

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

113年度斗簡字第432號

原告 郭文俊

兼 訴訟

代理人 顏明侯

被告 劉義村

訴訟代理人 游雅鈴律師

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國114年3月5日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告顏明侯前為宇信開發有限公司（下稱宇信開發）之不動
產經紀人，宇信開發為台灣房屋北斗中山特許加盟店，訴外
人許存德為宇信開發之總經理，被告於民國108年10月間委
託台灣房屋北斗中山店出售其所有坐落彰化縣○○鄉○○段
000○000○000○000地號土地（下稱系爭土地），原告郭文
俊欲購買農地，經由原告顏明侯介紹帶領原告郭文俊察看系
爭農地，原告郭文俊並於111年6月6日簽立不動產買賣意願
書、權益確認書，出價金額為新臺幣（下同）1,688萬元，
並簽發面額50萬元之支票作為斡旋金，因被告於斡旋期間不
同意1,688萬元之買價，經原告兩人再磋商，許存德亦聯絡
被告再議價，被告當時因新冠疫情管制人在日本，雙方均以
LINE對話，被告看過買賣條件後於111年6月27日亦於LINE上
傳「OK」，最後原告郭文俊同意以1,718萬元購買系爭土
地，另支付34萬元作為仲介費用，原告郭文俊於111年7月1

01 日在第一建經土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）簽
02 名，原告郭文俊並於111年7月1日匯款170萬元至第一銀行履
03 保專戶作為第一期款（簽約款），詎被告竟於111年10月16
04 日以LINE通知許存德表示不同意出售系爭土地，第1期款
05 （簽約款）170萬元並於111年12月28日自第一銀行履保專戶
06 退回至原告郭文俊之匯款帳戶內。

07 (二)因原告顏明候之仲介，許存德已將買賣契約必要之點告知被
08 告，被告已同意出售系爭土地給原告郭文俊，買賣契約已成
09 立，被告未依約履行買賣契約，自應負返還定金義務。

10 (三)爰依民法第153條、第249條規定提起本件訴訟。並聲明：被
11 告應給付原告顏明候1,700元、被告應給付原告郭文俊49萬
12 8,000元。

13 二、被告則以：

14 (一)被告並未在台灣房屋不動產說明書上簽名，亦未委託宇信開
15 發出售系爭土地，原告所提之台灣房屋不動產買賣意願書、
16 台灣房屋權益確認書、系爭買賣契約書均為仲介公司與原告
17 郭文俊所訂立之契約，被告不知情亦未於系爭買賣契約書簽
18 名，原告於系爭土地設立農地買賣看板被告亦不知情。

19 (二)被告與許存德111年6月27日之LINE對話，被告雖傳訊息：

20 「麻煩劉董按OK一下」、「我在（再）給買方看」，惟從照
21 片根本無從看出買賣契約已填載買賣標的、價金、價金給付
22 方式及權利義務等條件，根本無從證明「OK」2字即屬同意
23 買賣契約，許存德亦回傳：「等地主日本回國在（再）做簽
24 約過戶事宜」，再從許存德與原告顏明候LINE對話，許存德
25 亦回應以：「授權書他不要」，亦可看出許存德知悉且告知
26 原告要親自回來簽立買賣契約書，故豈可從「OK」2字即認
27 定雙方買賣契約已成立；再者，依經驗法則，系爭土地價值
28 近2千萬元，故亦無可能即判斷雙方買賣契約已成立，而被
29 告根本不知道有簽立或授權宇信開發簽訂買賣契約，已如前
30 述，而依許存德與被告LINE對話內容，被告回以：「我內人
31 不想脫手」，主觀上就是認為土地尚未訂買賣契約，且根本

01 無意願再出售土地，至於許存德雖傳訊息：「當初你也答應
02 買方以（已）付訂金170萬元了…」，此為單方之陳述，無
03 從證明被告有成立買賣契約之意思表示。

04 (三)被告並未於系爭買賣契約書簽名，其上「劉義村」之簽名為
05 原告共同偽造，並片面記載：「第一期款170萬元、第三期
06 款760萬元、第四期款（尾款）788萬元」，此部分記載被告
07 根本未同意過。又系爭買賣契約書第4條第1項之農地課以賣
08 方之義務、第5條第1項辦理土地所有權登記時需賣方同意以
09 何時期之土地價額作為申報涉及稅負事項，此部分被告均未
10 勾選同意；第6條被告亦未同意由陳思妤代書辦理，第8條稅
11 費之歸屬及第9條土地點交被告均未同意，第13條特約事項
12 亦為原告顏明候或郭文俊偽簽，被告未曾看過且同意。

13 (四)被告並未指定履約保證專戶收受定金，且未於系爭買賣契約
14 書上簽名，況被告已僑居日本2年多，不動產委託出售之授
15 權書須具有駐外領事單位認證，宇信開發所稱之仲介出售系
16 爭土地行為係無權代理，被告不承認其行為，故不同意原告
17 之請求。

18 (五)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣
19 告免為假執行。

20 三、原告主張被告為系爭土地之所有權人，曾委由許存德與原告
21 洽談系爭土地之出賣事宜，業據原告提出土地登記謄本、LI
22 NE對話內容為證，且為被告所不爭執，惟原告主張被告已同
23 意出售系爭土地與原告郭文俊，此為被告所否認，並以前詞
24 置辯。是本件之爭執厥為：原告郭文俊與被告間之系爭土地
25 買賣契約是否成立？

26 (一)按民法第153條第1項規定：「當事人互相表示意思一致者，
27 無論其為明示或默示，契約即為成立。」又契約有預約與本
28 約之分，兩者異其性質及效力，預約權利人僅得請求對方履
29 行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行，又
30 買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將
31 來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立，最

01 高法院61年台上字第964號判決先例可資參照。

02 (二)查原告所提出之系爭買賣契約書上買賣標的為系爭土地，買
03 賣價金為1,718萬元，其上並有原告郭文俊、被告之簽名
04 (見本院卷第35頁)，被告否認系爭買賣契約書之簽名為伊
05 所簽，原告不爭執，惟主張係經過被告授權所簽。

06 (三)原告主張獲被告同意簽名，無非以許存德(被告方面仲介)
07 與被告間之111年6月27日LINE對話內容為依據，查上揭LINE
08 對話內容，許存德除說明買賣標的、價金及仲介費付款事宜
09 外，並告知被告：「等地主日本回國在(再)做簽約過戶事
10 宜」等語，且拍攝系爭買賣契約書封面照片等供被告確認，
11 要求被告：「麻煩劉董按ok一下我在(再)給買方看」等
12 語，被告則復以：「OK」等語(見本院卷第49頁、第50
13 頁)。

14 (四)上揭LINE對話內容中，既有「等地主日本回國在(再)做簽
15 約過戶事宜」之訊息，則在被告認知中，應係待伊回國後，
16 始辦理系爭土地之買賣及移轉登記事宜，是上揭LINE對話內
17 容，應僅係系爭土地買賣之預約性質而已。證人許存德亦證
18 稱：我已經幫被告處理過兩三件了，只要是買賣被告都會回
19 來簽名，不會授權給我簽名，OK只是談好價格，其他細節回
20 來確認後再說等語(見本院卷第143頁)，可知依被告與許
21 存德間之委託慣例，被告會親自辦理訂約過戶事宜，且不會
22 授權仲介代為簽名。再者，原告顏明侯(郭文俊方面仲介)
23 與許存德間之111年7月17日LINE對話內容中，許存德告知原
24 告顏明侯：「賣方很明確的說，要免隔離才會回來」、「授
25 權書他不要」等語(見本院卷第51頁)，可知原告顏明侯亦
26 知被告並無授權簽名之意，而要待被告回國後始辦理簽約及
27 過戶事宜。是原告主張獲被告授權在系爭買賣契約書「賣
28 方」欄位簽名乙節，與事實不符，不能採信。

29 (五)再者，原告郭文俊於111年12月28日已簽署「第三人退款切
30 結書」，內容載謂：「本人因預定(即賣方)與第三人成立
31 不動產買賣契約，……現因上開不動產買賣契約確定未成立

01 生效……」等語（見本院卷第155頁），在在證明原告郭文
02 俊與被告間，僅成立系爭土地之買賣預約，而未成立系爭土
03 地之買賣契約。

04 (六)至於宇信開發固於111年10月27日、同年11月17日寄發存證
05 信函與被告，內容略謂：系爭土地買賣契約已告成立，請被
06 告前來簽約，否則即應賠償等語（見本院卷第43頁、第44
07 頁），然此無非宇信開發單方認知而已，尚難據此推論系爭
08 土地買賣契約已告成立，更何況被告接獲上揭存證信函後，
09 即復以111年11月21日存證信函否認系爭土地買賣契約成立
10 （見本院卷第163頁至第169頁），是宇信開發上揭存證信
11 函，尚不能為有利原告之認定。

12 四、本件依原告所提出之證據，無法證明原告郭文俊與被告間有
13 關係系爭土地之買賣契約已成立，則被告縱使事後反悔不願出
14 賣系爭土地（見本院卷第52頁），亦難認有違背契約之情
15 事。從而，原告依契約之法律關係，請求被告應返還定金，
16 並無理由，應予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，核
18 與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
21 北斗簡易庭 法 官 張鶴齡

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
26 書記官 蔡政軒