並給付買
15 賣價金1,500萬元，逾期我方將逕行解除土地買賣契約
16 ，不另通知」等語之臺南地方法院郵局第704號存證信
17 函予原告；該存證信函已於108年5月27日送達於原告
18 之法定代理人許原哲，有臺南地方法院郵局第704號存
19 證信函影本及中華郵政掛號郵件收件回執影本各1份在
20 卷可按（參見本院卷第309頁至第317頁），顯然業已
21 定期催告原告履行申請探勘檢測系爭土地之義務，且同
22 時表明如於期限內不履行，契約即告解除，揆之前揭說
23 明，應屬附有停止條件解除契約之意思表示，如原告未
24 依限履行，則條件成就，即發生解除契約之效力，無須
25 另為解除契約之意思表示，惟原告仍未於被告在臺南地
26 方法院郵局第704號存證信函所定期限即108年6月5
27 日前履行前述從給付義務，自應認系爭契約業已解除。

28 (4) 至被告於108年5月24日所寄發臺南地方法院郵局第70
29 4號存證信函，雖同時催告原告應給付價金1,500萬元
30 。惟依系爭契約第3條之約定，原告應於被告檢付證件
31 辦理移轉登記時，始須給付1,500萬元，於被告檢付證

01 件辦理移轉登記以前，並無給付1,500萬元價金之義務
02 ，是被告就該部分之催告，應屬過大之催告。然因債權
03 人就債務人之給付義務所為之過大催告，僅該超過部分
04 不生效力，未超過部分，仍生催告之效力，債權人仍得
05 據為解除契約之意思表示（最高法院70年臺上字第3159
06 號判例參照）。因此，被告所為前揭過大之催告，對於
07 系爭契約業經被告解除之事實，應無影響。

08 (三)如系爭契約尚未解除，原告主張被告違反系爭契約第3條之
09 約定，有無理由？

10 1.按契約一經解除，溯及於訂約時失其效力，與自始未訂契
11 約生同一之結果，故因契約所生之債權債務，溯及當初全
12 然消滅（最高法院91年度臺上字第1552號判決參照）。查
13 ，系爭契約既已解除，揆之前揭說明，溯及於訂約時失其
14 效力，與自始未訂契約生同一之結果，故因契約所生之債
15 權債務，溯及當初全然消滅，自無論述原告主張被告違反
16 系爭契約第3條之約定，有無理由之必要。

17 2.退而言之，如系爭契約尚未解除，因系爭契約第3條約定
18 ：「殘餘款依照左列約定給付甲方（指被告）清楚：(一)第
19 一次於民國（按：「民國」應係未刪除之贅字）探勘完成
20 合格賣方檢付（按：應係「附」之誤載）證件辦理移轉登
21 記時付新台幣1,500萬元正，尾款於登記完成後兩日內一
22 次付清」等語。自文義觀之，被告應於系爭土地探勘完成
23 ，且檢測合格後，始負有檢附證件之義務。而系爭土地既
24 未探勘完成並檢測合格，被告自不負有檢附證件，以供原
25 告就系爭土地辦理所有權移轉登記之義務。從而，原告主
26 張被告違反系爭契約第3條之約定，亦屬無據。

27 (四)原告依系爭契約第10條約定，請求被告給付660萬元及自民
28 事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%
29 計算之利息，有無理由？

30 1.按本約甲乙方雙方應忠誠履約，若乙方（指原告）違約時
31 所付款項由甲方無條件沒收，如甲方（指被告）違約時，

01 所收款項應於違約發生之日起1星期內加倍退還乙方，雙
02 方各無異議，系爭契約第10條雖有明文，惟系爭契約第10
03 條之適用，乃以系爭契約尚未解除，為其前提，且系爭契
04 約第10條關於原告請求被告加倍退還所收款項部分約定之
05 適用，乃以被告違約為其要件，如系爭契約業已解除，或
06 被告並無違約之情事，即無系爭契約第10條內關於原告請
07 求被告加倍退還所收款項部分約定之適用。

08 2.查，系爭契約既已解除，且縱令系爭契約尚未解除，原告
09 主張被告有違反系爭契約第3條約定之情事，亦屬無據，
10 已如前述，揆之前揭說明，自無系爭契約第10條內關於原
11 告請求被告加倍退還所收款項部分約定之適用。從而，原
12 告主張依系爭契約第10條約定，請求被告給付660萬元及
13 自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年
14 利率5%計算之利息，自屬無據。

15 六、綜上所陳，本件原告主張依系爭契約第10條約定，請求被告
16 給付660萬元及自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償
17 日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又
18 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予
19 駁回。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
21 ，認與判決之結果不生影響，無一一論述必要，附此敘明。

22 八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
23 如主文。

24 中 華 民 國 108 年 8 月 22 日
25 民事第一庭 法官 伍逸康

26 以上正本證明與原本無異。

27 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
28 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
29 10日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 中 華 民 國 108 年 8 月 22 日
31 書記官 康紀媛

