

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第57號

原告 李進企業股份有限公司

法定代理人 李義芳

訴訟代理人 施秉慧律師

焦文城律師

上一人

複代理人 葉信宏律師

被告 林江彥

訴訟代理人 游朝義律師

上列當事人間請求返還定金等事件，本院於民國109年12月30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、原告主張：

(一)先位之訴訟標的：

於108年3月22日，兩造在陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信銀行）平等分行，合意由原告以每坪新臺幣（下同）7萬元、共5,775.33坪，買賣總價為4億427萬3,100元之價金，向被告購買坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地、同段三小段3631-1、3631-4、3631-9地號土地及其上同段之7、8、35、174、175、176建號建物（上開土地與建物下合稱系爭不動產），成立買賣契約（下稱系爭買賣契約），雙方並委任訴外人代書林小菁就商議內容於會後再補制書面，以利辦理過戶手續，原告之代理人李隆宇並當場提出定金200萬元之支票（下稱系爭200萬元支票）作為定金（下稱系爭定金），交由在場之陽信銀行經理石金俊將系爭200萬元支票兌現並存入兩造同意之信託財產專戶（下稱系爭信託財產專戶）保管，被告並在系爭200萬元支票之無摺存款送款單（下稱系爭無摺存款送款單）上簽名，是兩造

間不動產買賣契約業已成立。嗣代書林小菁依兩造協議內容製作書面寄交雙方後，被告竟以股東決議暫不出售為由，拒絕履行辦理，然此已違反系爭買賣契約，經原告委請律師於108年4月23日發函催告被告辦理簽約及移轉不動產所有權，惟被告亦由律師發函否認兩造間已成立契約及已收受定金等情，原告乃於108年6月19日以存證信函通知被告解除系爭買賣契約，請求損害賠償。基上，原告雖已收回系爭定金，但仍可依民法第249條規定請求被告加倍返還已付之定金200萬元。

(二) 備位訴訟標的：

1. 第一備位之訴訟標的：

原告原欲以系爭土地作為廠房規劃之用，卻遭被告一再遲延履行契約，導致事後原告之設廠計畫必須變更，而原告已另和第三人原耀公司購買和系爭土地相近之廠房土地，是本件被告之給付對債權人已無利益。又被告另和原耀公司購買之廠房土地價金為每坪7萬2,998元，相較於系爭買賣契約，每坪價差為2,998元，乘以本件買賣坪數5,775.33坪，原告損失應為1,731萬4,439元，則被告因遲延履行契約亦應賠償原告此部分損害其中之200萬元。

2. 第二備位之訴訟標的：

縱認為兩造之系爭買賣契約並未成立，惟被告已交付系爭定金至系爭信託財產專戶，被告亦已簽名於無摺存款送款單上，原告仍得類推適用民法第249條規定，請求加倍返還定金。另兩造前已就契約內容多有協商並已就價金達成協議，原告並有交付定金，然被告事後竟要求加價否則不予簽立契約，顯有違反誠實及信用方法，並與一般商業交易習慣相悖，被告自應依民法第245條之1第1項第3款規定，負締約過失責任，亦應賠償200萬元。

(三) 為此，爰依：1. 先位請求權基礎為民法第249條第3款，主張被告應給付200萬元定金。2. 第一備位請求權基礎為民法第232條，主張原告受有遲延給付之損害賠償200萬元。3.

01 第二備位請求權基礎為民法第245條之1第1項第3款，主
02 張原告受有損害200萬元。故提起本件訴訟，並聲明：1.被
03 告應給付原告200萬元及自108年6月22日起至清償日止，
04 按週年利率百分之5計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假
05 執行。

06 二、被告答辯：

07 (一)兩造於108年3月22日第一次見面磋商，原告雖有意以1坪
08 7萬元購買土地，但被告表示仍需考慮，故並未成立系爭買
09 賣契約，僅向原告表示，原告先依一般買賣條件擬定買賣契
10 約書稿，一切待其提出書稿後再談。而原告為向被告證明其
11 確有誠意及資力購買系爭不動產，本欲先行給付200萬元作
12 為斡旋金，但經被告拒收，故轉而將系爭200萬元支票存入
13 其自行開立之系爭信託財產專戶，原告並持系爭無摺存款送
14 款單請被告簽名確認。因此，被告並未收受系爭200萬元支
15 票作為定金，亦未指示或同意原告將該200萬元支票存入系
16 爭信託財產專戶，且被告從未與陽信銀行簽立系爭信託財產
17 專戶之信託契約，嗣原告亦自行將帳戶內款項領回。則原告
18 依民法第249條第3款規定請求被告應加倍返還所受之訂金
19 ，並無理由。

20 (二)又系爭不動產市價高達4億餘萬元，被告自無可能於當日與
21 原告首次見面時，即與原告口頭成立系爭買賣契約。且林小
22 菁書立之系爭買賣契約書僅以土地每坪7萬元計價，買賣總
23 價為4億427萬3,100元，然並未計算該地上物建物之價值
24 ，被告斷無可能和原告僅約定土地價格而未約定建物價格，
25 另依據該買賣契約書第2條付款方式之約定，付款方式為簽
26 約50萬元、完稅1000萬元、過戶3億7,927萬3,100元，亦
27 與一般不動產買賣契約之約定付款方式習慣不符。此外，該
28 買賣契約書第6條關於點交時間，關乎兩造權益重大，竟未
29 載明日期，益證兩造確未於當日就買賣契約書上之條款內容
30 達成合意。因此，兩造於當日並未成立系爭買賣契約，原告
31 依民法第232條請求被告賠償不履行買賣契約之損害並無理

01 由。

02 (三)縱認為兩造成立系爭買賣契約，惟依據原告所提出其另和第
03 三人原耀公司購買廠房土地之買賣契約書，該買賣契約書之
04 買賣標的所有權人為訴外人世裕金屬股份有限公司，該公司
05 之董監事或負責人均非原告或李隆宇，故原告據此主張其已
06 由李隆宇出名予原耀公司購買系爭土地相近之廠房土地，並
07 不實在，其進而依民法第232條請求其另向原耀公司購買廠
08 房土地之價差損失，即屬無據。再者，被告並未以「顯然」
09 違反誠實及信用之方法，致使契約未能成立，況按當事人於
10 磋商契約之際，並不互付必然簽訂契約之義務，是被告並無
11 民法第245條之1第1項第3款規定之適用等語。

12 (四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決願供擔保請准宣
13 告免為假執行。

14 三、兩造不爭執事項：

15 (一)兩造於108年3月22日，在陽信銀行平等分行二樓會議室內
16 協商系爭買賣契約，原告公司代理人李義芳並將200萬元匯
17 款至系爭信託財產專戶，且交由該分行之行員石金俊辦理，
18 石金俊將系爭無摺存款送款單影印後，再交由被告在系爭無
19 摺存款送款單影本上簽名。

20 (二)對於陽信銀行平等分行於109年8月10日及8月28日之函文
21 暨附件之形式真正，均不爭執。

22 (三)原告、李義芳、被告等人並未與陽信銀行簽訂好家在信託契約
23 書。

24 (四)嗣後原告接獲陽信銀行平等分行通知，由原告自行出具切結
25 書向該分行申請並領回上開匯款至系爭信託財產專戶之200
26 萬元，該分行並於108年8月15日將其存入款項扣除匯費30
27 元後，匯款至李義芳指定之帳戶。

28 四、本件爭點：

29 (一)兩造於108年3月22日就系爭買賣契約之標的、價金是否已
30 有合意？

31 (二)原告於108年3月22日匯款至系爭信託財產專戶之200萬元

01 ，是否屬原告主張之系爭買賣契約之定金？是否已交付予被
02 告？原告依民法第249條第3款規定，請求被告給付200萬
03 元，是否有理由？

04 (三)如兩造契約已就系爭買賣契約重要事項意思表示一致而成立
05 ，或因被告已收受定金而推定契約成立，原告是否因為被告
06 拒不履行系爭買賣契約而受有損害？原告依民法第232條規
07 定，請求被告賠償200萬元，是否有理由？

08 (四)如認兩造並未成立系爭買賣契約，原告主張被告應類推適用
09 民法第249條第3款規定，或依民法第245條之1第1項第
10 3款規定，請求被告賠償200萬元，是否有理由？

11 五、經查：

12 (一)兩造於108年3月22日就系爭買賣契約之標的、價金是否已
13 有合意？

14 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
15 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
16 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立。民法第153條
17 第1項、第2項前段定有明文。原告主張兩造當日商談之系
18 爭買賣契約已成立，自應由原告證明兩造就系爭買賣契約必
19 要之點之意思表示已合致之事實。

20 1.原告雖以證人即代書林小菁於本院審理中證述：其係透過陽
21 信銀行介紹予兩造之代書，系爭買賣契約書是兩造商談後，
22 再口頭委託授權予其嗣後再擬定契約。當天兩造有就合約書
23 上所列系爭不動產討論買賣總價、付款方式，兩造就買賣標
24 的物、總價、付款方式均有合意，當時被告也有同意系爭20
25 0萬元係作為本件交易之定金等語（參見本院訴字卷第101
26 至105頁），主張兩造當日商談之系爭買賣契約已成立。惟
27 證人林小菁於本院審理中亦稱：其所擬定的契約僅初步擬定
28 ，還要經過雙方事後正式見面簽約才生效等語（參見本院訴
29 字卷第105頁）。則依其此部分證述，兩造當日就系爭買賣
30 契約必要之點是否已特定，顯然有疑。

31 2.又證人即當日陪同被告到場之人黃南生於本院審理中證述：

兩造當時並未就系爭不動產買賣價金、付款方式合意，被告在系爭無摺存款單上簽名是因為被告表示當時雙方談判很愉快，且存款人為李義芳，並非原告，被告知道有這筆存款，所以就在影本上簽名等語（參見本院訴字卷第307至309頁）。就兩造對於系爭買賣契約之價金、付款方式等必要之點是否已成立之證述，即與林小菁存有重大歧異。

3. 另證人即陽信銀行人員石金俊於本院審理中證述：當時其是負責接待兩造的人員，惟其於兩造商談過程中不斷上下樓處理事務，故其並不清楚系爭200萬元支票是原告付的幹旋金或買賣價金，其亦不清楚兩造當日就系爭買賣之標的、價金、付款方式有無達成協議，以及被告為何在無摺存款單上簽名，銀信銀行沒有要求這個程序等語（參見本院訴字卷第302至306頁），則依證人石金俊此部分證述，亦不能佐證林小菁證述兩造系爭買賣契約已成立等節屬實。

4. 再觀諸系爭買賣契約雖已載明買受人為原告（以下稱甲方）、出賣人係被告（以下稱乙方）、買賣標的、價金及付款方式，惟其上最後1頁之立書人乙方僅有代書林小菁自行擅打之被告名稱、公司統一編號、住址，並未有被告之簽名或用印；另於甲方名稱之處卻留白，且於甲方之處記載不明之身分證字號、非原告公司設立地址之住址等資料，系爭買賣契約書上買受人究竟為原告或系爭買賣契約書最後1頁所載之有身分證字號但名稱不詳之甲方，亦有疑問，可察契約之當事人似未特定，且亦未有甲方之簽名或用印，此有系爭買賣契約影本1份附卷可稽（參見本院卷第15至21頁）。又原告、李義芳、被告等人均未與陽信銀行簽訂好家在信託契約書，此為兩造所不爭執，且系爭買賣契約書上雖於買賣價金及付款方式部分臚列簽約款500萬元、備證用印款1,000萬元、完稅款1,000萬元、貸款3億7,927萬元3,000元等節，但並未載明應如何給付上開款項，或應將該等款項匯款至何帳戶。參酌不動產一般交易如涉筆數眾多、金額龐大，多會以書面細列，殊難想像單憑初次見面即可議定一切條件合意

01 契約全部要點。本件系爭買賣契約買賣總價高達4億427萬
02 3,100元，並非一般小額不動產買賣交易，於兩造未在特定
03 文書上親筆簽名或用印、未取得相當履約保證金、未特定匯
04 款方式及各次匯款日期之情形下，被告毫無任何交易保障機
05 制，衡諸社會常情，被告應無可能僅與原告口頭約定即同意
06 系爭買賣契約。是依上開客觀事證，林小菁應僅係依初次磋
07 商意向撰擬可能條件之書面，尚未達林小菁所證述兩造就系
08 爭買賣契約之重要之點已意思表示全已合致之程度，本院自
09 難以證人林小菁之證述逕認系爭買賣契約已成立。

10 (二)原告於108年3月22日匯款至陽信商業銀行受託信託財產專
11 戶之200萬元，是否屬原告主張之系爭買賣契約之定金？是
12 否已交付予被告？原告依民法第249條第3款規定，請求被
13 告200萬元，是否有理由？

14 按訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。
15 次按除當事人另有訂定外，契約因可歸責於受定金當事人之
16 事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
17 民法第248條、第249條第3款規定定有明文。原告又主張
18 其提出系爭200萬元支票匯款至系爭信託財產專戶是系爭買
19 賣契約定金，據此可推定系爭買賣契約成立云云。然查，系
20 爭信託財產專戶係陽信銀行信託部於該銀行平等分行所開立
21 之信託專戶，該帳戶用途係陽信銀行專為辦理「好家在」不
22 動產交易安全信託業務之信託專戶，為從事經收及保管買賣
23 雙方不動產買賣交易價金所設立，依買賣雙方簽定之不動產
24 買賣契約，於產權移轉前提供買方已支付買賣價金之保全機
25 制，有陽信銀行109年7月13日陽信總信託字第1090240645
26 號函文暨所檢附之業務操作手冊及系爭信託財產專戶開戶資
27 料1份在卷可參（參見本院訴字卷第199至211頁）。而關
28 於陽信銀行信託部之「好家在」交易信託办理流程，倘不動
29 產買賣交易之雙方已與該行簽訂「好家在」不動產交易安全
30 信託契約書（下稱好家在信託契約）完成者，則契約成立生
31 效，該行即會依照好家在信託契約書所定之約定條款，據以

執行信託事務，以提供買賣價金之保全機制。倘未完成簽約卻先行存入信託專戶款項者，該行會請受理之承辦分行釐清該好家在信託契約確定不承作後，始將款項退還與原先入款之人。而本件兩造及李義芳等人並未向該行出具（或提示）不動產買賣契約書。李義芳先行存入信託專戶之款項，由該行承辦分行通知李義芳後，由其出具切結書向本行申請領回，本行並於108年8月15日將原本存入款項扣除匯費30元後，匯款至李義芳指定之本人帳戶等節，有陽信銀行之109年8月28日陽信總信託字第1090240811號函暨所附之李義芳切結書及匯款收執聯影本各1份在卷可證（參見本院訴字卷第271至275頁）。依據陽信銀行說明之「好家在」交易信託办理流程，堪認李義芳當日匯款至系爭信託財產專戶之200萬元，與定金之交付，要屬兩事。蓋兩造和陽信銀行並未簽訂好家在信託契約，是陽信銀行僅會將上開200萬元款項退還與原先入款之人即原告，系爭200萬元始終並未在被告之支配管領力下，被告亦無提取之權限。因此，原告於當日匯款至系爭信託財產專戶之200萬元，並未交付予被告，縱使被告曾在系爭無摺存款送款單影本上簽名，亦不生交付之效力。原告所匯款之該200萬元自非屬系爭買賣契約之定金性質，系爭買賣契約亦未因原告上開匯款行為而推定成立。

(三) 承上，兩造就系爭買賣契約之重要事項並未因意思表示一致而成立，亦未因被告已收受定金而推定契約成立，因此，被告並無履行系爭買賣契約書之義務。原告依民法第232條規定，請求被告賠償200萬元，並無理由。原告主張被告應類推適用民法第249條第3款規定，請求被告賠償200萬元，亦無理由。

(四) 末按契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約而有顯然違反誠實及信用方法者，對於非因過失而信契約能成立致受損害之他方當事人，負賠償責任，民法第245條之1第1項第3款定有明文。兩造間之系爭買賣契約並未成立，亦未因被告已收受定金而推定契約成立，則兩造間就系爭不動產之

價金及其他條件本尚有商議空間。被告於當日商談後，以尚需和其股東討論，始能確認能否與原告為系爭不動產買賣交易，為此未定契約，並依其和股東討論結果，就價金部分再提出不同意見，因而否決本件不動產交易，此為當事人之契約自由，尚難認被告有何違反誠實及信用之方法而有締約上過失。原告主張被告有為此顯然違反誠實及信用方法，並據此請求被告負締約上過失之損害賠償責任，即無所據。從而，原告主觀誤信契約能成立及損害賠償金額等事實之主張，因不影響本院之認定，自無進一步審究並論敘之必要，併此敘明。

五、綜上所述，原告無法證明兩造間就系爭買賣契約之重要事項已因意思表示一致而成立，亦無法證明被告已收受定金而推定契約成立等事實，更無法證明被告於締約階段有何違反誠實及信用之方法而有締約上過失等事實，則其先位依民法第249條第3項規定、第一備位依民法第232條規定、第二備位第245條之1第1項第3款之規定，請求被告給付200萬元及法定利息，均無理由，不應准許。原告之訴，既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

六、本案事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 1 月 29 日
民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 高 瑞 聰
法 官 鄭 珮 玟
法 官 黃 姿 育

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 110 年 1 月 29 日
書 記 官 陳 亭 妤