

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第1317號

原告

即反訴被告 凱鴻鋼鐵股份有限公司

法定代理人 林宏賓

訴訟代理人 李耿誠律師

複代理人 曾僊瑜律師

被告

即反訴原告 吳翹玄

東柏有限公司

法定代理人 王奕閔

共同

訴訟代理人 李宏文律師

上列當事人間本訴請求確認支票債權不存在等及反訴請求給付票款事件，本院於民國114年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、本訴訴訟費用由原告負擔。
- 三、反訴被告應給付反訴原告吳翹玄新臺幣500萬元，及自民國112年8月28日起至清償日止，按週年利率百分之6計算之利息。
- 四、反訴被告應給付反訴原告東柏有限公司新臺幣300萬元，及自民國112年8月28日起至清償日止，按週年利率百分之6計算之利息。
- 五、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。
- 六、本判決主文第3項、第4項得假執行；但反訴被告分別以新臺幣500萬元、新臺幣300萬元為反訴原告吳翹玄、東柏有限公司預供擔保，各得免為假執行。

01 事實及理由

02 甲、程序方面：

03 壹、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益  
04 者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
05 又所謂「即受確認判決之法律上利益」，係指法律關係之存  
06 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存  
07 在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最  
08 高法院52年臺上字第1240號判例意旨參照）。本件原告主張  
09 其因有意購買被告吳翹玄所有坐落臺南市柳營區五軍營段88  
10 6、886-1、887、888、888-1、888-2、890、890-1、890-2  
11 等9筆地號土地（下以地號稱之，並合稱系爭A土地），及被  
12 告東柏有限公司（下稱東柏公司）所有坐落同段890-3、89  
13 1、904等3筆地號土地（下以地號稱之，並合稱系爭B土地）  
14 及其上同段32建號、門牌號碼臺南市○○區○○路0段000號  
15 建物（下稱系爭建物，並與系爭A、B土地合稱系爭不動產）  
16 ，而委託訴外人滿慶資產管理顧問有限公司（下稱滿慶公司  
17 ）居間仲介，並分別開立如附表編號A、B所示之新臺幣（下  
18 同）500萬元與300萬元支票（下稱系爭A、B支票，並合稱系  
19 爭支票）交予滿慶公司作為議價金，嗣委託議價期間經過，  
20 議價仍未成功，滿慶公司本應將系爭支票返還原告，詎料其  
21 竟稱議價已成功，並將系爭A、B支票分別交予吳翹玄與東柏  
22 公司，被告亦稱議價成功，請求原告履行簽約事宜而拒絕返  
23 還系爭支票。是兩造就系爭支票之債權存否容有爭執，足致  
24 原告在法律上之地位存在不妥之危險，而此種不妥之狀態，  
25 客觀上得以確認判決將之除去，應認原告提起本件確認訴訟  
26 ，請求確認被告持有之系爭支票債權不存在，具有確認利益  
27 ，合先敘明。

28 貳、再按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原  
29 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，  
30 如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連  
31 者，不得提起；反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不

01 得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別定  
02 有明文。所謂「相牽連」，係指反訴標的之法律關係與本訴  
03 標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防  
04 禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密  
05 切，審判資料有其共通性或牽連性者而言（最高法院98年度  
06 台抗字第1005號裁定意旨參照）。本件原告主張兩造間購買  
07 系爭不動產之議價失敗，系爭支票債權不存在；被告則以議  
08 價成功，原告毀約不買，依約被告得沒收議價金，系爭A、B  
09 支票分別經吳翹玄與東柏公司向付款人提示後，卻因原告提  
10 前撤銷付款委託而未獲兌現等情為辯，並提起反訴，依票據  
11 法第126條規定，請求原告各給付吳翹玄與東柏公司系爭A、  
12 B支票之票款500萬元與300萬元。核該反訴之訴訟標的與本  
13 訴之標的及防禦方法，兩者在法律上或事實上關係密切，審  
14 判資料有其共通性或牽連性，且非專屬他法院管轄，並得與  
15 本訴行同種訴訟程序，是被告提起本件反訴，於法並無不合  
16 ，應予准許。

17 乙、實體方面：

18 壹、本訴部分兩造之聲明及陳述：

19 一、原告主張：

20 (一)原告原預定購買吳翹玄所有之系爭A土地，與東柏公司所有  
21 之系爭B土地與系爭建物，遂於民國112年6月2日與滿慶公司  
22 簽訂編號0000000、0000000之買方議價委託書2紙（下稱系  
23 爭委託書），委託滿慶公司各以系爭A土地總價2億3,431萬  
24 元、系爭B土地與系爭建物總價1億1,787萬元之價格，向吳  
25 翹玄與東柏公司議價購買，委託議價期間至112年6月30日24  
26 時00分止，原告並開立系爭支票交滿慶公司作為議價金。其  
27 後原告積極透過訴外人即滿慶公司營業員何浚玄與被告協商  
28 ，兩造亦曾於112年6月29日見面協商，惟直至112年7月兩造  
29 對於買賣價金、是否分期、金融機構能否貸款予原告等買賣  
30 條件仍未達共識，故議價未成，兩造間並未成立買賣預約或  
31 買賣契約。依系爭委託書第6條第2項約定，委託期限屆滿，

01 議價不成功時，滿慶公司應退還議價金，原告於112年8月1  
02 日寄發存證信函請求滿慶公司返還系爭A、B支票，滿慶公司  
03 卻於112年8月4日以存證信函回覆稱已於112年6月7日議價成  
04 功，要求原告履行簽約事宜，其已將系爭支票交被告，被告  
05 亦拒絕返還系爭支票。但兩造於委託議價期間，未能就買賣  
06 預約必要之點達成意思表示合致，故議價未成，未成立買賣  
07 預約，已如上述，且雖吳翹玄就系爭A土地之開價（2億1,33  
08 4萬元）低於原告出價（2億3,431萬元），但東柏公司就系  
09 爭B土地與系爭建物之開價（1億3,000萬元）仍高於原告出  
10 價（1億1,787萬元），自不能以系爭不動產被告開價總額低  
11 於原告出價總價，即認為兩造議價已成。何況，從始自終，  
12 居間斡旋之何浚玄均未明確告知原告成交價格，被告或滿慶  
13 公司更不曾將「被告在賣方欄位簽章之買方議價委託書正本  
14 」交予原告，原告自無從確認被告是否同意原告在系爭委託  
15 書所為之特約事項，亦即原告始終無法知悉滿慶公司是否與  
16 被告確認系爭委託書之內容，則被告同意議價之意思表示未  
17 曾到達原告，兩造無從達成意思表示合致。實則，兩造直至  
18 112年7月3日仍在討論價金給付方式，112年7月24日原告向  
19 何浚玄明確表示：「目前談的條件都和我們公司不符」等語  
20 ，可徵兩造之意思表示確未合致，本件議價未成，被告即無  
21 權持有作為議價金之系爭支票。另外，系爭不動產中之886  
22 、886-1、887、888、891、904土地為「特定農業區之農牧  
23 用地」，原告為公司法人，客觀上無法登記為農地之所有權  
24 人，故上開農地部分應屬民法第246條規定之標的不能，即  
25 便認為兩造議價已成，契約也會無效，被告仍無理由持有系  
26 爭支票。

27 (二)退步言之，如認為議價已成，且無標的不能之問題，兩造成  
28 立買賣預約，系爭支票從議價金轉為定金，但原告係因嗣未  
29 能取得金融機構相當額度之貸款，以及發現原告為法人，依  
30 農業發展條例第33條規定，無法買受並登記為系爭不動產中  
31 農地部分之所有權人，始無法與被告簽立買賣契約，此無法

01 簽約之事由，並不可歸責於原告。原告透過滿慶公司與被告  
02 洽商之過程中，已告知滿慶公司原告須有金融機構願意辦理  
03 貸款，才有辦法給付買賣價金，否則無法繼續本件買賣，此  
04 為被告所明知，原告於簽立系爭委託書後，即透過何浚玄介  
05 紹與臺灣銀行、合作金庫銀行、農會接洽貸款事宜，惟合作  
06 金庫銀行表示無法承作，臺灣銀行及農會則因貸款未達原告  
07 所需數額，致原告無法同意貸款條件，導致貸款未成。而關  
08 於系爭不動產中之農地部分，滿慶公司在與原告交涉之過程  
09 中，從未告知原告公司無法作為農地之登記主體，原告係於  
10 洽詢貸款過程中經金融機構告知，始知農地無法由身為法人  
11 之原告買受並登記為所有權人。故縱使認為兩造議價已成，  
12 且無標的不能之問題，兩造成立買賣預約，系爭支票從議價  
13 金轉為定金，但原告嗣未能依買賣預約訂立買賣本約，乃係  
14 因金融機構貸款額度不足致無法給付價金、買賣標的有部分  
15 為農地致無法買受等情事，並非原告故意違反、未盡注意義  
16 務或有其他顯不正當之情事，自屬不可歸責於原告，依民法  
17 第249條第4款規定，被告仍應返還作為定金之系爭支票予原  
18 告。

19 (三)綜上，本件買賣並不符合系爭委託書第6條第4款約定之議價  
20 成功要件，故被告並無受領系爭支票之法律上原因，自應依  
21 民法第179條規定返還系爭支票予原告。縱認本件買賣已議  
22 價成功，惟因原告身為法人，受限於農業發展條例第33條規  
23 定之限制，無法買受被告部分地目為農地之土地，依民法第  
24 246條第1項、農業發展條例第33條規定，自非有效之買賣預  
25 約，被告仍應依民法第266條第2項、第179條規定，返還系  
26 爭支票予原告。為此提起本件訴訟，請求確認系爭支票債權  
27 不存在，並請求被告返還系爭支票等語。

28 (四)並聲明：

- 29 1. 確認吳翹玄持有之系爭A支票債權不存在。
- 30 2. 確認東柏公司持有之系爭B支票債權不存在。
- 31 3. 吳翹玄應將系爭A支票返還原告。

01 4.東柏公司應將系爭B支票返還原告。

02 二、被告則以：

03 (一)吳翹玄所有之系爭A土地與東柏公司所有之系爭B土地相連，  
04 並由東柏公司使用中，因二人均有出售系爭不動產之意願，  
05 故各自於111年11月委由滿慶公司居間銷售，並同意由滿慶  
06 公司代為收取買方支付之定金，嗣後屢經更新合約，最後之  
07 委託銷售期間末日為112年11月30日。原告為擴廠而擬購買  
08 系爭不動產，其經滿慶公司業務人員帶領查看系爭不動產後  
09 ，於112年6月2日與滿慶公司簽立系爭委託書，委託滿慶公  
10 司與被告議價，因當時原告委買價格低於被告之委賣價格，  
11 經滿慶公司與被告議價，先於112年6月3日與吳翹玄達成降  
12 低系爭A土地委賣總價至2億1,334萬元，再於112年6月5日與  
13 東柏公司達成降低系爭B土地與系爭建物委賣總價至1億3,00  
14 0萬元之合意，即於112年6月5日後，被告之委賣總價合計降  
15 為3億4,334萬元，低於原告於系爭委託書提出之委買總價3  
16 億5,218萬元達884萬元，雙方議價成功，此觀何浚玄與原告  
17 公司員工洪美珍間之LINE對話內容即知，何浚玄於112年6月  
18 5日上午10時69分、112年6月7日下午5時34分先後向洪美珍  
19 稱：「洪小姐好：1.公司已跟臺銀經理接洽好了，看董事長  
20 何時有空去貴公司拜訪。2.今天會去地主那邊議價，盡所能  
21 將價格議下來，若價格議得漂亮結果傷到那邊的服務費，再  
22 請董事長高抬貴手補貼一些服務費給我們。謝謝」、「林董  
23 好：我方去議價過程使盡全力，由原本價差2千多萬到可以  
24 省884萬，我都跟公司爭取要讓利給買方，其中因議價造成  
25 我方在賣方部分短收1%（約350萬）服務費，公司希望能從  
26 買方這邊彌補。我也跟公司爭取到多收0.5%即可（共1.5%  
27 服務費）。希望林董能成全。祝事業鴻圖大展，您身體健康  
28 。此案順利成交」等語，預告將與被告進行議價與最後議價  
29 成功達成成交之通知。洪美珍於112年6月8日下午1時19分代  
30 轉原告公司董事長回覆何浚玄：「何先生 董事長來電告知  
31 股東希望你公司收的服務費維持1% 你努力議價的部分會包

01 個紅包給你。謝謝」等語，雖拒絕何浚玄有關提高服務費至  
02 1.5%之請求，然並未拒絕成交，更表示有關何浚玄努力議  
03 價成交部分，會包個紅包作為答謝。是原告已於112年6月7  
04 日獲知議價成功之消息，且無反對之表示，自應依滿慶公司  
05 通知出面與被告簽立買賣契約，否則即屬違約，被告有權沒  
06 入議價金，提示系爭支票行使票據權利。

07 (二)再原告於簽立系爭委託書後，曾向何浚玄詢問有無銀行可配  
08 合辦理承貸，並請何浚玄介紹，何浚玄因此先後介紹臺銀跟  
09 合作金庫與原告接洽，然於112年6月17日何浚玄以LINE通知  
10 洪美珍稱：「合庫無法承作此案，特此告知」，原告竟於11  
11 2年6月19日下午6時41分經洪美珍向何浚玄表示：「可能要  
12 麻煩你把支票還給我們，不好意思。謝謝你」，何浚玄見原  
13 告無端毀約，於112年6月20日下午2時19分請洪美珍轉知原  
14 告：「洪小姐您好：買賣雙方之前就已告知此案件價位已達  
15 底，此案成交。今天地主也回應，都已成交怎麼可能還有其  
16 他但書，若買方不買會有異議問題。所以目前無法退斡旋金  
17 予貴公司，否則地主會追究我公司」等語為回應。此後洪美  
18 珍與何浚玄進行電話討論，原告以其自備款不足，且銀行可  
19 貸款成數不如預期為由表示簽約恐有困難，意圖逃避成交後  
20 出面簽約之責任，但經何浚玄明確告知此舉違約後，原告請  
21 求給予其時間評估，卻遲未給答覆，雙方乃約定於112年6月  
22 29日下午2時，在滿慶公司永康區東橋十街23號營業地與地  
23 主、代書、臺銀人員面談，當日面談結果，滿慶公司表示可  
24 另外介紹農會協助原告提高承貸金額之成數，就承貸不足部  
25 分，由原告再提分期付款方案供被告評估，然先前相關之成  
26 交總價並未變動，自不影響已議價成功之結果。惟此後原告  
27 以諸多理由推諉，實際上是早有準備違約，藉此拖延待期間  
28 經過即可向系爭支票之付款銀行提出撤銷付款委託以逃避票  
29 據責任。此後果不其然，原告於112年8月1日寄發存證信函  
30 杜撰超過委託期間、議價未成，請求返還議價金。被告出售  
31 價格低於原告委託滿慶公司議價之價格，本件買賣議價已成

01 功，原先作為議價金之系爭支票即轉為定金，嗣後原告毀約  
02 不買，稱賣方所開條件未達原告欲買之價格，兩造間自始議  
03 價未成功云云，確非事實。

04 (三)依系爭委託書第6條第3、4款之文義，議價金於議價成功後3  
05 日全數轉為定金，如原告違約或不買，議價金悉由被告沒收  
06 ，原告經由滿慶公司何浚玄向被告提出有意買受系爭不動產  
07 ，系爭委託書所載之買受條件為原告提出買賣預約之要約，  
08 相關買賣條件經轉達、斡旋後，被告同意原告之買賣預約條  
09 件，即屬對於買賣預約要約之承諾，雙方就買賣預約已達成  
10 合意，何浚玄亦於112年6月7日向原告回報成交，故兩造就  
11 系爭不動產之買賣預約已成立。原告本應於議價成功後，在  
12 議價條件之範圍內與被告協商簽立買賣契約，原告先前所交  
13 付作為議價金之系爭支票，即具有買賣預約成立之「立約定  
14 金」之性質。原告嗣以系爭委託書未載之「貸款成數不足」  
15 事由違約不簽立買賣契約，應認買賣契約之未能締結可歸責  
16 於原告，參照最高法院109年度台上字第124號判決、90年度  
17 台上字第1405號裁定意旨，被告得類推適用民法第249條第2  
18 款規定，沒收於議價成功後從議價金轉為定金之系爭支票。

19 (四)至原告辯稱系爭不動產部分為農地導致契約全部無效而構成  
20 不當得利云云，更屬無稽。原告決定購買系爭不動產，對系  
21 爭不動產是否符合其本身營業需求、財務狀況能否承擔，自  
22 已經完整、審慎評估，方有可能提出相關議價條件委請滿慶  
23 公司與被告進行議價協商，遑論土地之登記資料皆屬公示，  
24 是否屬農地或為建地皆可逕向地政事務所調閱謄本查明，原  
25 告於簽立系爭委託書前更曾多次前往現場看地，評估所有條  
26 件後始提出相關委買價格與條件，豈會不知系爭不動產中有  
27 部分為農地此一客觀事實，及農業發展條例之限制之規定。  
28 原告空言稱因系爭不動產中有部分為農地，故標的不能，契  
29 約無效，實屬無稽。是原告請求確認系爭支票債權不存在，  
30 請求被告返還系爭支票，顯無理由等語，資為抗辯。

31 (五)並聲明：原告之訴駁回。

01 貳、反訴部分兩造之聲明及陳述：

02 一、反訴原告之主張，除與本訴答辯相同者外，另陳稱：系爭支  
03 票之原因關係為反訴被告與滿慶公司簽立系爭委託書之議價  
04 金，嗣於委託期間由滿慶公司居中協商議價成功而與反訴原  
05 告成交，且經滿慶公司告知反訴被告，請反訴被告通知可簽  
06 立買賣契約之日期，逾期視為違約或不買，該存證信函於11  
07 2年8月7日送達反訴被告，反訴被告置之不理，滿慶公司於1  
08 12年8月21日將系爭支票交予反訴原告受領，並以112年8月2  
09 2日存證信函告知反訴被告已由賣方沒收議價金之情，惟反  
10 訴原告事後提示系爭支票卻因反訴被告撤銷付款委託而不獲  
11 兌現，反訴被告撤銷付款委託並無從取消其發票人責任，爰  
12 依票據法第126條規定，請求反訴被告給付系爭支票票款等  
13 語。並聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告吳翹玄500萬元，  
14 及自112年8月28日起至清償日止，按週年利率百分之6計算  
15 之利息。(二)反訴被告應給付反訴原告東柏公司300萬元，及  
16 自112年8月28日起至清償日止，按週年利率百分之6計算之  
17 利息。

18 二、反訴被告之抗辯，除引用於本訴之主張外，另陳稱：

19 (一)反訴被告與滿慶公司簽署系爭委託書後，滿慶公司並未將系  
20 爭委託書交反訴原告於「賣方欄」簽章，以確認本件反訴被  
21 告所提出之要約。反訴原告於本件訴訟進行中所提之「買方  
22 議價委託書」雖有在「賣方欄」簽章，但此2紙經反訴原告  
23 簽章之「買方議價委託書」並無正本交付與反訴被告，是以  
24 反訴被告始終無法知悉滿慶公司是否與出賣人即反訴原告確  
25 認系爭委託書之要約內容，兩造就契約內容尚未確認，如何  
26 成立買賣預約或進一步訂立買賣契約。反訴原告雖主張112  
27 年6月7日雙方成交云云，惟斯時反訴被告就買賣價金究竟為  
28 何並不知悉，兩造間就買賣契約或買賣預約之必要之點「價  
29 金」未達意思合致，自不可能成立買賣預約或買賣契約。又  
30 系爭委託書中有記載「特約事項：1.須鑑界2.指定建築線3.  
31 須土壤檢測報告合格4.地上物清除」，該特約事項係本件交

01 易之特別重要事項，如反訴原告不同意，即不能認為議價有  
02 成功，而依反訴原告所提出之證據，皆未能證明反訴原告已  
03 於委託議價期間內就反訴被告所提出之特約事項為同意之意  
04 思表示，是以兩造未達成意思表示合致，買賣契約或買賣預  
05 約自不成立。

06 (二)退步言之，如認兩造議價已成且未簽正式買賣契約可歸責於  
07 原告，反訴原告沒收之系爭支票應屬系爭委託書中所載「議  
08 價成功後買方違約之違約金」，本件賣方即反訴原告並未受  
09 有其他損害，且金融機構貸款額度不足、買賣標的有部分為  
10 農地致無法買受等情事，皆非可歸責於買方即反訴被告，反  
11 訴被告自得依民法第252條規定請求酌減違約金之數額，以  
12 維公平。另如認反訴原告所沒收之系爭支票屬「定金」，反  
13 訴被告亦主張其過高部分屬於「價金之一部先付」，請求反  
14 訴原告返還超過相當比例損害額部分之先付價金，並於反訴  
15 中主張抵銷等語，資為抗辯。

16 (三)並聲明：

17 1.反訴原告之反訴駁回。

18 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

19 參、兩造爭執與不爭執事項如下（本院卷二第12至16頁）：

20 一、不爭執事項：

21 【本反訴相同】

22 (一)吳翹玄為系爭A土地之所有權人。

23 (二)東柏公司為系爭B土地及其上系爭建物之所有權人。

24 (三)系爭A、B土地相鄰，與系爭建物併作東柏公司廠區使用。

25 (四)吳翹玄與東柏公司於111年11月間各自與滿慶公司簽約委託  
26 滿慶公司銷售系爭不動產，嗣後屢經更新合約，最後之委託  
27 銷售期間末日為112年11月30日，依照被告提出之與滿慶公  
28 司間契約記載，112年6月3日吳翹玄與滿慶公司約定系爭A土  
29 地之委賣底價為總價2億1,334萬元，同年5月5日東柏公司與  
30 滿慶公司約定系爭B土地與系爭建物之委賣底價為總價1億3,  
31 000萬元。

01 (五)原告於112年6月2日與滿慶公司簽立系爭委託書（即原證2，  
02 補字卷第25至27頁），約定委託滿慶公司分別以系爭A土地  
03 總價2億3,431萬元、系爭B土地與系爭建物總價1億1,787萬  
04 元之價格，向吳翹玄與東柏公司議價購買系爭不動產，委託  
05 議價期間至112年6月30日24時00分止。

06 (六)原告已依系爭委託書交付系爭支票予滿慶公司作為議價金。

07 (七)反證13（本院卷一第95至123頁）為原告員工洪美珍與滿慶  
08 公司員工何浚玄間之LINE對話紀錄。其中：

09 1.何浚玄於112年6月5日上午10時58分傳訊向洪美珍稱：

10 「洪小姐好：1.公司已跟臺銀經理接洽好了，看董事長何  
11 時有空去貴公司拜訪。2.今天會去地主那邊議價，盡所能  
12 將價格議下來，若價格議得漂亮結果傷到那邊的服務費，  
13 再請董事長高抬貴手補貼一些服務費給我們。謝謝」等語  
14 （本院卷一第95頁）。

15 2.何浚玄於112年6月7日下午5時34分傳訊向洪美珍稱：「林董  
16 好：我方去議價過程使盡全力，由原本價差2千多萬到可  
17 以省884萬，我都跟公司爭取要讓利給買方，其中因議價  
18 造成我方在賣方部分短收1%（約350萬）服務費，公司希  
19 望能從買方這邊彌補。我也跟公司爭取到多收0.5%即可  
20 （共1.5%服務費）。希望林董能成全。祝事業鴻圖大  
21 展，您身體健康。此案順利成交」等語，洪美珍則於112  
22 年6月8日下午1時19分回復：「何先生董事長來電告知股  
23 東希望你公司收的服務費維持1%你努力議價的部分會包  
24 個紅包給你。謝謝」等語（本院卷一第105頁）。

25 (八)滿慶公司於112年6月間曾介紹原告向臺灣銀行、合作金庫銀  
26 行、農會接洽申貸，惟均未獲核准。

27 (九)原告於112年8月1日以原證6台南育平郵局第189號存證信函  
28 （補字卷第49至55頁）通知滿慶公司，因委買案超過委託期  
29 限未成交，請求返還議價金。滿慶公司於同年月4日以原證3  
30 左營菜公郵局第3627號存證信函（補字卷第29至35頁）回復  
31 原告，表示已於112年6月7日通知原告議價成功，限期請原

01 告通知可簽定買賣契約之日期，逾期將由賣方沒收議價金；  
02 另於同年月22日以反證15左營菜公郵局第4193號存證信函（  
03 本院卷一第127至129頁）通知原告已於112年8月21日將議價  
04 金交給賣方。上開函文原告與滿慶公司均有收受。

05 (十)系爭A、B支票目前由吳翹玄、東柏公司分別持有，其等曾於  
06 112年8月28日提示，因提示期間經過後撤銷付款委託而遭退  
07 票（本院卷一第35至37頁）。

08 (十一)原告提起本訴部分具有確認利益。

09 (十二)系爭A土地中之886、886-1、887、888土地為特定農業區之  
10 農牧用地，888-1、890-1土地為特定農業區之水利用地，88  
11 8-2、890-2土地為特定農業區之交通用地，890土地為特定  
12 農業區之丁種建築用地（謄本見本院卷一第223至234頁）。  
13 系爭B土地中之890-3土地為特定農業區之丁種建築用地，89  
14 1、904土地為特定農業區之農牧用地（謄本見本院卷一第23  
15 5至240頁）。

## 16 二、爭執事項：

### 17 【本訴部分】

18 (一)兩造於原告委託議價期間（112年6月2日至同年月30日24:00  
19 止）內，是否已議價成功而成立買賣預約？

20 1. 議價成功之定義為何？除買方議價委託書上載之價金與特  
21 約事項外，是否包含原告須得取得金融機構之貸款？

22 2. 兩造就議價成功之意思表示是否已合致？

23 3. 本件議價標的包含農地，是否因違反農業發展條例第33條  
24 「私法人不得承受耕地」之強制規定，而屬民法第246條  
25 第1項規定之標的不能，致買賣預約全部無效？

26 (二)如認議價已成功且成立買賣預約：

27 1. 作為議價金之系爭支票法律性質為何？屬買賣預約違約金  
28 或立約定金或其他？

29 2. 兩造嗣後未能簽立正式買賣契約是否可歸責於原告？原告  
30 得否依民法第249條第4款規定，請求被告返還系爭支票？

31 3. 如認兩造未能簽立正式買賣契約係可歸責於原告，原告得

01 否依民法第252條規定請求酌減違約金？  
02 (三)原告請求確認吳翹玄持有之系爭A支票、東柏公司持有之系  
03 爭B支票債權不存在，並依民法第179條規定請求各該被告返  
04 還上開支票，有無理由？

05 【反訴部分】

06 (一)反訴原告主張兩造議價已成，未能簽立正式買賣契約係因可  
07 歸責於反訴被告之事由，反訴原告得類推適用民法第249條  
08 第2項規定，沒收作為立約定金之系爭支票，並依票據法第1  
09 26條請求反訴被告給付票款500萬元予吳翹玄、300萬元予東  
10 柏公司，有無理由？

11 (二)反訴被告下列辯稱是否可採？

- 12 1.系爭支票屬違約金，應依民法第252條規定予以酌減。  
13 2.退步言之，若認系爭支票屬定金，過高部分屬於「價金之  
14 一部先付」，反訴被告得請求返還超過相當比例損害額部  
15 分之先付價金，並於反訴中主張抵銷。

16 肆、本訴部分得心證之理由：

17 一、兩造於原告委託議價期間內，已議價成功而成立買賣預約：

18 (一)按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利  
19 人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約  
20 內容請求履行，又買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍  
21 先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣  
22 本約業已成立（最高法院61年台上字第964號裁判意旨參照  
23 ）。不動產之買賣，除標的物及價金外，尚涉及付款方法、  
24 稅賦、點交、費用及違約等重要事項，故買賣預約，雖非不  
25 得就標的物及價金等項先為擬定，以作為訂立本約之張本，  
26 究不能因此即認買賣契約業已成立（最高法院80年度台上字  
27 第1883號裁判意旨參照）。尤其預約與本約究非同一，其內  
28 容未必盡同，通常均由當事人就預約所擬定之範圍進行商議  
29 ，於獲得具體之結論後，再據以訂立本約（最高法院79年度  
30 台上字第1357號裁判意旨參照）。又當事人訂立之契約，究  
31 為本約或係預約，應探求當事人立約時之真意而定，當事人

01 之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約  
02 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  
03 形解釋之（最高法院85年度台上字第2396號裁判意旨參照）  
04 。再按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當  
05 事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及  
06 過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗  
07 法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀  
08 察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二  
09 語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號  
10 裁判意旨參照）。

11 (二)查吳翹玄為系爭A土地之所有權人，東柏公司為系爭B土地及  
12 其上系爭建物之所有權人，上開土地相鄰，與系爭建物併作  
13 東柏公司廠區使用，吳翹玄與東柏公司自111年11月間起即  
14 委託滿慶公司銷售系爭不動產，原告於112年6月2日與滿慶  
15 公司簽立系爭委託書，委託滿慶公司分別以系爭A土地總價2  
16 億3,431萬元、系爭B土地與系爭建物總價1億1,787萬元之價  
17 格，與吳翹玄與東柏公司議價購買系爭不動產，委託議價期  
18 間至112年6月30日24時00分止，原告並交付系爭支票予滿慶  
19 公司作為議價金等節，為兩造所不爭執（不爭執事項(一)至(六)  
20 ），而吳翹玄與東柏公司於112年6月2日原告委託滿慶公司  
21 進行議價時，其委售價格高於原告委買價格，嗣經滿慶公司  
22 斡旋，先於112年6月3日與吳翹玄達成降低系爭A土地委賣總  
23 價至2億1,334萬元，再於112年6月5日與東柏公司達成降低  
24 系爭B土地與系爭建物委賣底總價至1億3,000萬元之合意，  
25 有吳翹玄與滿慶公司於112年5月24日、112年6月3日簽立之  
26 編號E000773號、E000827號賣方契約變更同意書、東柏公司  
27 與滿慶公司於112年5月29日、112年6月5日簽立之編號E0076  
28 9號、E000828號賣方契約變更同意書附卷可參（本院卷一第  
29 71至73、83至85頁），可知於原告委任滿慶公司與被告就系  
30 爭不動產進行議價後，被告委賣總價降為3億4,334萬元（計  
31 算式：2億1,334萬元+1億3,000萬元=3億4,334萬元），低

01 於原告委買總價3億5,218萬元（計算式：2億3,431萬元+1  
02 億1,787萬元=3億5,218萬元）達884萬元（計算式：3億5,2  
03 18萬元-3億4,334萬元=884萬元）。原告雖主張上述總價  
04 差額雖達884萬元，但其中單論東柏公司就系爭B土地與系爭  
05 建物之開價（1億3,000萬元）仍高於原告出價（1億1,787萬  
06 元），故議價仍屬未成功云云；然查，原告與滿慶公司就本  
07 件議價買賣事宜之主要聯絡窗口為原告公司顧問洪美珍與滿  
08 慶公司營業員何浚玄，觀諸二人間之LINE對話內容，何浚玄  
09 於112年6月5日曾傳訊息予洪美珍稱：「洪小姐好：1. 公司  
10 已跟臺銀經理接洽好了，看董事長何時有空去貴公司拜訪。  
11 2. 今天會去地主那邊議價，盡所能將價格議下來，若價格議  
12 得漂亮結果傷到那邊的服務費，再請董事長高抬貴手補貼一  
13 些服務費給我們。謝謝」等語，告知將與被告進行議價。其  
14 後於112年6月7日傳訊息向洪美珍稱：「林董好：我方去議  
15 價過程使盡全力，由原本價差2千多萬到可以省884萬，我都  
16 跟公司爭取要讓利給買方，其中因議價造成我方在賣方部分  
17 短收1%（約350萬）服務費，公司希望能從買方這邊彌補。  
18 我也跟公司爭取到多收0.5%即可（共1.5%服務費）。希望  
19 林董能成全。祝事業鴻圖大展，您身體健康。此案順利成交  
20 」，告知議價成功，被告出售價格低於原告委託斡旋金額，  
21 原告可以「省884萬」，並表達希望由原告彌補滿慶公司因  
22 價差而少收之賣方服務費。洪美珍則於112年6月8日回覆：  
23 「何先生 董事長來電告知股東希望你公司收的服務費維持  
24 1% 你努力議價的部分會包個紅包給你。謝謝」。此後洪美  
25 珍於112年6月12日、112年6月16日傳訊稱：「何先生，臺銀  
26 約這星期五早上去柳營看地」、「今天早上有約臺銀來看地  
27 」，112年6月17日何浚玄傳訊告知：「合庫無法承作此案」  
28 ，洪美珍便於112年6月19日傳訊稱：「可能要麻煩你把支票  
29 還給我們，不好意思。謝謝你」，何浚玄翌日回以：「洪小  
30 姐您好：買賣雙方之前就已告知此案件價位已達底，此案成  
31 交。今天地主也回應，都已成交怎麼可能還有其他但書，若

01 買方不買會有異議問題。所以目前無法退斡旋金予貴公司，  
02 否則地主會追究我公司」，此後雙方約定於112年6月29日下午  
03 下午2時00分在滿慶公司辦公室偕同地主、代書及臺銀進行討  
04 論，何浚玄並提醒洪美珍：「有2地主，一塊吳先生總價金  
05 為21334萬，一塊東柏公司總價金為13000萬共34334萬，請  
06 不要說溜嘴不然很麻煩」，洪美珍嗣於112年7月3日下午2時  
07 39分傳訊稱：「我們董事長指示農會你們要介紹OK，約個時  
08 間，地主可分期部分可分多久，要明確」，何浚玄回以：「  
09 農會會介紹，地主方面有說看你們公司營運狀況，看如何分  
10 期，請提方案」，然洪美珍於112年7月24日、31日傳訊稱：  
11 「目前談的條件都和我們公司不符，怎麼簽。你們先把票還  
12 給公司」、「何先生：早安。可以麻煩你把支票還給我們，  
13 謝謝」等語，以上有何浚玄與洪美珍間於112年6月5日至同  
14 年7月31日間之LINE對話紀錄在卷可參（本院卷一第95至123  
15 頁，補字卷第41至48頁）。從上述對話內容可知，當滿慶公  
16 司業務員何浚玄於112年6月7日告知原告公司聯絡窗口洪美  
17 珍「議價成功」、「由原本價差2千多萬到可以省884萬」時  
18 ，原告並未拒絕成交，或詢問吳翹玄與東柏公司就各自不動  
19 產之售價為何，是否均低於原告出價，反而係稱有關何浚玄  
20 努力議價成交部分，會包個紅包作為答謝。其後當何浚玄提  
21 醒洪美珍「有2地主，一塊吳先生總價金為21334萬，一塊東  
22 柏公司總價金為13000萬共34334萬」時，洪美珍也未質疑為  
23 何東柏公司價金高於原告此部分之出價，二人主要討論點均  
24 聚焦於原告公司辦理貸款事宜上，表示原告雖係與滿慶公司  
25 就吳翹玄與東柏公司所有之不動產各簽立1份議價委託書載  
26 明委買價格，但原告之真意為預定同時購買系爭不動產，被  
27 告就系爭不動產之「出售總價」是否低於原告之「委買總價  
28 」，始為「議價成功」之重點，至於被告個別不動產之售價  
29 則非關鍵，故原告主張雖被告出售總價低於原告委買總價達  
30 884萬元，但因其中東柏公司就系爭B土地與系爭建物之開價  
31 （1億3,000萬元）仍高於原告此部分之出價（1億1,787萬元

01 )，故議價仍屬未成云云，顯不可採。

02 (三)另關於原告主張「買賣價金得否分期」、「金融機構能否貸  
03 款予原告」等為原告特別關心之買賣條件，屬買賣契約必要  
04 之點，兩造未能就此部分達成共識，仍屬「議價未成功」，  
05 兩造未成立買賣契約或買賣預約乙節；查觀諸系爭委託書內  
06 容，其中第一條記載委託議價之不動產，第二條記載原告委  
07 託議價金額，第三條記載買賣雙方應各自負擔之規費，第四  
08 條記載付款條件依代書流程，第五條記載委託議價期間，第  
09 六條記載「不動產以現況及權狀登記之面積為準」，與議價  
10 成功或不成功之效果，以及議價成功後買方違約不買或賣方  
11 違約不賣之效果，第七條記載原告應支付滿慶公司之服務費  
12 為買賣總價百分之1，第八條記載「特約事項：以上條款皆  
13 經甲方（原告）詳閱無誤，特立買方議價委託書為憑，並放  
14 棄要約權利」，另以手寫註記「1.須鑑界 2.指定建築線 3.  
15 土壤檢測報告合格 4.地上物清除」，有系爭委託書在卷可  
16 稽（補字卷第25至27頁）。上述委託議價契約內容中並無原  
17 告前述之將「買賣價金得否分期」、「金融機構能否貸款予  
18 原告」作為「議價成功」之條件，且揆諸前揭法文意旨，契  
19 約本有預約與本約之分，以不動產買賣而言，除標的物及價  
20 金外，尚涉及付款方法、稅賦、點交、費用及違約等重要事  
21 項，買賣預約並非不得就標的物及價金等項先為擬定，以作  
22 為訂立本約之張本，原告將系爭委託書所無之「買賣價金得  
23 否分期」、「金融機構能否貸款予原告」作為議價成功與否  
24 之條件，除與系爭委託書之記載不符外，顯然係將其認為之  
25 買賣本約必要之點，混淆作為議價是否成功、買賣預約是否  
26 成立之要件。再結合系爭委託書之上開條款，及該文件之左  
27 下角有賣方資料與簽名欄位、右下角有賣方表示同意或不同  
28 意出售之簽名欄位，即可知，當賣方同意以買方議價金額或  
29 低於買方議價金額出售不動產時，買方原先交付予仲介之議  
30 價金即轉為定金，買賣雙方間會成立買賣預約。本件被告已  
31 同意以低於原告議價之金額出售系爭不動產，經何浚玄於11

01 2年6月7日下午5時34分傳訊告知原告議價成功（由原本價差  
02 2千多萬到可以省884萬），即表示兩造間就系爭不動產成立  
03 買賣預約，原告原先交付予滿慶公司之議價金即轉為定金。  
04 (四)至原告主張滿慶公司並未將被告同意系爭委託書上載手寫部  
05 分之「特約事項」之意旨告知原告，或將被告簽名確認之買  
06 方議價委託書正本交予原告，故被告同意議價之意思表示自  
07 始未到達原告，兩造間不可能成立買賣預約或契約乙節，然  
08 查，意思表示之通知本不以「紙本」為限，何浚玄既已傳訊  
09 告知原告議價成功，即表示兩造對於議價成功、成立買賣預  
10 約之意思表示合致。且依系爭委託書第九條之約定可知，系  
11 爭委託書係採一式三聯複寫方式製作，一聯為受託人即滿慶  
12 公司保管聯，一聯為委託人即原告保管聯，一聯為賣方保管  
13 聯，原告與滿慶公司簽立買方議價委託書後，原告會先取得  
14 其中一聯（即原告於起訴狀提出之系爭委託書），再由滿慶  
15 公司持剩餘2聯與被告進行議價，因彼時議價尚無結果，被  
16 告自無可能在原告持有之該聯上簽名，係待議價成功後，被  
17 告始會於滿慶公司持有之其餘2聯上簽名作為被告同意原告  
18 委買條件、雙方議價成功之證明，此觀被告提出之買方議價  
19 委託書上方有被告簽章（本院卷一第87、93頁）即可佐證；  
20 並與證人何浚玄到庭證稱：議價委託書是一式三聯，買方下  
21 斡旋後，一張給買方，一張是去與地主談時，議價時若有成  
22 功會給他一聯，一張是公司留存，議價成功就是指買方的條  
23 件地主都答應；因為三聯是複寫的，第三聯已經給買方了，  
24 所以地主會在第一二聯上簽名等語（本院卷一第311頁）一  
25 致。故原告以滿慶公司未將被告簽名確認之買方議價委託書  
26 正本交予原告，即認被告同意議價之意思表示未到達原告，  
27 兩造無從意思表示合致而成立買賣預約，顯係原告事後反悔  
28 不想購買系爭不動產之推卸之詞，委無可採。  
29 (五)再原告主張系爭不動產中之886、886-1、887、888、891、9  
30 04土地為「特定農業區之農牧用地」，原告為私法人，依農  
31 業發展條例第33條本文規定「私法人不得承受耕地」，原告

01 客觀上無法買受或登記為農地之所有人，此部分屬民法第24  
02 6條規定之標的不能，契約無效乙節，被告辯稱：對上開土  
03 地為「特定農業區之農牧用地」，原告客觀上無法將之登記  
04 在其名下不爭執，但原告可用自然人名義辦理登記，且此為  
05 議價成功前原告就已知悉之事項，原告不得據此主張契約無  
06 效等語（本院卷二第10頁）。按以不能之給付為契約標的者  
07 ，其契約為無效。但其不能情形可以除去，而當事人訂約時  
08 並預期於不能之情形除去後為給付者，其契約仍為有效，民  
09 法第246條第1項定有明文；次按私法人不得承受耕地。但符  
10 合該條例第34條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗  
11 研究機構經取得許可者，不在此限，為農業發展條例第33條  
12 所明定。查系爭不動產中之886、886-1、887、888、891、9  
13 04土地為「特定農業區之農牧用地」，原告依農業發展條例  
14 第33條規定不得承受上述土地，此為兩造所不爭執，堪可認  
15 定。惟兩造因議價成功所成立者為「買賣預約」，其效力為  
16 原告交付予滿慶公司之議價金抵為「購買不動產定金之一部  
17 分」（參照系爭委託書第六條第(三)款），兩造因該預約而負  
18 有「洽商其餘買賣必要之點以擬定並簽立買賣本約」之義務  
19 ，此契約標的並非不能之給付。且按承買人不符法定限制  
20 承買或登記之身分時，如其指定符合法定要件之人為受登記  
21 人，即非民法第246條第1項以不能之給付為契約之標的，其  
22 契約仍屬有效（最高法院102年度台上字第2189號裁判意旨  
23 參照），故兩造簽定之買賣本約，如有約定指定符合法定要  
24 件之人為系爭不動產中農地部分之承買人及登記人，該買賣  
25 本約之契約仍會屬於有效之契約，亦無標的不能之問題。是  
26 原告單憑系爭不動產中有部分為農地，即謂標的不能，縱使  
27 議價成功，兩造間之買賣預約仍屬無效云云，並不可採。

28 (六)末證人洪美珍雖到庭證稱：原告公司是我與何浚玄接洽，系  
29 爭委託書也是原告公司董事長授權我蓋章的，何浚玄過程中  
30 一直強調寫系爭委託書只是供議價，系爭支票是斡旋金，不  
31 會兌現，若買賣合約書沒有簽立成功，就會把系爭支票還給

01 我們，全部要以買賣合約書為準，沒有簽立買賣合約書就是  
02 不算，我記得除了系爭委託書上面手寫的特約事項，我還有  
03 跟何浚玄說若貸款不到公司預期，我們公司就不買，後來我  
04 們公司因為銀行貸款成數不足、負擔不起，就不要買了，故  
05 最後並未簽立買賣契約等語（本院卷一第300至309頁）。然  
06 洪美珍本身為原告公司負責辦理本件議價買賣事務之人員，  
07 其證詞是否可信，或者係其個人之意見或推測，理應綜合參  
08 照其證述之前後文，並有其他證據作為補強，始可採認。而  
09 洪美珍上述之「何浚玄表示若未簽立買賣契約，就會退還系  
10 爭支票」，若參照系爭委託書內容，應係指其中第六條第(二)  
11 款所約定之「委託期限屆滿，乙方議價不成功時，議價金無  
12 息於三日內全部退還，不另取費用」，但此約定係以「委託  
13 議價期滿而議價不成功」作為前提，但何浚玄早於112年6月  
14 7日便通知洪美珍議價成功，業如前述，此時如買賣雙方有  
15 一方違約不買或違約不賣，即會適用系爭委託書第六條第(四)  
16 款「議價成功後，若甲方違約或不買，則議價金悉由賣方沒  
17 收，絕無異議」、第(五)款「議價成功後，若賣方違約不賣或  
18 不依約履行，則議價金由賣方退還甲方，另賠償議價金一倍  
19 之違約金於甲方」之約定。故洪美珍以只要最終未簽立買賣  
20 本約，滿慶公司或被告便應退還系爭支票，與議價成功與否  
21 無關，其證詞顯然與上述系爭委託書之約定未盡相符，應屬  
22 其個人對於契約之解讀。況關於洪美珍是否有向何浚玄表達  
23 應將「原告應得取得預期之銀行貸款」作為議價條件乙節，  
24 洪美珍證述其有要求何浚玄將此做為特別條件，是何浚玄說  
25 這沒有什麼、不能寫在系爭委託書上，才未寫上去等語（本  
26 院卷一第302頁）；然何浚玄係證稱：議價委託書的特約事  
27 項內容是原告公司顧問提供的，提供的內容都有寫進去，簽  
28 委託書前或當時，原告公司並沒有表示若無法貸款到一定成  
29 數或金額就不買地，我也沒有跟他們講說議價委託書簽沒有  
30 關係、不受拘束、以買賣契約為準，因為這樣講等於斡旋單  
31 是多寫的等語（本院卷一第312至313頁），二人證詞顯有出

01 入。而當進一步詢問洪美珍「原告公司就本件買賣準備多少  
02 現金及貸款」、「證人或原告公司法代有無向滿慶公司表示  
03 要銀行願意貸款才願意買地」時，洪美珍卻又表示「不清楚  
04 」、「董事長好像有這樣講過，他說要銀行願意貸給我們7  
05 成還是8成才願意買地，太久了我忘記了」（本院卷一第302  
06 頁），另詢及其「有無跟何浚玄說預期的貸款成數或金額」  
07 時，洪美珍答以「沒有」（本院卷一第305頁），則如「原  
08 告公司應取得相當貸款成數」確為原告委託滿慶公司與被告  
09 議價成功與否之要件之一，原告如何會未將之記載在系爭委  
10 託書上，甚至於簽立系爭委託書時，根本未掌握或提出具體  
11 之貸款成數，足徵貸款成數並非本件議價成功與否之約定要  
12 件，否則相當於容許買方以模糊且隨時可能變動之貸款成數  
13 條件恣意推翻議價成功之結果，使賣方徒然耗費心力時間，  
14 是洪美珍之證述實難憑採。

15 (七)準此，兩造於原告委託議價期間內，業因被告就系爭不動產  
16 之出售總價低於原告委買總價，而議價成功，成立買賣預約  
17 ，原告主張兩造間因未就原告須取得一定之貸款成數達成共  
18 識，且被告同意議價條件之意思表示未到達原告，以及系爭  
19 不動產中農地部分屬標的不能，故議價未成功等詞，均無可  
20 採。

21 二、系爭支票為用以擔保買賣本約成立之立約定金，兩造嗣未能  
22 簽立買賣本約可歸責於原告，原告依民法第249條第4款規定  
23 請求被告返還系爭支票，及依民法第252條規定請求酌減違  
24 約金，均無理由：

25 (一)按定金之性質，因其作用之不同，通常可分為：①證約定金  
26 ，即為證明契約之成立所交付之定金；②成約定金，即以交  
27 付定金為契約成立之要件；③違約定金，即為強制契約之履  
28 行，以定金為契約不履行損害賠償之擔保；④解約定金，即  
29 為保留解除權而交付之定金，亦即以定金為保留解除權之代  
30 價；⑤立約定金，亦名猶豫定金，即在契約成立前交付之定  
31 金，用以擔保契約之成立等數種（最高法院91年度台上字第

01 635號裁判意旨參照)。立約定金係在契約成立以前所支付  
02 之定金，用以擔保主契約或本約之成立，此與成約定金、證  
03 約定金、違約定金、解約定金均係為確保契約之履行為目的  
04 ，以主契約或本約之存在為前提之定金，尚屬有間，違約金  
05 則係除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠  
06 償總額，其性質亦與定金不同（最高法院106年度台上字第4  
07 80號裁判、臺灣高等法院103年度重上字第961號裁判意旨參  
08 照）。定金之性質為何，應依契約之文字及當事人之真意決  
09 定之。另所謂定金，是指當事人之一方以確保契約履行為目  
10 的，交付他方之金錢或其他代替物。支票雖係有價證券，然  
11 本身並非代替物，原不能充作定金，惟如雙方另有特約以支  
12 票面額所表彰之金錢價值，充作定金，以支票經提示或追索  
13 未獲付款為解除金錢給付效果之要件，本諸契約自由原則，  
14 定金契約仍得認為成立（最高法院103年度台上字第775號裁  
15 判意旨參照）。

16 (二)查系爭委託書除記載原告願意購買系爭不動產之價格與委託  
17 議價期間外，其中第六條約定：「議價條件：(一)不動產以現  
18 況及權狀登記之面積為準。(二)委託期限屆滿，乙方（滿慶公  
19 司）議價不成功時，議價金無息於3日內全部退還，不另取  
20 費用。(三)議價成功後，議價金抵為購買不動產定金之一部  
21 分，甲方（原告）應於3日內補足總價款百分之X作為定金。  
22 (四)議價成功後，若甲方違約或不買，則議價金悉由賣方沒收  
23 ，絕無異議。(五)議價成功後，若賣方違約不賣或不依約履行  
24 ，則議價金由賣方退還甲方，另賠償議價金一倍之違約金於  
25 甲方。(六)前項之違約金，甲方如有收受時，同意支付違約金  
26 之百分之五十作為受託人之服務費用。(七)預定簽約時間、地  
27 點：民國 年 月 日上（下）時 分，於乙方處所簽訂  
28 不動產買賣契約書」。而兩造於議價成功後成立買賣預約，  
29 負有簽訂買賣本約之義務，業如前述，依系爭委託書第六條  
30 第(三)款之約定，此時原本作為議價金之系爭支票，即「抵為  
31 購買不動產定金之一部分」，顯見系爭支票係於買賣本約成

01 立前所交付之定金。另依系爭委託書第六條第(四)、(五)款之約  
02 定，如議價成功後原告違約或不買，議價金悉由被告沒收，  
03 反之如係被告違約不賣或不依約履行，被告除應退還議價金  
04 外，另應賠償議價金1倍之違約金予原告，足徵系爭支票係  
05 擔保買賣本約成立所交付之定金。揆諸前揭說明，系爭支票  
06 既係於買賣本約成立前所交付，用以擔保買賣本約成立之定  
07 金，其性質應屬立約定金。依此，原告援引民法第252條關  
08 於違約金酌減之規定，請求酌減被告沒收之定金金額，即顯  
09 然無據。

10 (三)再關於原告得否依民法第249條第4款規定請求被告返還系爭  
11 支票乙節；按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定  
12 ；一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契  
13 約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不  
14 得請求返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致  
15 不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約  
16 因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返  
17 還之，民法第249條定有明文。亦即，當契約不能履行時，  
18 受定金者是否返還定金予付定金者，端視「契約不能履行之  
19 事由是否可歸責於受定金者或付定金者」。本件原告主張兩  
20 造之所以未能簽立正式之買賣本約，有兩個原因，其一為原  
21 告未能取得金融機構相當額度之貸款，其二為原告為法人，  
22 依農業發展條例第33條規定，無法買受並登記系爭不動產中  
23 屬農地之土地。然查，本件涉及之系爭不動產價格高達數億  
24 元，原告固有資金是否足敷其委買價格，或其中須有若干貸  
25 款成數始足支應，此涉及原告作為買方之資力問題，本應由  
26 原告於委託滿慶公司議價之前，進行相當之評估，再定出議  
27 價委買金額，或將委買價金中須含多少貸款成數記載於議價  
28 委託書上以使賣家知悉，絕無事後突然空言「因未能從銀行  
29 取得原告預期之貸款成數，故不買了」之理，況從前述洪美  
30 珍與何浚玄之證述可知，原告根本未在議價前告知滿慶公司  
31 或被告其所預期應取得之貸款成數或金額為何，則原告主張

01 其「一再於雙方協商過程中，表明自備款為2千餘萬元，其  
02 餘款項皆須貸款」等語（本院卷二第34頁），顯非事實。再  
03 關於系爭不動產中有部分農地之部分，系爭委託書第六條第  
04 (一)款明載「不動產以現況及權狀登記之面積為準」，何浚玄  
05 亦證稱：我有提供物件資料表，洪美珍也有跟我要過地號跟  
06 建號的銷售明細、賣方委託書、買方斡旋單，在寫議價委託  
07 書前，原告就已經知道有農地等語（本院卷一第311至312頁  
08 ），洪美珍則證稱：後來才聽說公司好像不能買農地，知道  
09 後就想說不要買了，因為太複雜了等語（本院卷一第303頁  
10 ），可證原告於委託滿慶公司議價時，即已掌握系爭不動產  
11 中包含農地，其自應查明自己是否得以承買並登記農地，或  
12 有無替代方案，而非將該責任轉嫁與仲介或賣方。本件被告  
13 完全接受原告之議價承買條件而議價成功，原告本應以議價  
14 條件為基礎出面與被告協商締結買賣本約，其卻以負擔不起  
15 價金、貸款成數不足、系爭不動產中有農地為由，拒絕簽立  
16 本約，已違反兩造議價條件中關於買賣價金金額及付款條件  
17 依代書流程辦理之共識，按一般社會之理性客觀認知、交易  
18 經驗法則、誠信原則為公平合理之判斷後，上情屬原告之故  
19 意（否認成交、負擔不起原已議定之價金）或重大過失（銀  
20 行同意貸款成數不足）違約，自為完全可歸責於原告之事由  
21 ，原告經被告通知後不願出面簽立買賣本約，其違約事證明  
22 確。原告主張兩造未能簽立買賣本約不可歸責於原告云云，  
23 誠無可採。

24 (四)準此，兩造間議價成功成立買賣預約後，原作為議價金之系  
25 爭支票即轉為用以擔保買賣本約成立之立約定金，兩造嗣因  
26 原告未能取得金融機構相當額度之貸款，及原告因認其私法  
27 人身分無法買受登記系爭不動產中之農地部分，致未能簽立  
28 買賣本約，上開未能簽立買賣本約之事由可歸責於原告，則  
29 原告依民法第249條第4款規定請求被告返還系爭支票，及依  
30 民法第252條規定請求酌減違約金，均無理由。

31 三、綜上所述，兩造於原告委託議價期間內，已議價成功而成立

01 買賣預約，系爭支票為用以擔保買賣本約成立之立約定金，  
02 兩造嗣未能簽立買賣本約可歸責於原告，原告不得依民法第  
03 249條第4款規定請求被告返還系爭支票，或依民法第252條  
04 規定請求酌減違約金，是被告取得系爭支票具有法律上之原  
05 因，原告請求確認吳翹玄持有之系爭A支票、東柏公司持有  
06 之系爭B支票債權不存在，並依民法第179條規定請求被告返  
07 還上開支票，均為無理由，應予駁回。

08 伍、反訴部分得心證之理由：

09 一、按簽立預約時所交付之定金，用以擔保本約之成立為目的，  
10 若本約成立，該定金因而變更為確保契約之履行為目的，有  
11 民法第249條規定之適用；本約如未成立，定金之效力仍應  
12 類推適用該條文之規定。又預約成立後，兩造固應同受拘束  
13 ，負有依照雙方合意內容訂立本約之義務，惟在本約訂立之  
14 前，如標的物之狀況已有非預約當時所知之變動，其違反預  
15 約義務之行為，是否有可歸責之事由，應就拒絕締結本約之  
16 原因，依簽立預約與議訂本約時之各種情事，按一般社會之  
17 理性客觀認知、交易之經驗法則、誠信原則為公平合理之判  
18 斷，如有故意違反、未盡注意義務或其他顯不正當之情事，  
19 自得認係可歸責；反之，則應認為不可歸責（最高法院109  
20 年度台上字第124號裁判意旨參照）。

21 二、查兩造於反訴被告委託議價期間內，因議價成功而成立買賣  
22 預約，系爭支票為用以擔保買賣本約成立之立約定金，兩造  
23 嗣因反訴被告未能取得金融機構相當額度之貸款，及反訴被  
24 告顧慮系爭不動產之農地買受登記問題，而拒絕與反訴原告  
25 簽立買賣本約，業如前述，而上述反訴被告拒絕締結本約之  
26 事由，均為其在委託滿慶公司向反訴原告提出議價請求時，  
27 已得知悉並為相應安排者，並非反訴被告無從預料之變動，  
28 故兩造未能簽立買賣本約實屬可歸責於反訴被告，依系爭委  
29 託書第六條第(四)款之約定，議價成功後反訴被告違約不買，  
30 議價金悉由反訴原告沒收，揆諸前揭法文意旨，反訴原告主  
31 張類推適用民法第249條第2項規定，沒收作為立約定金之系

01 爭支票，應認有據。再反訴原告曾於112年8月28日持系爭支  
02 票向付款人提示付款，但因提示期間經過後撤銷付款委託而  
03 遭退票乙情，為兩造所不爭執（不爭執事項(十)），則反訴原  
04 告依票據法第126條規定，請求反訴被告負發票人責任，給  
05 付系爭A支票之票款500萬元予吳翹玄，系爭B支票之票款300  
06 萬元予東柏公司，為有理由。另按執票人向支票債務人行使  
07 追索權時，得請求自為付款提示日起之利息，如無約定利率  
08 者，依年利6釐計算，為票據法第133條所明定，則反訴原告  
09 併請求反訴被告給付上開票款自付款提示日112年8月28日起  
10 至清償日止，按週年利率百分之6計算之利息，亦屬有據。

11 三、至反訴被告雖辯稱反訴原告沒收之票款，應依民法第252條  
12 規定予以酌減云云；然按民法第252條係關於違約金酌減之  
13 規定，本件反訴原告沒收者為定金，自無該條之適用，反訴  
14 被告此部分所辯，核無可採。再反訴被告辯稱系爭支票作為  
15 定金，其過高部分應屬於「價金之一部先付」，反訴被告得  
16 請求反訴原告返還超過相當比例損害額部分之先付價金，並  
17 於反訴中主張抵銷乙節；按立約定金係在契約成立以前所支  
18 付之定金，用以擔保主契約或本約之成立，此與成約定金、  
19 證約定金、違約定金、解約定金均係為確保契約之履行為目  
20 的，以主契約或本約之存在為前提之定金，尚屬有間（最高  
21 法院106年度台上字第480號裁判、臺灣高等法院103年度重  
22 上字第961號裁判意旨參照）；違約定金之交付，旨在強制  
23 契約之履行，供契約不履行損害賠償之擔保，性質上為最低  
24 損害賠償額之預定，約定之違約定金過高，與當事人所受損  
25 害顯不成比例時，應認當事人交付過高金額部分已非違約定  
26 金，而係價金之「一部先付」，交付之當事人得請求返還該  
27 超過相當比例損害額部分之先付價金，以求公平，惟究與違  
28 約金之酌減並不相同，兩者顯有差異（最高法院110年度台  
29 上字第1851號裁判意旨參照）。依上述裁判意旨可知，立約  
30 定金係在契約成立以前所支付，用以擔保主契約或本約之成  
31 立之定金，與違約定金係為確保契約之履行為目的，以主契

01 約或本約之存在為前提之定金有別，違約定金因係作為契約  
02 不履行損害賠償之擔保，性質上為最低損害賠償額之預定，  
03 故如約定之違約定金過高，與當事人所受損害顯不成比例時  
04 ，該過高部分已非違約定金，而係價金之「一部先付」，交  
05 付之當事人得請求返還該超過相當比例損害額部分之先付價  
06 金。查本件依議價委託書之約定，於議價成功後，兩造皆有  
07 依議價條件出面簽立買賣契約之義務，故此時該議價金係用  
08 以擔保兩造日後依議價條件洽商簽立買賣契約，以免任一方  
09 事後反悔不買或不賣，影響買賣契約之成立，自屬立約定金  
10 無疑，此部分業如前述，此時買賣契約既尚未成立，該定金  
11 即與擔保買賣契約之履行無關，自非違約定金。又系爭委託  
12 書第(四)款既已約明議價成功後，如反訴被告違約不買，議價  
13 金悉由反訴原告沒收，反訴被告理應遵守此約定，況本件議  
14 價金800萬元僅為兩造合意買賣總價3億5,218萬元之2.27%  
15 (計算式：800萬元÷3億5,218萬元×100%=2.27%，四捨五  
16 入至小數點以下第二位)，其比例微小，亦無從認為具有價  
17 金一部先付之性質，反訴被告復未就該議價金屬價金一部先  
18 付性質提出任何舉證，故本件應無反訴被告辯稱之其得請求  
19 反訴原告返還超過相當比例損害額之先付價金，並據以與反  
20 訴原告之票款請求債權相抵銷之問題。

21 四、綜上所述，反訴原告主張兩造議價已成，嗣未能簽立正式買  
22 賣契約係因可歸責於反訴被告之事由，反訴原告得類推適用  
23 民法第249條第2項規定，沒收作為立約定金之系爭支票，又  
24 反訴原告於112年8月28日向付款人提示系爭支票請求付款遭  
25 退票，故依票據法第126條請求反訴被告負發票人責任，分  
26 別給付票款500萬元予吳翹玄、300萬元予東柏公司，及均自  
27 112年8月28日起至清償日止，按週年利率百分之6計算之利  
28 息，為有理由，應予准許。

29 五、本件反訴係屬民事訴訟法第427條第2項第6款規定適用簡易  
30 程序所為反訴被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3  
31 款規定依職權宣告假執行。反訴被告聲請宣告免為假執行，

01 核無不當，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金  
02 額准許之。

03 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
04 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

05 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

07 臺南簡易庭 法官 陳紆伊

08 上列正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
10 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

14 書記官 王美韻

15 附表：

16

編號	票據號碼	金額（新臺幣）	發票日	受款人	付款人
A	KH0000000	500萬元	112年7月31日	吳翹玄	第一銀行金城分行
B	KH0000000	300萬元	112年7月31日	東柏有限公司	第一銀行金城分行