

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第863號

原告 江宜臻

江信瑯

江信毅

共同

訴訟代理人 蕭聖澄律師

原告 森利遠實業有限公司（下稱森利遠公司）

法定代理人 黃雅惠

訴訟代理人 何燈旗律師

被告 詠順建設股份有限公司（下稱詠順公司）

法定代理人 孫銘中

訴訟代理人 施懿哲律師

沈志成律師

上列當事人間請求給付違約賠償金事件，經本院於民國112年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告江宜臻、江信瑯、江信毅新台幣（下同）1,500,000元，及自民國112年5月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告應給付原告森利遠實業有限公司1,500,000元及自112年5月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告江宜臻、江信瑯、江信毅以500,000元供擔保後，得為假執行。但被告如於假執行程序實施前，以1,500,000元為原告江宜臻、江信瑯、江信毅預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告森利遠實業有限公司以500,000元供擔保後，得為假執行。但被告如於假執行程序實施前，以

01 1,500,000元為原告森利遠實業有限公司預供擔保，得免為
02 假執行。

03 事實及理由

04 一、原告起訴聲明：(一)被告應給付150萬元予原告江宜臻、江信
05 瑯、江信毅，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
06 息5%計算之利息。(二)被告應給付150萬元予原告森利遠公
07 司，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
08 算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。並主張如下：

09 (一)原告江宜臻、江信瑯、江信毅為門牌號碼台北市○○區○○
10 路000巷00弄00號房地(即台北市○○區○○段○○段000地
11 號土地、同區段30627號建物，下稱系爭不動產)所有權人，
12 於110年7月28日以1億5,800萬元之金額，委託原告森利遠公
13 司即太平洋房屋民權松江加盟店為銷售，委託銷售期間自
14 110年8月1日至110年12月30日，嗣於110年12月20日變更委
15 託期限延長至111年6月30日，委託總價變更為9,500萬元
16 等，此有一般委託銷售契約書暨契約內容變更合意書可證。

17 (二)被告詠順公司透過森利遠公司向原告江宜臻等三人表示願意
18 正式出價九千萬元購買系爭不動產，經江宜臻等三人同意，
19 三方於111年6月7日簽署不動產購買意願書(下稱系爭不動
20 產購買意願書)，被告並簽發台灣土地銀行票據號碼
21 AX0000000金額300萬元之支票(下稱系爭支票)作不動產買
22 賣預約定金予森利遠公司保管。

23 (三)依不動產購買意願書第5條：「賣方同意售出時，買方應於7
24 日內與賣方至共同指定處所，出面就有關稅費及其他費用之
25 負擔、委託人及買方共同申請辦理或協商指定地政士、付款
26 條件、貸款問題、交屋約定及其他相關事項進行協商後，簽
27 訂不動產買賣契約書。」之約定，買賣雙方即原告江宜臻等
28 三人與被告本應於同年6月16日前簽訂不動產買賣契約書，
29 詎經森利遠公司多次催促被告出面簽約，被告卻一再推諉。
30 被告甚至於111年6月16日以系爭支票需特別影印留存為由，
31 要求森利遠公司之店長何駿紳將系爭支票攜回被告處，被告

01 取得系爭支票後，卻拒不返還森利遠公司，何駿紳當場嚴正
02 要求被告交還系爭支票仍遭拒絕後，即向新北市政府永和分
03 局得和派出所報案。嗣森利遠公司於111年6月17日再度函催
04 被告出面簽約，被告仍不予置理。

05 (四)故依據系爭不動產購買意願書第9條第2項第1款前段：「買
06 方違約之處理：1. 買方於賣方同意售出後，有反悔不買或其
07 他行為致無法於約定之期日完成簽訂買賣契約時，若使用意
08 願書時，則買方同意所給付之定金由加盟店及賣方各沒收
09 1/2以為買方違約之賠償。」之約定，本件買方即被告惡意
10 違約，「有反悔不買或其他行為致無法於約定之期日完成簽
11 訂買賣契約」，則原告江宜臻三人與森利遠公司得各沒收定
12 金1/2即各150萬元作為違約賠償。

13 (五)再按系爭不動產購買意願書第9條第2項第2款：「於前項之
14 情形，賣方並有權將該標的物另行售予他人，賣方亦得訴請
15 買方履行契約。」此約定為賣方解約權行使約定，因此，原
16 告江宜臻三人得行使解除契約之權利，爰以本起訴狀行使解
17 除系爭不動產購買意願書契約之意思表示等語。

18 二、被告聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。並略以下列情
19 詞抗辯：

20 (一)按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內
21 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。……違反第一項
22 規定者，其條款不構成契約之內容。消費者保護法（下稱消
23 保法）第11-1條第1、3項參照。本件原告森利遠公司屬仲介
24 房屋交易之企業經營者，且系爭不動產購買意願書係其單方
25 面預先擬定條款為內容交由消費者簽訂之契約，性質屬定型
26 化契約無疑。本件森利遠公司店長何駿紳於111年6月7日攜
27 帶系爭不動產購買意願書至被告公司時，趁當時被告負責人
28 孫銘中未在公司之際，除在系爭不動產購買意願書上手寫一
29 切相關文字，並要求完全不了解實情之被告員工翁子涵交付
30 大小章給其用印。是森利遠公司顯未給予被告30日以內合理
31 契約審閱期，依前述法律之規定，則系爭不動產購買意願書

01 之條款當不構成契約之內容，原告自無權請求被告給付系爭
02 違約金。

03 (二)退萬步言，倘鈞院認系爭不動產購買意願書之條款仍屬有
04 效，然查被告先前之真意是要購買台北市○○區○○段○○
05 段000地號土地(按土地共有人為黃**，持份為687/3482、張
06 **，持份為687/3482、楊**，持份為1000/3482、原告江宜
07 臻，持份為1108/10446、原告江信瑯，持份為1108/10446及
08 原告江信毅，持份為1108/10446)及其上同段30620、
09 30621、30622、30627建號等4棟建物(下稱系爭四筆房
10 地)，俾便拆除後重新興建房屋出售，方與森利遠公司接
11 洽，並擬委託森利遠公司仲介購買系爭四筆房地。嗣森利遠
12 公司店長何駿紳於111年6月7日攜帶系爭不動產購買意願書
13 至被告公司洽商內容時，卻趁被告負責人孫銘中未在公司，
14 竟向被告員工翁子涵陳稱可以用9000萬元買得系爭四筆房
15 地，又於系爭不動產購買意願書上載明：「※土地標示台北
16 市○○區○○段○○段000地號土地 ※建物標示台北市○○
17 區○○路000巷00弄00號 30627建號」等文字(即只有系爭
18 不動產一筆)。翁子涵一時不察，遂提供公司大小章予何駿
19 紳在系爭不動產購買意願書用印，並將被告原擬作為購買系
20 爭四筆房地之斡旋金即面額300萬元之系爭支票交付予何駿
21 紳。嗣經被告負責人孫銘中發現上情，旋即要求何駿紳返還
22 系爭支票，此即被告取回系爭支票之緣由。

23 (三)況且，依據系爭不動產購買意願書之約定，被告僅須給付
24 2%即180萬元之出價金【計算式：9000萬元x2%=180萬
25 元】，而非300萬元，此益證何駿紳根本未經被告同意，即
26 逕行將被告預開擬作為購買系爭四筆房地之斡旋金(即系爭
27 300萬元支票)充作系爭不動產一筆之購買意願書的出價金
28 之用。

29 (四)末查，因原告江宜臻等三人合計僅有上開土地持份10446分
30 之3324及其中30627建號房屋之所有權，根本無法出賣系爭
31 四筆房地之全部予被告，被告自無簽約之義務。森利遠公司

01 未善盡其居間義務，使被告得以順利承買系爭四筆房地之全
02 部，即屬違約。故原告自無從主張依系爭不動產購買意願書
03 第9條第2項約定，向被告請求沒收定金等語。

04 三、兩造不爭執之事項：

05 (一)原告江宜臻、江信瑯、江信毅為系爭不動產之所有權人，於
06 110年7月28日以1億5,800萬元之金額，委託森利遠公司即太
07 平洋房屋民權松江加盟店為銷售，委託銷售期間為110年8月
08 1日至110年12月30日，嗣於110年12月20日變更委託期限延
09 長至111年6月30日，委託總價變更為9,500萬元。

10 (二)陳麗鳳為被告公司負責人孫銘中之配偶，曾於110年7月30日
11 以其名義簽署購買意願書，表明願購買之標的即為系爭不動
12 產，購買價格則為9,200萬元。

13 (三)系爭不動產購買意願書係於111年6月7日簽署，內容記載被
14 告有意願以9,000萬元之價格買受系爭不動產，原告江宜臻
15 等三人願依該價格出售之。原告江宜臻等三人係親自在其上
16 簽名，原告森利遠公司則蓋有大小章及店長何駿紳於其上親
17 自簽名蓋章，被告則由其員工親自交付公司大小章予何駿紳
18 蓋用於其上。

19 (四)系爭不動產契約書第四條「出價金之支付與返還」第二款有
20 記載買方（即被告）支付之出價金共計參佰萬元，並記載系
21 爭支票之詳細資料。被告之員工亦於系爭不動產契約書簽署
22 當日，將系爭支票交付予何駿紳收受。

23 (五)嗣後被告拒絕與原告江宜臻等三人就系爭不動產簽訂買賣契
24 約，並於111年6月16日向何駿紳取回系爭支票。何駿紳就被
25 告取回系爭支票一事，並於當日報警處理。

26 四、本院之判斷如下：

27 (一)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
28 事訴訟法第277條定有明文。又事實有常態與變態之分，其
29 主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，
30 則須就其所主張之事實負舉證責任。私文書之內容及簽名均
31 為真正，所蓋用之印文亦為真正，係屬常態，該印文係偽

01 造，則為變態，倘當事人主張該印文係偽造，自應就此變態
02 事實負舉證之責任（最高法院105年台簡上字第16號判決意
03 旨參照）。況若當事人對私文書上之印文真正並不爭執，亦
04 不抗辯係遭他人盜用，而係主張其蓋用印文時係受他人欺瞞
05 陷於錯誤所為，則就此變態事實，自應由主張此一事由之人
06 負舉證責任無疑，此即為舉證責任分擔原則。申言之，對於
07 自己主張之事實已盡證明之責後，對其主張於抗辯之事實，
08 並無確實證明方法或僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實
09 之非真正，而應為被告不利益之裁判；另主張法律關係存在
10 之當事人，僅須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負
11 舉證之責任，至於他方主張有利於己之事實，則應由他方舉
12 證證明之。

13 (二)本件原告主張依兩造所簽署之系爭不動產購買意願書，原告
14 江宜臻等三人既已同意被告就系爭房地之出價9,000萬元，
15 被告即有依約與其簽署不動產買賣契約之義務，否則被告即
16 應依約賠償原告等人約定之違約金等語。被告並不爭執系爭
17 不動產購買意願書上蓋有其公司大小章，且該公司大小章確
18 係由其員工所交付，由仲介何駿紳蓋用於系爭不動產購買意
19 願書上，亦不爭執該不動產買賣契約書內容之真正。被告復
20 不爭執有預先開立面額為300萬元之系爭支票，於簽署系爭
21 不動產購買意願書之同時，由被告之員工親自交付予何駿紳
22 收受。是以，本件原告就其依契約請求賠償部分，堪認已為
23 相當之舉證。被告辯稱：系爭不動產購買意願書未給予其審
24 閱期，其約定內容應不生契約效力；且被告本來跟何駿紳是
25 說好是要購買系爭四筆房地，而不是只有系爭不動產，何駿
26 紳卻隱瞞此事，趁被告負責人不在場，欺騙被告之員工，在
27 契約上為不實的填載（即只購買系爭不動產），使被告公司
28 之員工陷於錯誤，而交付公司大小章及面額300萬元之系爭
29 支票予何駿紳，故原告不得依系爭不動產購買意願書請求違
30 約賠償等情，為變態事實，自應由被告負舉證責任，合先敘
31 明。

01 (三)被告辯稱森利遠公司就系爭不動產購買意願書未給予其契約
02 審閱期，故相關約定條款應不生契約效力一節，本院認定如
03 下：

04 1.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內
05 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以
06 定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第
07 1項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張
08 該條款仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行
09 業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複
10 雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間，消費者保護
11 法第11條之1定有明文。而行政院消費者保護委員會第99
12 次委員會議通過之「不動產委託銷售定型化契約應記載及
13 不得記載事項」，公告不動產委託銷售定型化契約審閱期
14 間不得少於3日。該審閱期間規定之立法理由在於維護消
15 費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定
16 型化契約條款之機會。

17 2.次按，消費者保護法所稱之消費者，係指以消費為目的而
18 為交易、使用商品或接受服務者而言，此觀同法第二條第
19 一款規定自明。本件展○公司先後向被上訴人借款八筆，
20 共計二千七百三十萬元，係屬融資借貸關係，而保證人即
21 上訴人等與借款人展○公司之關係，除第一審共同被告葉
22 ○連係展○公司之關係企業總○建設公司之負責人外，餘
23 均為展○公司之股東或股東之至親，有關融資借貸之保證
24 契約，具有活絡展○公司資金週轉之效果，為原審合法確
25 定之事實。則本件借貸係以展○公司之資金週轉為目的而
26 為交易，顯非消費者之交易，此觀上訴人簽訂之保證書第
27 六條記載，本條約定僅適用於非屬消費者貸款之保證，由
28 保證人於本條文末簽章後生效，並由上訴人於該條文末簽
29 章，益為明顯，是本件保證契約自無適用消費者保護法之
30 餘地。再按，租用商品，如其目的主要供執行業務或投入
31 生產使用，並非單純供最終消費使用者，核與消費者保護

法第二條有關消費者及消費關係之定義未合，尚無消費者保護法之適用。本件上訴人所租用之系爭二條T3電路係作商業用途，其目的在傳輸符號、信號、文字、影像、聲音等訊息，供上訴人執行業務及營業之用，為上訴人所自陳，則上訴人租用電路，係以供執行業務及投入生產使用為目的而交易，顯非以消費為目的而交易，並無適用消費者保護法之餘地。消費係指以消費為目的而交易使用商品或接受服務者而言，因此消費關係係指消費者與企業經營者就商品或服務所發生之法律關係。另使用商品或接受服務者，將其購得之商品或服務再使用於營利之用途即非屬消費者。而消費者保護法係處理消費者與企業經營者因消費關係所產生爭執之法律，此從該法第一條明定「為保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提高國民生活品質、制定本法。」可得而知，職此足見若非因消費關係所引起之法律關係，自無適用消費保護法之餘地。經查兩造所訂之委任經營預約關係，係為了被告委任原告從事原告之福客多商店連鎖系統之商店經營，而成之預約關係，此從兩造提出之委任經營預約書影本及委任經營契約書影本可知，是足見兩造訂立預約關係，係為了成立坊間商場慣稱之商業加盟關係，亦即無論原告或被告均是為了營利之目的而成立加盟預約關係，而既然兩造係為營利目的而成立預約關係，兩造間預約關係自非屬消費關係，蓋原告並非單純為使用商品或接受服務而與被告訂立預約關係，因此揆諸前開說明兩造間預約關係應無消費者保護法之適用，是原告依消費者保護法主張兩造間預約應屬無效一節不足採。（最高法院88年台上字第1084號、91年台上字第1001號判決要旨參照）

3. 本院查，本件被告詠順公司係專業之建設公司，所營事業為「住宅及大樓開發租售業、工廠廠房開發租售業、投資興建公共建設業、新市鎮、新社區開發業、區段徵收及市地重劃代辦案、都市更新重建案業、不動產買賣業、一般

廣告服務業、廣告傳單分送業、不動產租賃業」等（見本院卷第61頁），其於本件購買系爭不動產，係為求整合建地興建住宅營業之用（此部分詳後述），此由被告所提出之被證三陳麗鳳於偵查中稱：「我們只是要開發一塊土地，要寫授權開發，但何駿紳拿這張不動產購買意願書來我們公司時，當時我在開會，我們要授權的是開發整塊土地，把開發的行程、進度要寫出來」等語，或被告答辯二狀所載：「足認被告詠順建設公司之會計張秋蘭及股東陳麗鳳均認為係要委由原告森利遠公司開發系爭318地號土地而簽立委任開發協議書」等文字（見本院卷第146-147頁），均足認被告購買系爭房地之目的係作為營業使用，揆諸前揭說明，本件被告於本件不動產買賣交易中，並非消保法第2項第1款所定義之消費者自明。是以，被告爰引消保法相關規定，指森利遠公司未給予其契約審閱期，故相關約定條款應不生契約效力云云，為無可採。

(四)被告辯稱：其所欲購買者是系爭四筆房地，以開發系爭318號土地，並不是只要買系爭不動產一筆，卻遭森利遠公司之店長何駿紳欺瞞，趁被告負責人不在場，騙取被告員工交付公司大小章及系爭支票等情，為原告所否認。本院就此部分事實認定如下：

1.依證人何駿紳於本院證稱略以：我是森利遠公司的員工，從事仲介有30年。系爭房地是原告江小姐委託我們銷售，原證四之不動產購買意願書（即系爭不動產購買意願書）是被告公司的陳麗鳳董事長請我斡旋的單據，系爭支票是陳麗鳳交給我，當出價的保證金。本件不動產買賣標的就跟契約書上所寫一致。系爭不動產購買意願書寫到總價款9千萬元是買賣標的價額，本件標的與價款被告都清楚，最早是110年7月就有一份意願書要買房子（即原證九），這是陳麗鳳製作交給我的，後來沒談成，經過幾個月又簽了系爭不動產購買意願書的九千萬元要斡旋，前後將近一年時間。原證九的購買意願書立書人是陳麗鳳，系爭不動

01 產購買意願書由被告公司簽署，這是因為陳麗鳳跟我說會
02 用她先生的公司開支票來付幹旋金，被告公司法代孫銘中
03 是陳麗鳳的先生。我稱陳麗鳳為董事長，是因她有開代銷
04 公司是董事長，她先生開建設公司。原證四這份意願書內
05 容是我寫的，寫完之後被告公司要用印，是被告公司員工
06 拿給我蓋的，當時陳麗鳳也在旁邊。系爭支票（原證五）
07 當初沒有寫抬頭，我收到之後跟賣方談，陳麗鳳要求我抬
08 頭要寫賣方一個人的名字，我就寫了「江宜臻」上去。我
09 是在開票當天即111年6月7日拿到這張支票。後來我跟陳
10 麗鳳回報，賣方願意九千萬元賣掉，陳麗鳳找我去永和得
11 和路273號8樓的翰昌代銷公司談，後來我離開，陳麗鳳跟
12 我說希望將支票拿回去影印要存底，之後支票就不還給我
13 了。支票是在得和路這邊被拿走，我要求票還給我，陳麗
14 鳳不肯，我有報警。系爭不動產購買意願書用印地方也在
15 得和路。系爭不動產購買意願書是一式兩份，黃色的由我
16 帶回，白色給被告公司。系爭支票300萬元的金額是當時
17 我跟陳麗鳳討論，她決定以300萬元談幹旋。系爭不動產
18 購買意願書簽署後，被告從未反應契約標的錯誤之事，我
19 也從未跟陳麗鳳討論過購買系爭四筆房地的買賣，如要購
20 買系爭四筆房地，土地共289坪，別墅坪數不一，曾經有
21 建設公司跟我提過以三億元購買，單坪103萬元，但地主
22 不會賣也沒談成。系爭不動產購買意願書簽署後，我有跟
23 陳麗鳳敲時間簽約，賣方也在公司等，但被告沒來。我大
24 概是在110年7月中旬認識陳麗鳳，朋友介紹的。陳麗鳳有
25 去看過系爭不動產，很喜歡，希望不用付幹旋金而交付購
26 買意願書，叫我去談談看。據我所知，陳麗鳳購買系爭不
27 動產應該是要跟鄰居合建。當時陳麗鳳跟我說付幹旋金要
28 用被告公司支票，我有問陳麗鳳跟被告公司的關係，她說
29 是她先生開的公司。陳麗鳳買到房子要登記給誰是她自己
30 的決定，我沒有跟被告公司負責人孫銘中、其他董事以及
31 經理人商談系爭不動產的購買之事，我只有跟陳麗鳳和她

01 的助理談。被告公司的結構我不清楚，陳麗鳳董事長來跟
02 我談，拿先生公司的支票跟大小章，我當然相信她等語
03 （見本院卷第202-209頁），堪認已就系爭不動產之交易
04 過程詳予陳述。

05 2.依原證九即陳麗鳳親自簽署之「購買意願書」，其上已詳
06 細記載購買標的即係系爭不動產，並非系爭四筆房地，購
07 買價格則為9,200萬元，日期為110年7月30日（見本院卷
08 第167頁），而被告並未否認此一文書之真實性。是以，
09 本件被告再辯稱其原本以為是要購買系爭四筆房地以開發
10 系爭318號土地，才會簽發交付300萬元之斡旋金，是被告
11 公司員工遭何駿紳欺騙云云，顯然不足採信。

12 3.再者，依證人何駿紳與陳麗鳳間之Line對話紀錄來看（見
13 本院卷第169-198頁，被告未否認其真實性），於110年10
14 月4日，何駿紳稱：「陳董午安，你北投公館路別墅（即
15 系爭不動產）！考慮的如何呢？」陳麗鳳於110年10月7日
16 回覆：「授予9000萬」，何駿紳答稱：請開票談斡旋，支
17 票300萬元由其與屋主談等語。陳麗鳳於110年10月9日表
18 示：有銀行貸款的問題。何駿紳於110年10月12日答稱：
19 北投案件真的可以投資，你買了我幫你整合收購，否則用
20 合建方式，公司建或找其他建設合建都有利潤等語。陳麗
21 鳳於110年10月14日發送支票照片一幀，係由其本人用印
22 簽發，面額300萬元，受款人為江宜臻，發票日為110年9
23 月30日。嗣雙方討論公告地價及公告現值等情。陳麗鳳於
24 110年12月28日表示：「持分的土地，開發行程很久。
25 9000萬要賣嗎？」何駿紳答稱：你付斡旋我可以努力，陳
26 董你要我會全力以赴。陳麗鳳於111年4月18日表示：
27 「9000萬」，何駿紳答稱：是呀！你買下來我來整合。嗣
28 雙方談論房屋稅、地價稅等問題，並約時間簽文件等。
29 111年6月9日，何駿紳表示：請屋主議價，由一億以上，
30 談到9800萬，剛談到9500萬元等語。陳麗鳳答稱：「這會
31 套很久，支票上面寫名字傳給我。」何駿紳問：是否有加

01 價空間？陳麗鳳回答：他願意賣就成交，否則會找其他案
02 子等語。111年6月10日何駿紳表示：恭禧董事長，三個所
03 有權人同意成交，待通知簽約等語。陳麗鳳回答：尚不能
04 兌現，都要交付履約保證，簽約時再交付，產權我們尚待
05 檢驗等語。何駿紳稱：是的，我們都會做履約保證，價金
06 都會進履約帳戶等語。111年6月12日何駿紳傳送土地建物
07 謄本之照片予陳麗鳳，表示產權沒有問題，可以跟董事長
08 作報告。陳麗鳳答稱：等這兩天銀行回覆給我以公司或個
09 人承貸的成數，才能約簽約等語，嗣陳麗鳳詢問系爭不動
10 產是否仍有貸款等問題，並於111年6月15日約何駿紳至公
11 司見面（見本院卷第169-192頁）。依上開何駿紳與陳麗
12 鳳的對話內容來看，雙方就系爭不動產之買賣有長時間的
13 討論及出價，陳麗鳳自始希望以9000萬元之價格購買系爭
14 不動產，並願支付300萬元之斡旋金，待原告同意以該價
15 格出售後，陳麗鳳亦明確表示系爭支票要存入履約保證，
16 不能直接兌現等語，均足見陳麗鳳亦認同系爭買賣契約應
17 當履約無疑。

18 4.嗣於111年6月16日，何駿紳表示被告公司的財務人員將系
19 爭支票騙回，沒有誠信等語。陳麗鳳表示：事緩則圓，中
20 間授權有一些誤解，重新以個人的名字來簽，是股東有意
21 見，我已經在處理，我很誠懇地約你來談談，商量現在碰
22 到的問題，沒有會欺負你的，這幾天會把事情搞定，下午
23 你再來一次，事緩則圓我已在解決，應有一個股東會和我
24 合買等語（見本院卷第194-198頁），可見陳麗鳳於被告
25 取回系爭支票後，對於系爭不動產購買意願書的效力仍無
26 爭執，只是希望改成以個人名義重簽，或由其與另一位股
27 東合買等語。

28 5.嗣於同日，陳麗鳳與何駿紳談論向台新銀行貸款之事宜，
29 何駿紳表明賣家很不諒解之事，陳麗鳳答稱：怎麼會是今
30 日要簽買賣合約書呢？就是換支票何須把事情弄複雜了，
31 我下午不是請你來，我已經跟你講的很清楚，我在處理股

01 東的事情與銀行貸款成數，我約跟你講一週的時間處理。
02 你的抗壓性太差，你的危機處理太差，你就一直罵，完全
03 不懂體會別人目前遇到的困難，幹旋是給影本，沒有抬頭的
04 支票怎麼可以出去？什麼叫作詐騙？留點口德，連續的
05 恐嚇與毀謗，是不想成交嗎？不是約了週二來，你在做什
06 麼？不想要順利簽約嗎？建商要取回支票，不影響合約精
07 神，是你小題大作，你負責賣方我負責買方，負責處理疑
08 難雜症，法律是對合約精神不是對支票，賣方才有可能要
09 求履約，何況我不是公司的負責人，也跟你一樣是個中間
10 人撮合股東的角色，有事大家商量才能把事情處理好。支
11 票並不是你的，你只是中間人，支票是建商的他當然有權
12 拿回去，若有簽約不管他是用支票支付或者現金或用銀行
13 本票都可以，你怎可要求別人一定要照你的意思走？（見
14 前述偵卷第90-104頁），亦可見陳麗鳳已明確表示其本人
15 只是中間人，建商即被告才是買受人，且再三強調不動產
16 買賣契約之履行並不受影響，只是被告公司要將支票取回
17 而已。

- 18 6.末查，陳麗鳳雖於承前與何駿紳之LINE對談中，稱「你拿
19 走支票第二天就已經通知你這家公司沒辦法辦貸款，支票
20 要取回來而且沒有禁背，這支票還有其他土地要洽談。都
21 是在談幹旋。只有你把幹旋變成是要約書，所有的資料你
22 填過程我並不在場，資料你也沒有留下來讓買方審閱三天
23 你就第一聯及支票帶走，已有瑕疵，上面所填的付款方式
24 都是有問題的，需待銀行確認，告訴你稍安勿躁會找到買
25 方來釐清。」、「明天我約買方來，在他有能力負擔的範
26 圍內，由他自己談」等語（見前述偵卷第113-114頁）。
27 惟本院查，依我國一般不動產交易習慣，所謂「幹旋金」
28 者，係指買方對買賣標的物出價，並交付一定金額作為賣
29 方之擔保，若賣方不同意買方之出價，則幹旋金即應返還
30 買方；而若賣方同意買方之出價，買方又反悔不買時，則
31 幹旋金應充作賣方之賠償。被告公司及陳麗鳳均係從事不

動產投資業務之專業者，對此自難諉為不知。是以，陳麗鳳既稱可提出300萬元支票，以9000萬元之價格請何駿紳向賣方斡旋，性質上即屬要約無疑。是以，陳麗鳳於本件爭執發生後，以「斡旋不是要約」為由，指摘何駿紳所為之仲介行為有瑕疵云云，顯屬強詞奪理，不足採信。

7. 綜上調查，本件系爭不動產之買賣交易，係經何駿紳向陳麗鳳推介，早於110年7月30日陳麗鳳已出具出價9200萬元之購買意願書，嗣經陳麗鳳與何駿紳長達近一年之意見交換，始由何駿紳取得江宜臻等三人之同意，願以9000萬元之價格出售系爭不動產，兩造於111年6月7日，在陳麗鳳之辦公處所，由陳麗鳳請被告公司之員工交付已經預先開立之系爭支票（面額300萬元）作為斡旋金，並提出被告公司之大小章於系爭不動產購買意願書上用印。而陳麗鳳為被告公司法定代理人孫銘中之配偶，本身亦係從事不動產投資業務之人，於系爭不動產購買意願書簽署完畢後，發生前述爭執時，亦未曾否認被告公司為系爭不動產之買受人，僅泛稱被告公司有銀行貸款問題、股東有意見要處理，並一再強調契約精神不變，只是要更換支票等語，依上開種種交易情狀以觀，均足認被告公司確已授與陳麗鳳就本件系爭不動產買賣業務代理之合法權限，並表彰於外部行為。是以，本件被告再辯稱陳麗鳳個人之主觀認知及行為與其無關，其員工係受何駿紳欺瞞始交付系爭支票及交付公司大小章在系爭不動產購買意願書用印；本件是森利遠公司違約，並非被告公司違約云云，顯與前述事證不符，實不足採信。

(五) 綜上，本件被告既於系爭不動產購買意願書蓋用公司大小章，復不能舉證證明此舉係受何駿紳欺瞞所為，則被告自應受該契約條款之拘束，詎被告竟未依系爭不動產購買意願書第5條之規定，履行與原告江宜臻等三人簽約之義務，自屬違約無疑。是以，原告依系爭不動產購買意願書第9條第2項第1款前段規定：「買方違約之處理：1. 買方於賣方同意售出

01 後，有反悔不買或其他行為致無法於約定之期日完成簽訂買
02 賣契約時，若使用意願書時，則買方同意所給付之定金由加
03 盟店及賣方各沒收1/2以為買方違約之賠償。」據以請求被
04 告將定金300萬元賠付加盟店（即森利遠公司）、賣方（即
05 原告江宜臻等三人）各二分之一，即各150萬元，即屬於法
06 有據。

07 五、綜上所述，本件原告江宜臻、江信瑯、江信毅依系爭不動產
08 購買意願書之契約關係，請求被告給付違約賠償金150萬
09 元、原告森利遠公司亦依上開契約關係請求被告給付違約賠
10 償金150萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日（即112年5月6
11 日）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有
12 理由，應予准許。兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免予
13 假執行部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准
14 許。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 七、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
17 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

18 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
19 民事第六庭 法 官 許映鈞

20 以上正本係照原本作成

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
24 書記官 陳逸軒