

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2828號

原告 京典開發顧問股份有限公司（原名為上郁建設開發股份有限公司）

法定代理人 盧岳昇

訴訟代理人 王家鉉律師

被告 李倆嘉

訴訟代理人 凌見臣律師

高啓航律師

上列當事人間請求履行契約等事件，經本院於民國114年6月11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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴，先位聲明請求被告應移轉登記名下所有如附表所示新北市○○區○○段000○○0○○000地號共有土地移轉登記予原告公司。備位聲明請求被告應給付原告新臺幣(下同)500萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息。嗣於民國113年7月29日具狀撤回先位聲明之請求(見本院卷第71頁)，核原告上開所為屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於113年2月26日，以本人及訴外人李昇瑄、李昇伶、李豔霞（下稱李昇瑄等3人）代理人名義，與訴外人張盧乘(原名為張盧顥)簽立不動產專任委託銷售契約書

(下稱系爭專委契約)，約定將被告及李羿瑄等3人共有如附表所示新北市○○區○○段000○0○000○0地號土地（面積為306.34坪，下稱系爭土地），以每坪底價36萬元，委託張盧乘專任銷售，銷售期間為113年2月26日起至同年3月25日止，被告並於系爭專委契約書「立書人」（甲方）簽署自己以及李羿瑄等3人代理人之字樣。而原告經由張盧乘仲介，以每坪348,900元出價購買系爭土地，買賣雙方就標的、每坪單價、履約內容達成共識後，被告告知李羿瑄等3人均同意後，張盧乘即委請原告出具土地購買意向書(下稱系爭意向書)與被告簽立，故兩造已就系爭土地買賣必要之點合致，被告並收受原告所開立500萬元買賣定金支票(下稱系爭支票)，而系爭意向書雖載明嗣後簽立買賣契約，惟此書面僅係代書用以辦理過戶所需之相關文件，並不影響原約定之條件暨履約內容，詎被告其後卻稱未取得李羿瑄等3人之代理權，並表示系爭意向書之效力僅及於自己，李羿瑄等3人未於系爭專委契約之約定期限內同意系爭意向書之開價，業已失效，並退還系爭支票，惟被告縱使無處分權，亦不影響系爭意向書成立，依民法第248條規定，兩造已簽立足以履約之系爭意向書，被告並收受得兌現之系爭支票，現因可歸責於其之事由無法履行，依民法第249條第3款規定，被告應加倍返還其所受之定金。又縱認系爭意向書為預約性質，被告無法履行系爭意向書約定內容，自應負違約責任，原告自得請求被告履行本約暨本約未履行之債務不履行責任等語。並聲明：(一)被告應給付原告500萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告及李羿瑄等3人專任委託張盧乘銷售之標的為系爭土地共約306.34坪，並非個別就各自之應有部分獨立委託銷售，被告僅具代理李羿瑄等3人簽立系爭專委契約之權限，並無權限代理李羿瑄等3人簽立其他土地買賣相關契約文件，亦自無需將與居間人張盧乘討論之內容傳達予其等

01 知悉，且李羿瑄等3人亦未曾與原告簽立系爭意向書或任何
02 買賣契約，自未與原告就系爭土地之持分成立買賣法律關
03 係。又被告固收受系爭支票，然依系爭意向書之約定可知，
04 系爭支票於買賣雙方完成備註條件簽約時，張盧乘即應返還
05 系爭支票予原告，而非如一般不動產交易實務，定金轉為買
06 賣價金之一部，再系爭意向書未約定以系爭支票作為買賣定
07 金，系爭支票發票日為113年4月15日，被告113年3月20日收
08 受時仍屬遠期支票，顯見兩造並無以系爭支票為代物清償之
09 意，自難認買賣雙方有以系爭支票價值充作定金之特約，而
10 被告亦未提示兌領系爭支票，並已於113年4月16日寄還系爭
11 支票予張盧乘，自未生金錢給付效果，故系爭支票並非定金
12 甚明，退步言，縱認系爭支票係屬定金，然李羿瑄等3人並
13 未簽立系爭意向書或其他買賣契約文件，被告在未得其他土
14 地共有人之授權下，本無法就系爭土地與原告成立買賣契
15 約，遑論履行買賣契約，或與原告成立何買賣預約，故原告
16 依民法第249條第3款請求被告給付500萬元，並無理由等語
17 置辯。並答辯聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)如
18 受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、原告主張被告與李羿瑄等3人於113年2月26日至同年3月25
20 日，以底價每坪36萬元，專任委託張盧乘銷售系爭土地，並
21 由被告代理與張盧乘簽立系爭專委契約；原告以每坪348,90
22 0元價格，與被告簽立系爭意向書，並交付系爭支票與被告
23 收執；被告嗣於113年4月16日以蘆洲中山路郵局41號存證信
24 函退還系爭支票予張盧乘後交還給原告等情，有系爭專委契
25 約書、系爭意向書、存證信函、系爭支票影本等件為證(見
26 本院卷第19頁至第21頁、第27頁至第33頁)，且為被告所不
27 爭執，堪信為真實。

28 四、本院之判斷：

29 原告主張兩造簽立系爭意向書，被告收受系爭支票為定金，
30 兩造間買賣契約即成立，因可歸責被告致兩造就系爭土地簽
31 訂買賣契約不能履行，依民法第249條第3款規定，請求被告

01 返還加倍之定金500萬元本息一節，均為被告所爭執，並以
02 前詞置辯。兩造爭點即為系爭意向書有無成立？為不動產買
03 賣本約或預約？原告交付系爭支票是否為定金？茲分述如
04 下：

05 (一)兩造簽立之系爭意向書應成立買賣預約：

06 1.按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，
07 契約即為成立。」；「當事人對於必要之點，意思一致，
08 而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成
09 立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依
10 其事件之性質定之。」，民法第153條第1項、第2項定有
11 明文。次按，「契約有預約與本約之分，兩者異其性質及
12 效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不
13 得逕依預定之本約內容請求履行，又買賣預約，非不得就
14 標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張
15 本，但不能因此即認買賣本約業已成立。」（最高法院10
16 6年度台上字第480號民事裁判意旨參照）。又「當事人就
17 標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」，民
18 法第345條第2項固有明文。惟按，「不動產之買賣，除標
19 的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、
20 稅負、點交、費用及違約等重要事項。買賣預約，固非不
21 得就標的物及其價金，或其他事項之範圍先為擬定，作為
22 將來訂立本約之張本，惟預約與本約究非同一，其內容未
23 必盡同，通常均由當事人就預約所擬定之範圍進行商議，
24 於獲得具體之結論後，再據以訂立本約。」（最高法院79
25 年度台上字第1357號民事裁判要旨參照）。而「當事人訂
26 立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，
27 當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否
28 包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另
29 訂本約等情形決定之。」（最高法院85年度台上字第2396
30 號民事裁判要旨參照。）準此，買賣標的物與價金之約
31 定，雖非不得作為認定契約是否成立之重要依據，然當事

人之真意究係依所訂立之契約履行而無須另訂本約，抑或當事人訂立契約之目的乃在約定將來訂立一定之契約，自有再為審究之必要，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。

2.經查，系爭意向書第1條約定內容「委購之標的土地為系爭土地。」；系爭意向書第2條委購條件：「(一)購買價格為每坪348,900元，總價為106,882,026元。...(四)土地增值稅...由賣方負擔。鑑界由賣方辦理並負擔費用，地政士費用與地政規費由買方負擔；過戶前之地價稅由賣方負擔，過戶後由買方負擔；本件買賣以價金信託方式辦理，信託費用由買賣雙方各負擔半數；其他費用與稅捐依買賣契約之約定分算負擔。...(五)本件買賣委由買方指定之地政士辦理書面買賣契約簽訂(買賣契約條件需經買賣雙方同意)」。第5條約定系爭意向書有效期限自113年3月20日至113年3月30日止等情，有系爭意向書1紙（見本院卷第21頁）在卷可稽。由此可知兩造僅就買賣標的、土地每坪買賣價金、稅賦及後續契約訂立時間須於113年3月30日前等條件達成合意，其餘有關價金付款方法、點交、費用及違約等重要事項均付之闕如，尚未約定，仍待系爭意向書成立後，並在113年3月30日前雙方再簽立後續正式不動產買賣合約予以確認，相較於證人張盧乘提出之兩造均未簽署之土地買賣契約書（見本院卷第197頁至第207頁），內容詳載買賣交易付款、同時履行條件、貸款處理、所有權移轉、稅費負擔約定、瑕疵擔保、洗錢防制、通知送達寄送、仲裁約定等各項細節，足徵系爭意向書雖已就民法第345條所定「標的物」及「價金」之買賣契約要素有所合致，然因雙方對於不動產買賣契約書條件尚須協議，可見單憑系爭意向書，尚不能據以履行而達成買賣契約成立之目的。再者，證人張盧乘於本院具結作證，原告訴訟代理人詢問系爭意向書是否為預約，即以簽署本約為目的之

01 契約抑或是直接為買賣契約本身？證人張盧乘證述系爭意
02 向書為預約等語（見本院卷第187頁），從而，參酌系爭
03 意向書內容及簽立當時之情形而論，系爭意向書應僅就買
04 賣「標的物」及「價金」之範圍先為擬定之「買賣預
05 約」，以作為將來依此預約所擬定之範圍進行商議，據以
06 訂立正式「買賣本約」之張本，其性質應屬「買賣預約」
07 無訛，原告主張系爭意向書應為系爭土地之買賣本約等
08 語，於法尚有未合，難可憑採。至於被告主張兩造均明知
09 被告及李羿瑄等3人共同出售系爭土地，被告在系爭意向
10 書簽名，亦無與原告就系爭土地成立買賣預約云云，然按
11 出賣人對於出賣之標的物，不以有處分權為必要，被告縱
12 使並無系爭土地全部所有權，亦得就系爭土地簽立相關不
13 動產買賣契約。至於證人張盧乘於113年3月25日傳送「授
14 權書再麻煩給你姐姐簽」、「簽約那個姐姐不會到」等語
15 給被告之LINE對話（見本院卷第23頁、第25頁），僅為提
16 醒被告並未有系爭土地全部所有權一事，此與兩造就系爭
17 意向書均簽署，意思表示合致已成立系爭土地買賣預約無
18 涉。系爭意向書被告勾選「賣方同意依本意向書條件出
19 售」，並簽名在上一節，有系爭意向書1紙可稽，兩造間
20 就系爭土地已成立買賣預約可堪認定。

21 (二)原告交付系爭支票，其法律性質應非定金：

22 1.按「定金之性質，因其作用之不同，通常可分為：(一)證約
23 定金，即為證明契約之成立所交付之定金。(二)成約定金，
24 即以交付定金為契約成立之要件。(三)違約定金，即以定金
25 為契約不履行之損害賠償擔保。(四)解約定金，即為保留解
26 除權而交付之定金，亦即以定金為保留解除權之代價。(五)
27 立約定金，亦名猶豫定金，即在契約成立前交付之定金，
28 用以擔保契約之成立等數種。」（最高法院91年度台上字
29 第635號民事裁判要旨參照）；「立約定金係在契約成立
30 前交付之定金，用以擔保契約之成立；違約定金為供契約
31 不履行損害賠償之擔保，其性質應認為最低損害賠償額之

01 預定；違約金則係除當事人另有訂定外，視為因不履行債
02 務而生損害之賠償總額；性質各不相同。」（最高法院10
03 6年度台上字第480號民事裁判要旨參照）。所謂立約定
04 金，乃在成立契約以前交付之定金，用以擔保契約之成
05 立。如付定金當事人拒不成立主契約，則受定金當事人得
06 沒收其定金；受定金當事人如不成立契約，應加倍返還定
07 金，此與證約定金、成約定金、違約定金、解約定金等均
08 係為確保契約之履行為目的，而以主契約之存在為前提之
09 定金，尚屬有間。

10 2.經查，系爭土地之買賣本約尚未成立，僅成立預約，業經
11 本院說明如前，而系爭支票既係於買賣本約前交付，非為
12 強制本約之履行，或用作本約債務不履行損害賠償之擔
13 保，自非屬違約定金，更非係為確保契約之履行為目的，
14 以買賣本約存在為前提之證約定金、成約定金或解約定
15 金。

16 3.又觀之系爭意向書第2條委購條件(二)約定「開立系爭支票
17 予受託人（即證人張盧乘）收執。於本買賣完成備註條件
18 簽約時，受託人即返還支票。」；第5條約定「系爭意向
19 書有效期限自113年3月20日至113年3月30日止，期限屆滿
20 時自動失其效力，受託方需將其返還買方一節，有系爭意
21 向書1紙（見本院卷第21頁）在卷可稽。可知系爭意向書
22 只有約定兩造若簽訂買賣契約，張盧乘應返還系爭支票，
23 而均無買賣不成立，應由賣方沒收系爭支票，或賣方應賠
24 償相同數額金錢之相關文字記載。是可認系爭支票之目的
25 亦無擔保買賣本約成立之效用，其法律性質應係原告為保
26 留與被告簽訂買賣本約機會之協議金，並非擔保買賣本約
27 成立之立約定金。

28 4.退步言，系爭支票為遠期支票，亦不符合定金之要物性：
29 (1)按「定金契約為要物契約，需有交付標的物之行為始告
30 成立。」（最高法院110年度台上字第1851號民事裁判
31 要旨參照）；「支票雖係有價證券，然本身並非代替

01 物，原不能充作定金，惟如雙方另有特約以支票面額所
02 表彰之金錢價值，充作定金，以支票經提示或追索未獲
03 付款為解除金錢給付效果之要件，本諸契約自由原則，
04 定金契約仍得認為成立。」（最高法院103年度台上字
05 第775號民事裁判要旨參照），是當事人之一方交付遠
06 期支票予他方，充作定金，雙方必均有代物清償之意
07 思，要物契約始視為成立。

08 (2)查被告於113年4月16日以蘆洲中山路郵局41號存證信函
09 退還系爭支票予張盧乘後交還給原告一節，為原告起訴
10 書所自承（見本院卷第14頁），足見系爭支票屆期均未
11 提示兌現，且已歸還原告，顯自始未發生金錢給付之效
12 果，被告實未獲分文定金之支付，應認本件「定金」自
13 始尚未現實交付，是縱如原告所述，兩造有立約定金之
14 合意，惟原告未能舉證兩造有以系爭支票代物清償之合
15 意，則因系爭支票欠缺要物性，該定金契約亦失其效力
16 而未能成立。

17 (三)至原告復主張被告未簽定買賣契約有違反預約之債務不履行
18 云云，然查被告僅有代理李羿瑄等3人簽訂系爭專委合約，
19 且從系爭專委合約觀之，李羿瑄等3人同意出售價格每坪底
20 價36萬元，而兩造所簽訂系爭意向書約定單價為348,900元
21 已低於系爭專委合約上底價36萬元，李羿瑄等3人亦無授權
22 被告可以簽訂系爭土地買賣契約，此為兩造所不爭執，且系
23 爭意向書為預約，並於113年3月30日期限屆至後失其效力，
24 已為本院認定在前，則原告未於113年3月30日前與被告簽定
25 系爭土地買賣契約，系爭意向書亦無約定被告義務、違約條
26 款，亦難認被告有何債務不履行，且被告已返還系爭支票給
27 原告，原告難認有何損害，原告主張被告有債務不履行，請
28 求被告應再加倍給付與系爭支票同面額之500萬元，顯屬無
29 據，附此敘明。

30 五、綜上所述，原告以系爭土地之買賣，因可歸責於被告，而致
31 不能履行，主張依民法第249條第3款之規定，請求被告應再

加倍給付500萬元暨法定遲延利息部分，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行聲請自失所依附，應併與駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經核均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 7 月 11 日
民事第二庭 法 官 顏妃琇

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 114 年 7 月 11 日
書記官 徐安妘

附表：

編號	土地地號	面積 (平方公尺)	共有人及 權利範圍
1	新北市○○區○○ 段000○0地號	864.81	李羿瑄5分之1 李羿伶5分之1 李豔霞5分之1 被告5分之2
2	新北市○○區○○ 段000○0地號	1,035.16	李羿瑄35分之1 李羿伶35分之1 李豔霞35分之1 被告35分之2