

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1264號

原告 邦成房地產開發有限公司

法定代理人 馬仕憲

訴訟代理人 劉鍾錡律師

李育禹律師

曾靖雯律師

被告 陳榮輝(CHEN, JUNG-HUI)

訴訟代理人 王國忠律師

莊美貴律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院於民國114年5月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆佰玖拾肆萬壹仟陸佰元，及自民國一十三年十月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰陸拾肆萬柒仟貳佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰玖拾肆萬壹仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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。本件原告起訴時原請求：被告應給付原告新臺幣（下同）5,334,000元，及自起訴狀繕本送達

01 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；嗣於民國1  
02 13年12月20日具狀變更聲明為：被告應給付原告4,941,600  
03 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之  
04 5計算之利息（見本院卷第75頁），原告所為核屬減縮應受  
05 判決事項之聲明，應予准許。

06 貳、實體部分：

07 一、原告起訴主張：

08 （一）原告以經營不動產仲介經紀為業，被告係坐落臺南市○區  
09 ○○○段000000○0000000○0000000○0000地號土地（下  
10 合稱系爭土地）之所有人。被告授權訴外人即被告配偶之  
11 妹龔素賢代理伊，於113年5月9日與原告簽訂土地專任委  
12 託銷售契約書（下稱系爭契約），委託銷售期間自113年5  
13 月9日至同年8月18日止，委託銷售總價是8,890萬元，當  
14 日另簽訂委託銷售契約內容變更同意書（下稱系爭同意  
15 書），同意委託銷售底價為8,177萬元。原告於委託銷售  
16 期間覓得買家即證人吳政潔媒合予被告，吳政潔於113年5  
17 月10日下斡旋8,236萬元，並簽訂買賣議價委託書（下稱  
18 系爭議價委託書），並交付訴外人漢洋開發有限公司簽發  
19 之發票日113年6月30日、票據號碼AE0000000號、票據金  
20 額500萬元之支票1紙（下稱系爭支票）予原告之經紀人員  
21 許政倫，嗣龔素賢於同年5月14日在系爭議價委託書簽  
22 名。被告同意依買方出價出售系爭土地，本應與買方簽訂  
23 買賣契約，卻後因認買方出價太低，反悔而拒絕履約，原  
24 告於113年5月29日以LINE向被告要求履約，復於同年6月4  
25 日向臺南市東區調解委員會聲請調解，但被告及龔素賢於  
26 同年6月28日調解期日均未到場。原告為完成尋找買受  
27 人，媒介買賣雙方締約機會，支出相當時間、人事、行  
28 銷、市場調查、廣告企畫、買賣交涉、諮商服務、差旅出  
29 勤等成本費用，最終覓得吳政潔出價8,236萬元，超過底  
30 價，原告已依契約完成媒介。被告經原告提供仲介服務  
31 後，卻故意拒絕與買方簽訂買賣契約，依系爭契約第5條

01 第7項、第10條第1項第1款約定，應給付服務報酬4,941,6  
02 00元（計算式：8,236萬×6%=4,941,600），爰依系爭契  
03 約提起本訴。

04 （二）對被告抗辯之陳述：

05 1、兩造自112年11月20日起即已在通訊軟體LINE就系爭土地  
06 開始討論，原告為系爭土地申請鑑界、整理土地，及與被  
07 告討論出售事宜，原告之職員許政倫並於112年12月4日傳  
08 送土地仲介專任委託書、授權書之檔案給被告，原告均有  
09 充分提供系爭土地周遭土地之正確資料予被告，毫無隱  
10 瞞，善盡職責，所有買賣條件係由被告本人決定，並授權  
11 龔素賢代理簽約。許政倫於113年5月3日即已在LINE群組  
12 內上傳系爭契約及同意書給被告，被告檢視過後，於113  
13 年5月6日與許政倫通話討論，許政倫再於113年5月7日傳  
14 送委託銷售契約書及變更同意書之內容給被告，並說明  
15 「底價8177萬（含4%服務費327萬）」，可見被告已充分  
16 審閱契約，方同意系爭同意書及買賣價金底價8,177萬  
17 元，因而授權龔素賢簽約。龔素賢簽完後，許政倫亦於11  
18 3年5月9日在LINE群組內上傳系爭契約、不動產委託銷售  
19 標的現況說明書、系爭同意書、不動產說明書及其他資料  
20 之全部照片，被告更將許政倫傳送之檔案建立記事本儲  
21 存，足證被告確實有授權龔素賢簽立系爭契約，且就系爭  
22 契約之內容均已知悉且同意而不再行使審閱權，被告事後  
23 嫌買方開價過低而反悔，並無理由。

24 2、依不動產仲介實務，斡旋書只會有買方姓名，不會有個人  
25 年籍資料，買方簽買賣契約時才會現身。實務見解亦肯認  
26 交付支票以為定金交付之交易形式為一般社會大眾所使  
27 用，又國人開立遠期支票以支付將來到期之款項，法無禁  
28 止，亦為常見。許政倫於113年5月14日將記載支票資訊之  
29 買賣議價委託書及系爭支票傳給被告知悉，並說明「斡旋  
30 金支票500萬元」、「要麻煩龔小姐簽紅框內並勾選〈同  
31 意〉，並簽名，支票定金會由我這保管，買方簽約時會換

01 個人名義登記」等語，雙方通話確認後，被告指示許政倫  
02 和龔素賢約簽約時間，嗣被告於群組詢問許政倫買方姓名  
03 後，亦表示「了解，周一雙方簽署買賣合約時，必須加註  
04 下周二履約保證專戶未收足500萬則合約不成立」等語，  
05 龔素賢並於同日簽認買賣議價委託書，可見被告已同意買  
06 方以系爭支票作為議價保證金，並同意以買方出價之價格  
07 出售，更已約定好簽約日期。依系爭契約第5條第7項約  
08 定，若原告於委託期間內覓得符合底價及相關條件之買方  
09 時，委託人應於通知後5日內，配合簽認議價委託書或買  
10 賣契約書等相關契約，又依買賣議價委託書第4條第3項約  
11 定，系爭支票為買方議價時之保證金，於賣方同意出售時  
12 轉為定金之一部分，縱使系爭支票不能立即兌現，買方僅  
13 需於買賣契約簽約前補足買賣總價款百分之10之定金即符  
14 合契約約定，而被告早已知悉並同意買方以系爭支票作為  
15 議價保證金，並同意買方於簽約後翌日前補足500萬元即  
16 可，被告爭執系爭支票尚未屆期，委無可採。再者，證人  
17 吳政潔不管係以自己財產、他人財產、向私人借款或向金  
18 融機構貸款，只要能支付8,236萬元即可，非被告所能置  
19 喙，縱證人吳政潔無法支付價金，將依契約罰則辦理，並  
20 非被告拒簽買賣契約之正當理由。

21 3、系爭契約、同意書是同日簽立，系爭契約之8,890萬元是  
22 開價，系爭同意書之8,177萬元是底價，依系爭同意書所  
23 載「底價至委託銷售（出租）價格間，受託人均可依市場  
24 狀況廣告銷售」，可知8,177萬元以上仲介都可銷售，而  
25 8,177萬元是被告同意出售最低價格。出賣人約定開價與  
26 底價，為交易習慣與仲介實務。依證人吳政潔所述，該買  
27 賣議價委託書為其親自簽立，乃真正並具效力，本件土地  
28 專任委託銷售契約書及買賣議價委託書即是買賣雙方同意  
29 書面，況違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定，僅  
30 係處行政罰鍰，不影響原告依民法及系爭契約請求被告給  
31 付服務報酬。

01 4、依最高法院判決意旨，一般契約之意定代理授權行為並非  
02 要式行為，且由原告所提LINE對話紀錄，可見被告確實有  
03 授權龔素賢簽立系爭契約。至於被告簽立之官方授權書，  
04 實係因被告居住於國外，如欲委託他人向地政事務所或戶  
05 政事務所等公家機關辦理買賣登記或申調謄本等事宜，必  
06 須出具經我國駐外使館證明之授權書，然與原告簽立土地  
07 專任委託銷售契約書則無須上開官方授權書，此由授權書  
08 印製之欄位「轄區地政事務所」及「備註」內容可佐。況  
09 尚未同意委託銷售土地，豈須進一步授權代辦土地買賣登  
10 記及稅務事宜？被告連辦理土地買賣登記如此重大事項都  
11 授權龔素賢代辦，豈可能不同意授權簽立系爭契約？被告  
12 所辯顯然違反常理，並與LINE對話紀錄相悖，顯屬臨訟卸  
13 責之詞，不可採信等語。

14 (三) 並聲明：

- 15 1、被告應給付原告4,941,600元，及自起訴狀繕本送達翌日  
16 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 17 2、願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一) 被告有意出售系爭土地，惟因近期都在海外，恐無暇處理  
20 土地過戶及繳納稅務問題，故簽具授權書給被告配偶之妹  
21 龔素賢，授權其「代為辦理上開土地買賣登記及稅務等相  
22 關事宜並授權代為申請本人現戶部份戶籍謄本貳份。」，  
23 惟此授權並不包含簽訂不動產買賣契約或委託銷售之權  
24 利，有關係爭土地之買賣或委託銷售等事宜，都需被告本  
25 人決定或進一步授權。原告公司職員誤以為上開授權書係  
26 全權委託龔素賢決定並簽訂不動產買賣契約及委託銷售契  
27 約，片面要求龔素賢在系爭契約圈選處簽名，其中包含放  
28 棄對委託銷售契約之審閱權，龔素賢亦不明究理，依指示  
29 簽名。

30 (二) 另被告告知龔素賢的買賣總價為8,890萬元，惟原告仲介  
31 職員竟以較低成交的實價登錄內容，遊說龔素賢同日簽訂

01 系爭同意書，將底價直接降為8,177萬元，原告未盡善良  
02 管理人義務。被告發覺價格相差甚大，遂向原告公司反  
03 應，詎原告公司隨即以已經有人出價超過8,177萬元，且  
04 已代收定金為由，要求被告簽訂不動產買賣契約。

05 (三) 惟原告所謂的定金竟是發票日為113年6月30日的遠期私人  
06 支票，而其議價期間僅到113年5月17日止，亦即截至議價  
07 期間屆滿時，系爭支票仍未到發票日，無兌現可能，斡旋  
08 金應係要物契約，苟非現金，至少在簽約後可立即轉為現  
09 金，然系爭支票在議價期滿或預訂簽約日均無法兌現，非  
10 得視為現金的替代物，是系爭支票顯不足以當作定金。況  
11 依證人所言，伊係借用系爭支票，並無兌現可能，更不足  
12 以作為定金的替代物。

13 (四) 綜上，被告否認有授權龔素賢與原告訂立系爭契約，所有  
14 買賣條件仍應由被告本人決定，因此原告公司職員始一直  
15 與被告以LINE溝通買賣進度及條件，授權書的授權範圍，  
16 並不包含不動產買賣本體，僅限於買賣成立後的過戶登記  
17 及繳納稅金部分。龔素賢放棄契約審閱權及簽署系爭同意  
18 書之效力不及於被告，不能拘束被告，原告以片面的交易  
19 訊息，讓龔素賢在同一日將價金由8,890萬元直接降為8,1  
20 77萬元，對被告不生效力。且被告否認原告已找到買家，  
21 系爭支票係在113年5月17日議價期滿後，發票日為113年6  
22 月30日之遠期支票，且證人吳政潔簽署之買賣議價委託書  
23 上僅有其簽名，並無任何年籍資料或可得確定其身分之相  
24 關資料，否認該議價委託書之效力。

25 (五) 證人吳政潔在詰問過程中，數度無法回答庭上詢問的內  
26 容，回頭求助於原告的職員，顯見證人在之前已與原告職  
27 員有所勾串，其證言不足採信。證人雖證稱其係在113年5  
28 月9日決定以總價8,236萬元購買系爭土地，然其所簽署之  
29 買賣議價委託書上並沒有載明日期，無法印證證人所述為  
30 真。不論係證人先簽議價委託書，但仲介隱瞞此事實，造  
31 成龔素賢不知已有買家出價8,236萬元而誤簽系爭同意

01 書；抑或是仲介隱瞞證人關於賣家已將底價降為8,177萬  
02 元之事實，仲介均已違反不動產經紀業管理條例第24條之  
03 2第1款、第3款之規定。又本件買賣係由原告公司職員許  
04 政倫同時接受雙方之委託，但並無被告與買方以書面同  
05 意，亦違反上開管理條例第24條之2規定。另證人原證稱  
06 以支票當斡旋金係賣方要求云云，經被告訴訟代理人再次  
07 詢問，才改稱是透過許政倫告知的，顯然證人所述內容，  
08 均偏於一方，其證言應不足採信。再者，依證人之資力，  
09 應無能力支付第一期簽約款1,647萬2千元，令被告深感本  
10 件買賣是一場騙局等語資為抗辯。

11 (六) 並聲明：

12 1、原告之訴駁回。

13 2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、本院得心證之理由：

15 (一) 關於原告以經營不動產仲介經紀為業，被告係系爭土地所  
16 有人，訴外人龔素賢係被告配偶之妹，被告簽署授權書予  
17 龔素賢，辦理不動產變更登記之轄區地政事務所欄位記載  
18 台南○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○，授權事  
19 項欄位記載全權委託被授權人代為辦理上開土地買賣登記  
20 及稅務等相關事宜並授權代為申請本人現戶部份戶籍謄本  
21 貳份；原告職員許政倫自112年11月20日起與被告在通訊  
22 軟體LINE討論系爭土地相關事宜，被告於113年5月7日建  
23 立LINE群組邀請許政倫、龔素賢加入，一同討論系爭土地  
24 買賣事宜，龔素賢於113年5月9日簽立系爭契約及系爭同  
25 意書；證人吳政潔簽立系爭議價委託書，其上記載買方購  
26 買總價額為8,236萬元，議價期間至113年5月17日止，並  
27 交付系爭支票1紙予許政倫收受，龔素賢於113年5月14日  
28 在系爭議價委託書上簽名，並勾選同意依上開內容出售等  
29 情，有上揭授權書、系爭契約、同意書、議價委託書、LI  
30 NE對話紀錄、系爭支票各1份附卷可參（見本院卷第19至3  
31 0、81至152、175至178、193至195、263頁），且為兩造

01 所不爭執，堪信為真實。

02 (二) 原告主張：被告授權龔素賢與原告簽立系爭契約，委託原  
03 告居間尋找系爭土地之買方，原告業已覓得買方吳政潔，  
04 被告卻拒絕簽立買賣契約，自應依據系爭契約第10條第1  
05 項第1款給付委託銷售總價6%之違約金4,941,600元等  
06 語，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點厥為：

07 1、龔素賢是否業已經被告授權簽署系爭契約、同意書？  
08 2、原告有無違反審閱期間之規定？3、原告有無盡善良  
09 管理人之義務，提供被告不動產成交行情等相關資料供被  
10 告參考？4、原告是否確實已覓得買方？5、系爭支票為  
11 遠期支票，是否影響系爭議價委託書之效果？經查：

12 1、被告辯稱：其簽具上揭授權書給被告配偶之妹龔素賢，授  
13 權其代為辦理上開土地買賣登記及稅務事宜等及申請本人  
14 現戶部份戶籍謄本，惟此授權並不包含簽訂不動產買賣契  
15 約或委託銷售之權利；況龔素賢簽署系爭委託書及同意  
16 書，亦違反契約審閱期間之規定云云，然查被告與原告職  
17 員即承辦本件業務員許政倫於113年2月25日在LINE上對話  
18 內容為：「被告：計畫何時賣土地？我的授權書三月十日  
19 前會寄達我小姨子素賢那裡。許政倫：早安，授權書送達  
20 後即可進行委託書簽署，我這裡已有介紹給潛在客戶了。  
21 ……早安陳先生，收到你的資料後，我這邊會再跟龔小姐  
22 進行後續委託處理……價格維持一樣嗎？被告：你如果覺  
23 得這個價格現在不好上市，那就等下一個台灣銷售期十  
24 月。……」等語（見本院卷第122至125頁），可知系爭授  
25 權書之授權事項欄位雖僅記載全權委託被授權人代為辦理  
26 系爭土地買賣登記及稅務等相關事宜及代為申請本人現戶  
27 部份戶籍謄本，然被告之真意應已包含授權龔素賢代為處  
28 理委託原告居間出賣系爭土地事宜，再酌以許政倫於113  
29 年5月3日以LINE將系爭契約、同意書內容提供予被告閱覽  
30 後，並於LINE上表示：「這是委託書的內容，也請陳先生  
31 過目……這張同意書上是寫上底價8177萬……」等語（見

01 本院卷第132、133頁），又參以被告與許政倫接續於113  
02 年5月6日以LINE聯繫為：「許政倫：陳先生午安，請問您  
03 何時方便向您確認土地委託書的內容？被告：台灣時間下  
04 午五點左右」等語，嗣許政倫再次以LINE提供系爭契約、  
05 同意書供被告閱覽後，被告與許政倫於113年5月9日再次  
06 以LINE對話為「許政倫：陳先生早安，請問昨天傳的委託  
07 簽署文件內容是否有不清楚，需要政倫說明的地方。被  
08 告：OK，請你先用line『傳訊息』給我小姨子約時間及  
09 見面地點……幫我請她喝咖啡或舒適的地方簽署哦！還有  
10 很多地方都需要麻煩她。許政倫：收到」等語（見本院卷  
11 第134至140頁），益徵被告於113年5月3日即自許政倫處  
12 取得系爭契約、同意書並閱覽後，始同意授權龔素賢於11  
13 3年5月9日代其簽署系爭契約、同意書乙節，是被告猶執  
14 前詞予以爭辯，委不足採。

15 2、另被告辯稱：原告仲介職員竟以較低成交的實價登錄內  
16 容，遊說龔素賢同日簽訂系爭同意書，將底價直接降為8,  
17 177萬元，原告未盡善良管理人義務云云，然許政倫業已  
18 透過LINE提供系爭土地之周遭土地之交易行情供被告參考  
19 乙節，有被告與許政倫之LINE對話內容在卷可參（見本院  
20 卷第97、101、123至126、139頁），另被告亦未能舉證證  
21 明原告覓得之成交價格有顯然低於市場行情之情事，是被  
22 上揭辯詞，亦不足採。

23 3、又查證人即買受人吳政潔於本院審到庭證謂：「（平時對  
24 不動產的投資有興趣嗎？）有，大約4、5年前開始有興  
25 趣。……（你如何投資不動產？）去看附近有無人要出  
26 售，例如看出售的招牌。如果招牌有貼哪個仲介，我就跟他  
27 聯絡。（你是否認識許政倫？）認識。當初有一塊東區  
28 東寧路附近的土地要賣，有貼招售，有仲介，我就跟他聯  
29 絡。是2023年的事。（東寧路這塊土地最後有無買到？）  
30 沒有，最後確認那個區塊不是我想要的。（你買土地的資  
31 金流向為何？）有自己的，也有合夥。（如果合夥，買土

01 地如何登記？）共同登記。就是持分的方式。（許政倫在  
02 2023年後，有無跟你聯繫？）有，如果有我想要的區塊，  
03 就會跟我聯絡。……前前後後4、5筆土地。（這4、5筆是  
04 否都有成立買賣契約？）只有本件成立。（其他為何不成立？）  
05 是成本效益的問題。（為何本件你會認為成本效益  
06 值得？）因為地段。（你知道本件土地是看到廣告還是許  
07 政倫主動跟你聯繫？）是許政倫跟我聯繫的。……有給我  
08 土地的基本訊息，並提供一開始的報價。一開始報價多少  
09 我忘記了。（最後有無以一開始報價成立買賣契約？）不  
10 是。……我們投資不會用對方的報價來成交，我們會開自  
11 己的價，開了2次價。我們一開始開價1 坪60萬元，結果  
12 許政倫跟我說對方不同意。之後開1 坪63萬，總價為8236  
13 萬元，報上去之後，許政倫說對方有同意這個價格。（這份  
14 買賣議價委託書是否你簽的？）是。……是我先簽這張  
15 委託書，之後許政倫才跟我說對方同意。……（1坪63萬  
16 元這個金額許政倫有無參與？）沒有。買方我們自己討論  
17 的。……我會找人討論，但資金上我會自己負擔。……我  
18 需要貸款4成，我自己可以承擔6成。」等語（見本院卷第  
19 206至209頁），核之上揭證人吳政潔證述之內容，並無逸  
20 脫一般土地仲介交易常情，又證人確實擁有甚豐之財產資  
21 力，有證人吳政潔之稅務查詢結果、財政部財政資訊中心  
22 114年4月10日資理字第1140001397號函檢附之全國財產稅  
23 總額歸戶財產查詢清單各1份附卷可考（置限閱卷），可  
24 知吳政潔當時確實係在考量系爭土地之投資價值及自己資  
25 力後，簽署系爭議價委託書決定以上揭價格購買系爭土地  
26 乙節，則被告另辯稱；在買賣議價委託書上僅有原告主張  
27 之買受人吳政潔之簽名，並無任何年籍資料或可得確定其  
28 身分之相關資料，吳政潔難認存在，否認該議價委託書之  
29 效力云云，自有誤會，並不可採。

30 4、又被告復辯稱：斡旋契約應係要物契約，然原告所謂的定  
31 金竟是遠期私人支票，截至議價期間屆滿時，系爭支票仍

01 未到發票日，無兌現可能，非得視為現金的替代物，是系  
02 爭支票顯不足以當作定金，且系爭支票係他人名義簽發更  
03 不足以作為定金的替代物，是系爭議價委託書自屬無效云  
04 云，惟按定金契約固屬要物契約，支票雖為支付工具，不  
05 論其為即期或遠期支票，於性質上本不宜作為定金授受，  
06 惟衡諸目前交易習慣，10萬元以上之定金鮮有以現金支付  
07 之情形，故為維護交易之安全及履約之誠信，應認定金支  
08 票與現金有同一之效力（最高法院83年度台上字第853號  
09 判決意旨參照）；申言之，定金者乃契約當事人之一方以  
10 確保契約之履行為目的，交付他方之金錢或其他代替物；  
11 故定金之交付為契約行為，因以擔保主契約之履行為目  
12 的；又定金之客體通常金錢，但不以金錢為限，即以其他  
13 代替物充之，亦無不可，至於不代替物不得用以充當定  
14 金；另定金契約之成立應經當事人合意，並以交付定金為  
15 要件，是定金契約為要物契約。次按支票係發票人簽發一  
16 定之金額，委託金融業者於見票時無條件支付與受款人或  
17 執票人之票據（票據法第4條第1項規定參照），是金融業  
18 者於見票時，即應依委任契約約定支付票面金額予受款人  
19 或執票人，故支票性質上係有價證券、金錢證券、支付證  
20 券；然發票人簽發支票後，支票是否兌現，視發票人帳戶  
21 之存款餘額或付款人允許墊借金額而定，且國人在交易習  
22 慣上又常開立遠期支票作為付款工具，用以支付將來到期  
23 之款項；是支票雖係有價證券，然本身並非代替物，原不  
24 能充作定金，惟如雙方另有特約以支票面額所表彰之金錢  
25 價值，充作定金之交付，以支票未獲兌現為解除金錢給付  
26 效果之條件，或雙方均有代物清償之意思，契約仍得認為  
27 成立（司法院71年3月13日司法業務研究會第一期研究意  
28 見參照）；又支票雖非金錢，然為有價證券、金錢證券、  
29 支付證券，有其面額之價值，以支票為支付工具，於交付  
30 支票時，生與給付金錢相同之效力；倘當事人間係以該面  
31 額所表彰之金錢價值，充為定金之交付，本諸契約自由之

01 原則，應為法之所許，且交付支票以為定金交付之交易形  
02 式既為一般社會大眾所使用，而為公眾週知之事實，以支  
03 票之交付作為支付工具，以代現金之給付，係屬常態，倘  
04 經雙方合意，即應認有代物清償之合意。據上，可知遠期  
05 支票在經當事人合意後，亦應認得充作斡旋（定金）契約  
06 之現金。查被告與許政倫於113年5月14日於LINE上對話內  
07 容為：「許政倫：（貼上系爭議價委託書）買方出價8236  
08 萬，單坪63萬，斡旋單+（貼上系爭支票）斡旋金支票500  
09 萬……要麻煩龔小姐簽紅框並勾選〈同意〉，並簽名，支  
10 票定金會由我這保管，買方簽約時會換個人名義登記……  
11 有跟龔小姐約台灣時間三點見面……被告：記得先LINE我  
12 小姨子」等語（見本院卷第193至195頁）、及「被告：都  
13 已經快簽署買賣合約了，為保障雙方權益麻煩現在可以告  
14 訴我到底買方是哪位？許政倫：（貼上系爭支票）買方是  
15 吳政潔。被告：了解，周一雙簽署買賣合約時，必須加註  
16 下週二履約保證專戶未收足500萬則合約不成立」等語  
17 （見本院卷第149頁），復酌以證人吳政潔於本院審理時  
18 亦證陳：「（支票開票日為6月30日，若5月間即簽立買賣  
19 契約，你如何支付定金？）我會在簽買賣契約後的隔日，  
20 用現金匯入履保帳戶。」等語（見本院卷第214頁），可  
21 知雙方當時確實已有以系爭支票充作現金作為斡旋金（定  
22 金）之合意，則觀之上揭說明，被告上揭辯詞，並不可  
23 採。

24 （三）另按「委託期間內，若受託人已覓得符合底價及相關條件  
25 之買方時，委託人應於通知後五日內，配合簽認議價委託  
26 書或買賣等相關契約。」「一、委託人如有下列情形之一  
27 者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託  
28 人以委託銷售總價百分之六計算之違約金，並應全額一次  
29 付予受託人：（一）違反本約第五條第一項、第七項之約  
30 定」，為系爭契約第5條第7項、第10條第1項第1款所約  
31 定。是被告既已同意授權龔素賢於113年5月9日代其簽署

01 系爭契約、同意書，以委託原告尋覓系爭土地之買方，且  
02 原告亦覓得買方吳政潔提出系爭支票充作斡旋金（定  
03 金），並同意購買系爭土地，而被告卻拒絕簽署系爭土地  
04 買賣契約，則依據上揭約定，原告自得向被告請求委託銷  
05 售總價8,236萬元之百分之6計算之違約金即4,941,600元  
06 （計算式： $8,236萬 \times 6\% = 4,941,600$ ）。

07 四、綜上所述，原告依據系爭契約，請求被告給付4,941,600  
08 元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年10月17日起至清償日  
09 止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准  
10 許。

11 五、又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本  
12 判決結果不生影響，自無另逐一論列之必要，併予敘明。

13 六、本件原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核無不合，爰酌  
14 定相當之擔保金額宣告之；併依被告聲請宣告被告預供擔  
15 保，得免為假執行。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 23 日  
18 民事第三庭 法 官 王參和

19 以上正本係照原本作成。

20 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  
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 5 月 26 日  
23 書記官 沈佩霖