

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第1363號

原告 凱鴻鋼鐵股份有限公司

法定代理人 林宏賓

訴訟代理人 戴勝利律師

林仲豪律師

吳佳龍律師

被告 登榮塑膠企業股份有限公司

法定代理人 蔡雪馨

訴訟代理人 謝凱傑律師

楊聖文律師

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國109年3月11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，及自民國一百零八年九月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造各負擔百分之五十。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣陸拾陸萬柒仟元為被告供擔保後，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。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國108年5月16日向被告購買其所有坐落柳營科技工業區暨環保園區（下稱柳營工業區）內之土地即臺南市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地（權利範圍：全部，下稱系爭土地），兩造並簽立協議書（下稱系爭協議書），約定系爭土地每坪買賣價金為新臺幣（下同）6萬4,200元（系爭協議書第2條），原告於當日先行交付定金200萬元即期支票乙紙（發票日：108年5月16日、票號：NN0000000，下稱系爭支票）與被告，被告則簽立定金單與原告。嗣原告於108

01 年6月13日經柳營工業區核准入園，並於108年7月11日委由
02 益民律師事務所發函通知被告簽立後續契約。詎被告竟於10
03 8年7月16日寄發新營民治郵局第82號存證信函與原告，稱雙
04 方未就後續契約之給付方式、所有權移轉、稅費負擔及點交
05 等事項達成合意，無從簽立後續契約等語予以拒絕，致兩造
06 未能於108年8月16日前簽立後續契約，系爭協議書依第3條
07 第2項約定即為無效。

08 (二)系爭協議書已就本件買賣價金及標的達成合意，且被告已收
09 取系爭支票並兌現定金200萬元，應認系爭土地買賣契約已
10 成立，被告未依約簽立後續契約，顯有可歸責之事由，爰依
11 民法第249條第3款規定請求被告返還2倍定金即400萬元。倘
12 認系爭協議書無效之原因不可歸責於兩造，則依民法第249
13 條第4款規定，或因系爭協議書已歸於無效，依民法第179條
14 不當得利規定，請求被告返還定金200萬元等語。

15 (三)並聲明：

- 16 1.被告應給付400萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
17 止，按週年利率百分之5計算之利息。
18 2.願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告則以：

20 (一)系爭協議書係屬土地買賣之預約，僅針對土地買賣價金做總
21 額約定，其餘內容如付款方法、付款日期、稅賦、點交、相
22 關費用及違約等重要事項則未做約定，再參酌系爭協議書第
23 3條約定內容，應可認定系爭協議書並非買賣本約，原告不
24 得據以請求簽立後續契約。又系爭土地屬柳營工業區第1期
25 開發區之生產事業用地，依柳營科技工業區第1期開發區土
26 地出售要點（下稱柳營工業區出售要點）第43條第1項規定
27 ，工廠登記之廠地面積使用建蔽率不得小於百分之20，始能
28 轉售土地，惟原告未能達到上開規定之要求，甚至未能依約
29 定向合作金庫北新營分行交付相關資料申請貸款，可見雙方
30 無法簽立買賣本約之原因，應可歸責於原告，依民法第249
31 條第2款規定，原告不得請求被告返還定金，亦不得請求加

01 倍返還等語，以資抗辯。

02 (二)並聲明：

03 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

04 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執事項：

06 (一)原告於108年5月16日向被告購買其所有坐落柳營工業區內之
07 系爭土地，兩造並在臺南市議員服務處簽立系爭協議書，系
08 爭協議書第2條約定系爭土地每坪買賣價金為6萬4,200元，
09 原告於當日先行交付定金200萬元之系爭支票乙紙與被告，
10 被告另簽立定金單與原告。

11 (二)系爭協議書第3條約定：「甲方（即本件原告，下同）如無
12 法取得乙方（即本件被告，下同）上開3筆土地所有權或柳
13 營科技工業區暨環保園區入區核准時，乙方願無條件退還全
14 額定金。雙方如未於本協書成立後3個月內簽立後續契約時
15 ，則本協議書無效。」

16 (三)被告取得系爭支票後已提示兌現，並開立日期「108年5月13
17 日」、品名「出售土地訂金」、金額「200萬元」之三聯式
18 統一發票與原告。

19 (四)臺南市政府經濟發展局（下稱臺南市經發局）於108年6月13
20 日以南市經區字第1080689390號函文同意原告承租系爭土地
21 ，函文內容如原證3所示。

22 (五)原告於108年7月11日委由益民律師事務所以108年度益龍字
23 第071101號律師函，通知被告於文到後10日內聯繫簽立系爭
24 協議書第3條第2項約定之後續契約，律師函文內容如原證4
25 所示。嗣被告於108年7月16日寄發新營民治郵局第82號存證
26 信函與原告，表示雙方並未就後續契約給付方式、所有權移
27 轉、稅費負擔、點交等契約相關事項達成合意，無從簽立後
28 續契約等語，存證信函內容如原證5所示。原告繼於108年7
29 月22日委由律師發函與被告表示請其於108年8月16日前與原
30 告聯繫等語，律師函文內容詳如原證6所示。

31 (六)原告就其廠房新建工程之景觀及建築審議相關事宜，於108

01 年6月18日函送臺南市經發局柳營工業區；臺南市經發局於1
02 08年7月12日以南市經區字第1080813370號函文檢送上開廠
03 房景觀及建築審議委員會第108年度第5次會議紀錄與本件原
04 告及相關單位，上開函文及資料詳如原證8、9所示。

05 四、本院得心證之理由：

06 (一)兩造簽立之系爭協議書應屬買賣預約：

07 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
08 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
09 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
10 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，
11 民法第153條第1項、第2項定有明文。次按契約有預約與本
12 約之分，兩者異其性質及效力，預約係約定將來訂立一定契
13 約（本約）之契約，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約
14 之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行（最高法院106
15 年度台上字第480號判決意旨參照）。而買賣契約當事人就
16 標的物及其價金互相同意，買賣契約即為成立，民法第345
17 條第2項固有明文。惟按不動產之買賣，除標的物及其價金
18 ，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費
19 用及違約等重要事項，故買賣預約，雖非不得就標的物及價
20 金等項先予擬定，以作為訂立本約之張本，究不能因此即認
21 買賣契約業已成立。當事人訂立之契約，究為本約或係預約
22 ，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，
23 應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之
24 契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之（最高法院79年
25 度台上字第1357號判決、80年度台上字第1883號判決、85年
26 度台上字第2396號判決要旨參照）。再按解釋私人之契約應
27 通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意
28 （最高法院18年上字第1727號判例參照），故買賣標的物與
29 價金之約定，雖非不得作為認定契約是否成立之重要依據，
30 然當事人之真意究係依所訂立之契約履行而無須另訂本約，
31 抑或當事人訂立契約之目的乃在約定將來訂立一定之契約，

自有再為審究之必要，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之。

2.原告雖主張兩造已就標的物範圍、買賣每坪價金（每坪6萬4,200元）達成合意，並簽立系爭協議書，被告亦收受定金200萬元，買賣契約應已成立，並提出系爭協議書、系爭支票及定金單為證（本院卷第55至61頁）。被告固不否認簽立系爭協議書及收受200萬元之定金，惟以系爭協議書並未約定付款方法、稅負、點交等重要事項，該協議書僅為系爭土地之買賣預約而非本約一語為爭執。是查：

(1)觀諸系爭協議書第1、2、3條約定內容：「一、買賣標的：乙方公司所有坐落下列3筆土地：（一）臺南市○○區○○段○○○○號土地（面積10,726.05平方公尺即3,244.63坪）、（二）臺南市○○區○○段○○○○號土地（面積3,900.98平方公尺即1,180.05坪）、（三）臺南市○○區○○段○○○○號土地（面積8,387.16平方公尺即2,537.12坪）。二、買賣價額：每坪新臺幣64,200元，甲方先行給付定金新臺幣貳佰萬元（票號：NN0000000），由乙方收訖，簽立定金單乙紙給甲方。三、甲方如無法取得乙方上開3筆土地所有權或柳營科技工業區暨環保園區入區核准時，乙方願無條件退還全額定金。雙方如未於本協議書成立後3個月內簽立後續契約時，則本協議書無效。」等語可知（本院卷第55頁，系爭協議書第4、5、6條為管轄法院、雙方應遵循協議書內容及雙方各持1份協議書之約定，與買賣標的及性質無涉），兩造僅就買賣標的、土地每坪買賣價金及後續契約訂立時間等條件達成合意，其餘有關價金付款方法、稅負、點交、費用及違約等重要事項均付之闕如，尚未約定，仍待系爭協議書成立後3個月內雙方再簽立後續契約予以確認，足徵系爭協議書雖已就民法第345條所定「標的物」及「價金」之買賣契約要素有所合致，然因系爭土地係屬柳營工業區內之生產事業用地，須受柳營工業區出售要點之限制，即需取得工廠登記

證或主管機關核發之許可文件，且工廠登記之廠地面積之使用建蔽率不得小於百分之20，始能進行土地轉售（參臺南市經發局108年6月13日南市經區字第1080689390號函、108年12月25日南市經區字第1081448818號函，本院卷第63、65、189頁），故後續土地如何興建廠房、如何移轉所有權及價金如何給付等問題，實有待兩造進一步討論及約定，可見單憑系爭協議書及定金收受，尚不能據以履行而達成買賣契約成立之目的，揆諸前揭說明，並參酌系爭協議書內容及簽立當時之情形而論，系爭協議書應僅就買賣「標的物」及「價金」之範圍先為擬定之「買賣預約」，以作為將來依此預約所擬定之範圍進行商議，據以訂立正式「買賣本約」之張本，其性質應屬「買賣預約」無訛，原告主張系爭協議書應為系爭土地之買賣本約云云，於法尚有未合，難可憑採。

(2)原告雖於簽立系爭協議書時簽發200萬元之支票，並經被告簽立定金單予以收受，惟民法第248條已於88年4月21日修正為收受定金，僅「推定」契約成立，並非「視為」契約成立，故非謂有定金之授受時，即概視為已成立「本約」，仍應視契約為預約或本約性質定之。基此，系爭協議書應屬兩造就系爭土地買賣所成立之預約，既如前述，且原告交付200萬元之定金，應屬用以確保預約之履行即本約之訂立為其目的，依此而論，自不因被告收受200萬元定金而認定兩造已就系爭土地成立買賣本約，尚不影響上開有關係爭協議書為買賣預約認定之結果。

(二)兩造未能於系爭協議書簽立後3個月內簽立買賣本約，應可歸責於被告：

1.被告固抗辯未依系爭協議書於簽立後3個月內簽立買賣本約，係因原告未能依柳營工業區出售要點第43條第1項規定達到系爭土地上工廠廠地面積之使用建蔽率至少百分之20之要求，亦未能依雙方約定向合作金庫北新營分行交付相關文件資料申請貸款所致。然查，原告於簽立系爭協議書後，即於「108年5月23日」發函與臺南市經發局表示承租系爭土地，

01 並經該局於108年6月13日以南市經區字第1080689390號函文
02 同意原告承租系爭土地；另就其在系爭土地上新建廠房之工
03 程景觀及建築審議相關事宜，於「108年6月18日」函送臺南
04 市經發局柳營工業區，臺南市經發局於108年7月12日以南市
05 經區字第1080813370號函文檢送上開廠房景觀及建築審議委
06 員會第108年度第5次會議紀錄與本件原告及相關單位等情，
07 此有上開函文及檢附之資料在卷可稽（本院卷第63、65、21
08 7至251頁），亦為被告所不爭執，則依上情，並參酌原告送
09 請臺南市經發局審核之新建廠房「景觀及建築設計審議報告
10 書」中「臺南市建築景觀審議申請書」「實設『建蔽率』」
11 記載「35.15%」（本院卷第223頁）及相關建築設計圖，足
12 徵原告確實於簽立系爭協議書後積極向臺南市經發局申請承
13 租系爭土地及興建廠房，並取得入區申請核准，應已符合系
14 爭協議書第3條第1項約定取得柳營工業區入區核准之條件；
15 至於柳營工業區出售要點第43條第1項有關廠地面積使用建
16 蔽率不得小於百分之20之規定，乃針對土地轉售所有權時之
17 廠房面積限制，此與簽立買賣「債權契約」，係屬二事，兩
18 造實可於簽立買賣本約時另行約定待廠房興建完成後，方以
19 買賣為原因關係申請所有權移轉登記，且依上所述，原告申
20 請新建廠房之建蔽率已達百分之35.15比例，亦逾前開規定
21 之廠房使用建蔽率，是被告援引上述土地出售要點之規定，
22 抗辯係因原告未能依規定達到系爭土地上工廠廠地面積之使
23 用建蔽率至少百分之20之要求而未簽立後續之買賣本約云云
24 ，顯有誤會，尚難憑採。至原告是否向合作金庫北新營分行
25 交付相關文件資料申請貸款乙節，乃屬原告如何給付買賣價
26 金之問題，縱其未向上開銀行借貸，此僅涉及將來有無能力
27 交付買賣價金而發生違約之結果，無關乎買賣契約成立與否
28 ，且系爭協議書亦未約定原告需向該銀行借貸成立而為後續
29 簽立買賣本約之條件，被告以原告未向合作金庫北新營分行
30 交付相關文件資料申請貸款，作為其拒絕與原告簽立買賣本
31 約之理由，亦屬推諉之詞，無從為被告有利之認定，其聲請

傳喚合作金庫北新營分行之經理簡玲芳到庭證明原告未備齊文件向該分行申請貸款之事實，即無必要。

2. 查原告申請取得柳營工業區核准承租系爭土地之函文（108年6月13日），及向臺南市經發局函送廠房新建工程之景觀及建築審議相關資料（108年6月18日）後，即於「108年7月11日」委由益民律師事務所發送108年度益龍字第071101號律師函與被告，通知被告於文到後10日內聯繫並依系爭協議書第3條第2項約定簽立後續契約等情，有上開律師函1紙附卷可查（本院卷第67、69頁），被告亦不否認有收取上開律師函，由此可見原告已依系爭協議書第3條約定取得柳營工業區核准承租系爭土地，且未逾系爭協議書簽立後3個月內（系爭協議書於108年5月16日簽立）即通知被告簽立後續之買賣本約，被告自應受系爭協議書約定之拘束，一經原告通知即負有履行訂立本約之義務，卻以雙方未就給付方式、所有權移轉、稅費負擔、點交等契約之各部分事項為由而拒絕簽立買賣本約，即難謂有據。從而，兩造就系爭土地買賣未能簽立買賣本約，乃因被告未於原告取得入區許可及通知簽立買賣本約後，逕以拒絕簽約所致，原告主張應可歸責於被告而未能依系爭協議書第3條第2項約定簽立後續契約（即買賣本約）一事，即屬可採。

（二）原告不得類推適用民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還其所受之定金：

1. 按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，除當事人另有訂定外，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。次按契約當事人在成立契約以前所交付，用以擔保契約成立為目的之定金，稱之為立約定金（亦稱猶豫定金）。此項定金與以主契約之存在為前提之定金（諸如證約定金等是），在性質上固屬有間，然契約成立後，立約定金即變更為確保契約之履行為目的，自有民法第249條規定之適用。故如因可歸責於受定金當事人之事由，致不能成立契約者，立約定金之效力自仍應類推適用同條第

01 3款之規定，由該當事人加倍返還其所受之定金；又契約因
02 可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應
03 加倍返還其所受之定金，固為民法第249條第3款所明定。惟
04 所謂不能履行，係指於契約成立後發生「給付不能」之情形
05 而言。如債務人對於債權人之債務，並非不能履行，僅係不
06 為履行，尚無該條款規定之適用；除當事人另有約定外，祇
07 於契約因可歸責於受定金當事人之事由，致「不能履行」時
08 ，該當事人始負加倍返還其所受定金之義務，若給付可能，
09 而僅為遲延給付，即難謂有該條款之適用（最高法院102年
10 度台上字第69號、85年度台上字第2929號判決、71年台上字
11 第2992號判例意旨參照）。準此，預約成立（尚未成立本
12 約）時所交付之定金，如可歸責於受定金當事人之事由而不
13 能訂立本約，收受之定金，應可類推適用民法第249條之規
14 定予以主張，惟該條文第3款規定，須限於可歸責於受定金
15 當事人之事由，且造成「不能履行」之結果時，始得請求受
16 定金當事人加倍返還其所受之定金，苟尚有給付可能，即無
17 類推適用該條款之餘地。

- 18 2. 查兩造未能依系爭協議書簽立買賣本約，係因被告拒絕所致
19 ，此固經本院認定如前，然系爭土地迨至本件訴訟言詞辯論
20 終結時，仍登記於被告名下而未移轉所有權與第三人，有土
21 地謄本附卷可查（本院卷第305至310頁），而被告於訴訟程
22 序中亦一再表示願意將系爭土地出售與原告，可見系爭土地
23 並未達「不能履行」之情形，揆諸上開說明，顯然不符合民
24 法第249條第3款規定之要件，自無類推適用該條款之餘地，
25 原告主張類推適用民法第249條第3款規定請求被告加倍返還
26 其所受之定金即400萬元【計算式：200萬元×2=400萬元】
27 ，即有所誤，難可認同。

28 (四) 原告依不當得利法律關係請求被告返還已受領之定金200萬
29 元，為有理由：

30 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
31 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第

179條定有明文。查系爭協議書第3條第2項約定如未於協議書成立後3個月內簽立後續契約時，該協議書無效，而兩造並未於系爭協議書成立（108年5月16日）後3個月另行簽立買賣本約，既如前述，則依上開約定，系爭協議書即為無效，被告於簽立系爭協議書時所收受之定金200萬元，自因系爭協議書其後無效而失其法律上之原因，原告依不當得利法律關係請求被告給付200萬元，於法有憑，應可准許。

(五)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1、2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；亦為同法第233條第1項及第203條所明定。本件原告請求被告給付之200萬元，係屬未定有確定期限之金錢債權，是其併依上開規定請求被告給付自起訴狀繕本送達之翌日即108年9月17日（送達證書參本院卷第111頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，亦屬有據，應予允准。

五、綜合上述，兩造簽立之系爭協議書係屬「買賣預約」，原告簽約後取得柳營工業區入區核准，並於系爭協議書成立後3個月通知被告簽立後續契約，依系爭協議書第3條第2項約定被告即負有簽立「買賣本約」之義務，被告卻以雙方未就給付方式、所有權移轉、稅費負擔、點交等契約之各部分事項達成合意而予拒絕，非屬正當理由，應可歸責於被告致無法簽立「買賣本約」。惟系爭土地仍登記於被告名下，非屬不能履行之情形，原告不得主張類推適用民法第249條第3款規定請求被告加倍返還已收受之定金400萬元。然因兩造未能續訂買賣本約，依系爭協議書第3條第2項約定，系爭協議書

01 即為無效，被告收受200萬元即無法律上之原因，原告依不
02 當得利法律關係請求被告返還上開金額，即屬有據。從而，
03 原告依民法第179條規定請求被告給付200萬元，及自108年9
04 月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為
05 有理由，應予准許。逾上開範圍之主張，則屬無憑，應予駁
06 回。

07 六、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
08 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
09 負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本院
10 審酌兩造勝敗情形，爰判決原、被告各應負擔訴訟費用百分
11 之50如主文第3項所示。

12 七、本件原告勝訴部分，兩造均分別陳明願供擔保請准宣告假執
13 行、免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准
14 許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予
15 駁回。

16 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
17 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述
18 ，附此敘明。

19 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
20 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
21 文。

22 中 華 民 國 109 年 4 月 8 日
23 民事第六庭 法官 林勳煜

24 上開正本係照原本作成。

25 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。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 109 年 4 月 9 日
28 書記官 吳佩芬