臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4270號

原　　告　林佩宜
訴訟代理人　梁宵良律師
複 代理 人　洪維洲
參　加　人　大師國際不動產股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳建慶
訴訟代理人　林志強律師
　　趙子澄律師
被　　告　林乃莉
訴訟代理人　楊金順律師

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國109年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔，參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條定有明文。本件原告主張兩造就臺北市○○區○○路0 段000 號14樓房屋、坐落土地及地下室停車位（下合稱系爭房地）成立買賣契約（下稱系爭買賣契約），然被告因可歸責事由而未履行系爭買賣契約，其得依民法第249 條第3 款規定，請求被告加倍返還其所給付之定金，核屬因不動產涉訟，而上開不動產位於本院轄區，依首揭規定，本院自有管轄權。

二、次按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58 條第1 項亦有明定。查原告主張系爭買賣契約係由大師國際不動產

股份有限公司（下稱大師不動產）所屬營業員居間成立，被告亦不爭執其曾委託大師不動產銷售系爭房地，大師不動產就本件訴訟自有法律上利害關係，其以輔助原告為由聲明參加訴訟（見本院卷第247至259頁，下稱大師不動產為參加人），核無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：被告與參加人於民國108 年1 月29日簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），委託參加人以新臺幣（下同）1億8996萬元銷售系爭房地，伊則於108 年1月30日與參加人簽訂買賣斡旋契約書（下稱系爭斡旋契約），交付面額350 萬元之支票（下稱系爭支票）予參加人作為斡旋金（下稱系爭斡旋金），願以1 億7000萬元購買系爭房地，並以系爭斡旋契約為購買系爭房地之要約。嗣訴外人即參加人所屬營業員胡東龍、徐善泰居間斡旋後，被告同意上開價金數額，並於108年1月31日與參加人簽訂委託契約書更改附表（下稱系爭更改附表），將委託出售金額更改為1億7000 萬元，向賣方仲介胡東龍為出售系爭房地之承諾，上開承諾經胡東龍轉知伊之仲介徐善泰後，由徐善泰再轉知伊，兩造即就系爭房地成立系爭買賣契約，並定於108 年2月1日簽訂系爭房地之書面買賣契約，系爭斡旋金亦於系爭買賣契約成立時轉為定金（下稱系爭定金），由參加人代被告收受及保管。詎系爭買賣契約成立後，被告竟拒絕與伊簽訂書面買賣契約，反以參加人有詐欺之違約情事為由，主張撤銷簽訂系爭委託銷售契約之意思表示，伊於108年5月31日發函催告被告應於5 日內與伊簽訂書面買賣契約，逾期則解除系爭買賣契約，然被告仍未置理，系爭買賣契約乃於108年6月10日解除，系爭買賣契約因可歸責於收受定金之被告之事由致不能履行。爰依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還系爭定金等語，並聲明：㈠被告應給付伊350 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息（下合稱350 萬元本息）。㈡願供擔保，請准宣告假

執行。

二、被告則以：伊受參加人詐欺而簽訂系爭委託銷售契約，故於108 年2 月18日發函參加人，向其表示依民法第92條規定撤銷系爭委託銷售契約之意思，系爭委託銷售契約已無從拘束伊。且兩造就系爭房屋之買賣價金是否包含停車位、付款條件均未達意思表示合致，伊亦未於系爭斡旋契約上簽章，難認伊已同意出售系爭房地或系爭買賣契約業已成立。又原告交付參加人之系爭支票非以伊為受款人，復禁止背書轉讓，伊並未同意以此方式收受定金，系爭斡旋金自未轉為定金。況系爭支票現已逾發票時間1 年仍未提示，顯見原告實未給付定金，無從請求伊加倍返還。再者，兩造既未簽訂書面買賣契約及履約保證契約，系爭斡旋金至多僅屬預約定金之性質，原告仍不得依民法第249 條第3 款規定請求伊加倍返還等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、參加人陳述略以：伊之營業員胡東龍係於108 年1 月29日將系爭委託銷售契約交付被告審閱及簽名，被告旋即委託其司機於108 年1 月30日將審閱簽名完畢之系爭委託銷售契約送交伊之營業處，伊無盜填系爭委託銷售契約之日期或詐欺被告之情事。又兩造就系爭房地之買賣意思表示合致，被告復已簽訂系爭更改附表而同意以1 億7000萬元出售系爭房地，系爭買賣契約自已成立，伊亦得依系爭委託銷售契約第7 條第1 項約定，代理被告收受系爭定金，被告嗣因個人因素反悔不願出售，應依民法第249 條第3 款規定加倍返還定金予原告等語。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第435 至436 頁，並依判決格式略調整順序及修改用語）：

㈠被告於108 年1 月間與參加人簽訂系爭委託銷售契約，委託參加人以1 億8996萬元銷售其所有之系爭房地。嗣被告再於108 年1 月31日與參加人簽訂系爭更改附表。

㈡原告於108 年1 月30日與參加人簽訂系爭斡旋契約、聲明書

及斡旋金保管條，並交付面額350 萬元，受款人為參加人並禁止背書轉讓之系爭支票（即系爭斡旋金）予參加人，願以1 億7000萬元購買系爭房地。

㈢系爭支票迄今尚未兌現，參加人並未將系爭支票交付被告，系爭支票均仍由參加人保管。

㈣被告並未於系爭斡旋契約上載明承諾時間及簽章。

㈤兩造迄今就系爭房地並未簽訂書面買賣契約。

㈥原告於108 年5 月31日發函催告被告應於5 日內簽訂系爭買賣契約書，逾期則解除系爭買賣契約，上開催告函文已於108年6月5日送達被告，被告並未於5日內與原告簽訂系爭房地之買賣契約。

五、原告主張兩造間就系爭房地成立系爭買賣契約，系爭斡旋金已轉為系爭定金，然系爭買賣契約因可歸責於被告之事由致不能履行，其得依民法第249 條第3 款規定，請求被告加倍返還系爭定金等情，為被告所否認，並以上開情詞置辯。茲就本件爭執之事項及本院之判斷，析述如下：

㈠按解釋契約，如契約文字已表示當事人真意者，不得捨契約文字而為曲解（最高法院82年度台上字第922 號、108 年度台上字第1843號判決意旨參照）。又契約如因要約與承諾而成立者，其承諾之內容必須與要約之內容完全一致（客觀上一致），契約始能成立；若當事人將要約擴張、限制或為其他變更而承諾者，應視為拒絕原要約而為新要約（民法第160 條第2 項），契約尚不能成立（最高法院103 年度台上字第1844號判決意旨參照）。

㈡原告主張其以系爭斡旋契約之內容向被告為購買系爭房地之要約，被告則係透過胡東龍、徐善泰轉達其承諾，兩造已就系爭房地成立系爭買賣契約，雖係以系爭專任委託銷售契約、系爭更改附表、徐善泰與原告間之簡訊、胡東龍與被告間之通訊軟體LINE（下稱LINE）對話紀錄，以及徐善泰、胡東龍之證詞為據（見本院卷第171至173、211至215、271、229至239頁）。然查：

1. 系爭斡旋契約之前言及第4 條第2 項記載：「立斡旋書人林佩宜（以下簡稱為買方，即原告）委託大師國際不動產股份有限公司（以下簡稱受託人，即參加人）代為斡旋購買林乃莉（以下簡稱賣方，即被告）所有下列不動產標的物及其座落基地之應有部分…買方願依下列條件承購」、「本斡旋書須經賣方載明承諾時間及簽章並送達買方時，買賣契約即為成立，雙方即應負履行簽立本約之一切義務。但賣方將斡旋書擴張、限制或變更而為承諾時，視為拒絕本斡旋而另為書面意思表示，須再經買方承諾並送達賣方。本斡旋書須併同其附件送達之」等語（見本院卷第29頁），可知原告提出購買系爭房地之要約時，已明確表示被告須於系爭斡旋契約上「載明承諾時間及簽章」、「以上開承諾方式送達原告」後，系爭買賣契約始成立之真意，被告承諾之內容自應與要約之內容相同，系爭買賣契約方因意思表示合致而成立，倘被告對系爭斡旋書之內容有所擴張或變更，即視為拒絕承諾系爭斡旋契約。
2. 又細觀原告所稱用以對被告為購買系爭房地要約之系爭斡旋契約，除定有原告（即買方）就系爭買賣契約之權利義務外，對被告（即賣方）亦設有若干權利義務之約定（如系爭斡旋契約第3 條第3 項、第7 條第2 項、第8 條第3 項、第10條），顯見原告有以系爭斡旋契約拘束兩造權利義務之意思，此參以系爭斡旋契約最末明白設有：「賣方同意依本斡旋出售，並確認由受託人代為保管斡旋金」、「賣方不同意依本斡旋出售，斡旋金由受託人無息返還予買方」、「賣方：（簽章）」、「簽署時間：民國__年__月__日時」之賣方勾選、記載欄位（見本院卷第30至31頁），益徵依系爭斡旋契約之條件而成立買賣契約時，須以被告於系爭斡旋契約上載明承諾時間及簽章而同意出售之方式為之。惟被告並未於系爭斡旋契約上載明承諾時間及簽章，為被告所是認（見前述四、㈣兩造不爭執事項），顯係未依系爭斡旋契約第4條第2 項約定之方式，對原告購買系爭房地之要約為承諾，

兩造就買賣系爭房地之要約與承諾內容即未一致，依上開說明，難認兩造已就系爭房地成立買賣契約。

3. 雖證人胡東龍證述被告有同意出售系爭房地，於108年1月31日晚上在國賓飯店簽訂系爭更改附表、不動產說明書時，因被告當晚有典禮較匆忙而漏簽系爭斡旋契約，其係於108年2月1 日被告不願前來簽訂系爭買賣契約時，始發現被告未簽到系爭斡旋契約等語（見本院卷第237至239頁）。惟證人胡東龍另亦證述：一般伊等收到斡旋後會跟賣方討論價格，如果賣方同意會在買賣斡旋契約書簽名等語（見本院卷第 238頁），顯見證人胡東龍明確知悉賣方於斡旋契約上簽名係成立買賣契約所必須踐行之方式，如被告確同意原告所提要約，其當會要求被告於系爭斡旋契約上勾選「賣方同意依本斡旋出售，並確認由受託人代為保管斡旋金」之選項及簽名確認（見本院卷第31頁），但被告竟未勾選及簽名，則被告究否同意，非無疑義。且證人胡東龍亦證述其係先與被告母親討論變更售價，再由被告母親以電話轉述與被告知悉（見本院卷第236至239頁），則證人胡東龍是否有對被告詳述原告要約之內容，亦待商榷，自難認被告已清楚知悉原告要約之內容而對之承諾。故不因證人胡東龍上開證述被告一時匆忙而漏簽系爭斡旋契約等詞，即為有利於原告之認定。

4. 證人徐善泰與胡東龍雖一致證述被告約於108 年2 月1 日上午11時簽訂書面之買賣契約等語（見本院卷第231、237頁），參加人亦提出被告與胡東龍間之LINE對話紀錄為證（見本院卷第271 頁）。惟依證人胡東龍證述：在伊抵達國賓飯店之前，被告親戚陳小姐（被告母親都是透過陳小姐跟伊聯繫）有用LINE跟伊通知，說被告方便的簽約時間是108年2月1日上午11時30分，並請伊跟被告合作之代書聯繫等語（見本院卷第236至237頁），可知縱陳小姐有權代理被告為上開意思表示，亦係於簽訂系爭更改附表之前，然被告於簽訂系爭更改附表時，既未一併於系爭斡旋契約上勾選並簽名而確認，證人徐善泰與胡東龍之上開證詞，自仍不足資為被

告業依前述過程勾選及簽名方式為承諾之證據。至被告與胡東龍之LINE對話紀錄，僅能證明被告無意出售系爭房地，依然無法證明被告已依原告要求之方式為承諾，兩造自未於徐善泰與胡東龍轉達時成立系爭買賣契約。

㈢從而，系爭買賣契約既未成立，系爭斡旋金亦無從於買賣契約成立之同時轉為定金，原告依民法第249 條第3 款規定，以系爭買賣契約因可歸責於被告之事由而不能履行，請求被告加倍返還系爭定金，並無理由。

六、綜上所述，原告依民法第249 條第3 款規定，請求被告給付350 萬元本息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第86條第1 項本文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　4　　日

民事第六庭　審判長法　官　許純芳

法　官　陳智暉

法　官　林柔孜

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　5　　日

書記官　王琪雯