

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2576號

原告 楊婉如

被告 張梓滄

訴訟代理人 劉憲璋律師

複代理人 賴書貞律師

上列當事人間請求返還幹旋金等事件，本院於民國113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣1,000,000元，及自民國112年9月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣330,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,000,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告與訴外人趙三德簽訂原證1土地一般委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），約定由趙三德為被告銷售坐落臺中市○區○○○○段0000○00000○00000地號土地（總面積298平方公尺即90.145坪，以下合稱系爭土地），委託銷售價格為每坪新臺幣（下同）45萬元，委託銷售期間為自民國112年5月16日起至112年7月16日止，並約定以成交價額2%作為仲介報酬。嗣原告有意以總價4000萬元（含仲介費）承購系爭土地，並為證明其出價意願，於112年5月16日交付其所簽發面額100萬元、受款人為被告、票載發票日為112年5月17日、票據號碼ZX00000000之支票乙紙（下稱系爭支票）予趙三德作為幹旋金，請趙三德代為仲介議價，惟因被告與趙三德所簽立系爭委託銷售契約之總價仍為4050餘萬元，故依趙三德之建議，於112年5月19日就雙方初步應支付之項目繕打成原證3之合意書（下稱系爭合意書），並記載

01 買賣價金為4056萬5250元，惟原告仍向趙三德清楚表示要以
02 總價4000萬元（含仲介費）承購系爭土地。

03 (二)兩造尚在議價過程中，原告於112年5月24日看過系爭土地現
04 場後，已於同日下午4時26分以通訊軟體LINE傳送訊息向趙
05 三德明確告知不願購買系爭土地及表達欲取回系爭支票之
06 意，趙三德復於同年5月25日上午10時33分許，回覆訊息表示
07 「楊小姐 我努力 00000000 成交月底之前 沒有達標我票拿
08 去還你」等語（見本院卷第42至43頁），可認於112年5月25
09 日時，兩造就價金仍在討價還價階段，被告尚未決定是否以
10 總價4000萬元出售系爭土地予原告。詎被告卻於112年5月30
11 日寄發存證信函表示兩造就系爭土地買賣價金已達成合意，
12 系爭支票已轉為定金等語，惟兩造就價金合意前，原告已表
13 示不願購買系爭土地，被告不得沒收系爭支票，亦無權提示
14 系爭支票予以兌現，其受領該100萬元款項，顯無法律上之
15 原因，爰依民法第179條之不當得利法律關係，請求被告返
16 還100萬元等語。

17 (三)並聲明：1.被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達
18 之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.
19 願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告答辯則以：

21 (一)原告前以每坪45萬元出價購買系爭土地，經趙三德告知被告
22 後，被告於112年5月16日簽立系爭委託銷售契約，同意以每
23 坪45萬元出售，是兩造於112年5月16日已有買賣價金之合
24 意，而原告於確認被告簽立系爭委託銷售契約後，方才簽發
25 系爭支票予趙三德帶回，交由被告承辦代書代為保管，顯然
26 兩造於此時就系爭土地已有買賣契約之預約存在，僅須就其
27 餘內容進一步討論確認後，才簽立正式契約書，系爭本票並
28 非僅是表彰購買意願之斡旋金，而係以擔保契約成立為目
29 的，於契約成立時，定金亦為價金之一部，於契約因可歸責
30 一方之事由而不履行時，他方得沒收或加倍返還，而兼具
31 「立約訂金」及「違約定金」之性質。

01 (二)縱認系爭支票原為斡旋金之性質，原告已於000年0月00日出
02 具系爭合意書以為兩造簽立正式契約之張本，被告亦同意前
03 揭合意書之內容，請趙三德安排簽約事宜，系爭支票至遲於
04 112年5月19日已經轉為系爭土地買賣契約之定金。詎原告於
05 112年5月19日交付合意書後，於同日下午3時8分又反悔向趙
06 三德表示僅願以總價4000萬購買系爭土地，經趙三德回傳系
07 爭合意書之圖片，並表示「我有存檔的一切OK了」、「我剛
08 才傳給阿貝」、「安排合約」，可見被告前已同意合意書內
09 容（即同意以每坪45萬元出售系爭土地），原告卻改稱要以
10 總價4000萬購買，顯係原告單方違約。

11 (三)趙三德向被告說明原告執意以總價4000萬元（含仲介費）承
12 購系爭土地後，經被告同意將系爭委託銷售契約第2條委託
13 價格變更為每坪44萬元，故在被告同意調降價格之時，已經
14 兩造合意變更系爭土地售價為每坪44萬元。趙三德於112年5
15 月22日上午11時30分許，以通訊軟體LINE傳送其以變更後之
16 售價計算相關稅費用之手寫內容予原告，並註記「我過去拿
17 地主過目確定 請打合約」等語，原告遂委託其指定承辦地
18 政士即訴外人張麗珠擬定被證2不動產買賣契約書（下稱系
19 爭不動產買賣契約書），並提供履約保證帳戶（第一商業銀
20 行安和分行帳號00000-0000000000號），此時確認兩造已重
21 新合意變更價金為每坪44萬元，並進行至簽立買賣契約本約
22 階段，詎原告竟於112年5月24日反悔不買，顯屬可歸責於原
23 告之事由致無法簽訂買賣契約之本約，經被告於112年5月30
24 日發函催告原告於文到7日內簽訂買賣契約，而原告逾期未
25 履行，被告已於112年6月8日發函解除買賣預約，被告自得
26 依民法第249條第2款之規定沒收上開定金。至原告與趙三德
27 關於仲介費計算爭議，與兩造已合意以每坪44萬元買賣系爭
28 土地之事實無關等語資為抗辯。

29 (四)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
30 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、兩造不爭執事項：

01 (一)原告於112年5月16日交付其所簽發系爭面額100萬元、受款
02 人為被告、票載發票日期112年5月17日、票據號碼ZX000000
03 0號之支票1紙予趙三德收受。

04 (二)趙三德於112年5月16日在原證2地籍圖謄本記載「握（應為
05 幹之誤）旋金、簽收」等語，並在旁簽名表示簽收之意。

06 (三)被告有與趙三德簽訂系爭委託銷售契約書，委託趙三德以每
07 坪45萬元之價格，於112年5月16日起至同年7月16日之期間
08 內，銷售系爭土地，並約定趙三德之報酬為成交價之2%。

09 (四)對原證3、4之合意書、原告與趙三德LINE對話紀錄之形式上
10 真正均不爭執。

11 (五)原告委任代書張麗珠於112年5月23日作成系爭不動產買賣契
12 約書，記載買賣標的總價款為3966萬3800元，由趙三德於同
13 日前去向原告拿取上開合約書；兩造均未於系爭不動產買賣
14 契約書簽名用印。

15 (六)原告於000年0月00日下午4時26分許，傳送LINE訊息予趙三
16 德表示「我不要買了，100萬元的支票請還給我就好了」等
17 語（本院卷第42頁）。

18 (七)趙三德於112年5月25日上午10時33分許，傳送LINE訊息予原
19 告表示「楊小姐，我努力00000000成交，月底之前，沒有達
20 標、我票拿去還你」，「包含服務費」等語（本院卷第43
21 頁）。

22 (八)系爭支票已經被告提示兌現。

23 四、兩造爭執事項：

24 (一)被告是否已同意原告出價，而收受系爭支票？系爭支票之性
25 質為何？若屬幹旋金，是否已轉為系爭土地買賣契約之定
26 金？若是，則其是否為立約定金？

27 (二)兩造就系爭土地買賣契約之必要之點其意思表示是否合致？
28 就系爭土地是否已經成立買賣契約之預約或本約？

29 (三)若兩造未能就系爭土地簽訂買賣契約之本約，是否係因可歸
30 責於原告之原因所致？

31 (四)原告依民法第179條規定，請求被告返還不當得利100萬元，

有無理由？

五、本院之判斷：

(一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。次按契約有預約與本約之分，預約乃約定將來訂立一定契約之契約，目的在使當事人負締結本約之義務；本約則為履行該預約而訂立之契約。所稱買賣者，則謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第345條定有明文。又買賣契約之成立，應以標的物及價金之意思表示一致為其「必要之點」，惟不動產之買賣，為求慎重，契約當事人通常均就買賣標的、價金、價金繳納方式、不動產移轉登記及交付期限等事項詳加約定，是買賣「預約」自非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立「本約」之張本，但不能因此即認買賣「本約」業已成立（最高法院61年台上字第964號判例參照）。

(二)另按定金係契約當事人之一方以確保契約之履行為目的，交付他方之金錢或其他替代物。定金契約之成立應經當事人之合意，並以交付為要件，亦即定金契約為要物契約。所謂「立約定金」（亦稱猶豫定金）係在契約成立前交付之定金，用以擔保契約之成立；收受此種定金，須經當事人之合意，性質上亦屬於契約之法律行為；當事人一方依約交付立約定金予他方，乃基於一定之目的（擔保契約之成立）而為給付，除該項給付自始無給付目的（如立約定金契約不成立、無效或撤銷）或給付目的嗣後不存在（如立約定金契約合意解除）或給付目的不達（如立約定金所擔保之契約標的，已不能履行）之情形外，因該目的之存在，客觀上即為給付行為之原因，自不能成立不當得利（最高法院 102 年度台上字第530號、106年度台上字第480號判決可資參照）。至於斡旋金之意義，為買方願買與賣方願賣之價金有一段差距，買方為表明其締約之誠意及能力，給付仲介人一

01 筆金額，交由仲介人代其向賣方議價之制度。又買方請求仲
02 介人代其議價，此為委任事務之處理，仲介人亦為買方交付
03 定金之代理人，依交易慣例，於斡旋成功，即賣方同意買方
04 之出價時，該斡旋金即轉作定金，以擔保並證明買受人有購
05 買之意願及確保契約之繼續履行。買方交予仲介人之斡旋
06 金，應視日後契約成立與否，而將斡旋金交付予賣方或返還
07 予買方。倘買方支付斡旋金後反悔，於買賣契約成立前，應
08 依買方與仲介人間之約定，決定買方對仲介人之違約責任；
09 於買賣契約成立後，斡旋金則轉為定金由賣方取得，即應依
10 買方與賣方間之約定，決定買方對賣方之違約責任。

11 (三)又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
12 民事訴訟法第277條第1項定有明文。本件原告主張其欲以總
13 價4000萬元（包含仲介費）承購系爭土地，於112年5月16日
14 交付系爭支票予趙三德作為斡旋金，兩造尚未就買賣價金達
15 成合意前，原告已於112年5月24日表示不願購買系爭土地，
16 兩造間就系爭土地之買賣契約並未成立等情，此為被告所否
17 認，並以前揭情詞置辯，依前開說明，即由被告就其主張已
18 與原告就系爭土地成立買賣契約之預約或本約之事實負舉證
19 責任。

20 (四)被告是否已同意原告出價，而收受系爭支票？系爭支票之性
21 質為何？兩造是否就系爭土地買賣互為意思表示合致而成立
22 預約或本約？

23 1.本件原告於112年5月16日交付其所簽發系爭面額100萬元、
24 受款人為被告、票載發票日期112年5月17日、票據號碼ZX00
25 00000號之支票1紙予趙三德收受，經趙三德於原證2地籍圖
26 謄本記載「握（應為斡之誤）旋金、簽收」等語，並在旁簽
27 名表示簽收之意；另被告有與趙三德簽訂系爭委託銷售契約
28 書，委託趙三德以每坪45萬元之價格，於112年5月16日起至
29 同年7月16日之期間內，銷售系爭土地，並約定趙三德之報
30 酬為成交價之2%等情，此為兩造所不爭執（見兩造不爭執
31 事項(一)、(二)、(三)），並有上開地籍圖謄本、系爭支票影本、

原告提出趙三德傳送之系爭委託銷售契約書翻拍照片影本及LINE對話紀錄等在卷可稽（見本院卷第23、25、30頁），此部分事實，堪以認定。

2.依前揭地籍圖謄本記載「握（應為幹之誤）旋金、簽收」等語，足認原告於112年5月16日交付系爭支票予仲介人趙三德時，並未將之視為定金，系爭支票應為趙三德受原告之託與被告幹旋洽商及價格確定之憑證，而屬幹旋金之性質。又依系爭委託銷售契約書之約定，被告雖有授權趙三德於112年5月16日至同年7月16日之委託期間內，以每坪45萬元之價格出售系爭土地，並與原告進行議價，然前揭地籍圖謄本並未記載原告提出幹旋之每坪土地售價為何，被告抗辯其簽立系爭委託銷售契約書，係在原告先以每坪45萬元出價購買系爭土地之後，由趙三德將系爭委託銷售契約書交予原告後，原告方才簽立系爭支票云云（見本院卷第125頁），衡諸此情與一般交易習慣相違，亦未有其他證據可佐，尚難採認。再參酌原告與趙三德之LINE對話紀錄所示，趙三德曾於112年5月19日上午10時40分、下午1時30分許，分別傳送記載「買方每坪450000×90.145坪=00000000」、「買方付0.5%服務費=202826」等語之手寫字據翻拍照片，及記載每坪銷售金額45萬元之系爭委託銷售契約書予原告（見本院卷第29至30頁）；及於同日下午4時許，傳送以原告名義所出具，記載「臺中市東區橋子頭段93-1、93-93、93-61等三筆土地，面積合計298m²=90.145坪*45萬元=\$40,565,250元」、「賣方支付：1.土地增值稅2.代書費一半3.履約保證金手續費一半4.土地鑑界費」、「買方支付：1.契稅2.代書費一半3.履約保證金手續費一半4.仲介服務費0.5%=\$202,826元」等語之系爭合意書截圖（見本院卷第29至30、36頁），佐以原告於113年1月18日言詞辯論期日主張，其係因系爭委託銷售契約書當時約定每坪銷售金額為45萬元，因此依趙三德建議而製作系爭合意書等語（見本院卷第126頁），可見趙三德於112年5月19日當時，確曾以每坪45萬元之價格與原告進行議

01 價，並由原告或趙三德依原告之意製作系爭合意書，惟原告
02 已於同日下午3時8分許，向趙三德表示「4000萬元才買」等
03 語（見本院卷第36頁），趙三德於同日下午4時許回傳之系
04 爭合意書仍記載土地售價為「40,565,250元」，顯與原告向
05 趙三德提出以總價4000萬元與賣方斡旋之意思不符，且原告
06 於翌日即112年5月20日12時40分許，再次傳送訊息向趙三德
07 強調「你跟地主說，我要見面談，4000萬元含仲介費」、「
08 「代書我已經先停了」、「不行的話，支票拿回來」等語
09 （見本院卷第37頁），亦可證明原告不同意趙三德以每坪45
10 萬元之價格議價，對系爭合意書記載之買賣價金已有異議。
11 是依原告與趙三德之LINE對話紀錄觀之，兩造於112年5月19
12 日之前，就系爭土地價格仍處於磋商階段，無從認定兩造於
13 112年5月16日或19日就系爭土地已達成每坪售價45萬元之合
14 意。被告以系爭合意書及趙三德曾於112年5月19日傳送「我
15 有存檔的一切OK了」、「我剛才傳給阿貝」、「安排合約」
16 等訊息予原告，推認兩造間就系爭土地以每坪45萬元之價格
17 出售已經達成合意云云，尚難憑採，被告復未舉證系爭支票
18 係為證明契約之成立所交付，被告以原告最初以每坪45萬元
19 出價購買系爭土地，故系爭支票非屬斡旋金之性質，或其於
20 112年5月19日已同意系爭合意書之內容，以每坪45萬元出售
21 系爭土地，而無繼續斡旋之必要，系爭支票至遲於此時已經
22 轉作系爭土地買賣契約之立約定金，亦屬無據。

23 3.被告另抗辯原告執意以總價4000萬元（含仲介費）購買系爭
24 土地後，業經被告同意將系爭委託銷售契約第2條委託價格
25 變更為每坪44萬，原告遂委託張麗珠擬定系爭不動產買賣契
26 約書，此時確認兩造已重新合意變更金為每坪44萬元，並進
27 行至簽立買賣契約本約階段；原告與趙三德關於仲介費計算
28 爭議，與兩造合意以每坪44萬元買賣系爭土地無關云云。惟
29 查：

30 (1)依原告與趙三德於112年5月20日、22日、23日之LINE對話紀
31 錄（詳如附表編號2、4、5所示、見本院卷第37至41頁），

01 雖能證明趙三德至遲於112年5月20日時，已將系爭支票交予
02 被告委任之代書，並與被告約定於112年5月27日簽約，惟對
03 於原告分別於000年0月00日下午2時50分許、下午9時46分
04 許，傳送訊息表示「4000萬元含仲介費，才去，不行就不要
05 去了」」、「不管，反正我就只有4000萬元含仲介費，多了
06 我也沒辦法借了」等語，再次強調僅願意以包含仲介費總價
07 4000萬元購買系爭土地一事，趙三德對此未置一詞，自無從
08 憑此對話紀錄認定被告是否已同意以每坪44萬元或包含仲介
09 費總價4000萬元之價格出售系爭土地。又趙三德於112年5月
10 22日傳送其手寫字據予原告，記載「每坪440000萬（應為44
11 萬之意）=00000000」、「總坪90.145坪」、「00000000—
12 0000000=336200—扣代書費用？—扣鑑界？—1～個月房租？
13 =服務費，趙、蘇」、「請打合約地主過目確定我過去拿」
14 等語（見本院卷第39頁），依該等對話紀錄僅能證明原告與
15 趙三德已於112年5月22日就系爭土地以每坪44萬元、包含仲
16 介費總價4000萬元之價格進行初步議價，並經原告委任代書
17 張麗珠於112年5月23日作成系爭不動產買賣契約書，記載本
18 約買賣標的總價款為3966萬3800元，由趙三德於同日前去向
19 原告拿取上開合約書，惟本件兩造均未於系爭不動產買賣契
20 約書簽名用印（見兩造不爭執事項(五)），且依被告提出修正
21 委託銷售價格為每坪44萬元之系爭委託銷售契約書，其上並
22 未記載修改日期為何，此有系爭委託銷售契約書在卷可憑
23 （見本院卷第79頁），亦無從據此證明被告係於何時同意變
24 更授權趙三德以每坪44萬元之價格出售系爭土地。再趙三德
25 雖曾於前揭手寫字據記載「請打合約地主過目確定我過去
26 拿」等語，然依其文義，亦可能包括趙三德在被告尚未同意
27 以每坪44萬元出售系爭土地之前，請原告先以每坪44萬元、
28 總價3966萬3800元（計算式：44萬元×90.145坪＝3966萬380
29 0元）之價格，草擬系爭不動產買賣契約書交由被告考量是
30 否同意簽約之可能，自不能僅以前揭字據記載之內容，推認
31 被告於112年5月22日或23日，已同意以每坪44萬元之價格出

售系爭土地。

(2)又不動產之買賣，除標的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用及違約等重要事項。所謂必要之點通常固指契約之要素，但對於契約之常素或偶素，當事人之意思如特別注重時，該常素或偶素亦可成為必要之點。依兩造前述磋商過程觀之，原告始終表明僅願以包含仲介費4000萬元之價格購買系爭土地，足認原告所應負擔仲介費之數額，自應成為兩造間系爭土地買賣契約之必要之點，是被告縱已同意變更系爭委託銷售契約書之銷售金額為每坪44萬元，即授權趙三德以每坪44萬元之價格與原告議約，亦不能因此即認兩造間已就系爭土地買賣必要之點意思表示均已達成合致。被告抗辯原告與趙三德間之仲介費爭議，與系爭土地買賣契約之成立無關，殊無可採。

(3)依原告與趙三德於112年5月25日之LINE對話紀錄（詳如附表編號7所示、見本院卷第43頁）所示，趙三德於112年5月23日向原告委任代書張麗珠取得系爭不動產買賣契約書之後，仍於同年月25日上午10時33分許，向原告表示「楊小姐 我努力 00000000成交月底之前 沒有達標我票拿去還你」、「包含服務費」等語，可見兩造就系爭土地是否能以包含仲介費4000萬元成交一事，仍在繼續磋商之階段，尚難認兩造間已就系爭土地買賣必要之點意思表示已達成合致，業已成立買賣契約之預約。被告抗辯其已於112年5月22日同意變更系爭土地售價為每坪44萬元，兩造已就系爭土地售價總價3966萬3800元（計算式：44萬元×90.145坪＝3966萬3800元）達成合意云云，顯與原告與趙三德間之LINE對話紀錄內容不符，不足為採。

4.本件原告交付系爭支票予趙三德，請趙三德代為與被告仲介議價，系爭支票係為斡旋金之性質，已如前述，又原告與趙三德間並未簽立任何書面契約或文件，是其等就系爭土地買賣議價之委託斡旋關係，關於議價金額委託斡旋期間、議價金額、是否得於何時撤回斡旋等，均未有明文約定或限制，

01 自應認於被告表示承諾即同意原告出價之前，或兩造對於買
02 賣價金達成意思表示合致之前，原告應有隨時撤回要約之權
03 利。復按對話人為意思表示者，其意思表示，以相對人了解
04 時，發生效力。非對話而為意思表示者，其意思表示，以通
05 知達到相對人時，發生效力，民法第94、95條第1項分別定
06 有明文。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，
07 置於相對人隨時可了解其內容之客觀之狀態而言（最高法院
08 58年台上字第715號判決意旨參照）。觀諸原告與趙三德於1
09 12年5月24日之LINE對話紀錄所示（詳如附表編號6所示），
10 原告係於該日下午4時26分許，以通訊軟體LINE傳送文字訊
11 息向趙三德告知「我不要買了，100萬元的支票請還給我
12 就好了」等語，被告對此亦無爭執，則原告以LINE傳送其撤回
13 購買系爭土地要約之意思表示予受被告委任之代理人趙三德
14 時，趙三德已可隨時讀取該則文字訊息，依上所述，無論趙
15 三德是否有讀取及是否有通知被告本人，自己生通知之效
16 力。

17 5.基上，兩造在原告於000年0月00日下午4時26分許，傳送訊
18 息予仲介人趙三德撤回購買系爭土地之要約前，就系爭土地
19 每坪售價並未達成意思表示合致，雙方就系爭土地並未成立
20 買賣契約之預約或本約，堪以認定。

21 (五)兩造就系爭土地買賣既未成立預約，關於兩造未能就系爭土
22 地簽訂買賣契約之本約，是否係因可歸責於原告之原因所致
23 之爭點即無論述之必要，附此敘明。

24 (六)原告依民法第179條規定，請求被告返還不當得利100萬元，
25 有無理由？

26 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
27 益，民法第179條本文定有明文。所謂「無法律上之原
28 因」，於受利益人因他人給付而得利之情形，係指給付目的
29 之欠缺。自始無給付目的、給付目的嗣後不存在及給付目的
30 不達，均屬之。給付時若契約尚未成立，為讓受領人相信給
31 付人履約之意願與能力，而先為給付，以清償將來可能發生

之買賣價金義務，於契約確定不成立，構成非債清償，惟給付人給付時並非明知債務不可能發生，並不適用民法第180條第3項之規定。是故，倘此擬議中之契約最終未能成立，其欲實現之履約目的即無法達成，應成立「給付目的不達」之不當得利，就已為之給付得為返還之請求。

2. 本件原告交付系爭支票係屬斡旋金之性質，且原告於112年5月24日撤回購買系爭土地之要約前，兩造就系爭土地之每坪售價並未達成合意，就系爭土地並未成立買賣契約之預約或本約，是系爭支票未能在原告撤回要約前，因兩造對於土地售價達成意思表示合致而轉作定金，被告抗辯依民法第249條第2款規定，沒收系爭支票即100萬元定金云云，難認可採。被告將系爭支票提示兌現而受領100萬元，乃屬無法律上之原因，構成「給付目的不達」之不當得利。上訴人依民法第179條規定之不當得利法律關係，請求被上訴人如數返還，即屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即112年9月21日起（見本院卷第59頁之起訴狀送達證書，至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，自屬正當，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，核與本判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

八、本件兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

民事第六庭 法 官 孫藝娜

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 113 年 2 月 29 日

01

書記官 陳科維

02

附表：趙三德與原告對話記錄

03

編號	日期 (民國)	時間	對話內容	
1	112年5月19日	上午10：40	趙三德	(傳送手寫字據翻拍照片) 字據內容 「買方每坪450000×90.145坪=00000000」 「買方付0.5%服務費=202826」
		上午10：42	趙三德	(語音通話1：44)
		下午12：59	原告	(語音通話取消)
		下午1：05	原告	Line對方專簽的約給我
		下午1：30	趙三德	(傳送系爭委託銷售契約圖檔) (語音通話1：37) (傳送Line對話截圖圖檔) 勝美建設董事長的大哥傳給我的 當初是開到58 以圖為證
		下午1：52	原告	照這個約你有2%服務費可以拿
		下午2：03	趙三德	(語音通話8：13)
		下午2：26	原告	對方還要付鑑界費
		下午2：40	趙三德	(語音通話0：34) 對方還要付鑑界費 這一條補上去 (語音通話1：36) (傳送系爭土地第一類謄本圖檔)
		下午3：08	原告	4000萬元才買
2	112年5月20日	下午12：40	原告	你跟地主說，我要見面談，4000萬含仲介費 代書我已經停了 不行的話，支票拿回來
		下午12：58	趙三德	(傳送圖檔) 支票已經轉給他們的代書 5月27號簽約 在地主家裡
		下午1：15	原告	(語音通話6：49)
		下午2：50	原告	4000萬元含仲介費，才去，不行就不要去了
		下午9：40	趙三德	(傳送圖檔)
		下午9：46	原告	不管，反正我就只有4000萬元含仲介費，多了我也沒辦法借了

3	112年5月21日	下午7：15	原告	(語音通話2：23)
4	112年5月22日	上午11：17	趙三德	(語音通話3：46) (傳送手寫字據翻拍照片) 字據內容 「每坪440000萬(應為44萬元)=00000000 總坪90.145坪 00000000—00000000=336200 —扣代書費用? —扣鑑界? —1～個月房租? =服務費，趙、蘇」 「(直式書寫，由左至右) 請打合約 地主過目確定 我過去拿」
		下午2：24	趙三德	(語音通話0：36)
		下午2：38	原告	(傳送圖檔) (語音通話7：20) (語音通話2：09) (語音通話0：28)
		下午3：39	趙三德	(傳送地價稅圖檔) (傳送房屋稅圖檔)
		下午3：40	原告	(傳送房地合一稅圖檔)
		下午3：41	趙三德	地主知道
5	112年5月23日	下午9：51	趙三德	代書的電話給我我去拿合約 (語音通話0：32)
6	112年5月24日	下午4：24	原告	(語音通話取消) 我不要買了，100萬元的支票請還給我就好了
		下午4：26	原告	我不要買了，100萬元的支票請還給我就好了
		下午10：29	原告	不接電話、不讀line還是不要買 同樣也通知蘇先生了
7	112年5月25日	上午10：33	趙三德	楊小姐 我努力 00000000成交月底之前 沒有達標 我票拿去還你 包含服務費
		上午11：42	原告	不要，我昨天看過現場了，不要買了，不用等月底，支票先拿回來還就好
		下午6：38	趙三德	(傳送手寫字據翻拍照片) 字據內容 「440000×90.145坪=00000000 簽約款 00000000—00000000=336200 扣代書+其他—45000=291200 回阿伯10萬—100000=191200 趙、蘇服務費
		下午6：41	原告	不要買

