

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第830號

原告 鉞田科技有限公司
法定代理人 李偉鑫
訴訟代理人 邱循真律師
被告 三隆齒輪股份有限公司
法定代理人 廖昆隆
訴訟代理人 蘇建榮律師
蘇義洲律師
黃郁婷律師
陳亭方律師
林育如律師

上列當事人間履行協議事件，本院於民國108年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍佰萬元，及自民國108年6月5日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣伍萬零伍佰元由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰陸拾陸萬陸仟元供擔保後，得假執行。但被告如於假執行標的物拍定、變賣或其他財產權假執行程序終結前，以新臺幣伍佰萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告公司負責人與被告公司負責人均為臺南市科工區廠協會理監事，略有互動，並無深交。民國107年年底，原告公司獲悉被告公司有意出售臺南市○○段○○○○號土地，適逢被告公司亦有需求，被告公司法定代理人及其配偶薛暖美（被告公司董事）親自至原告公司洽談土地買賣事宜，兩造達成協議，協議內容即被告公司將臺南市○○段○○○○號土地（以下簡稱系爭土地）出售予原告公司，每坪新臺幣（下同）59,800元，原告公司須先支付定金500萬元等內容，嗣兩造於108年1月30日至陳淑貞地政士事務所

01 ，由陳淑貞地政士所撰擬之訂金收據「茲收到鉅田科技有
02 限公司訂購座落臺南市○○段○○○○號土地之訂金新台幣
03 伍佰萬元，雙方議定總價款為新台幣壹肆仟零肆萬捌仟元
04 整（以分割後坪數為準每坪59,800元），以分割後坪數計
05 算多退少補為準，且言明於108年3月15日前簽訂買賣契約
06 。簽約金為新台幣900萬元整。買方逾時不買，買賣作廢
07 ，訂金沒收。賣方不賣，定金原金無息退還，另訂金加倍
08 退還。」上簽名用印，原告公司並於當日將500萬元匯入
09 被告公司董事薛暖美之帳戶內。

10 （二）108年農曆過年後約2月中旬，被告公司法定代理人及其配
11 偶薛暖美向原告公司表示，欲提高每坪之出售價格，被告
12 公司表示不同意；108年3月15日原告公司法定代理人持面
13 額900萬元之支票至陳淑貞地政士事務所，準備簽訂買賣
14 契約並給付簽約金900萬元，然薛暖美卻表示被告公司內
15 部不同意以每坪59,800元出售系爭土地，原告公司法定代
16 理人即回覆兩造書面簽訂解除合約並請被告公司依約加倍
17 返還定金，惟薛暖美拒絕依約加倍返還定金，陳淑貞地政
18 士觀兩造間暫無共識，即先行離開，豈料被告公司之不動
19 產仲介人員文明梅突然稱被告公司董事長來電確定要賣，
20 因此兩造再另約時間簽約。

21 （三）詎108年3月27日被告公司法定代理人及其配偶薛暖美突然
22 到原告公司，向原告公司法定代理人表示，被告公司董事
23 廖昆信又不同意出售系爭土地，希望原告公司法定代理人
24 不要怪罪被告公司法定代理人及其配偶薛暖美，另表示無
25 法加倍返還定金，原告公司法定代理人則回稱仍想購買系
26 爭土地，若被告公司毀約拒不履行，依約本應加倍返還定
27 金予原告公司，兩造當日仍無共識。

28 （四）108年4月12日被告公司突然匯款500萬元予原告公司，兩
29 造約定108年4月12日至陳淑貞地政士事務所，兩造同意解
30 除契約，但談到被告公司依約應加倍返還定金予原告公司
31 500萬元何時能給付等情，被告公司仍不願履行約定。被

告公司又於108年5月30日透過不動產仲介人員文明梅轉交道歉聲明書予原告公司，依該道歉聲明書載明：「茲有關三隆齒輪股份有限公司所有○○○區○○段○○○○號土地銷售事宜，前雖於108年1月30日假陳淑貞地政士事務所與買方鉞田科技有限公司簽訂訂金收據等備忘錄在案，惟因本公司內部股東認知之間產生誤會，以致未能遂行後續買賣簽約等事宜，造成貴公司時間及精神之損失，本公司深表歉意，在此特擬道歉聲明。此致鉞田科技有限公司」，並有被告公司董事畏、董事及總經理簽名用印，足證兩造間確實簽訂訂金收據，係因可歸責於被告公司之事由未將系爭土地出售予原告公司，則依兩造簽訂之訂金收據，被告公司自應加倍返還定金共1,000萬元，被告公司已退還500萬元，尚積欠原告公司500萬元。

(五) 被告稱兩造合意解除契約乃兩造互不負損害賠償為前提，系爭土地買賣契約之效力仍然存在等語，並非事實，原告公司否認，此部分應由被告公司負舉證責任。且被告公司法定代理人於108年4月3日至原告公司，明白向原告公司法定代理人及總經理表示不賣土地，並願意賠償200萬元，此有錄音光碟可憑。況假若兩造未解約，何以被告公司於108年4月12日匯款500萬元予原告公司，故被告公司辯稱系爭土地買賣契約關係仍然存在，實屬臨訟編撰之詞，不足採信。至於被告公司表示願賠償200萬元予原告公司，經原告公司股東討論後，無法接受被告公司提出之數額，認為被告公司仍應依約賠償原告公司500萬元。

(六) 被告以「1.被告公司出賣系爭土地未依公司法第185條第5項經董事會特別決議或股東會特別決議；2.被告公司所有系爭土地依臺南科技工業區土地出售須知，於取得使用執照前，不得將申購之權利義務全部或一部讓予他人，且工業局得依經價格審定機制所審定之市價優先買回；3.被告公司須先協調抵押權人台灣銀行之同意，始能交付無權利瑕疵之土地」云云，抗辯兩造間之買賣契約未生效，惟：

01 1.原告為善意之第三人，被告不得以兩造間系爭土地之買賣
02 未經被告公司之董事會特別決議或股東會特別決議，為抗
03 辯否認系爭土地買賣契約已生效：兩造間系爭土地之買賣
04 契約，是否有經被告公司之董事會特別決議或股東會特別
05 決議，為被告公司如何授權董事長執行公司之業務，並非
06 原告可由外觀可知，是原告為善意之交易者，故被告不得
07 以兩造間就系爭土地之買賣未經被告公司之董事會特別決
08 議或股東會特別決議為抗辯買賣契約未生效，並作為否認
09 買賣契約已生效並因可歸責於被告不賣而應加倍返還定金
10 予原告之效果。

11 2.被告公司與工業局之約定，依債之相對性，效力並不及於
12 原告：

13 (1)被告公司抗辯其與工業局間依據臺南科技工業區土地出
14 售須知係有約定「被告於申購之土地完成使用前（即取
15 得使用執照前），不得將其申購之權利義務全部或一部
16 轉讓予他人及被告應承諾自完成使用後於5年內移轉申
17 購土地，工業局得依經價格審定機制所核定之市價優先
18 買回並由被告負擔土地增值稅」，然此為被告與工業局
19 間之約定，依據債之相對性原則，僅生工業局對被告主
20 張前述權利，其效力並不及於原告。

21 (2)再者，被告引用之「臺南科技工業區土地出售須知」，
22 經原告瀏覽經濟部工業局臺南科技工業區服務中心公佈
23 欄搜尋「臺南科技工業區土地公告租售須知」後，得「
24 108年臺南科技工業區土地公告租售方案」之檔案，而
25 該檔案第21頁即為被告所引用之「臺南科技工業區土地
26 出售須知」，然查：

27 ①系爭須知之發文日期為108年2月26日，是被告於103
28 年購買系爭土地時系爭須知是否存在並適用，係屬有
29 疑。

30 ②系爭須知所出售之土地依據該檔案第20、46-47頁為
31 科工段第82地號等36筆土地及723地號等8筆土地，並

01 無本件系爭土地。

02 ③系爭須知第7、8、10條即為被告所引用，然系爭須知
03 第11條「申請人應同意工業局於前述條件下得以原價
04 無息買回或以市價買回之請求權，於申購之土地辦理
05 產權移轉登記時，一併為預告登記；並於申請人於期
06 間屆滿無違反本項規定時塗銷該預告登記。」，係有
07 約定應將「工業局於前述條件下得以原價無息買回或
08 以市價買回之請求權，於申購之土地辦理產權移轉登
09 記時，一併為『預告登記』」，惟依據被告所提出之
10 系爭土地登記謄本，並無工業局得以市價優先買回之
11 預告登記。

12 ④是以，由上述足徵系爭須知與本件買賣之系爭土地是
13 否有關聯且得適用，實屬有疑，則被告抗辯系爭土地
14 於完成使用前，被告公司不得將土地讓予原告及經濟
15 部工業局需先放棄優先承買權等之主張，並非實在。

16 3.被告應交付無抵押權之土地予原告，本為被告於系爭土地
17 買所應履行之義務，是被告不得以此主張買賣契約尚未生
18 效：台灣銀行雖為系爭土地之抵押權人，然依據民法第34
19 9條為履行即將抵押權塗銷，僅生原告可依據民法第353條
20 之規定，依據債務不履行之規定為行使權利，並無被告所
21 辯系爭土地買賣契約未生效力之效果。

22 (七)並聲明：

- 23 1.被告應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
24 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
25 2.願供擔保，請准宣告假執行。
26 3.訴訟費用由被告負擔。

27 二、被告抗辯：

28 (一)原告公司於108年1月30日，以每坪59,800元，向被告公司
29 訂購坐落臺南市○○段○○○○號土地（即系爭土地），並
30 約定於108年3月15日前簽訂系爭土地買賣契約；兩造復於
31 108年3月15日簽立同意書將原定於108年3月15日簽訂之買

賣合約延後到賣方（即被告公司）完成土地標示分割登記，再依照確定地號面積於10日內補簽買賣合約書。

（二）被告公司因股東間對本件系爭土地之買賣容有不同意見，且系爭土地亦未分割完成，被告公司法定代理人配偶薛暖美爰與原告公司法定代理人交涉合意解除兩造間之土地買賣契約，薛暖美意指兩造之合意解除契約乃兩造互不負損害賠償為前提，原告公司雖同意合意解除，然要求被告公司應給付500萬元之違約金，而薛暖美則不同意合意解除契約，遂生本件訴訟。

（三）原告公司主張合意解除系爭土地買賣契約係以被告公司應給付500萬元為要件，則本件關於合意解除契約之意思表示，因尚未達成一致而未發生合意解除契約之法律效果。是以，本件系爭土地買賣契約之效力仍然存在，則兩造應依108年3月15日所簽訂之同意書約定，應於賣方（即被告公司）完成土地標示分割登記，再依照確定地號面積10日內補簽買賣合約書，被告公司目前正在進行土地分割登記程序，待標示分割登記完成，兩造即可進行補簽系爭土地買賣契約，故原告主張被告應給付500萬元，核無理由。

（三）被告公司未同意出售系爭土地之事由並非係為提高價金，被告公司認為應在完全符合法律規定、符合行政程序之情形下簽署買賣契約書，係指應先依下列法律之強制規定依序進行，雙方方能有效議定買賣契約：1.首先，被告公司未依公司法第185條第5項「董事會特別決議」、第1項「股東會特別決議」之規定「雙重門檻」決議通過之前，不得處分系爭土地，違反者，對於被告公司不生效力。2.再者，被告公司不得將自經濟部工業局申購系爭土地之權利，於完成使用前讓與予他人，縱於完成使用後5年內要處分系爭土地，亦必須先經濟部工業局放棄優先承買權，始得將合法、有效處分系爭土地，否則，核屬無效。3.被告公司必須先協調抵押權人台灣銀行股份有限公司之同意，始能交付無權利瑕疵之土地。揆諸前開法律規定，被告公

01 司欲合法、有效處分系爭土地，必須遵循上開法律規定、
02 行政程序，但簽署訂金收據時，尚未符合上開法律之規定
03 或行政程序，故兩造間之買賣契約並未生效，兩造既於買
04 賣契約生效前即合意不議訂買賣契約，原告之請求自無理
05 由。

06 (四) 原告亦為公司型態之法人組織，且公司所在地亦屬「經濟
07 部工業局臺南科技工業區」之範圍，故原告對於公司法第
08 185條第5項「董事會特別決議」、第1項「股東會特別決
09 議」等「雙重門檻」之法律規定，以及「產業園區土地建
10 築物與設施使用收益及處分辦法」第3條授權「經濟部工
11 業局臺南科技工業區服務中心」公告之「臺南科技工業區
12 土地出售須知」均知之甚詳，原告絕非善意第三人：

13 1. 原告既屬公司型態之法人組織，對於公司法之相關規定，
14 應較一般買受人更為熟悉。而被告公司法定代理人之所以
15 於108年1月30日與原告簽署訂金收據，並約定於108年3月
16 15日簽訂買賣契約書，正是因為公司於每年度之6月間召
17 開股東常會前，通常係於當年度之3月間先召開董事會，
18 用以決定召開股東常會之時間及其應決議事項，所以才會
19 將雙方簽署買賣契約書之時間約定於3月間，竟欲於董事
20 會特別決議通過後，始能確定得於6月間之股東常會將取
21 得特別決議之通過，方能合法、有效由被告與原告簽訂買
22 賣契約書。

23 2. 孰料，被告之董事會並未同意出售系爭土地，且已預見將
24 難於股東常會中以特別決議出售土地，故於108年5月30日
25 以道歉聲明書正式向原告說明，足認被告法定代理人、總
26 經理等人業向原告說明未能通過公司法第185條第5項「董
27 事會特別決議」、第1項「股東會特別決議」等「雙重門
28 檻」法律規定之事實，故原告絕非善意第三人。

29 3. 原告之公司所在地為「臺南市○○區○○路」，亦屬「
30 臺南科技工業區」之範圍，原告當初欲於此地設立公司，
31 亦應依據「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦

法」第3條授權「經濟部工業局臺南科技工業區服務中心」公告之「臺南科技工業區土地出售須知」，始得以於該地設立公司，故原告擬向被告買售土地、簽訂買賣契約書前，當知應先確認系爭土地是否符合上開須知之出售要件。

4.況且，「臺南科技工業區土地出售須知」並非被告與工業局間之債權契約關係，原告執以契約相對性為抗辯，並無理由。

(五)退萬步言之，縱認兩造間曾訂立契約關係，茲因原告自承：兩造同意解除契約，而解除契約係使當事人雙方合意訂立之契約關係自始歸於消滅，故兩造縱於108年1月30日因訂金收據而成立契約關係，業於108年4月23日因兩造同意解除契約，而使該契約關係自始歸於消滅，故原告起訴請求依訂金收據所成立之契約關係履行云云，於法無據。

(六)並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利判決，願供擔保免予假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張兩造於108年1月30日就系爭土地買賣事宜簽立訂金收據（以下簡稱系爭訂金收據，見本院卷第29頁），原告並已依系爭訂金收據給付訂金500萬元予被告等語，業據提出記載【茲收到鉤田科技有限公司（原告）訂購座落於臺南市○○段○○○○號土地（系爭土地）之訂金新台幣伍佰萬元整，雙方（兩造）議定總價款為新台幣壹億肆仟零肆萬捌仟元整（以分割後坪數為準每坪NT59800元），以分割後坪數計算多退少補為準，且言明於民國108年3月15日前簽訂買賣契約。簽約金為新台幣玖佰萬元整。買方逾時不買，買賣作廢，訂金沒收。賣方不賣，定金原金無息退還，另訂金加倍退還。】之系爭訂金收據為憑，且為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

01 (二) 原告復主張被告於收受原告交付之訂金500萬元後反悔不
02 賣，爰依系爭訂金收據【賣方不賣，定金原金無息退還，
03 另訂金加倍退還。】之約定，被告應加倍退還原告已給付
04 之訂金計1,000萬元，而被告僅退還500萬元，應再給付
05 500萬元等語，業據提出載有轉帳資料之原告公司存摺影
06 本（見本院卷第33、35頁）、道歉聲明書（以下簡稱系爭
07 道歉聲明書，見本院卷第69頁）為憑；被告雖不爭執已收
08 取原告訂金500萬元，亦已退還原告500萬元等情，惟否認
09 應再給付原告500萬元，並以前揭情詞置辯。經查：

10 1. 被告以「被告公司出賣系爭土地未依公司法第185條第5項
11 經董事會特別決議或股東會特別決議」云云，抗辯兩造間
12 之就系爭土地之買賣契約尚未生效。惟觀系爭訂金收據上
13 有被告公司大小章，亦有被告公司董事長廖昆隆及其配偶
14 薛暖美之簽名，實難期原告可得知被告公司未有特別決議
15 ，自應認原告係善意第三人。至被告於原告起訴後書立之
16 系爭道歉聲明書說明被告公司董事會並未同意出售系爭土
17 地云云，惟此係系爭訂金收據簽訂之後才通知原告，自不
18 得以認原告簽訂系爭訂金收據時係非善意第三人。是被告
19 此部分抗辯，並不足採。

20 2. 被告復以「被告公司所有系爭土地依臺南科技工業區土地
21 出售須知，於取得使用執照前，不得將申購之權利義務全
22 部或一部讓予他人，且工業局得依經價格審定機制所審定
23 之市價優先買回」云云，抗辯兩造間之就系爭土地之買賣
24 契約尚未生效云云。惟查，縱被告前揭所辯屬實，亦係被
25 告與工業局間之問題，或被告於與原告簽訂系爭訂金收據
26 得否履行之問題，亦核與兩造間買賣契約之成立無關。是
27 被告此部分抗辯，亦不足採。

28 3. 被告另以「被告公司須先協調抵押權人台灣銀行之同意，
29 始能交付無權利瑕疵之土地」云云，抗辯兩造間之就系爭
30 土地之買賣契約尚未生效。惟查，縱被告前揭所辯屬實，
31 亦係被告得否依買賣契約交付系爭土地予原告之問題，核

與兩造間就系爭土地之買賣契約是否有效無涉。是被告此部分抗辯，不足採信。

4. 觀兩造不爭執為真正之系爭道歉聲明書【茲有關三隆齒輪股份有限公司（以下稱本公司，即被告）所○○○區○○段○○○○○號土地銷售事宜，前雖於108年1月30日假陳淑貞地政士事務所與買方鉞田科技有限公司（以下稱貴公司，即原告）簽訂訂金收據等備忘錄在案，惟因本公司內部股東認知之間產生誤會，以致未能遂行後續買賣簽約等事宜，造成貴公司時間及精神之損失，本公司深表歉意，在此特擬道歉聲明。此致鉞田科技有限公司】之記載，被告公司已明確陳明【因公司內部股東認知之間產生誤會，以致未能遂行後續買賣簽約等事宜】，而被告公司不僅在系爭道歉聲明書蓋公司大小章，且其上有董事長廖昆隆、薛暖美（廖昆隆之配偶、被告公司董事）、總經理廖昆信（廖昆隆之弟、被告公司董事）、翁碧雲四人之簽名。是原告主張係被告公司反悔不願出售系爭土地等語，為可採信。
5. 被告先抗辯兩造雖曾談論解除契約事宜，但因原告要求被告應加倍退還訂金而未達成解除契約之合意云云（見被告答辯狀，本院卷第75頁），嗣於言詞辯論時抗辯兩造已合意解除契約，原告不得於解除契約後再請求被告支付違約金云云（見本院108年12月26日言詞辯論筆錄，本院卷第203頁）。惟原告既主張兩造並未合意解除契約，而被告於108年6月26日之答辯狀亦抗辯兩造並未合意解除契約，則被告事後於108年12月26日始抗辯兩造已解除契約云云，復未提出任何證據以實其說，實難憑採。
6. 被告又抗辯系爭土地買賣契約之效力仍然存在，依系爭訂金收據約定，應於賣方（即被告公司）完成土地標示分割登記，再依照確定地號面積補簽買賣合約書云云。惟查，被告已明確告知原告不賣系爭土地，且於訴訟中對是否解除契約，抗辯反覆，均如前述。是被告事後再以系爭土地尚未分割，據以抗辯兩造應再補簽買賣契約云云，不足採

01 信。

02 7.綜上，被告抗辯，均不足採。是原告以被告公司反悔不願
03 出售系爭土地為由，依系爭訂金收據之約定，請求被告應
04 加倍退還原告已給付之訂金計1,000萬元（計算式：500萬
05 元 $\times 2=1,000$ 萬元），為可採信。

06 8.基上，被告應加倍退還原告已給付之訂金計1,000萬元，
07 而被告已退還500萬元。從而，原告請求被告給付尚未退
08 還之500萬元（計算式：1,000萬元 -500 萬元 $=500$ 萬元）
09 ，自屬有據。

10 四、綜上所述，原告依系爭訂金收據之約定，請求被告給付500
11 萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即108年6月5日起至清
12 償日止按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
14 之證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自
15 無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

16 六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應
17 依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條及第87條第1
18 項分別定有明文。經核本件訴訟費用額為50,500元（即第一
19 審裁判費），而原告之請求為有理由，爰依上開規定確定被
20 告應負擔之訴訟費用如主文第2項所示。

21 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核
22 於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併予宣告之。

23 八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第87
24 條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

25 中 華 民 國 109 年 1 月 9 日

26 臺灣臺南地方法院民事第二庭

27 法 官 王 獻 楠

28 上為正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，

01 應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 109 年 1 月 9 日

03 書記官 蕭 雅 文