

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上字第44號

上訴人 陳鶉羽

訴訟代理人 許洋瑛律師

被上訴人 蘇仲達

訴訟代理人 葉仲原律師

上列當事人間請求返還定金事件，上訴人對於中華民國113年9月25日臺灣臺東地方法院112年度訴字第92號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於114年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決廢棄。
- 二、被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
- 三、追加之訴駁回。
- 四、第一、二審(含追加之訴)訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被上訴人於原審主張兩造於民國108年11月27日就坐落臺東縣○○市○○段000000○0000000地號土地及其上同段00000建號建物(門牌號碼：臺東縣○○市○○路000號，前揭房地合稱系爭房地)成立買賣契約(下稱甲契約)，伊於同日交付定金新臺幣(下同)100萬元(下稱系爭100萬元)；嗣上訴人與訴外人周彥霖就系爭房地另成立買賣契約(下稱乙契約)，並移轉所有權登記予周彥霖，甲契約已不能履行，爰依民法第249條第3款，請求上訴人加倍返還其所受定金200萬元。原審判決被上訴人勝訴，上訴人提起上訴後，被上訴人於本院將上開聲明列為先位之訴，並追加備位之訴，主張上訴人已給付不能，經其解除甲契約，依民法第259條第2、3款規定，請求上訴人應給付被上訴人100萬元及自受領時起之法定利息(本院卷第135頁)，同

屬甲契約法律關係之爭議，請求之基礎事實亦同一，依民事訴訟法(下稱民訴法)第446條第1項但書、第255條第1項第2款規定，應予准許。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：兩造於108年11月27日簽訂甲契約，約定伊以總價1,250萬元向上訴人購買系爭房地，伊當場交付面額100萬元之○○商業銀行○○分行支票（發票日：000年00月00日《已於翌日兌付》，受款人：韓寶珠，下稱系爭100萬元支票）支付定金。嗣上訴人另於108年12月27日與周彥霖簽訂乙契約，並於109年1月31日將系爭房地所有權移轉登記予周彥霖。伊未授權林家莉簽訂乙契約，亦無表見代理之情事，上訴人收受系爭100萬元後，因一屋二賣而未能履行甲契約，應具可歸責性。為此，先位依甲契約及民法第249條第3款規定，請求上訴人加倍返還其所受之定金，於原審聲明：1.上訴人應給付伊200萬元本息。2.願供擔保，請准宣告假執行。如認兩造已完成簽約，系爭100萬元非屬定金，因上訴人已給付不能，經伊於114年3月4日當庭依民法第256條規定解除甲契約，備位依民法第259條第2、3款規定，請求回復原狀等語。

二、上訴人則以：被上訴人與訴外人林家莉原為○○關係，一起來洽談甲契約，伊認為其等是合資購買系爭房地。因甲契約貸款辦不下來，林家莉才與伊簽訂乙契約，並說直接沿用甲契約之系爭100萬元；被上訴人授權林家莉與伊簽訂乙契約，伊認為2份契約乃同一契約；縱認被上訴人未授權林家莉簽訂乙契約，因被上訴人自承授權林家莉處理甲契約之房貸事宜，亦應負表見代理之責任；甲、乙契約之價金均相同，伊未因簽訂乙契約而從中獲利，並無一屋二賣，伊不具可歸責事由。兩造已完成簽訂甲契約，系爭100萬元並非定金，被上訴人請求加倍返還，並無理由等語，資為抗辯。於原審答辯聲明：被上訴人之訴駁回。願供擔保請准宣告免予假執行。

三、原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服，全部提起上訴。被上訴人於本院為訴之追加，最終確認之聲明為：

01 (一)先位之訴：

02 上訴人應給付被上訴人200萬元，及自起訴狀送達之翌日起
03 至清償日止，按年息5%計算之利息。

04 (二)追加備位之訴：

05 上訴人應給付被上訴人100萬元，及自108年11月28日起至清
06 償日止，按年息5%計算之利息。

07 上訴人於本院聲明：原判決廢棄。被上訴人於第一審之訴及追
08 加之訴均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

09 四兩造不爭執事項

10 (一)系爭房地相關資訊如下：

11 1.上訴人於106年5月24日以買賣為原因，借名登記於韓寶珠名
12 下，實際所有權人為上訴人。

13 2.周彥霖於109年1月31日以買賣為原因，登記為所有權人，並於
14 同日設定最高限額抵押權1,200萬元，抵押權人：臺東縣○○
15 ○○○○，債務人：周彥霖。

16 3.訴外人翁召憲於110年2月22日以買賣為原因，登記為所有權人
17 。

18 4.翁召憲於110年2月22日設定擔保債權金額為250萬元之普通抵
19 押權予訴外人丁明輝。

20 (二)甲契約部分：

21 1.完整甲契約內容如原審卷第141頁至第153頁所示。

22 2.契約所載形式當事人為：被上訴人、韓寶珠(代理人：上訴人)
23 ，惟實質當事人為兩造。

24 3.簽約日期：108年11月27日(甲契約誤載107年10月3日)。

25 4.買賣標的：系爭房地。

26 5.買賣總價：1,250萬元。

27 6.被上訴人依甲契約第3條第2項約定，於108年11月27日開立系
28 爭100萬元支票交付上訴人，於翌(28)日兌現。

29 (三)乙契約部分：

30 1.完整乙契約內容如原審卷第179至184頁所示。

31 2.契約所載形式當事人為：周彥霖(代理人：林家莉)、韓寶珠(

01 代理人：上訴人)，惟實質當事人為周彥霖、上訴人。

02 3.簽約日期：108年12月27日。

03 4.買賣標的：系爭房地。

04 5.契約所載買賣總價：1,250萬元。

05 6.付款方式：

06 (1)第一期款100萬元：約定於108年12月27日簽訂乙契約時給付。

07 惟周彥霖及其代理人林家莉，於簽約日即108年12月27日，「
08 未」當場交付100萬元予上訴人。

09 (2)第二期款150萬元：由周彥霖開立票面金額100萬元、60萬元之
10 支票各1紙（付款人均為○○○○商業銀行、發票日均為000年
11 0月0日、支票號碼：000000000、000000000）及面額1,000萬
12 元之商業本票1紙（發票日：000年00月00日、票號：000000000
13 ），交與上訴人，上開2紙支票於000年0月0日兌現。

14 (3)第三期款：由周彥霖貸款，銀行撥付。

15 (四)證人即乙契約地政士廖月瑛於原審證稱：108年12月27日簽訂
16 時，周彥霖代理人是林家莉，簽約當天，林家莉說乙契約約定
17 之100萬元已經付了，上訴人也簽收了等語。

18 (五)兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

19 五本院之判斷

20 兩造對簽訂甲契約及被上訴人收受系爭100萬元之事實，並無
21 爭議，是本件爭點厥為系爭100萬元之性質是否為定金、被上
22 訴人對乙契約是否應負本人責任或表見代理人之授權人責任及
23 上訴人給付不能是否具可歸責性。茲說明如下：

24 (一)先位之訴部分：

25 1.契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事
26 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
27 按，訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成
28 立，民法第248條定有明文。支票雖非金錢，然為有價證券、
29 金錢證券、支付證券，有其面額之價值。倘當事人間係以該面
30 額所表彰之金錢價值，充為定金之交付，本諸契約自由之原
31 則，應為法之所許。又當事人對於買賣契約必要之點，即價金

與標的物之意思表示一致，其契約即已成立。而預約則係約定將來訂立一定契約（本約）之契約，倘將來係依所訂之契約履行而無須另訂本約者，即非預約。當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，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（最高法院109年度台上字第1638號民事判決意旨參照）。又契約成立必要之點，通常固指契約之要素，然關於契約之特約事項、履行及違約賠償等事項，經當事人特別注重，另以意思表示將其附加於契約內容，該偶素事項亦應由當事人意思一致，契約始為成立（最高法院104年度台上字第1970號民事判決意旨參照）。

2. 查被上訴人向上訴人購買系爭房地，於簽約日交付系爭100萬元支票，析之甲契約內容，就買賣標的、總價金及給付方式、點交、違約責任、稅費負擔、瑕疵擔保等不動產買賣常見交易條件，已詳為約定（原審卷第141至153頁），甲契約第3條第2項約明第一期款為100萬元，被上訴人復自承其係依上開約定交付系爭100萬元支票予上訴人（見不爭執事項(二)6），通觀甲契約內容，復無將來另訂本約之意思或需另以一定方式簽訂系爭房地買賣契約（民法第166條參照），堪認甲契約即為兩造所成立系爭房地買賣契約之本約，系爭100萬元應屬價金之一部，並非定金，則被上訴人先位依民法第249條第3款請求加倍返還上訴人所收取之定金，即無理由。

(二) 備位之訴部分：

被上訴人主張：兩造簽訂甲契約後，上訴人復與周彥霖簽訂乙契約，並將系爭房地移轉登記予周彥霖，上訴人一屋二賣，為可歸責於上訴人之事由致給付不能，爰依民法第256條規定解除契約，請求回復原狀等語。上訴人抗辯：被上訴人與林家莉係合資購買系爭房地，被上訴人有授權林家莉簽訂乙契約，或有表見代理之行為，應負本人或表見代理之授權人責任。伊是賣給同一對象，並無一屋二賣，不具可歸責性等語。茲說明如下：

01 1.由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理
02 人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第
03 三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限。民法第169條
04 定有明文。而當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
05 之責任。民訴法第277條本文定有明文。本件上訴人主張被上
06 訴人應負本人責任及依民法第169條規定主張被上訴人應負表
07 見代理之授權人責任，即應證明被上訴人授權林家莉之事實，
08 或被上訴人由自己之行為表示以代理權授與林家莉，或有知林
09 家莉表示為其代理人而不為表示反對之情事(最高法院69年度
10 台上字第3098號民事判決意旨參照)。又上訴人就上揭利己之
11 待證事實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待
12 證事實存在之間接事實，即無不可，非以直接證明該待證事實
13 為必要（民訴法第282條規定參照）。

14 2.經查：

15 (1)當事人在他案件之陳述，雖不得視為本案之自認，但可為本案
16 認定事實之根據。被上訴人另案起訴林家莉與翁召憲(林家莉
17 前夫)，主張其與林家莉合資購買系爭房地，依合資契約法律
18 關係及民法第242條規定，請求林家莉終止與翁召憲就系爭房
19 地借名登記關係，及翁召憲應按系爭房地所有權應有部分各2
20 分之1移轉登記予其與林家莉共有，業經臺灣臺東地方法院110
21 年度重訴字第7號民事判決認定被上訴人與林家莉就系爭房地
22 並無合資關係，而駁回被上訴人之訴確定(下稱另案)。觀之被
23 上訴人於另案主張：伊與林家莉各出資約100萬元合資購買系
24 爭房地，基於貸款利息考量，借名登記周彥霖名下，並約定設
25 定第二順位抵押權予伊；嗣林家莉未辦理抵押權設定，反向伊
26 催繳系爭房地房貸本息，伊於110年2月間，申請系爭房地騰
27 本，始知登記名義人變更為「翁召憲」等語，業經本院調取另
28 案卷證核閱無訛，並有該案判決可參(本院卷第55頁)；被上訴
29 人於本院自承：林家莉是我的○○，兩造在陳勝群代書那邊簽
30 訂甲契約時，林家莉也有在場，我有問農會，農會說我超過60
31 歲，償還能力較差，叫我找親戚來貸款，林家莉說要找她○○

01 周彥霖來貸款，因為周彥霖是首購族，利率比較便宜，我有同
02 意以周彥霖個人名義去貸款1,000萬元當作甲契約價金之一
03 部，這些事情，在陳勝群代書那邊都有講好。我沒有指定系爭
04 房地要登記給誰。我把貸款、付款事宜都交給林家莉處理等語
05 (本院卷第47至48頁)；再參之被上訴人於另案所提下列line對
06 話紀錄：

07 ①被上訴人與林家莉於「4月16日」對話(另案卷一第23
08 頁)，「美玲」(即林家莉)：「阿舅!你之前講的我了解，
09 但還是要面對現實，之前借給周姐的120萬元及房子貸款的
10 錢都是跟○○小淑老闆娘借的，利息都很高，翁召憲沒有辦
11 法一直代墊，我們被催得很緊，小淑老闆娘說如果我沒有辦
12 法處理，她說會找時鐘仔來談還款，所以還是要麻煩阿舅這
13 幾天能夠先給翁召憲代墊房貸的錢，今天農會又打來催款
14 了，農會說這樣子會影響信用，信用會變不好，翁召憲很生
15 氣，認為不應該幫周姐忙，害到自己」。

16 ②被上訴人與翁召憲於「5月14日」對話(另案卷一第21
17 頁)，翁召憲稱：「阿舅你已經拖延4、5次了，如果下星期
18 二無法給我錢，你要如何處理?如果再無法還款我就把房子
19 抵給債主!...現在已經不只是30萬了，已經又繳了兩次房
20 貸，已經快到40萬了，會把明細給你」、被上訴人稱「好我
21 先給，但一定要二胎，不然你找人把我買掉，有賺我就放
22 棄」。

23 基上，可知被上訴人關於甲契約之付款事宜均授權林家莉處
24 理，亦同意系爭房地移轉登記在周彥霖名下及由被上訴人負責
25 繳納房貸。

26 (2)乙契約第2條約定之總價金為1,250萬元，第3條約定：「定金1
27 00萬元：108年12月27日，於簽訂本契約買方(即周彥霖)即支
28 付，賣方(即上訴人)並交付產權過戶文件予地政士」，上訴人
29 並於「收款人簽章」欄簽名用印及記載「12/27代收」(原審卷
30 第180頁)；林家莉於另案雖稱：我與周彥霖自108年10月開始
31 湊錢，於108年12月27日簽訂乙契約時，有將100萬元訂金交予

01 上訴人等語(另案卷二第23至24頁)，並提出其與周彥霖帳戶明
02 細作為出資證明(另案卷二第27至32頁)；惟析之林家莉另案所
03 提上開帳戶明細，交易日期從108年10月17日至108年12月11
04 日，均是現金提領，金額為40,000元至166,000元不等，次數
05 達10餘次，客觀上與乙契約定金(實為頭期款)關聯性已非明
06 顯；況上訴人於簽訂乙契約時，當場並未收到乙契約第一期款
07 100萬元，兩造並不爭執(見不爭執事項(三)6(1))，乙契約地政士
08 廖月瑛於原審復明確證稱：108年12月27日簽訂乙契約時，周
09 彥霖代理人是林家莉，簽約當天，林家莉說乙契約約定之100
10 萬元已經付了，上訴人也簽收了，沒有詳細說明過程等語(原
11 審卷第112頁)，足認林家莉另案稱其於108年12月27日簽訂乙
12 契約時，交付100萬元訂金予上訴人等語，洵非真實，故上訴
13 人抗辯：乙契約之100萬元定金是沿用甲契約之系爭100萬元，
14 伊未重複收取等語，應屬可信。

15 (3)依被上訴人另案主張及上開line對話紀錄，足認被上訴人清楚
16 知悉系爭房地貸款已核撥之事，則被上訴人否認上情，並非可
17 採。甲契約第3條約定第二期款150萬元於109年1月5日繳納，
18 第三期款1,000萬元於109年1月15日以房貸核撥支付，第4條第
19 4項約定：貸款手續於109年1月15日前完成，第7條第1項約
20 定：於109年1月15日點交(原審卷第143至149頁)，系爭房地房
21 貸以周彥霖名義，於109年1月17日向農會貸款1,000萬元，貸
22 款期間自109年2月3日起，於109年1月31日設定最高限額抵押
23 權予農會，有上開農會貸款契約書、系爭房地登記謄本可參
24 (原審卷第197至203、233至239頁)。被上訴人於系爭房地貸款
25 核撥後，並未要求上訴人履行移轉登記或點交義務，而是向林
26 家莉要求就系爭房地設定第二順位抵押權(見上開line對話
27 ②)，擔保其出資購屋之權利，迄110年8月間，於另案所提訴
28 訟之初，亦非以上訴人為請求對象，被上訴人於知悉房貸已核
29 撥支付上訴人後，長時間均未請求上訴人履行給付義務，益證
30 被上訴人應有同意上訴人將系爭房地所有權移轉登記予周彥
31 霖；參以甲、乙契約約定之總價金及給付方式相同，僅分期款

給付日期有所差異，而不動產買賣交易實務上，買受人、貸款名義人及不動產登記所有權人，三者主體不同並非罕見，被上訴人於甲契約時，既已授權林家莉處理貸款、付款事宜，並同意以周彥霖名義貸款及擔任系爭房地所有權登記名義人，被上訴人之後亦承擔支付房貸之責，循此，可知兩造於簽訂甲契約後，因貸款問題，續由林家莉以簽訂乙契約方式，以使用周彥霖名義辦理貸款以支付系爭房地價金，應未逸脫被上訴人授權林家莉處理甲契約付款事務之範圍，當屬明悉。

(4)至被上訴人稱上訴人實際收取之金額為1,260萬元，有從中獲利等語。查乙契約第二期款150萬元，係由周彥霖開立票面金額100萬元、60萬元之支票各1紙，交與上訴人並已兌現(見不爭執事項(三)6(2))，雖有10萬元差額，惟乙契約第10條約定由買方補償賣方房地合一稅10萬元，其超額稅款由賣方自行負擔(原審卷第184頁)，而系爭房地之房地合一稅為175,000元(另案卷一第114頁)，足知該差額係依約補償上訴人所繳稅款，與甲契約第15條約定由買方補償賣方房地合一稅9萬元(原審卷第151頁)，差異並非顯著，尚難以此認定上訴人為貪利而有一屋二賣之情事，併予敘明。

3.被上訴人授權林家莉以簽訂乙契約方式辦理貸款支付價金，以達甲契約購買系爭房地之目的，上訴人將系爭房地移轉登記予周彥霖，亦經被上訴人同意，堪認上訴人已依約履行給付義務，則被上訴人以上訴人給付不能為由，於114年3月4日依民法第256條規定解除甲契約(本院卷第81頁)，應非合法，從而其備位依民法第259條第2、3款請求回復原狀，亦無理由。

六綜上所述，被上訴人本於民法第249條第3款規定，請求上訴人給付200萬元本息，為無理由，原審就此部分判決上訴人敗訴，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。至被上訴人上開敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。被上訴人於本院追加備位之訴，依民法第259條第2、3款規定，請求上訴人給付100萬元，及自108年11月28日起至清償日止按年

01 息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

02 七本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之
03 證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐
04 一詳予論駁之必要，併此敘明。

05 八據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，被上訴人追加備位之
06 訴為無理由，爰判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 5 月 20 日

08 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

09 法官 鍾志雄

10 法官 廖曉萍

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
13 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
14 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
15 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
16 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
17 但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師
18 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 5 月 20 日

20 書記官 廖子絜

21 附 註：

22 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

23 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
24 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

25 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之○○，或上訴人為
26 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
27 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。