

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第915號

原告 羅立德

訴訟代理人 李信志

被告 柏森不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 何忠義

上列當事人間請求返還票據等事件，於民國113年1月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

原告與被告於民國111年3月7日就坐落於高雄市○○區○○路000○00000○000000○000○地號及建築字02264房屋（下稱系爭房地）成立買賣斡旋契約，約定承購總價款為每坪新臺幣（下同）27,500元，委託期限至111年3月15日24時止，斡旋金300萬元（下稱系爭契約），原告並將如附表所示之支票（下稱系爭支票）交付被告以支付斡旋金。被告於系爭契約屆期後近30日，始向原告表示賣方有意願討論系爭契約之簽定事項並催告原告應於111年5月15日前完成訂立買賣契約及主張如違約應沒收違約金等語，復於同年5月16日，以原告經催告後不履行為由通知原告將沒入斡旋金，原告遂請被告再行協調溝通會面時間，然被告竟未理會，即將系爭支票交予賣方，而由賣方逕行將系爭支票存入請求銀行兌現以致退票。惟被告於系爭契約屆滿後始完成斡旋買賣條件，且被告僅完成購買價金之斡旋條件，其餘如付款方式等之斡旋條件尚未成就，被告亦曾稱簽立書面買賣契約後，始會交付支票予賣方，被告自無權沒入斡旋金及將系爭支票交付他人，且與誠信原則有違。又系爭契約違反公平交易法第25條

01 且屬附合契約，對原告顯失公平，應作有利於原告之解釋云
02 云，爰依系爭契約第4條第2項約定提起本訴，並聲明：被告
03 應返還原告簽發之系爭支票及自起訴狀繕本送達被告之翌日
04 起，按年息百分之6計算遲延利息。

05 二、被告則以：

06 系爭契約經原告同意延展期限至111年3月31日，賣方又於同
07 年3月29日完成斡旋，同日被告即完成斡旋條件並告知原
08 告，被告依系爭契約第6條第1項約定，交付系爭支票予訴外
09 人劉應欽地政士保管。原告再於同年4月3日前往被告公司再
10 次確認斡旋條件，原告已與賣方之意思表示達成一致，系爭
11 房地買賣契約成立，但因原告自同年4月8日起拖延，經賣方
12 於同年4月28日委託被告發文催促延至同年5月15日前完成簽
13 訂買賣契約，原告又再次拖延，再經賣方於同年5月16日委
14 託被告再次發文通知原告終止契約，原告又置之不理，故此
15 責任均可歸責於原告，依系爭契約賣方有權沒收定金即系爭
16 支票，而與被告無涉等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

17 三、兩造不爭執事項：

18 (一)兩造簽訂系爭契約後，原告並交付系爭支票予被告，被告11
19 1年3月29日再交予賣方代表黃翌簽收，被告並於111年4月3
20 日告知原告已交付支票予賣方代表，系爭支票經於111年5月
21 27日提示。

22 (二)系爭契約約定之斡旋期間原為111年3月15日，經兩造同意延
23 至同年月31日，111年3月29日被告有通知原告賣方同意系爭
24 契約內所載購買價格。被告於111年4月8日、同年15日、25
25 日、28日約原告簽立書面買賣契約，均經原告要求展延。被
26 告同年月28日以存證信函催告原告應於同年5月15日完成簽
27 約。

28 四、本件爭點如下：

29 (一)兩造簽訂之系爭契約斡旋條件為何？原告與系爭房地之賣方
30 之買賣契約是否已成立？被告將系爭支票交付賣方，是否符
31 合系爭契約之約定？

01 (二)原告依系爭契約，請求被告返還系爭支票，有無理由？

02 五、本院得心證之理由：

03 (一)兩造簽訂之系爭契約斡旋條件為何？原告與系爭土地之賣方
04 之買賣契約是否已成立？被告將系爭支票交付賣方，是否符
05 合系爭契約之約定？

06 1.按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
07 任。」，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按「民事訴
08 訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告
09 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗
10 辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
11 告之請求。」，有最高法院17年上字第917號判決要旨可
12 參。又當事人所負之舉證責任，必須達於使法院得有確信之
13 程度，始得謂已盡其舉證責任，故如未達於使法院得有確信
14 之程度，其不利益應由負舉證責任之人負擔。原告主張被告
15 告知買賣契約書簽好之後，才會交付系爭支票與賣方云云
16 （訴卷第35頁），惟為被告所否認，並以依系爭契約書第6
17 條第1項規定，買賣契約成立時，被告得將原告交付之斡旋
18 金即系爭支票，轉為定金交給賣方等語抗辯（訴卷第33
19 頁），依上開說明，原告自應就其主張之事實舉證以實其
20 說，且其舉證必須達於使本院得有確信之程度。惟就此事
21 實，原告僅空言主張，並未提出確實之證據以實其說，已不
22 足採信。另查系爭契約第一條：「不動產標示」載有系爭房
23 地。第二條「承購總價款及付款方式」僅載有：「一：承購
24 總價款及買賣雙方應同時履行條件：每坪貳萬柒仟伍佰元
25 計。」，對於付款方式或其他承購條件則無記載，足見買賣
26 標的包含土地及其上建物，總價則以爭房地之土地總面積每
27 坪27,500元計算，為兩造所不爭執，並有系爭契約在卷可考
28 （訴卷第47、122-123頁），堪信為實。除此之外，系爭契
29 約內未見其他買賣條件之約定，被告在本院審理時亦已不爭
30 執，系爭契約僅約定買賣總價，並未約定付款方式等其他承
31 購條件（訴卷第126頁），堪認兩造約定之斡旋條件，除買

賣標的外，僅有系爭房地之總價計算方式。

- 2.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。價金雖未具體約定，而依情形可得而定者，視為定有價金；民法第153條、第345條、第346條第1項分別定有明文。次按當事人締結不動產買賣之債權契約，固非要式行為，惟對於契約必要之點意思必須一致，買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立（最高法院40年台上字第1482號、69年台上字第1710號民事裁判意旨參照）。再按定金收據業已表明買受人為被上訴人，並表明買賣之標的物及總價金，對於買賣必要之點（要素）既意思表示一致，依民法第153條第2項，第345條第2項規定，兩造間該房地之買賣契約自屬已有效成立。至其他非必要之點如付款方式、過戶程序、稅金負擔等兩造既無特別約定，自應依法律規定為之，不能因此而謂買賣尚未成立（最高法院77年度台上字第2479號民事判決意旨參照）。準此，當事人締結不動產買賣之債權契約，為非要式行為，當事人於契約必要之點意思表示一致時，其買賣契約即已成立，而依民法第345條第2項規定及最高法院前開裁判意旨可知，不動產買賣契約以「買賣標的物」及「買賣價金」為買賣契約必要之點，倘當事人就「買賣標的物」及「買賣價金」之意思表示達成一致時，則該不動產買賣契約即已成立。
- 3.系爭契約約定之買賣標的範圍明確，且有約定總價之計算方式，就買賣價金部分即屬民法第346條第1項所稱可得而定之情形。又系爭契約之斡旋期間原為111年3月15日，經兩造同

01 意延至同年月31日，111年3月29日被告有通知原告賣方同意
02 系爭契約內所載購買價格，為兩造所不爭執（訴卷第126-12
03 7頁），兩造既僅約定買賣標的範圍及總價計算方式為承購
04 條件，則被告以此條件與系爭房地所有權人斡旋，並於系爭
05 契約所定斡旋期間內經賣方同意，且被告已通知原告，堪認
06 原告與賣方就系爭房地之買賣契約已成立。原告固稱尚未簽
07 立書面買賣契約，買賣尚未成立云云，但買賣契約並不以書
08 面為必要，且系爭契約內亦未約定以簽訂書面為買賣契約成
09 立之方式，業如上述。又被告於111年4月8日、同年15日、2
10 5日、28日約原告簽立書面買賣契約，均經原告要求展延，
11 為兩造所不爭執。如被告未於斡旋期間內促使買賣契約成
12 立，原告何以不索回支票，反而不斷與被告協商簽立書面契
13 約之時間，益徵原告上開主張不可採。

14 4.系爭契約第6條第1項載有「買方之承購條件於本約左列有效
15 期間內經賣方同意」（前段），或「買方提出之承購總價、
16 付款方式及其他承購條件已符合賣方之委託條件者」之約
17 定，原告固主張本件屬後段約定。然原告已自認系爭買賣契
18 約僅約定買賣總價，並未約定付款方式等其他承購條件（訴
19 卷第126頁），且不爭執被告於約定之斡旋期間內告知賣方
20 已就系爭房地之總價同意出賣，顯屬系爭契約第6條第1項前
21 段所稱買賣契約已成立之情形，非屬同條項後段之情形，則
22 被告依系爭契約第6條第1項前段，將斡旋金即系爭支票充為
23 定金交予賣方代表黃翌，符合系爭契約之約定，自與誠信原
24 則無違。

25 (二)原告依系爭契約，請求被告返還系爭支票，有無理由？

26 系爭契約第4條第2項固有約定「斡旋金係作為受託人與賣方
27 斡旋洽商及價格條件確認之憑據。若『賣方』，之承購條件
28 於本約有效期間不為賣方所接受承諾者，斡旋金無息全數返
29 還買方」其中「若『賣方』之承購條件…，」應為「買方」
30 之誤繕為兩造之不爭執（訴卷第124頁），又買方即原告之
31 承購條件，在系爭契約有效期間內為賣方同意，被告並已依

01 系爭契約第6條第1項約定交付支票予賣方代表，業如上述，
02 則原告依系爭契約第4條第2項約定請求被告返還系爭支票，
03 顯無理由。

04 (三)公平交易法第24條規定（按：104年修正後改列第25條）：

05 「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩
06 序之欺罔或顯失公平之行為。」係不正競爭（不公平競爭）
07 行為之概括規定，行為是否構成不正競爭？可從行為人與交
08 易相對人之交易行為，及市場上之效能競爭是否受到侵害加
09 以判斷。事業如以高度抄襲他人知名商品之外觀或表徵，積
10 極攀附他人知名廣告或商譽等方法，榨取其努力成果，或以
11 積極欺瞞或消極隱匿重要交易資訊，而足以引人錯誤之方
12 式，從事交易之行為，依整體交易秩序綜合考量，認已造成
13 民事法律關係中兩造當事人間，利益分配或危險負擔極度不
14 平衡之情形時，固可認為與上開條文規定合致。惟倘事業之
15 行為並無欺罔或顯失公平，或對市場上之效能競爭無妨害，
16 或不足以影響交易秩序者，則無該法條之適用（最高法院10
17 1年度台上字第993號判決意旨參照），查被告固坦承未提供
18 內政部版本之契約書予原告，然開立系爭支票作為斡旋金，
19 為被告告知原告及說明理由後，經原告同意所開立，為原告
20 所不爭執（訴卷第35頁），洵無有何顯失公平之處。且違反
21 公平交易法第25條規定者，主管機關得依同法第42條規定對
22 事業限期令停止、改正或採取必要更正措施並得處以罰鍰，
23 顯屬取締性規定而已（公平交易法第42條規定參照），就私
24 法契約之效力並無影響。另按民法第247條之1關於定型化契
25 約效力之規定，須定型化契約之條款係由一方預定用於同類
26 契約而作成，他方當事人僅按該預先之一般契約條款與提出
27 人（契約利用人）訂立契約，並未就其內容進行磋商，始有
28 其適用；如當事人之一方基於與特定相對人訂立契約之目
29 的，預先擬就相關條款，作為商議之張本，嗣經雙方當事人
30 對其內容為個別磋商而合意議定者，即非該條規定適用之範
31 圍（最高法院106年度台上字第1166號判決意旨參照）。系

01 爭契約為被告預先用於同類契約而作成，固為被告所不爭
02 執，然觀之系爭契約第11條「特別約定事項」，列有兩造另
03 行磋商而成之3項特別約定，就承購總價款及付款方式，亦
04 是預先留白，而由兩造磋商後始填入，有系爭契約書在卷可
05 稽（訴卷第47頁），足證系爭契約僅是被告為與原告訂立契
06 約，預先擬就相關條款，作為商議之張本，系爭契約仍是由
07 兩造為個別磋商而合意議定，非屬定型化契約或附合契約，
08 無民法第247條之1規定之適用。且原告對於系爭契約第6條
09 第1項，符合民法第247條之1何款規定？又有何顯失公平之
10 處？均未具體說明及舉證，原告上開主張自非可採。另原告
11 在本院審理時自認：111年4月3日被告口頭告訴我已經把支
12 票交給賣方，但沒有影印支票簽收紀錄給我，有交給我斡旋
13 書，要我再簽名，上面賣方已經簽名了。是簽在文字書寫的
14 特別約定事項的第三點句末右方空白處等語（訴卷第125
15 頁），並有系爭契約書在卷可佐（訴卷第47頁）。原告明知
16 被告已將系爭支票轉作定金交予賣方代表，仍在系爭契約上
17 簽名確認，即已認同買賣契約已成立，同意被告交付支票予
18 賣方之舉，事後又爭執買賣契約未成立或系爭契約顯失公
19 平，被告不應交付系爭支票予賣方，亦與誠信原則有違，上
20 開主張洵非可採。

21 六、綜上所述，原告依系爭契約關係請求被告應返還原告簽發之
22 系爭支票及自111年8月18日起，按年息百分之6計算遲延利
23 息，為無理由，應予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 審酌後認與判決結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

26 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 1 月 25 日
28 民事第一庭 法 官 簡祥紋

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 1 月 25 日
02 書記官 謝群育

03 附表：
04

發票人	受款人	付款人	帳號	票面金額 (新臺幣)	發票日 (或到期日)	支票號碼	票面其餘記載
歡樂全球國際有限公司 羅立德(法代)	陳蕙分	台中商業銀行 三重分行	000000-0	300萬元	111年3月31日	SCA0000000	收票人何忠義3/7