

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度重訴字第210號

原告 永康不動產有限公司

法定代理人 陳菲

訴訟代理人 徐朝琴律師

被告 黃俊輝

訴訟代理人 鄭雅方律師

上列當事人間請求違約金事件，經本院於民國111年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣150萬元，及自民國109年10月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣50萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣150萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、被告前於民國107年7月17日與原告簽訂土地一般委託銷售契約書（原證2，下稱系爭契約），委託原告代理銷售坐落臺南市○○區○○段000○○00000○○00000地號土地三筆（下稱系爭土地），委託期間自107年7月17日起至108年9月30日止，約定出售總價為新臺幣（下同）2億9800萬元。

(二)、原告與被告簽訂系爭契約後，即陸續積極尋覓買家，幾經折衷斡旋，始於108年9月2日尋得買家王淑芬表達購買系爭土地之意願，王淑芬並與原告簽訂不動產買賣意願書（原證3，下稱系爭意願書），王淑芬當場交付票據號碼CH528827、票面金額1千萬元本票正本（下稱系爭本票）作為斡旋

01 金，同意由原告代為保管系爭本票。嗣幾經原告承辦人員與
02 被告進行接洽，被告同意依系爭意願書之條件出售系爭土
03 地，並收受系爭本票作為定金，被告於108年9月5日在系爭
04 意願書上簽名確認，是買賣雙方業已就買賣條件達成共識。
05 詎料，事後被告卻遲遲不願出面簽訂正式的買賣契約書，原
06 告承辦人員多次與被告接觸協調，被告對此均置之不理。

07 (三)、依系爭契約第6條第2項約定：「乙方（即原告）如在委託期
08 間內收受定金時，甲方（即被告）同意本契約到期日，展延
09 至買賣雙方正式簽訂不動產書日止，期間甲方不得以任何理
10 由藉故不賣或中途違約，如有違約，甲方應於收定後三日
11 內，以現金一次付清依第四條之約定服務報酬給乙方，若因
12 而致買方受有損害者，甲方亦應負賠償之責。」；第7條第2
13 項約定：「若買方同意本契約之出售條件及出價已達委託價
14 格，甲方（即被告）同意授權乙方（即原告）無須再行通知
15 即得全權代理收受定金、通知買方成交，並代為臨時保管定
16 金。甲方應於乙方通知後五日內或依書面所約定日期出面簽
17 訂不動產買賣契約書，若乙方有代收定金時，將定金交付甲
18 方後，該定金即轉為買賣價款之一部份。如因可歸責於甲方
19 之事由，致無法完成簽約者，甲方應加倍返還買方已付之定
20 金，並願依第四條之約定服務報酬給付乙方作為違約金。
21 …」；第4條約定：「買賣成交時，乙方（即原告）得向甲
22 方（即被告）收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之
23 四，於成交時以現金一次給付或逕由「交易價金安全專戶」
24 中撥款支付。」。

25 (四)、原告已依被告要求，覓得系爭土地之買家，並將買家王淑芬
26 承買之事實通知被告，被告竟違約拒不出面簽訂不動產買賣
27 契約書，已如前述，則依系爭契約第6條第2項、第7條第2項
28 及第4條約定，被告本應給付實際成交價之4%作為違約金，
29 惟原告於上開得請求之範圍內，僅請求被告給付3%作為違
30 約金。依系爭意願書，買家王淑芬承購總價款為262,950,00
31 0元，而此業經被告簽名確認，故系爭土地之實際成交價即

01 為262,950,000元，因此，原告可請求被告給付7,888,500元
02 （即 $262,950,000 \times 3\% = 7,888,500$ ）之違約金。

03 (五)、被告所辯，並非事實。蓋107年5、6月間，原告得知系爭土
04 地有出售的訊息，乃循線欲與地主聯繫，但並未接觸到地
05 主，僅接觸到地主的親戚，事後，被告之大哥黃俊賢就主動
06 從美國打電話給原告承辦人員李敏祺，向李敏祺表示系爭土
07 地出售事宜均全權委託被告代為處理，請原告與被告接洽即
08 可，因此原告便與被告聯繫，被告亦表示其有受兄弟黃俊
09 賢、黃俊博之委託，可以代理出售系爭土地，因此，被告遂
10 於107年7月17日與原告簽訂系爭契約，並全由被告決定系爭
11 土地之出售價格等買賣條件，根本沒有附加被告所辯：出售
12 系爭土地仍須黃俊賢、黃俊博同意云云之條件，此觀系爭契
13 約第15條特約條款中並未附加任何條件自明。故被告辯稱兩
14 造有約定若原告有仲介買家，黃俊博、黃俊賢及被告均同意
15 出售後，再由黃俊博、黃俊賢出具授權書予原告云云，顯然
16 不實。

17 (六)、承上，被告確實表示其有受另外二名兄弟黃俊博、黃俊賢委
18 託，可以全權代理處理系爭土地出售事宜，無庸經黃俊博、
19 黃俊賢同意即能出售系爭土地，所以被告才會在被證2、4、
20 5委託人簽章處，被告除書寫自己姓名外，還註明有『代』
21 字。倘若被告未表示其有代表黃俊博、黃俊賢之權，豈會特
22 別於自己姓名旁再加註『代』字？

23 (七)、107年7月17日，兩造簽訂系爭契約後，原告就積極替被告尋
24 求買家，並持續與被告商討銷售土地事宜，俾能順利完成被
25 告委託之任務，此有被證2至5契約變更附表可證。108年9月
26 2日，買方王淑芬與原告簽訂系爭意願書，出價2億6295萬
27 元，並交付受款人即被告、票據金額1千元萬之系爭本票乙
28 紙，約定付款條件為簽約款為總價10%、用印款為總價1
29 0%、完稅款為總價10%、尾款為總價70%，業已達被告委
30 託出售之總價。108年9月5日下午5時許，原告承辦人員李敏
31 祺、林致承一起前往被告住家，同時拿原證3不動產買賣意

願書、系爭本票原本（有浮貼，遮隱買方地址是為了避免買賣雙方私下接洽以規避原告之仲介服務費，然無礙本票之效力）及本票影本各乙份給被告閱覽，說明不動產買賣意願書上記載之買賣價金及買賣條件，談妥後，再由被告核對本票原本及影本是否相符，被告均確認無誤後才在不動產買賣意願書賣方欄簽名『黃俊輝』並加註『代』字，另在本票影本上簽名及押註日期，而由原告依系爭契約第7條第2項約定代為保管買方交付之系爭本票，之後，被告兒子更影印系爭本票影本（即被告黃俊輝已有簽名之影本）乙份留存，只待被告確認簽約時間後再行聯絡。倘被告不同意系爭意願書上約定之付款條件，抑或拒絕收受買方交付之系爭本票，被告怎會在不動產買賣意願書及本票影本上簽名認可？其既在本票影本上簽名，並加以影印留存，當下又豈會沒有看到本票影本的地址已有遮掩？又倘被告就系爭土地買賣有何附加條件，為何未在不動產買賣意願書上加以備註？其辯稱在不動產買賣意願書簽名僅是議價，付款條件可以再喬、確認同意還會提出黃俊博、黃俊賢之授權書云云，全是事後卸責之詞，不足採信。

(八)、108年9月10日，原告承辦人員李敏祺、林致承又前往被告住家，說明系爭土地業已成交，應將其委託其他仲介業者網路銷售廣告下架，避免日後發生爭議，當下被告也同意並配合執行，可見被告簽訂不動產買賣意願書後，已確認出售條件可接受並同意將系爭土地出售予買受人。108年9月19日，兩造並沒有碰面，故無被告所稱不同意買方提出之付款條件，抑或調整付款條件及拒絕收受商業本票作為斡旋金之事實。被告事先與原告聯繫，表示黃俊博從國外回國，要一起前往原告公司，了解系爭土地過戶及履約保證銀行流程，乃與原告約定108年9月21日上午9點在原告公司碰面。當天有原告承辦人員李敏祺、林致承、被告、黃俊博及被告友人在場，雙方就成交價及仲介服務報酬等均確認無誤，主要是討論履約保證銀行應由何人承作，根本沒有提及不同意買方的付款

01 條件及本票作為本件斡旋金等情，更沒有提及變更付款條
02 件。108年9月25日上午10點，在原告公司，在場人有原告原
03 告承辦人員李敏祺、林致承、被告、黃俊博、被告友人，該
04 次會談是原告承辦人員李敏祺事先以電話與被告聯繫，詢問
05 何時可以出面簽約，被告就告知108年9月25日上午10點要前
06 往原告公司洽談簽約事宜，並非原告承辦人員李敏祺打電話
07 給被告表示買方同意被告所提變更付款條件，被告才前往原
08 告公司。且，當天是討論簽約日期、履約保證等內容，會談
09 中，黃俊博才突然提出變更付款條件的提議，原告表示買方
10 是依照買賣意願書上約定支付款條件，雙方已經簽字同意，
11 不能片面改變，原告為讓被告安心，便告知買方的背景、往
12 來銀行，也告知買方王淑芬是「璟馨醫院」的老闆娘，並約
13 定當日下午前往璟馨醫院讓買賣雙方親自碰面，之後被告就
14 離開。108年9月25日下午，原告承辦人員李敏祺、林致承前
15 往璟馨醫院，準備與被告會面，到達醫院門口時，碰到買方
16 王淑芬急忙要出門，此時買方王淑芬才告知往來銀行合作金
17 庫來電通知，被告自行前往合作金庫，買方王淑芬及原告承
18 辦人員李敏祺、林致承又一起前往合作金庫與被告碰面。當
19 下有原告承辦人員李敏祺、林致承、被告、黃俊博、被告友
20 人、買方王淑芬、王淑芬兒子、王淑芬友人及銀行經理等人
21 在場，被告也確認了買方王淑芬的身份，亦了解買方出入銀
22 行的情況，知悉買方有相當的資力及貸款能力，銀行也表示
23 買方信用良好，依其財力貸款沒有問題。被告了解買方財力
24 後，就沒有再提出變動付款條件的要求，同意依照買賣意願
25 書進行，並約定由買方行文給臺南市政府確認系爭土地能否
26 興建醫院，以及後續檢驗土壤等事宜。108年9月27日上午8
27 點，原告承辦人員李敏祺、林致承事先與被告約定在被告工
28 廠碰面，現場有原告承辦人員李敏祺、林致承、被告及黃俊
29 博。被告及黃俊博拿出合作金庫履約保證書與原告討論買賣
30 過戶事宜，並提到系爭土地能否蓋醫院，當場就打電話給陳
31 宥如代書詢問行文台南市政府興建醫院進度，並請陳宥如代

書到場向被告說明公文處理情形，陳宥如代書到場後就出示公文給被告過目，並談及辦理移轉登記委託地政士事宜。108年10月3日下午1點許，當天是原告承辦人員李敏祺、林致承事先與被告約定在被告工廠碰面，在場人有原告承辦人員李敏祺、林致承、被告、黃俊博、第一建經公司經理陳政祺、陳櫻桃代書。當天原告承辦人員李敏祺、林致承與被告、黃俊博商討簽約時間，仲介特約代書陳櫻桃也向被告解釋土地過戶流程，第一建經公司經理說明履約保證事宜，期間，黃俊博竟然提出「要刪減服務報酬為300萬元」，但原告當場表示原來服務報酬已從4%減為2%，應該依照契約，不能再減少服務報酬。108年10月8日，原告承辦人員李敏祺、林致承提供土地（土壤）檢測同意書予被告閱覽，被告及黃俊博亦在上開書面上簽名同意（原證4），並由被告代簽黃俊賢姓名，加註係由被告代理。倘被告不同意買賣條件，怎會同意由買方開挖系爭土地，並進系爭土地進行土壤檢測？且108年10月28日，被告陪同買方委派的公安人員就系爭土地進行土壤檢測，亦有照片可憑（原證5）。108年11月25日，原告承辦人員李敏祺、林致承通知被告土壤檢測的成果，檢測結果為安全。承上，原告覓得買方後，即積極與被告洽談簽約事宜，除於108年10月22日、11月初、12月間陸續約定簽約日期外，仍陸續與被告及黃俊賢聯繫，但因黃俊賢無法明確返國日期而拖延至今，可見買賣雙方就買賣條件確有共識，被告辯解不可採。

(九)、被告又抗辯：買方王淑芬有要求變更買賣條件，惟依王淑芬寄送給被告之存證信函內容以觀（原證6），王淑芬強調願意依照不動產買賣意願書內容履行，從未有過變更買賣條件之要求。反觀被告答辯狀，可知提議要變更買賣條件者是黃俊博，迄今不願依照不動產買賣意願書簽訂買賣契約者亦是被告，並非買方王淑芬。可見本件違約者是被告，絕非原告或是買方王淑芬等語。

(十)、聲明（本院卷第85頁）：

01 ①、被告應給付原告788萬8,500元，及自109年10月6日起至清償
02 日止，按週年利率5%計算之利息。

03 ②、訴訟費用由被告負擔。

04 ③、願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告答辯略以：

06 (一)、簽約過程：

07 ①、被告、黃俊博、黃俊賢為三兄弟，三人分別持有系爭土地，
08 被告於107年7月17日委託原告代為銷售系爭土地，因黃俊
09 博、黃俊賢2人長期居住於美國，遂由被告先與原告簽訂系
10 爭契約，委託期間自107年7月17日起至107年12月31日止，
11 委託銷售價款為298,000,000元。又依系爭契約第8條第5項
12 之約定，本契約如由代理人代表締約時，應出具所有權人簽
13 署之授權書正本及其身分證影本交付乙方留存，被告即有告
14 知「原告仲介期間均由被告代為轉達黃俊博、黃俊賢，若原
15 告有仲介買家，黃俊博、黃俊賢及被告均同意出售後，再由
16 黃俊博、黃俊賢出具授權書予原告」。

17 ②、被告於107年12月12日與原告承辦人員李敏祺、劉新靜簽訂
18 契約變更附表，更改委託期間延長至108年6月30日止，並更
19 改委託銷售價款為283,040,000元（被證2：107年12月12日
20 契約變更附表）。

21 ③、因原契約委託期間屆滿，被告另於108年8月9日與原告承辦
22 人員李敏祺簽訂契約變更附表，約定委託期間自108年8月9
23 日起至108年9月30日止（被證3：108年8月9日契約變更附
24 表）。

25 ④、爾後，被告先於108年8月20日與原告承辦人員李敏祺簽訂契
26 約變更附表，約定「每坪售價壹拾伍萬實拿」，並約定總價
27 為253,050,000元（被證4：108年8月20日契約變更附表）；
28 被告再於原告承辦人員李敏祺簽訂契約變更附表，約定「每
29 坪售價新台幣壹拾伍萬元，賣方僅支付服務費2%，不支付
30 土增稅及代書費與衍生相關費用（被證5：108年8月24日契
31 約變更附表）。

01 (二)、被告自始即未同意買方王淑芬所提出之付款條件，買賣契約
02 並未成立：

03 ①、按買賣契約當事人就標的物及其價金互相同意，買賣契約即
04 為成立，民法第345條第2項固有明文。然該條所謂標的物及
05 價金，非僅謂當事人就買賣契約標的物及價金之特定而言，
06 尚應包括當事人對標的物交付、所有權移轉登記時期、價金
07 之給付方式等在內，若當事人於買賣契約協商斡旋之過程
08 中，雖就買賣標的物及價金為約定，惟就其餘具體內容，例
09 如付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交付等事項，均
10 未約定，且無法達成合意，自難認買賣雙方就買賣契約之必
11 要之點已有互相同意。且不動產之買賣，除標的物及其價
12 金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅負、點交、
13 費用及違約等重要事項。買賣預約，固非不得就標的物及其
14 價金，或其他事項之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張
15 本，惟預約與本約究非同一，其內容未必盡同，通常均由當
16 事人就預約所擬定之範圍進行商議，於獲得具體之結論後，
17 再據以訂立本約。買賣預約，雖非不得就標的物及價金等預
18 先擬定，以作為訂立本約之張本，究不能因此即認買賣契約
19 業已成立（最高法院79年度台上字第1357號、80年度台上字
20 第1883號判決要旨參照）。

21 ②、108年9月5日下午5時許，原告承辦人員李敏祺前至被告家
22 中，持不動產買賣意願書向被告稱「買方願以262,950,000
23 元承購系爭土地」，被告當場即向李敏祺表示「付款條件應
24 該要30%、30%、40%，而非10%、10%、10%、70%，且
25 這要再和美國的兄弟討論，沒辦法現在答應」，李敏祺遂向
26 被告稱「你先簽名，現在這個只是議價而已，付款條件可以
27 再喬、再商量」，被告之子黃柏霖亦有在場聽聞被告表示需
28 再和美國兄弟討論。李敏祺尚有要求被告提出黃俊博、黃俊
29 賢之授權書，被告亦有向李敏祺表示「付款條件要問過美國
30 的兄弟，我不能幫他們同意，如果我們都同意的話，就會提
31 出授權書給你」，然被告自始至終均未提出黃俊博、黃俊賢

01 之授權書予原告，足證被告確未答應上開付款條件，係李敏
02 祺一再表示簽訂不動產買賣意願書之付款條件後續可以再商
03 談，被告既未與買方約定付款條件並達成合意，即未就買賣
04 契約必要之點已有同意，況本件買方王淑芬亦未依不動產買
05 賣意願書第4條第2項之約定補足定金至成交價10%（即26,2
06 95,000元），買賣契約顯未成立。又108年9月5日當日李敏
07 祺雖持系爭本票之彩色影本至被告住處，惟李敏祺係在被告
08 於不動產買賣意願書簽名後，方將系爭本票彩色影本拿出，
09 請被告在上方簽名後，暫時交予黃柏霖影印，影印完畢後李
10 敏祺立即收回系爭本票彩色影本並離開被告住處。被告事後
11 始發現系爭本票之發票人地址處竟遭貼有一標籤紙並劃記，
12 發票人地址遭遮掩（被證6：票據號碼CH528827工商本票彩
13 色影本），且與原告所提出之證物三系爭本票影本有完整地
14 址、無貼有標籤紙等情不同。

15 ③、買方王淑芬並未確定要承購系爭土地，且雙方對於付款條件
16 亦未合意，足見本件買賣契約並未成立：

17 1.被告因從未見過系爭本票，遂於108年9月6日持系爭本票影
18 本至台新銀行台南分行詢問，然該銀行行員告知被告：因為
19 沒有顯示銀行，亦無發票人地址，無法了解王淑芬此人的信
20 用。被告如實告知黃俊博、黃俊賢買方所提出之付款條件及
21 本票無從查詢王淑芬信用等情，黃俊博遂於108年9月18日返
22 台。

23 2.被告與黃俊博於108年9月19日前至原告公司2樓會客室，並
24 當場告知原告承辦人員林致承、李敏祺：「不同意買方所提
25 出之付款條件，付款條件應為定金30%、完稅30%、尾款4
26 0%，且不同意以系爭工商本票影本作為斡旋金」。

27 3.108年9月25日上午原告承辦人員李敏祺致電被告稱：「買方
28 同意被告所提付款條件，請被告至仲介公司準備簽約」，然
29 當日上午被告、黃俊博及張麗卿抵達原告公司2樓會客室
30 時，林致承竟又改稱：「付款條件買方還是要依原先的1
31 0%、10%、10%、70%」，被告及黃俊博認為遭仲介公司

01 所騙，隨即下樓離去，惟此時林致承亦隨同下樓，寫下「環
02 馨醫院王淑芬」七字交予被告，並告知被告及黃俊博：「買
03 方是合作金庫的客戶」。

04 4.被告為了解是否有王淑芬之人存在及其背景，遂於109年9月
05 25日中午12時30分偕同黃俊博、代書張麗卿持系爭工商本票
06 影本前至合作金庫銀行南永康分行，請該分行經理確認，該
07 分行經理遂表示會客室內另名女子即為買方王淑芬所配合之
08 代書陳宥如。陳宥如知悉被告來意後，隨即聯繫王淑芬，並
09 約108年9月25日下午1時於合作金庫銀行南永康分行碰面。
10 當日下午1時許，現場有被告、黃俊博、張麗卿、合庫陳彥
11 霖經理、合庫二名襄理、原告承辦人員李敏祺及林致承、王
12 淑芬、王淑芬公司陳副總、王淑芬兒子及陳宥如一同會談。

13 5.王淑芬到場後即表明「如果土地不能蓋醫院就不買，要先讓
14 其作土壤檢測」、「付款條件要改為過戶前給付總價款2
15 0%，待被告將系爭土地過戶後，其再以系爭土地辦理貸
16 款，貸款下來再給付剩餘尾款80%」，合庫陳彥霖經理甚有
17 表示「如果要貸款80%，這樣金額比較大，超過分行所能決
18 定的權限，要經過臺北總公司那邊批准同意」，被告與黃俊
19 博不同意王淑芬所提出之付款條件，認為王淑芬之要求極度
20 不合理，遂憤而離開，會談過程僅約1小時，足見買方是否
21 承購系爭土地尚未確定，且雙方對於付款條件亦未合意，足
22 見本件買賣契約並未成立。

23 6.況被告逾108年12月4日尚有偕同黃俊博前至環馨醫院向王淑
24 芬確認是否要承購系爭土地以及付款條件為何，惟當日王淑
25 芬表示付款條件不變，被告當場即表示不同意，並向王淑芬
26 稱：付款條件不符合賣方要求，買賣這件事就此作罷等語，
27 足見雙方對於買賣付款條件並無合意，買賣契約自始即未成
28 立。

29 (三)、被告自始即未收受本票或定金，不得請求被告給付違約金：

30 ①、108年9月5日李敏祺僅將系爭本票彩色影本暫時交予被告之
31 子黃柏霖影印，影印完畢後李敏祺隨即收回系爭本票彩色影

01 本。被告係事後方見原告所附證據三之系爭本票影本與被告
02 所持系爭本票彩色影本不符，被告所持系爭本票彩色影本上
03 發票人地址處竟遭貼有一標籤紙並劃記，原告顯係刻意遮掩
04 發票人之地址。被告僅有一遭貼有標籤紙之系爭本票彩色影
05 本，系爭本票正本自始即未交付予被告甚明，原告所云顯屬
06 無稽。

07 ②、再者，系爭本票本質上雖係有價證券，但其本身之功能為利
08 用信用之工具，非為金錢之其他代替物，尚不得僅以系爭本
09 票即稱買方業已交付定金。系爭本票之到期日係108年9月7
10 日，惟買方並未於108年9月7日如期兌現付款予被告，足見
11 買方並未支付定金，被告亦未收受定金，原告自不得依系爭
12 契約第6條第2項、第7條第2項及第4條之約定向被告請求違
13 約金。

14 ③、況依不動產買賣意願書第7條第2點之約定，當斡旋金或定金
15 金額超過10萬元以上時，買方應交付「支票」或「台支本
16 票」，票據應開立載明賣方為受款人，且劃線及禁止背書轉
17 讓。然買方王淑芬所交付予李敏祺僅係一般工商本票，而非
18 支票或台支本票，且系爭工商本票上亦未劃線抑或註明禁止
19 背書轉讓，系爭工商本票彩色影本甚還貼有一遭劃記之標籤
20 紙，顯與不動產買賣意願書約定之斡旋金形式不符，尚不得
21 據此即稱其有交付斡旋金，更無從據此即稱其有交付定金。

22 (四)、被告業已於108年8月24日與原告變更約定服務費為2%：

23 ①、依銷售契約書第11條約定，本契約簽訂後如任一方欲變更內
24 容時，應經甲乙雙方同意，並以乙方提供之「契約變更附
25 表」為之，該附表之效力優先於本契約，並於雙方簽章後生
26 效。

27 ②、原告雖主張得請求實際成交價3%作為違約金云云，惟兩造
28 業已於108年8月24日簽訂契約變更附表，約定「賣方僅支付
29 服務費『2%』」，依兩造銷售契約書第11條之約定，自應
30 以108年8月24日之契約變更附表約定事項為優先。原告刻意
31 隱匿前開契約變更附表，請求被告給付成交價百分之三作為

01 違約金，顯無理由。

02 (五)、況黃俊賢、黃俊博並未出具授權書正本及身分證影本予原告。
03 且黃俊賢既不認識原告承辦人員李敏祺，亦無其電話號碼，豈可能主動致電李敏祺。黃俊賢第一次接到李敏祺來電
04 已是108年11月間，並非107年5、6月間，黃俊賢亦未於107
05 年5、6月間告知李敏祺：、黃俊賢、具授權書正本及身分證
06 影本予原告「系爭土地之出售事宜全權委託被告代為處理，
07 請原告與被告接洽」等語。李敏祺於108年11月間致電邀請
08 黃俊賢回臺，黃俊賢以買賣條件不合而婉拒，並非因黃俊賢
09 無明確返臺日期而拖延簽約，原告所稱與事實不符，當不可
10 信。系爭契約第8條第5項約定：「本契約如由代理人（非所有
11 權人）代表締約時，應出具所有權人簽署之授權書正本及
12 其身分證影本交付乙方留存，以利乙方辦理相關產權審查作
13 業即出售之依據。」故被告於簽訂委託銷售契約書時，即有
14 告知原告：「原告仲介期間均由被告代為轉達黃俊博、黃俊
15 賢，若原告有仲介買家，黃俊博、黃俊賢及被告均同意出售
16 後，黃俊博、黃俊賢就會回來臺灣當面處理，黃俊博、黃俊
17 賢才會出具授權書給原告」等語。此觀被告於委託銷售契約
18 書上甲方欄均僅簽黃俊輝之名，並未簽署黃俊輝、黃俊博、
19 黃俊賢三人之名，即知被告簽署委託銷售契約書時已有告知
20 原告上開條件。原告承辦人自被告簽署委託銷售契約書後，
21 一再向被告索取黃俊博及黃俊賢之授權書，被告皆向原告承
22 辦人表明：「被告僅係代為轉達訊息，並無決定權，須黃俊
23 博、黃俊賢回來臺灣當面處理」等語。至被告於「原證3不
24 動產買賣意願書賣方簽章處」、「被證2、被證4、被證5契
25 約變更附表委託人簽章處」及「被證6系爭工商本票彩色影
26 本上方」，簽黃俊輝之名及「代」字，用意為「代為轉達訊
27 息予黃俊賢、黃俊博知悉」，並非代理黃俊賢、黃俊博之
28 意。若被告有代理黃俊賢、黃俊博之意，書寫方式除註明
29 「代」字以外，尚會另行載明黃俊賢或黃俊博之名，用以表
30 明代理何人之意旨，此觀「原證4土地（土壤）檢測同意
31

書」自明。是以，黃俊博、黃俊賢並未出具授權書正本及身分證影本予原告，原告並未依委託銷售契約書第8條第5項約定，取得系爭土地所有權人黃俊博、黃俊賢之授權書正本及身分證影本。原告以委託銷售契約書第15條特約條款並未附加任何條件為由，逕謂黃俊賢、黃俊博已將系爭土地出售事宜全權委託被告處理云云，自屬無據。

(六)、原告承辦人員並未持系爭工商本票原本（有浮貼）予被告閱覽及核對。108年9月5日下午5時許，原告承辦人員李敏祺與林致承至被告住處（被告住處前方為被告開設之店面），原告承辦人員先拿原證3不動產買賣契約意願書（下稱不動產買賣意願書）予被告閱覽，過一段時間後，才拿出被證6系爭工商本票彩色影本，請被告在該彩色影本上方簽名，被告再交由被告之子黃柏霖影印，原告承辦人員並未持系爭工商本票原本（有浮貼）予被告閱覽及核對。被告係翌日持系爭工商本票彩色影本至臺新銀行臺南分行詢問，經行員告知：「因為沒有顯示銀行，亦無發票人地址，無法了解王淑芬此人的信用」等語，被告方發現系爭工商本票影本發票人地址處貼有標籤並劃記。原告代理人於110年3月9日言詞辯論時稱：「（被證6上的藍色標籤紙是否確實為原告所貼？）是的，原告說是為了避免買賣雙方有彼此的資料而去直接接觸，所以原告才會貼上藍色標籤紙」、「被證6的原本，原告有於108年9月5日拿給被告看，當時上面已經有貼藍色標籤，之後同日原告再拿影印本讓被告於影本上簽名」等語，顯見原告貼標籤之目的係為避免被告知悉買方之地址而與買方直接接觸，則原告豈可能在當天持「本票原本（有浮貼）」予被告閱覽及核對，如此被告不啻知悉買方地址，原告即不能達到遮掩買方地址之目的。又依上開原告訴訟代理人所述，原告係在系爭本票原本上「貼藍色標籤」，而非原告於庭後以書狀改稱之「本票原本（有浮貼）」。再觀諸系爭本票影本上之標籤，係直接黏貼於影本上，並非原告改稱之「本票原本（有浮貼）」情形，益徵原告所言全屬卸責之

01 詞，不足採信。

02 (七)、依系爭意願書第7條第2項約定：「為維護交易安全，當幹旋
03 金或定金金額超過壹拾萬元以上時，請台端交付承辦人員支
04 票或台支本票，票據並請開立載明賣方為受款人，且劃線及
05 禁止背書轉讓。」然買方王淑芬所交付予原告僅係一般工商
06 本票，而非支票或台支本票，與不動產買賣意願書約定之要
07 式不符。原告代理人雖於110年3月9日言詞辯論時稱：「被
08 告有在原證3及被證6上簽名，足證被告有同意本件幹旋金或
09 定金1000萬元是可以以被證6一般本票支付的」等語，然不
10 動產買賣意願書並未就第7條第2項約定有任何修正之文字，
11 原告所言顯與不動產買賣意願書之文義不符，委無足採。工
12 商本票本質上雖係有價證券，但其本身之功能為利用信用之
13 工具，非為金錢之其他代替物，尚不得僅以系爭工商本票即
14 稱買方業已交付定金。原告代理人於110年3月9日言詞辯論
15 時稱：「買賣契約沒有簽訂，買方怎麼可能支付價款，所以
16 被證6本票所示的1000萬，買方王淑芬確實尚未兌現，但是
17 被告可以在被證6所寫的到期日9月7日之前向買方王淑芬提
18 示請求買方兌現，是被告自己不去兌現1000萬元的」等語，
19 顯見買方王淑芬確實未兌現系爭本票。又原告係以已貼有標
20 籤之系爭工商本票彩色影本交予被告閱覽，由被告之子影
21 印，已如前述，則系爭工商本票原本既在原告處，被告豈有
22 可能持系爭工商本票影本即可要求發票人兌現，何況被告又
23 不知悉發票人地址，從何要求發票人兌現，原告所言顯屬無
24 稽。從而，買方並未支付幹旋金或定金，原告亦未代被告收
25 受幹旋金或定金，原告更未將定金交付被告，至為明確。系
26 爭意願書第4條第1項約定：「幹旋有效期間至108年9月7日2
27 4時止，若賣方於期間內接受買方之承購總償款及付款條件
28 時，買賣契約即成立生效，買方同意前條幹旋金即轉為購屋
29 定金之一部分（買方簽章_____）此據即為訂金收據。買方與
30 賣方應於轉定之日起五日內或依書面約定日至受託人處所簽
31 訂不動產買賣契約書…。」惟買方王淑芬並未在上開欄位簽

01 章，足見買方並未同意該條款。另第4條第2項約定：「買方
02 於契約成立後，應於3日內補足定金（成交價百分之十或新
03 台幣_____萬元整），並協商簽約日期，如未於期限內補足定
04 金，應負違約責任。」本件買方王淑芬並未補足定金至成交
05 價百分之十（即26,295,000元），可知本件買賣契約並未成
06 立，被告自無與王淑芬簽訂不動產買賣契約書之義務。

07 (八)、本件買賣雙方就契約必要之點並未合意，買賣契約亦未成
08 立。黃俊博於108年9月18日返台後，急於了解買方付款條
09 件，即於108年9月19日偕同被告前往原告公司2樓會客室，
10 並非原告所稱108年9月21日見面。被告及黃俊博於108年9月
11 19日上午，向原告承辦人員林致承、李敏祺表示：「不同意
12 買方所提出之付款條件，付款條件應為定金30%、完稅3
13 0%、尾款40%，且不同意以系爭工商本票作為斡旋金。」
14 林致承就此答應再與買方商量。當天並非討論系爭土地過戶
15 及履約保證銀行流程，因被告不同意不動產買賣意願書所載
16 之付款條件，亦未曾見過買方，實無可能與原告承辦人員討
17 論系爭土地過戶及履約保證流程。李敏祺於108年9月25日上
18 午致電被告，並稱買方同意賣方所提之付款條件，故被告、
19 黃俊博及代書張麗卿方應約前往原告公司，詎被告到場後，
20 林致承仍稱要依照不動產意願書所載付款條件，因此被告及
21 黃俊博認遭原告承辦人員欺騙而離開，林致承隨即追上被告
22 等人，寫下「璟馨醫院王淑芬」之紙條，並告知買方為合作
23 金庫銀行之客戶，原告承辦人員並未與被告等人約定當日下午
24 在璟馨醫院碰面。再者，被告並非於當天前往原告公司洽
25 談簽約日期及履約保證等簽約事宜，若如原告所述，已於10
26 8年9月21日（被告主張正確日期為108年9月19日）討論系爭
27 土地過戶及履約保證流程，何須再次討論履約保證等簽約事
28 宜？何況原告承辦人員連買方資訊均未確實告知被告，亦未
29 約買方前來討論簽約事宜，豈可能當天見面之目的在討論簽
30 約事宜。被告等人離開原告公司後，持系爭工商本票影本前
31 往合作金庫南永康分行請經理確認，當時買方王淑芬配合之

01 代書陳宥如亦正好在該銀行會客室，陳宥如了解被告等人來
02 意後聯絡王淑芬及原告承辦人員，約於108年9月25日下午1
03 時在該分行碰面。王淑芬到場後即表明：「因系爭土地為工
04 業用地，須讓買方先做土壤檢測，若系爭土地不能蓋醫院就
05 不買。」因被告及黃俊博均知系爭土地並無汙染問題，且王
06 淑芬稱若檢測結果系爭土地無汙染，其願負擔土壤檢測費
07 用，故被告及黃俊博遂同意王淑芬所提土壤檢測一事，代書
08 陳宥如當場草擬向臺南市政府詢問系爭土地得否興建醫院之
09 文稿，然不得以被告及黃俊博同意土壤檢測即反推被告及黃
10 俊博已同意買賣條件。又觀諸原證4土地（土壤）檢測同意
11 書所載：「本人黃俊輝等三人座落於台南市○○區○○段00
12 0○00000○00000號等三筆土地買賣交易之需，賣方同意買
13 方王淑芬於簽訂買賣契約前，先行實施土地土壤檢測。
14 ……」可知王淑芬是否購買系爭土地，仍須視系爭土地之土
15 壤檢測結果及臺南市政府是否許可興建醫院而定，自不得僅
16 憑土地（土壤）檢測同意書或被告陪同買方委派之人員進行
17 土壤檢測，遽認買賣雙方就買賣契約已達成合意。王淑芬於
18 108年9月25日下午在合作金庫銀行南永康分行尚稱：「付款
19 條件要改為過戶前給付總價款20%，待被告將系爭土地過戶
20 後，其再以系爭土地辦理貸款，貸款下來再給付剩餘尾款8
21 0%」等語，已變更原證3不動產買賣意願書所載付款條件。
22 原告雖稱：「被告也確認了買方王淑芬的身分，亦了解買方
23 出入銀行的情況，知悉買方有相當的資力及貸款能力，銀行
24 也表示買方信用良好，依其財力貸款沒有問題。被告了解買
25 方財力後，就沒有再提出變動付款條件的要求，同意依照買
26 賣意願書進行……」云云，惟當日該分行經理陳彥霖在王淑
27 芬上開表示後稱：「如果要貸款80%，這樣金額比較大，超
28 過分行所能決定的權限，要經過臺北總公司那邊批准同意」
29 等語，若王淑芬未為上開表示，陳彥霖何須說明以系爭土地
30 貸款80%須經總行同意之事，故被告與黃俊博認為王淑芬之
31 要求極度不合理，當場不同意王淑芬所提出之付款條件，足

見買賣雙方對於付款條件並未合致，買賣契約並未成立，原告所言顯與事實不符。代書陳宥如於109年9月27日上午至被告店址拜訪被告與黃俊博，陳宥如表示伊受王淑芬全權委託處理本案，得不經過原告之代書直接接洽，而原告承辦人員林致承、李敏祺隨後到達，表示本案應由原告之代書陳櫻桃處理，故陳宥如與原告承辦人員相持不下，陳宥如以另有要事為由先行離去，當天陳宥如並未出示臺南市政府之公文。原告承辦人員林致承、李敏祺於108年9月30日攜同第一建經公司經理陳政祺及代書陳櫻桃至被告店址（原告誤載日期為108年10月3日），由陳政祺說明履約保證之問題，欲說服被告與黃俊博出售系爭土地，然被告與黃俊博就王淑芬所提付款條件及以系爭工商本票影本充作幹旋金等情而對其購買能力有所質疑，亦不同意以履約保證方式出售系爭土地，故不同意與王淑芬簽訂買賣契約。若買賣雙方於108年9月25日就買賣契約必要之點已合意，原告承辦人員何須於事後仍在說服被告與黃俊博出售系爭土地，可知本件買賣契約並未成立。被告前以存證信函向原告及王淑芬表明本件買賣契約並未成立：被告於108年12月6日委請律師發送存證信函予原告及王淑芬，原告及王淑芬分別於108年12月10日、108年12月23日以存證信函回覆，被告又於108年12月24日再次發送存證信函予原告及王淑芬，被告已據實表達本件買賣契約未成立之原因（被證7：108年12月6日臺南中正路郵局第372號存證信函、被證8：108年12月10日臺南南門路郵局第151號存證信函、被證9：108年12月23日臺南文元郵局第229號存證信函、被證10：108年12月24日臺南中正路郵局第386號存證信函）等語。

(九)、聲明（見本院卷第98頁）：

①、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

②、訴訟費用由原告負擔。

③、如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

三、本院得心證之理由：

01 (一)、兩造前於107年7月17日簽訂土地一般委託銷售契約書（原證
02 2），約定委託原告代理銷售坐落臺南市○○區○○段000○
03 00000○00000地號土地三筆（系爭土地），委託期間自107
04 年7月17日起至108年9月30日止，約定出售總價為2億9800萬
05 元；於108年9月2日，有訴外人即買方王淑芬表達購買系爭
06 土地之意願，王淑芬並與原告簽訂不動產買賣意願書（原證
07 3），王淑芬當場交付票據號碼CH528827、票面金額1千萬元
08 本票正本（下稱系爭本票）作為幹旋金，同意由原告代為保
09 管系爭本票；後被告簽收系爭本票，並於108年9月5日在系
10 爭意願書上簽名確認；被告及黃俊博有於土壤檢測同意書上
11 親簽（原證4）等情，為兩造所不爭執，並有土地一般委託
12 銷售契約書、不動產買賣意願書、土壤檢測同意書、系爭本
13 票附卷可稽，自堪認定。

14 (二)、原告主張之上揭情事，業據證人即原告前員工林致承到庭具
15 結證述：「我目前沒有在原告公司任職，我是去年離職的。
16 原告公司的李經理表示本件委託是在多年前，且他得知系爭
17 土地有在銷售，就前往拜會地主黃俊賢，到達黃俊賢的住所
18 後沒有找到人，黃俊賢的親戚告知說黃俊賢長年住在美國，
19 其土地交由二弟即被告黃俊輝處理，李經理事後有接到黃俊
20 賢來電告知出售土地的事情找被告黃俊輝處理即可，因此李
21 經理後來有找被告黃俊輝來簽一般委售契約書。系爭意願書
22 是我讓買方王淑芬簽署的。買方王淑芬交付系爭本票正本給
23 我當幹旋金，我們帶著幹旋書、系爭本票『正本及影本』前
24 往被告黃俊輝的公司，讓他確認正本、影本各一份係相符
25 的，然後請他簽收。我們有請被告確認契約內容，價格及付
26 款條件被告都接受後，才請被告簽名，我們也有留一份系爭
27 本票的影本給被告，幹旋書也有讓被告確認簽收。系爭意願
28 書上的賣方黃俊輝，後面還加一個『代』字，因為系爭土地
29 是分屬老大黃俊賢、老二黃俊輝、老三黃俊博三兄弟所有，
30 在美國的兩個兄弟的不動產都授權給被告黃俊輝全權處理，
31 被告係代替他們簽收系爭本票及買方王淑芬的條件。因為系

01 爭本票的影本要讓被告簽收，所以當時有先讓被告確認正
02 本、影本是相符的，且正本上面浮貼標籤係要維護買方的個
03 資，事後還交給被告彩色影印留存一份。（被告簽系爭意願
04 書當天，被告有無對上面記載的付款條件10%、10%、1
05 0%、70%提出不同意見？）沒有。108年9月2日買方跟
06 我簽斡旋書，9月5日被告簽收系爭本票後要約簽約日，大
07 約隔一週後，地主的老三黃俊博就從美國回臺，一早就帶著
08 王姓友人來我們公司二樓確認價格、服務費、款項交易要用
09 哪家銀行作為價金履約等細項，他當時有提到兩家銀行，京
10 城銀行及華南銀行，但該兩家銀行只有保證價金，所以我們
11 建議用我們第一建經公司作為價金履約，他們也同意。黃俊
12 博回臺灣後，第一次是帶黃姓友人來，隔三至五天他第二次
13 找了他的御用代書要辦理過戶事宜，這一次他才提出他希望
14 買方支付款項的條件變成30%、30%、40%，我表示雙方早
15 就都已經談好並且簽名了，就不能事後片面更改。我就想說
16 不然約買方來與他見面，所以早上談完，當天下午我們就一
17 起去合庫銀行了。去銀行的原因，我認為賣方是擔心買方負
18 擔不了價款，所以要向銀行經理求證買方王淑芬的付款能
19 力，但經理表示買方王淑芬的財力及信用都不錯，要貸8成
20 不是問題。（去銀行那天，被告他們有無提出付款條件要變
21 成30%、30%、40%？）沒有印象被告他們有沒有提。買方
22 表示她要貸款買地蓋醫院，主要是談到土壤要乾淨、必須可
23 以蓋醫院，被告後來同意讓買方檢測土壤有無問題，同時行
24 文臺南市政府詢問是否可蓋醫院。去銀行討論那天，買賣並
25 沒有破局。後來我們也有與被告保持良好互動，有持續回報
26 土壤檢測結果沒有問題，賣方黃俊博及被告有跟我約到被告
27 的公司討論，他有拿一份合庫銀行的履約契約書要與我們討
28 論，當時有詢問我土壤檢測的結果，我當下就打電話給買方
29 的陳代書當面確認土壤檢測結果是沒有問題的。（（提示原
30 證四土壤檢測同意書）該張土壤檢測同意書是否為你們提供
31 給黃俊博、被告黃俊輝簽名的？）是的。這是黃俊博親自簽

01 名的。當時他人在臺灣。被告的部分也是被告親簽。黃俊賢
02 的部分，是被告代簽的。簽了土壤檢測同意書後，我們有實
03 際至現場進行土壤檢測，土壤檢測時的現場有施工單位、被
04 告、我、本案承辦之李敏祺經理，共五人在場。檢測後大約
05 一週左右就有回報，土壤沒有問題。（檢測後，你們有無約
06 定系爭土地簽約之事？）有，但因疫情時間延長，買方王淑
07 芬說她要蓋醫院有時間壓力，所以我跟被告要到黃俊賢大哥
08 的電話，我們有與黃俊賢聯繫上，得知黃俊賢因為有年邁的
09 母親要照顧，所以不宜回臺灣太久，又因疫情的關係，所以
10 他預計回台的時間不斷更改、延長。雙方都有要簽約，只是
11 時間未有確定。後來買方王淑芬來電跟我說賣方黃俊博、被
12 告於同年12月4 日有私下找她，談的內容我不知道，但隔兩
13 天我們就收到律師函了，我也回寄律師函。」、「（你收下
14 1000萬元的商業本票後，有無向被告說請他們之前在其他公
15 司委託販售系爭土地的廣告要下架？）有。差不多9、10月
16 的時候，我有兩度向被告黃俊輝的兒子黃柏霖提醒同業在網
17 路上還是有在廣告，但我們已經成交、收受定金了，所以請
18 他通知其他他有委託銷售廣告的十幾家仲介要下架，他也同
19 意，後來十幾家的不動產仲介公司都有陸續停賣、下
20 架。」、「（後來王淑芬有無付本票的1000萬元？）我有跟
21 被告說過本票也具有效力，買方王淑芬認為若賣方於斡旋有
22 簽收定金，她會當場就換成現金存入我們的履約保證銀行帳
23 戶內。我們流程是簽收後的三至五天雙方要約時間簽約，買
24 方會現場開票，在斡旋之前買方就有先說一旦簽收定金，於
25 簽約時她就會改成現金。系爭意願書的賣方這邊有一個簽收
26 欄，就是被告黃俊輝簽收的地方，若他沒有確認就簽名，就
27 是未定。我們都會如實告知賣方收受的是什麼，商業本票並
28 非台支、公司支票，但是一樣具有效力，被告表示可以接受
29 才會簽名。（系爭本票的到期日是9月7日，若依你們所約
30 定的順序，應該是要先有本票兌現作為定金後，才需依不動
31 產買賣意願書之約定，雙方才有簽約之義務？）不是，姑且

01 不論係收受支票或銀行台支，因雙方已願意承擔且賣方自己
02 願意接受商業本票，商業本票接受後就是等同收受定金之效力，
03 雖然是商業本票，但我們有充分告知被告簽收本票後，
04 就會約買賣雙方出來簽約，簽約之時買方王淑芬就會支付現金了。
05 （9月5日你讓被告簽不動產買賣意願書上的付款條件10%、10%、10%、70%，
06 就該部分，被告有無向你表示他的付款條件是30%、30%、40%，
07 所以要再向美國的兄弟討論？）沒有，被告沒有這樣說過。是黃俊博第二次來我們
08 公司時才提出來的。9月25日上午是黃俊博到我們公司，也
09 就是我所說的第二次。當天下午我們就去銀行碰面了。黃俊博
10 是在第二次當天，就是去銀行當天的早上，黃俊博才提出
11 付款條件要30%、30%、40%，我們也表明簽約了之後就必須
12 要遵守。」、「9月25日早上我有寫一張紙條「璟馨醫院
13 王淑芬」給黃俊博，因為黃俊博帶代書來就是要讓他的御用
14 代書處理這次的產權過戶，但後來黃俊博突然提出要買方3
15 0%、30%、40%的付款條件，與原本的付款條件落差甚
16 大，我表示我不能擅自為買方同意變更，黃俊博說在美國的
17 大哥黃俊賢的意思也是這樣，但黃俊賢沒有回來臺灣，黃俊
18 博說他們確實有要賣土地，價格及服務費都沒有問題。我們
19 認為可能是因為不放心。但大家都已經談到要簽約了，前面
20 要遮掩買方地址是因為還有時間差，被告尚未簽收作為定金
21 之本票，我們不能在尚未簽收時就將買方的個資洩漏。（付
22 款條件係買賣雙方很重要之事，在當天早上黃俊博已說了3
23 0%、30%、40%，那在當天下午在討論說要如何付款且銀行
24 行員都在場時，黃俊博有無再表明他的付款條件就是3
25 0%、30%、40%？）這我沒有印象，原本我們是約在買方
26 的璟馨醫院見面，後來被告他們自己聯絡銀行，才跑到銀行，
27 至於他們之前有無先跟銀行的經理講我不清楚。重點的
28 結論還是買方是否可以蓋醫院及土壤檢測的問題。」、
29 「（臺南市政府最後的核准是可否用本件土地蓋醫院？）可
30 以。她還有拿文件給黃俊博及被告看。（確定有告知黃俊博
31

或被告，關於土壤檢測的結果嗎？）有，是我本人講的，我們會傳LINE。」、「（原證三上寫幹旋金超過10萬元要用台支或支票，則被告黃俊輝是否有明確同意以被證二之本票來做為定金之支付？）有。（不管是簽原證三的不動產買賣意願書的時候，或是被證六9月5日拿去給被告看的時候，被告都有明確表示他同意嗎？）被告都有同意。黃俊博、被告及其王姓友人一同前來原告公司時也有詳細詢問被告與我們簽訂的成交價格、服務費等問題，再來就是過戶的問題。（你是指黃俊博後來從美國回臺，去原告公司時，也有同意用被證六本票的方式來收受幹旋金，之後轉成定金？沒有堅持一定要用支票或台支本票？）是的，所以我們後來沒有針對商業本票的部分再討論，黃俊博那天主要來的用意係他要跟我們確認要支付給我們的服務費沒有問題，還有本次買賣的成交金額有無問題，再來就是要用哪家銀行做履約，當時他第一次來原告公司的時候，他還自己帶了一份華南銀行的價金信託履約保證的合約書及京城銀行的，但後來因為他有提到華南銀行，我表示我有認識的，也可以請他提供一份給他們，那天只是要確定要用哪家銀行做價金履約。」、「（王淑芬的1000萬元商業本票沒有兌現，是否是因為後來買賣雙方沒有簽約不動產買賣契約的緣故？）是的。」、「被告在9月5日時同意收受本票時，系爭意願書第7條第2項沒有將『支票或台支本票』更改為『本件改為用工商本票』，應該是我們的疏忽。契約文字雖然沒有改，但系爭本票上面已有被告明確的簽名。且黃俊博回國也是為了要確認這些細節，黃俊博也有接受系爭本票。（黃俊博有無向你承認系爭本票？）系爭本票複印後我們還有傳一份去美國。（黃俊博有無明確向你表示他有同意？）黃俊博沒有講同意或不同意，但他特地回國就是要跟我們約簽約的時間，並確認買賣價金要用哪家銀行做履約，可見他有同意，而且他之後也沒有再提他同意或不同意收系爭本票的事情。」等語綦詳在卷（本院卷第250至266頁），核與原證2、3、4、被證6

01 等客觀書證物證內容相符（本院卷第25至33頁、第81頁、第
02 129、131頁），且證人林致承業已離職，目前並未受僱於原
03 告，立場較為中立，所述內容亦與常情事理無違，堪可採
04 信。

05 (三)、次查，系爭意願書第7條第2項雖約定「當斡旋金或定金超過
06 10萬元以上時，請台端交付承辦人員支票或台支本票，票據
07 並請開立載明賣方為受款人，且劃線及禁止背書轉讓。」

08 （同卷第29頁），然此項定型化契約如確經買賣雙方合意，
09 同意變更收受斡旋金或定金之形式，亦非法所不許，且與契
10 約之效力無礙。查買方王淑芬提出系爭本票作為支付斡旋金
11 或定金之意思，此觀之系爭意願書第3條記載即明，並有系
12 爭本票影本附卷可佐（同卷第81頁），而賣方即被告亦於系
13 爭本票上親自簽名「黃俊輝、代、108年9月5日17時」等語
14 明確在卷，足徵被告確有同意以系爭本票作為斡旋金或定
15 金；又稽之被告乃35年次出生、108年間約73歲、高職畢
16 業、為智識正常社會經驗豐富之成年人（見本院卷第43頁戶
17 籍資料），簽收時亦知特別加註「代」字以表「代理」之意
18 思、簽收還特予詳加「時間」（多數人僅註記年月日，被告
19 特別加註幾時），顯見被告並非輕率、無經驗之人甚明；況
20 據證人即被告之兒子黃柏霖到庭具結證述：「被告亦擔任過
21 彤祐企業有限公司之負責人，公司是我爺爺成立的，後來被
22 告又將公司交給我經營，被告現在擔任顧問職，我有問題就
23 問被告，該公司會對外使用票據，多半是使用支票。」等語
24 在卷（見本院卷第249、273頁），益徵被告對於簽收系爭本
25 票之意義實難諉為不知。

26 (四)、再查，被告固辯稱：108年9月5日原告公司承辦人員至被告
27 處時，被告已立即向原告人員表示付款條件應為30%、3
28 0%、40%、本件還要跟在美國的兄弟討論、原告人員並沒有
29 將系爭本票正本提示予被告查看及核對、原告人員攜帶著
30 係正本或影本云云（本院卷第106頁），然稽之證人即被告兒
31 子黃柏霖到庭具結證述：「當天仲介拿來的文件是什麼，我

01 不太清楚，因為我沒有仔細看；我當時沒有過去看，因為我
02 還有其他工作忙；我也沒有聽到他們說可以喬什麼東西；當
03 天我沒有聽到被告是否有向仲介說付款條件為30%、30%、
04 40%；我也沒有聽到仲介的回答；我有去影印一張東西，但
05 我沒有看內容。」等語在卷（同卷第244至247頁）；又被告
06 辯稱：108年9月25日被告與黃俊博、買方王淑芬等人至合作
07 金庫時，合庫經理陳彥霖表示如果要貸款80%，超過分行權
08 限，要總公司同意，買方王淑芬因此說要更改付款條件為2
09 0%、80%（尾款80%）云云（同卷第105頁），然查，證人
10 即合庫經理陳彥霖到庭具結證稱：「王淑芬說要貸款幾成，
11 我不太記得了；其他人我不認識；賣方有無問系爭土地可否
12 貸款至8成，我也不太記得了，因為時間過去很久了。」等
13 語（同卷第228、230頁）、證人即合庫襄理張家榮到庭具結
14 證述：「這件事我沒有印象了，已經2、3年了。」等語（同
15 卷第232頁），基上，自均不足為有利於被告之論據。

16 (五)、另證人即被告之胞弟黃俊博雖於同日到庭具結證述：「我是
17 居住在美國，108年9月5日被告簽約時，被告有打電話告訴
18 我說系爭意願書所記載的付款條件是10%、10%、10%、7
19 0%，我表示不接受，我堅持要30%、30%、40%才可以。
20 所以108年9月18日我回臺灣，9月19日我就去找被告，被告
21 說是仲介給他系爭本票，我說也不能用系爭本票代替幹旋
22 金。因此108年9月19日我就跟被告去原告公司找證人林致
23 承談，當時我們有攜帶系爭本票的影本去談。108年9月25
24 日早上，我又跟被告去原告公司找證人林致承，因為原告來
25 電通知被告表示買方同意我們要求的付款條件並請我們過
26 去，因『我弟媳是地政士』，所以我、我弟媳張麗卿、被告
27 三人一起去原告公司，到場後，證人林致承表示付款條件還
28 是照原來的10%、10%、10%、70%，沒有談成，所以我們
29 就離開了，到走廊時，林致承才表示他叫買方王淑芬直接與
30 我們談，還寫給我買主是王淑芬的紙條（影本附卷）。108
31 年9月25日下午我們去合庫銀行與買方王淑芬碰面，就付款

01 條件沒有達成共識，我當天就不想要出售土地了。」等語
02 （同卷第234、235、236、242頁），然觀之原證4土壤檢測
03 同意書，其上明載：「本人黃俊輝等三人就系爭土地買賣交
04 易之需，賣方同意買方王淑芬於簽訂買賣契約前，先行實施
05 土地土壤檢測，所需費用列計如下：1.檢測結果無涉污染問
06 題，費用由買方支付。2.檢測結果若涉污染問題，費用由賣
07 方支付。特立此據，以茲買賣雙方共同遵守。立據人：黃俊
08 博、身分證號（均詳卷）；黃俊輝、身分證號；黃俊賢（黃
09 俊輝代）、身分證號。108年10月8日。」（本院卷第129
10 頁），原告並提出被告不爭執真正之土壤實施檢測時之現場
11 照片（同卷第131頁），而證人黃俊博自承該同意書為其親
12 簽（本院卷第240頁）、被告亦自承該同意書為其親簽及代
13 理黃俊賢簽名（同卷第159頁），如若被告或黃俊博確於108
14 年9月25日去合庫後，即因當日付款條件沒有共識而不願意
15 出售系爭土地，何以被告、黃俊博仍願於108年10月8日之土
16 壤檢測同意書上簽名同意由買方王淑芬進行土壤有無污染之
17 檢測？可見證人黃俊博所述與客觀書證不符，且其為系爭土
18 地所有權人之一，與被告為親兄弟關係，有切身之利害關
19 係，故其上開所述難期公正，尚非可採。

20 (六)、又觀之系爭契約第6條第2項約定：「乙方（即原告）如在委
21 託期間內收受定金時，甲方（即被告）同意本契約到期日，
22 展延至買賣雙方正式簽訂不動產書日止，期間甲方不得以任
23 何理由藉故不賣或中途違約，如有違約，甲方應於收定後三
24 日內，以現金一次付清依第四條之約定服務報酬給乙方，若
25 因而致買方受有損害者，甲方亦應負賠償之責。」（本院卷
26 第25頁）；以及第7條第2項約定：「若買方同意本契約之出
27 售條件及出價已達委託價格，甲方同意授權乙方無須再行通
28 知即得全權代理收受定金、通知買方成交並代為臨時保管定
29 金。甲方應於乙方通知後五日內或依書面所約定日期出面簽
30 訂不動產買賣契約書，若乙方有代收定金時，將定金交付甲
31 方後，該定金即轉為買賣價款之一部份。如因可歸責於甲方

01 之事由，致無法完成簽約者，甲方應加倍返還買方已付之定
02 金，並願依第四條之約定服務報酬給付乙方作為違約金。
03 …」（同卷頁）；另第4條約定：「買賣成交時，乙方得向
04 甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之四，於成交
05 時以現金一次給付或逕由交易價金安全專戶中撥款支付。」
06 （同卷頁）。據此，原告於系爭契約有效期限內媒介買方王
07 淑芬以價金2億6295萬元向被告購買系爭土地，買賣雙方對
08 於買賣標的物即系爭土地、買賣價金如上所述等契約必要之
09 點已為合致，被告並已簽收作為斡旋金或定金之系爭本票等
10 情，已如前述，由上，原告主張依據系爭契約第6條第2項、
11 第7條第2項約定，請求被告給付依第4條約定之服務報酬作
12 為違約金，係屬有據。

13 (七)、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
14 252條定有明文，而該條所謂約定之違約金是否過高，應就
15 債務人若能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡
16 量標準；且法院酌減之數額是否相當，仍須依一般客觀事
17 實、社會經濟狀況及當事人所受損害等情形，以為酌定之標
18 準。系爭契約第7條約定，係因可歸責於賣方之事由，致無
19 法完成簽約者，賣方仍願給付相當於服務報酬之金額，顯係
20 對賣方違約之處罰，不因條文「仍應給付…服務報酬」之用
21 語，而改變該條款係屬違約金約定之性質。本院審酌原告就
22 系爭土地之買賣進行帶看、介紹、花費時間促使買賣雙方認
23 識、進行價格磋商、分析土地市場行情、坐落位置優劣等
24 等，已有相當之付出，被告與買方王淑芬亦均簽訂系爭意願
25 書，後進行土壤污染之檢測，服務時間大約為107年7月17日
26 起至108年12月4日（約1年又6個月）等情，因認本件交易若
27 經原告仲介至簽署正式買賣契約，則原告得向被告收取成交
28 價4%之服務報酬，然原告實際上並未進行後續買賣交易簽
29 約、過戶、點交等等媒介居間之繁瑣工作，亦減省了人力、
30 時間成本，因此，關於原告主張自行減縮僅依系爭契約第7
31 條請求承購總價之3%即788萬8500元之違約金約定，尚屬過

01 高，應酌減為150萬元始為適當。

02 四、綜上所述，原告依系爭契約第7條第2項、第6條第2項約定，
03 請求被告給付150萬元及自109年10月6日起至清償日止，按
04 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分
05 之請求，為無理由，應予駁回。

06 五、又本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行
07 或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額
08 ，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗
09 ，應予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據
11 ，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁
12 ，併此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日
15 民事第五庭 法 官 吳金芳

16 以上正本證明與原本無異。

17 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
18 明上訴理由（須附繕本），如於本判決宣示後送達前提起上訴者
19 ，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任
20 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日
22 書記官 李崇文