

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第256號

原告 築寶開發股份有限公司

法定代理人 林峰誼

訴訟代理人 楊政雄律師

被告 陳宗鈴

訴訟代理人 陳怡伶律師

上列當事人間請求返還定金等事件，經本院於民國111年9月22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)緣被告委託訴外人寶利達土地開發有限公司（下稱寶利達公司）銷售土地，簽訂委託書經過情形如下：

1. 被告於民國110年3月4日與寶利達公司簽訂「買賣仲介一般委託書」（下稱第一份委託書，原證1），委託寶利達公司自110年3月4日起至同年6月4日止，銷售其名下坐落新北市○○區○○段000○00000○000地號土地，權利範圍依權狀為主，委託售價為每坪新臺幣（下同）32萬元。
2. 嗣於110年3月8日被告與寶利達公司再簽訂「買賣仲介一般委託書」（下稱第二份委託書，原證2），將委託銷售之土地減縮為834、834-2等2筆土地（原為834、834-2、838地號等3筆），委託售價降低為每坪30萬元，其餘約定不變。
3. 復於110年3月9日又簽訂「契約內容變更合意書」（原證3），將委託銷售之土地又變更為834、834-1、834-2等3筆土地，其餘約定不變。
4. 再於110年3月10日被告與寶利達公司又簽訂「買賣仲介一般

委託書」（下稱第三份委託書，原證4），委託寶利達公司自110年3月10日起至同年6月10日止，銷售其名下坐落新北市○○區○○段000○○00000○○00000地號土地（標的物同110年3月9日之變更合意書，下合稱系爭不動產），權利範圍依權狀為主，委託售價為「每坪29萬4千元實拿」，另第十二條特約條款相較之前委託書增加第3項「…3. 每坪29萬4千元整超出部分為仲介服務費」等語，其餘約定與第一份、第二份委託書相同。又被告就系爭不動產3筆土地之權利範圍均為8分之1。

(二)因原告前已委託寶利達公司代為尋找買受新北市塹仔圳計畫區土地（系爭不動產即屬之），嗣於被告簽訂「第三份委託書」當天即同年3月10日，寶利達公司李積盈協理即將被告出售系爭不動產上開買賣條件，以LINE訊息告知原告公司負責人林峰誼，林峰誼於當天晚間即以LINE訊息回復「協理明天下午可以來收斡旋支票給地主簽收 然後下週簽約」等語，亦即表明原告公司願依被告之買賣條件買受系爭不動產，嗣於翌日即3月11日上午再回復「我們貸款 付款是30/20/50入信託」、「協理2點可以來拿支票唷」，並於3月11日下午以原告公司名義簽發買賣價款之3成（每坪294,000元×(425.52平方公尺×0.3025)=37,843,621），即面額1135萬5000元（37,843,621×3/10=11,353,086）之支票壹紙作為定金，交付與寶利達公司之李積盈協理保管（原證7，下稱系爭支票）。寶利達公司之業務人員李至晟隨即於3月11日上午先以LINE訊息「陳大哥恭喜，價格到了，瓊林段我們幫你成交了」，即將上開不動產買賣成交之事實通知被告，並再以LINE電話告知被告已經成交勿再進行銷售，復於下午再以LINE訊息告知被告「我今天4點半左右帶支票過去找你」等語，期間被告均無異議。詎料，寶利達公司人員於3月11日晚間到達被告住處欲交付系爭支票時，被告卻稱其於當天已經以更高價格成交云云，並拒絕收受系爭支票，此有寶利達公司110年3月12日所寄之存證信函可證。嗣經原告公司於11

01 0年3月18日催告被告應於110年3月23日前雙方就系爭不動產
02 簽訂約買賣契約，被告亦拒絕辦理。

03 (三)本件不動產買賣契約既於原告110年3月10日通知寶利達公司
04 之李積盈協理時即已經成立，被告並授權寶利達公司得為雙
05 方代理以及代理收受定金，而寶利達公司於3月11日收取定
06 金前，亦明確告知被告已經成交，但被告於寶利達公司收受
07 定金後卻無故拒絕與買方簽訂買賣契約，自應依上開民法第
08 249條；或民法第269條規定、第三份委託書第7條之約定
09 （請求權擇一），加倍（ $11,355,000 \times 2 = 22,710,000$ 元）返
10 還定金予原告；惟原告基於裁判費用之考量，本件僅請求被
11 告返還定金之本數即11,355,000元，應屬於法有據。

12 (四)對被告抗辯之陳述：

13 1. 被告就系爭不動產委託寶利達銷售之買賣契約，於110年3月
14 11日應已成立，兩造間已成立買賣契約：

15 (1)觀諸證人李至晟於111年3月24日所為證述，可知被告抗辯已
16 依約通知寶利達公司系爭3筆土地已經其他仲介公司成交，
17 被告已收取其他公司定金支票，自無從收取原告所給付之支
18 票等云云不實在，被告就上開抗辯自應舉證證明之。且「須
19 於24小時內通知乙方以避免重複成交」之約定目的，是在避
20 免重複成交（避免一地二賣），惟被告是在寶利達公司業務
21 李至晟隨於3月11日上午10：04先以LINE訊息「陳大哥恭
22 喜，價格到了，瓊林段我們幫你成交了」，即將上開不動產
23 買賣成交之事實通知被告，並再以LINE電話告知被告已經成
24 交勿再進行銷售，復於下午15：41再以LINE訊息告知被告
25 「我今天4點半左右帶支票過去找你」等語（詳原證8第2頁
26 即鈞院卷第75頁），期間被告均無異議，更無被告書狀所稱
27 伊有告知已經與他人成交之情形。因此，被告縱使於3月11
28 日晚間才稱其於當天已經以更高價格成交云云，亦與原證4
29 之第6點「當甲方自行成交或經由其他仲介公司成交，須於2
30 4小時內通知乙方以避免重複成交」，即「避免重複成交」
31 之約定目的有違。本件原告與被告就系爭不動產之買賣契約

(即債權契約)仍屬已經成立生效。至於被告抗辯伊已經經由竹北置地公司另外成立買賣契約云云，姑不論其是否屬實(原告否認之)，且被告並未告知寶利達公司，而債權契約亦無優先順序，因此被告抗辯已經在24小時內通知云云，進而主張免責，自不可採。

(2)依第三份委託書第7條約定為「(1)甲方(即被告)同意乙方(即寶利達公司)可為買賣雙方之代理人。而買方出價承購之條件，若與本委託書相當或較有利甲方時，甲方同意乙方無須再行通知即得全權代理收受定金，並同意買賣契約於乙方收受定金時成立生效」等語，再依證人李積盈證述以及上開委託書之約定、證人與原告法代之LINE訊息以及證人證述可知，兩造間就系爭不動產之買賣契約，應於110年3月11日原告公司交付系爭支票與李積盈時，即已經成立生效。

(3)被告未於事前告知已與第三人簽約之情事(縱被告與第三人簽約為真)，即屬於委託契約第7條所約定：收定後，買賣契約未簽訂「係可歸責於甲方者」，由甲方加倍返還定金予買方…，即因可歸責於被告之事由而未簽定買賣契約之情形。

2. 原告依民法第249條、民法第269條及委託書第7條之約定，請求被告加倍返還定金，應有理由：

(1)系爭支票實為「定金」之性質而非斡旋金之性質，且因原告已先購買旁邊土地因此購買意向堅定而開立系爭支票之面額，被告稱「乃為製造雙方已達簽約合意之外觀」云云，顯係被告為自己卸責之詞而不可採。

(2)又依原證9即寶利達公司110年3月12日寄給被告之存證信函內容，可知被告對於寶利達公司之通知以及原告書面通知於收文後均未提出異議，卻於訴訟中始提出所稱與第三人成交之文書，因此被告所稱伊已於3月11日與第三人成交之真實性，令人質疑。

(3)又被告於3月11日當天亦未提示所稱已經成交之契約書面，其於訴訟中始提出「被證3」買賣定金契約，其真實性令人

01 質疑：

02 ①依證人李至晟所為證述可知被告於3月11日並未提出類似被
03 證3與第三人簽定之買賣定金契約，其嗣後提出契約之真實
04 性，令人質疑。尤其「被證2」承辦人員即竹北置地公司業
05 務吳育菁，對於系爭委託書內容重要內容均不清楚，依其所
06 為證述，可推論被證3「不動產買賣定金契約」並非其上所
07 記載之3月11日所簽而是嗣後才簽立。因證人吳育菁完成被
08 證2之委託，依第3點約定將可收取百分之4之服務報酬，然
09 而其對於成交細節均不清楚，實有違仲介人員之通常交易經
10 驗法則。因此吳育菁之證詞，不能證明被告所稱於3月11日
11 與第三人成交之情。

12 ②又依系爭834、834-2地號土地登記謄本，被告買賣過戶之登
13 記日期是在110年6月30日，而「原因發生日」是110年6月4
14 日，與「被證3」所載110年3月11日之日期不符，此另有系
15 爭834、834-2地號土地登記謄本可以證明（原證14），並有
16 系爭土地之異動索引資料可以為證（原證15），以上可以證
17 明被告並未於110年3月11日與第三人成立買賣契約，其拒絕
18 與原告簽約即有可歸責之事由，併此陳明。

19 (4)參諸最高法院102年台上字第1685號判決、臺灣高等法院108
20 年重上字第240號判決理可知系爭支票並非無效支票，原告
21 已經以他人（即證人李積盈）為填載系爭支票發票日之機
22 關，實已完成發票行為，仍應依票上文義負票據責任。況就
23 系爭支票發票日之填載，證人李積盈於111年3月24日言詞辯
24 論時證述：「（法官：當時該支票怎麼沒有開立發票日
25 期？）因為我跟原告法代很熟了，做很多生意，有配合過很
26 多次，原告法代當時有跟我說如果被告要收支票，就直接填
27 當天為發票日就可以了，因為買方通常很多都會授權交給我
28 們填，我們就填完直接給地主。」等語明確（111年3月24日
29 言詞辯論筆錄第12頁第19-25行），依上開說明，原告已經
30 以他人（即李積盈）為填載系爭支票發票日之機關，應屬已
31 完成發票行為，仍應依票上文義負責。

01 (5)又「支票者，謂發票人簽發一定之金額，委託金融業者於見
02 票時，無條件支付與受款人或執票人之票據，票據法第四條
03 第一項定有明文。依上開規定，金融業者於見票時，即應依
04 委任契約約定支付票面金額予受款人或執票人，支票性質上
05 係有價證券、金錢證券、支付證券，以支票為支付工具者，
06 於交付支票時，發生與給付金錢相同之效力。原審既認被上
07 訴人因贈與上訴人金錢乃簽發系爭9紙支票交付上訴人，自
08 已生贈與金錢之效力，被上訴人不得再依民法第408條第1項
09 前段規定撤銷其贈與。乃原審遽謂支票僅為支付工具，在上
10 訴人提示兌現前，其仍未取得金錢之權利，被上訴人得撤銷
11 其贈與，進而為上訴人敗訴之判決，自有適用票據法第4條
12 第1項、民法第408條第1項前段規定錯誤之情形」（最高法
13 院97年台簡上字第6號判決參照）。依上開說明，系爭支票
14 雖尚未向銀行提示兌現，但已於110年3月11日交付給李積
15 盈，應已發生與給付金錢相同之效力，即給付支票面額1135
16 萬5000元之效力，併此陳明。

17 (五)並聲明：1. 被告應給付原告1135萬5000元，及自起訴狀繕本
18 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 原告願供
19 擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以下開情詞置辯：

21 (一)緣被告早於110年1月14日即將名下坐落於新北市○○區○○
22 段000○00000○000地號土地簽署一般委託契約予竹北置地
23 開發有限公司（下稱竹北公司），委託銷售價格為每坪31萬
24 5千元，嗣因寶利達公司知悉被告亦欲出售系爭不動產，亦
25 拜訪被告請求委託，被告乃於110年3月4日委託寶利達公司
26 銷售834、834-2、838地號土地，委託售價為每坪32萬元，
27 另因兩間仲介公司一再勸說被告降低銷售價格，故被告先於
28 110年3月9日向竹北公司表示將原銷售之地號土地變更委託
29 銷售地號為834、834-2及834-1地號土地（即系爭不動產），
30 委託總售價為「實拿參仟柒佰捌拾伍萬」，又於110年3月10
31 日亦向寶利達公司將原委託銷售地號變更為系爭不動產，委

01 託銷售價格為「每坪貳拾玖萬肆仟元整實拿」。

02 (二)而被告於降低銷售價額後，竹北公司業務人員翁國智先生首
03 先於110年3月10日告知被告已有數組買家金額接近，且竹北
04 公司業務人員於108年3月11日上午9時許即通知被告已有買
05 家出價達到委託價格，請被告與翁國智先生連繫，豈料同日
06 上午10時初，寶利達公司仲介人員李至晟亦傳訴與被告，表
07 示「陳大哥恭喜，價格到了，瓊林段我們幫你成交了」，而
08 被告讀取後即致電與李志晟，向其表示已有另一間仲介公司
09 亦達成委託售價，豈料李志晟並不死心，仍要求被告再三拖
10 延與竹北公司業務見面之時間，希冀被告能與寶利達公司找
11 到之買主（即原告）簽約。嗣竹北公司翁國智先生於110年3
12 月11日早上10時許再次電聯被告，表示希望與被告碰面並交
13 付買主訂金支票，嗣因被告即將出門，乃告知待被告回家後
14 可碰面，而翁國智則趁同日中午回竹北公司取得訴外人即買
15 主新天地行銷整合有限公司（下稱新天地公司）之定金支
16 票，並於下午3時至被告住所處交付該定金支票與被告，而
17 寶利達公司明知被告已先與其他間仲介公司成交，卻仍舊向
18 原告收取斡旋金支票，並於同日下午3時40分撥打被告電話
19 試圖與被告聯繫，惟因被告斯時正在與竹北公司翁國智先生
20 洽談並收取定金支票，並未接獲該通電話，故寶利達公司李
21 志晟先生乃自行再以line通知被告，表示將於「我今天大約
22 四點半左右帶支票去找你」，見被告仍未回應，李志晟趕忙
23 又於下午3時56分撥打被告手機，仍未經被告接通，故其急
24 忙帶著原告所交付之斡旋金支票找被告，惟因竹北公司先通
25 知被告系爭不動產成交一事，又於下午3時先交付定金支票
26 與被告，故被告與新天地公司之土地買賣契約已經成立，從
27 而當天下午4時30分李志晟雖攜帶原告之支票至被告住所，
28 被告仍表示已收受他人定金，而拒絕收受寶利達公司所提出
29 之原告斡旋金支票。

30 (三)是以，被告早於3月11日上午通知寶利達公司系爭不動產已
31 經其他仲介公司出售，寶利達公司即不得再向原告收取任何

01 斡旋金或價金，同日下午亦向寶利達公司告知已接受買家之
02 定金支票，被告亦無出面簽約之義務，故本件被告未與原告
03 簽約自無任何可歸責事由。另查，因原告亦委任寶利達公司
04 擔任不動產買受之居間人，雙方間應有簽定「不動產買賣斡
05 旋書」或類此承諾契約書，則寶利達於知悉系爭地已經其他
06 仲介出售後，即應告知原告，若因寶利達公司告知原告致使
07 原告交付定金，顯然寶利達公司違背擔任原告仲介之委任義
08 務，故若原告已交付相當金額予寶利達公司而受有損害，應
09 向寶利達公司請求返還。

10 (四)次查原告認定被告與寶利達公司所簽定之委託書第7條雙方
11 可為買賣雙方之代理，得代理收受定金買賣契約即成立等。
12 而被告與寶利達公司所簽立之委託書為寶利達公司所訂之定
13 型化契約，該條約定違反誠信原則對被告顯失公平，依消費
14 者保護法第12條規定無效。因寶利達公司知悉簽立為一般委
15 託並有其他仲介公司同時委託銷售中，正常情況不動產出售
16 前有多方買方下自然會選擇出價高者，而該約定限制委託人
17 即被告之選擇權，顯對被告有失公平不利於被告等。該條約
18 定依法無效，寶利達公司無權代理被告收取訂金，故寶利達
19 公司收取訂金行為與被告無涉。檢附行政院消費者保護委員
20 會之「不動產委託銷售契約書範本」並未有該條之規範。

21 (五)原告於110年3月11日開立之支票欠缺應記載事項而不生效
22 力，顯見原告並未交付任何定金或價金予被告，原告主張買
23 賣契約已於110年3月11日成立生效云云，顯不可採：

- 24 1. 依證人李積盈證述可知，其收受系爭支票時並未填載支票發
25 票日，嗣後亦未填載發票日，顯見無論證人有無記載發票日
26 之權限，該票據迄今仍未發生票據效力，原告自不得主張已
27 支付定金。
- 28 2. 況依證人李積盈所述，原告法代係認為「被告收支票」時，
29 證人李積盈方有填載發票日之權利，顯見若被告未收受支
30 票，李積盈即不得填載發票日，系爭支票自因欠缺應記載事
31 項而不生票據效力，蓋由證人李積盈證述可知原告簽發系爭

01 支票係以「被告同意收受支票」為前提，方授權證人填載發
02 票日，並完成發票行為。惟查，被告因同日中午已收受另一
03 組買家之定金支票，故拒絕收受系爭支票，是以原告授權證
04 人李積盈填載發票日之條件未成就，其自無權填載發票日，
05 也因此系爭支票至今仍欠缺應記載事項而不生票據效力。且
06 原告既表示須待被告同意「收受」系爭支票後，證人李積盈
07 方有權利填載發票日，從而合法完成票據行為，故應以被告
08 收受票據作為票據交付時點，而非由證人李積盈或寶利達公
09 司取得系爭票據作為票據交付時點，故被告既未收受，則票
10 據行為中之「交付」之要件未成立，系爭票據仍未生效力。

11 3. 再者，證人李積盈既受被告委託收受系爭支票，卻又受原告
12 委託填載發票日並「交付」系爭支票，此票據行為顯然違反
13 雙方代理而不生效力，蓋按票據行為之成立，通說採取有相
14 對人之單獨行為說或契約說，而無論係何說，皆需發票人
15 「簽發」合法之票據，並由票據權利人「收受」，此票據行
16 為方發生效力。原告既認為依照原證4買賣仲介一般委託書
17 第七條第一項規定，寶利達公司有權代理被告「收受」系爭
18 支票，卻又同時主張寶利達公司代理原告填載票據發票日以
19 及「交付」系爭支票，顯見寶利達公司所為者係「雙方代
20 理」，而寶利達公司又未得被告同意可以雙方代理，依民法
21 第106條可知該票據行為並不合法。

22 4. 原告所提之最高法院102年台上字第1685號判決、臺灣高等
23 法院108重上第240號判決內容，均係初始發票人雖未填載發
24 票日，惟持票人皆已得其同意而填載於上並完成發票行為，
25 嗣後方得依系爭票據主張權利，是不論寶利達公司是否為原
26 告「填載發票日」之機關或使者，或系爭支票上所載金額究
27 竟係定金或價金之一部，系爭支票之發票日迄今仍未填載完
28 成，顯見原告之發票行為尚未完成，縱使已交付寶利達公
29 司，仍不生票據效力，從而不生給付定金之效力，則兩造買
30 賣契約並未成立，被告當然無庸返還或賠償原告任何金額。

31 (六)原告並未證明其於110年3月10日已同意以被告委託鎖售價格

01 購買系爭三筆土地，且其翌日明知系爭三筆土地已出售，卻
02 仍向寶利達公司交付部分價金，此行為已違誠信原則，不得
03 認為雙方買賣契約成立：

- 04 1. 依原告所提原證6之LINE對話紀錄，可知原告僅係向寶利達
05 公司表示「協理明天下午可以來收斡旋支票給主簽收然後下
06 周簽約」其內容僅表明同意寶利達公司人員得於翌日下午收
07 取斡旋支票，以及原告得簽約之時間，然始終未表明其同意
08 以被告每坪29萬4千元之價額承購，亦未說明將開立支票之
09 金額，自無法認定兩造就系爭土地之價金達成合意。
- 10 2. 再者，原告亦於對話中自承其所開立者為「斡旋支票」（參
11 本院卷第65頁），而非定金支票，顯見其原出價並未到達被
12 告委託寶利達公司銷售之底價，蓋原告為土地開發公司，對
13 於土地交易買賣流程理應非常熟稔，自無可能將「定金」與
14 「斡旋金」之語意混淆。
- 15 3. 另外，原告雖於110年3月11日交付予寶利達公司之支票金額
16 記載11,355,000元，惟該支票之形式真正尚待原告證明，且
17 縱原證7之支票為真正，其上所記載之金額亦與常理不符，
18 概依土地買賣之商業習慣，買受人多以總價之2%至10%作為
19 定金金額，鮮少會以出價之30%作為定金或斡旋金金額，何
20 況依被告與寶利達公司簽訂之「買賣仲介一般委託書」（本
21 院卷第21頁）付款方式記載，原告於簽訂買賣契約時才須給
22 付買賣契約總價30%之簽約金，惟原告明知110年3月11日雙
23 方尚未簽定買賣契約，卻開立與簽約金金額相等之支票，更
24 可證明原告斯時已知系爭土地已出售，僅係為了攔截被告與
25 他人簽約，而刻意開立與簽約金金額相同之支票，以求達到
26 「雙方已達簽約合意」之外觀。然此舉直接省略買方下「斡
27 旋」金、甚或省下「定金」之流程，實與常情有違，更可證
28 明原告已知悉系爭三筆土地已出售之事實。
- 29 4. 原告僅於110年3月10日告知寶利達公司人員可於翌日收取斡
30 旋支票，此時被告尚未知悉原告欲議約之金額，自無從「承
31 諾」，故原告主張買賣契約已成立云云顯不可採。又原告雖

於翌日下午交付金額記載為11,355,000元之支票與寶利達公司人員，然被告已於該日上午10時19分撥打line語音通知寶利達公司系爭三筆土地已經其他仲介成交（參本院卷第75頁，被告曾於3月11日上午10時19分回撥與寶利達公司人員，並撥出6分21秒），寶利達公司即應告知原告上情且不應收取原告開立之斡旋支票，惟寶利達公司非但收受系爭支票，更於當日同意原告依原證1一般委託書中約定之簽約款項相同金額之支票，顯然係為了從中攔截被告與他人簽約之時點，亦證原告明知系爭三筆土地已出售與其他人，卻仍交付部分價金予被告，意圖造成被告違約之外觀，亦有違誠信原則。

(七)且被告已依約通知寶利達公司系爭土地已經成交，顯見被告已無與原告簽約之義務，故本件買賣契約未簽定不可歸責於被告：

1. 因系爭「買賣仲介一般委託書」僅為一般委託，故被告亦可委託其他仲介居間或自行出售，為避免重複成交之狀況，乃於上開委託書第六條約定：「當甲方自行成交或經由其他仲介公司成交，需於24小時內通知乙方以避免重複成交」，由此約定亦可知，被告若於成交後24小時內告知寶利達公司，即已盡通知義務。
2. 本件被告於110年3月11日上午即告知寶利達公司系爭不動產已經其他仲介成交，惟寶利達公司非但未告知原告，更於當日下午向原告收取斡旋金支票，試圖搶先交付支票與被告，以達成向原告收取服務費之目的。惟因竹北公司人員於當日中午即取得買方即新天地公司之定金支票，並於下午3時左右即將買方定金支票交與被告，故寶利達公司於下午4時30分攜系爭斡旋金支票至被告住所時，被告已收取新天地公司之定金支票，故被告再次告知寶利達公司已收受其他組買方之定金後拒絕收取原告斡旋金支票。
3. 又依證人翁國智所為證述，可見當日確實是翁國智於中午時即收受買方新天地公司負責人開立之定金支票，並於當日下午

01 午2時許將該定金支票交付予被告，而被告與新天地公司亦
02 依「不動產買賣定金契約」上載付款方式第一點約定，於11
03 0年3月15日正式簽訂買賣契約，因此被告確實已通知寶利達
04 公司之業務人員系爭土地已經成交，其意即在表示不再收受
05 任何買方支票，故則寶利達公司之後向原告收取系爭支票已
06 屬無權代理被告收受。

07 (八)再者，原告所交付與寶利達公司之支票僅係斡旋金性質，況
08 依其金額計算亦屬簽約價金之先付，而非違約定金，故其不
09 得請求被告加倍返還價金：

- 10 1. 原告自承系爭支票僅係「斡旋支票」（參本院卷第65頁），
11 顯非定金性質，況證人李積盈於111年3月24日當庭證稱：
12 「原告法代當時有跟我說如果被告要收支票」，顯然仍有認
13 為被告有不收支票之權利，足證系爭支票並非定金性質。
- 14 2. 今被告告知寶利達仲介公司系爭三筆土地已成交，原告本無
15 須交付任何斡旋金或價金，卻為了阻撓被告與第三人成立買
16 賣契約，開立與簽約款金額相同之支票，此顯然已非定金性
17 質，而完全係價金之先付，故原告既未給付任何定金，故亦
18 不符合系爭「買賣仲介一般委託書」第七條第3項「收定
19 後」之要件，是原告不得依上開約定請求被告加倍返還，縱
20 認原告有何損失，亦應先提出證明方得向被告請求。
- 21 3. 退萬步言之，縱認原告所交付者為「有效」之定金支票（被
22 告否認之），該金額已達總價金之30%，確實已逾越實務上
23 定金之數額甚多，亦應認為超出部分屬於價金之一部先付，
24 不得認為全數皆屬於定金。

25 (九)並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，被告願供擔
26 保，請准予宣告免為假執行。

27 三、兩造不爭執之事項：

28 (一)被告於110年3月4日與寶利達公司簽訂第一份委託書；於110
29 年3月8日與寶利達公司簽訂第二份委託書，將委託銷售之土
30 地減縮為834、834-2等2筆土地（原為834、834-2、838地號
31 等3筆），委託售價降低為每坪30萬元；於110年3月10日與

寶利達公司簽訂第三份委託書，將委託銷售之土地又變更為834、834-1、834-2等3筆土地，權利範圍依權狀為主，委託售價為「每坪29萬4千元實拿」。（詳原證3）。

(二)第三份委託書第7條約定：「(1) 甲方同意乙方可為買賣雙方之代理人。而買方出價承購之條件，若與本委託書相當或較有利甲方時，甲方同意乙方無須再行通知即得全權代理收受定金，並同意買賣契約於乙方收受定金時成立生效。

(2) 收定後，買賣契約未簽訂係可歸責於甲方者，由甲方加倍返還定金予買方；且乙方受託任務視為履行完成…，甲方同時應給付該成交價額的4%服務報酬全額予乙方。」；第12條特約條款相較之前委託書增加第3項「…3. 每坪29萬4千元整超出部分為仲介服務費」。

(三)被告於上述期間就系爭不動產之權利範圍均為8分之1。

(四)寶利達公司之李積盈於110年3月10日下午10：55以LINE將原證4委託銷售條件告知原告法定代理人，原告法定代理人於10：59回覆同意（詳原證6）。

(五)原告於110年3月11日將面額1135萬5000元之支票壹紙交付與寶利達公司之李積盈（詳原證7）。

(六)證人李至晟於110年3月11日10：04以LINE訊息通知被告：「陳大哥恭喜，價格到了，瓊林段我們幫你成交了」，又於同日15：41再以LINE訊息通知被告「我今天4點半左右帶支票過去找你」。（詳原證8）

(七)寶利達公司於110年3月12日以新莊五工郵局第138號存證信函通知被告（即原證9）。

(八)原告於110年3月18日以五股登林郵局第9號存證信函通知被告（即原證10）。

(九)原告於110年3月11日交付予李積盈之支票上並未記載發票日。

四、本件兩造爭執之點為：原告得否依民法第249條或民法第269條規定、第三份委託書第7條之約定，請求被告加倍返還定金予原告？茲敘述如下：

01 (一)按「契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，
02 該當事人應加倍返還其所受之定金」、「以契約訂定向第三
03 人為給付者，要約人得請求債務人向第三人為給付，其第三
04 人對於債務人，亦有直接請求給付之權。」，民法第249條
05 第3款、第269條第1項分別定有明文。又第三份委託書第7條
06 約訂定「(1) 甲方(即被告)同意乙方(即寶利達公司)
07 可為買賣雙方之代理人。而買方出價承購之條件，若與本委
08 託書相當或較有利甲方時，甲方同意乙方無須再行通知即得
09 全權代理收受定金，並同意買賣契約於乙方收受定金時成立
10 生效。(2) 收定後，買賣契約未簽訂係可歸責於甲方者，
11 由甲方加倍返還定金予買方；且乙方受託任務視為履行完
12 成…，甲方同時應給付該成交價額的4%服務報酬全額予乙
13 方。」。

14 (二)原告主張買賣契約已於寶利達公司收受定金時成立生效，然
15 原告主張之收受定金為寶利達公司已收受原證7之系爭支
16 票，惟按支票為要式證券，支票之作成，必依票據法第125
17 條第1項第1款至第8款所定之法定方式為之。支票之必要記
18 載事項，如有欠缺，除票據法另有規定外(如票據法第125條
19 第2項及第3項)，其支票即為無效(票據法第11條第1項)。發
20 票年月日為支票絕對必要記載事項，如未記載，其支票當然
21 無效(最高法院63年台上字第2681號判例意旨參照)。經查，
22 系爭支票於寶利達公司人員交付予被告時，其上並未記載發
23 票日期，為兩造所不爭執，亦有系爭支票影本附卷可參(見
24 本院卷第71、211頁)，則系爭支票於未填載發票日期之前，
25 仍屬未完成之發票行為，系爭支票仍非有效票據，自不生收
26 受定金之效力。至原告固有主張其以他人(即證人李積盈)
27 為填載系爭支票發票日之機關，實已完成發票行為，然縱依
28 原告所提出之實務見解觀之，乃係授權填載之人於填寫發票
29 日後，將填載完成之支票交付收票人，斯時始有討論是否確
30 有合法授權之票據行為，然觀諸證人李積盈證稱：(法官
31 問：當時該支票怎麼沒有開立發票日期?)因為我跟原告法

01 代很熟了，做很多生意，有配合過很多次，原告法代當時有
02 跟我說如果被告要收支票，就直接填當天為發票日就可以
03 了，因為買方通常很多都會授權交給我們填，我們就填完直
04 接給地主。(原告訴訟代理人問：當天是不是因為被告沒有
05 收取支票，所以後來支票上面沒有填寫發票日?)是。等語
06 (見本院卷第244至247頁)，足徵證人李積盈自原告處收受系
07 爭支票時並未填載支票發票日，且嗣後證人李積盈亦未填載
08 發票日，無論證人李積盈有無經授權得填載發票日之票據行
09 為權限，系爭支票迄今仍未發生票據效力，原告自不得主張
10 已支付定金。

11 (三)原告既未能證明已支付定金，被告尚未收受定金，自無該當
12 民法第249條或第三份委託書第7條約定之情形，原告自無從
13 依據民法第249條或民法第269條規定、第三份委託書第7條
14 之約定，請求被告加倍返還定金予原告。

15 五、綜上所述，原告不得依民法第249條或民法第269條規定、第
16 三份委託書第7條之約定，請求被告加倍返還定金，從而，
17 原告請求被告應給付1135萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌
18 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁
19 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，自
20 應併予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之
22 證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論
23 列，附此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
26 民事第一庭 法 官 張惠閔

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 11 月 1 日
31 書記官 林沂仟