

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第190號

原告 泰坤建設實業股份有限公司

兼

法定代理人 楊岳修

上二人共同

訴訟代理人 潘欣榮律師

被告 甘詩賢

訴訟代理人 詹振寧律師

被告 誠忠不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 黃耿彬

訴訟代理人 林國明律師

上列當事人間請求返還斡旋金等事件，本院於民國111年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告甘詩賢應給付原告楊岳修新臺幣參仟萬元，及自民國一一一年三月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告甘詩賢負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告楊岳修以新臺幣壹仟萬元為被告甘詩賢供擔保後，得假執行。但被告甘詩賢如以新臺幣參仟萬元為原告楊岳修預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第2項定有明文。經查，泰坤建設

實業股份有限公司（下稱泰坤公司）於民國111年6月17日以民事追加原告及補充理由(二)狀追加成為本件之原告（見本院卷一第317頁至第319頁），經核上開追加原告係基於同一基礎事實，與原訴間具有共同性，被告誠忠不動產仲介經紀有限公司（下稱誠忠公司）復表示就程序上並無意見（見本院卷二第7頁）且為本案之言詞辯論，被告甘詩賢就此亦未表示不同意，而為本案之言詞辯論，揆諸上揭規定，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告楊岳修為泰坤公司、訴外人聯泰建設股份有限公司（下稱聯泰公司）大股東及實際負責人，聯泰公司為「臺北市○○區○○段0○段0000000○000地號等5筆土地重建計畫」（下稱系爭重建案）之申請人，而甘詩賢及其家族成員所擁有之臺北市○○○路○段000號、109-1號建物及臺北市○○區○○段0○段000○000地號等4筆土地（下稱系爭土地，與其上建物合稱系爭不動產）與系爭重建案基地相毗鄰。誠忠公司受甘詩賢之委託出售系爭不動產，乃與伊接洽、仲介系爭不動產，伊為擴大系爭重建案之開發範圍，並以都市更新重建計畫取代原本的危老重建計畫，使開發計畫更有經濟效益，遂於110年3月22日簽立不動產購買意願書(下稱系爭意願書)，並交付一紙3,000萬元之支票（下稱系爭支票）做為幹旋金（下稱系爭幹旋金）予誠忠公司，委由其就系爭不動產買賣幹旋，系爭支票於110年5月4日已被兌現。

(二)誠忠公司雖受甘詩賢委託出賣系爭不動產，惟未依法製作不動產說明書，經甘詩賢簽章後交付予伊並依法對伊解說其內容，且甘詩賢擅改伊所出具系爭意願書之交易條件，誠忠公司於未取得伊同意前即將系爭支票交付予甘詩賢，並經甘詩賢兌現。在議約過程中，伊始發現甘詩賢已就系爭不動產簽署「都市更新事業計畫同意書」予第三人御上建設股份有限公司（下稱御上公司），同意將系爭不動產交由御上公司進

01 行都市更新重建，伊為免將來發生爭議，乃要求甘詩賢於其
02 所草擬之不動產買賣契約書加入都更條款，要求其協調原實
03 施者（御上公司）將其實施者之權利讓渡予伊，或由原實施
04 者（御上公司）撤案後，由伊擔任實施者重新辦理都市更新
05 重建計畫之申請，並憑辦都市更新重建案購地貸款以支付土
06 地價款，惟遭甘詩賢拒絕。甘詩賢並主張伊反悔不簽訂買賣
07 契約，依系爭意願書第5條規定沒收定金即系爭斡旋金，經
08 伊多次催告後仍拒絕返還，伊乃不得已提起本件訴訟。

09 （三）甘詩賢主張雙方應於110年4月30日簽訂系爭不動產買賣契約
10 書，此已與系爭意願書第5條之約定不符，顯已拒絕伊之要
11 約，復依民法第160條2項規定，甘詩賢擅改伊所提系爭意願
12 書雙方應於一週內簽定不動產買賣契約書之規定，實已等同
13 拒絕原告之原要約而為新要約，故該不動產買賣預約並未成
14 立，甘詩賢收受系爭斡旋金並主張已轉為定金，即無理由，
15 應無條件返還之。縱認雙方買賣預約已成立，甘詩賢未於一
16 週內簽定買賣契約，依系爭意願書第5條，伊除得要求甘詩
17 賢返還已收取之斡旋金外，並得請求3,000萬元之懲罰性違
18 約金。又縱認甘詩賢主張應於110年4月30日簽訂不動產買賣
19 契約書有理由，惟誠忠公司不察，任由甘詩賢更改伊所定交
20 易條件，且在未告知伊並取得伊之同意前，將系爭支票交予
21 甘詩賢，致甘詩賢以一方面拒絕伊所提出之交易條件，一方
22 面沒收系爭斡旋金，其履行契約有重大過失，造成伊受有損
23 失，是誠忠公司已違反伊於110年2月24日所簽訂之承諾書
24 （下稱系爭承諾書）及系爭意願書之內容，亦違反依民法居
25 間及委任契約應負之善良管理人忠實義務，誠忠公司即應依
26 民法第544條、系爭承諾書第3條b項之規定對伊負損害賠償
27 責任。且系爭不動產買賣契約未能成立，顯不可歸責於伊，
28 甘詩賢主張依系爭意願書第5條約定沒收系爭斡旋金並無理
29 由。再者，誠忠公司未依法製作不動產說明書，就該買賣標
30 的物之現況為具體說明，其就居間仲介事項之履行具有重大
31 過失，對伊因此所生之損害亦應負賠償責任。又誠忠公司未

01 得伊書面同意，即雙方代理伊與甘詩賢就系爭不動產進行交
02 易媒介，未維護伊之利益，任由甘詩賢更改伊交易條件，協
03 助隱匿甘詩賢已簽署「都市更新事業計畫同意書」之重要訊
04 息，嚴重違反民法106條及不動產經紀業管理條例第24-2條
05 禁止雙方代理之規定，就此所造成之損失應負賠償責任。

06 (四)綜上所述，伊乃依民法不當得利、締約上之過失及系爭意願
07 書第5條約定請求甘詩賢返還其所收受之系爭斡旋金及賠償
08 3,000萬元懲罰性違約金，並依民法居間、委任、不動產經
09 紀條例之規定請求誠忠公司賠償伊所受之損失，此二項請求
10 乃基於同一目的，本於各別之發生原因所為之請求，債務人
11 其中一人為給付，他債務人即應同免其責任，具有不真正連
12 帶債務之關係，爰依民法第179條、第245條之1、第544條、
13 第106條、系爭意願書第5條、不動產經紀業管理條例第23
14 條、第24條、第26條及系爭承諾書第3條(b)之規定，提起本
15 件訴訟等語。並聲明：1.甘詩賢應給付楊岳修6,000萬元，
16 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
17 算之利息。2.誠忠公司應給付楊岳修3,000萬元，及誠忠公
18 司另應給付楊岳修或泰坤公司3,000萬元懲罰性違約金，其
19 中楊岳修就前開6,000萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償
20 日止，或泰坤公司3,000萬元自民事追加原告狀送達被告翌
21 日起至清償日止，均按週年利率5 %計算之利息。3.前二項
22 之聲明，如甘詩賢、誠忠公司其中一人已為給付，則另一被
23 告就其給付數額範圍內免為給付義務。4.願供擔保，請准宣
24 告假執行。

25 二、被告部分：

26 (一)甘詩賢則以：

27 1.系爭不動產並非伊一人所有，係伊與訴外人鍾愛珠、林琤
28 琤、林琬琬、甘致中、甘致平、甘玲玲、甘娟娟、甘致和所
29 共有，伊係代理其他土地所有權人同意原告委由誠忠公司之
30 斡旋，並收受系爭支票轉作定金，本件契約當事人並非伊一
31 人，是原告起訴之當事人應有不適格之情事，先予敘明。

- 01 2.本件係原告委由誠忠公司向系爭土地地主即伊及其他所有權
02 人幹旋購買系爭不動產，原告於110年2月24日開價12億5,35
03 2萬元，伊及其他所有權人不同意，便於同年3月19日向原告
04 回價13億3,186萬元，原告再於同年月22日委由誠忠公司開
05 價13億3,180萬元，伊及其他所有權人同意此價額，並收受
06 誠忠公司交付之系爭支票，且經誠忠公司轉知楊岳修確認知
07 悉同意及簽收支票，系爭支票並已由幹旋金轉作定金，故原
08 告與伊及其他所有權人間之契約業已成立。且系爭不動產之
09 買賣係原告主動要求，並非伊主動委由誠忠公司出售系爭不
10 動產，原告起訴主張顯與事實不符。
- 11 3.本件兩造就系爭意願書之房地及價款已達成協議，並已將
12 幹旋金轉為定金，雙方即已成立系爭不動產之買賣預約或契
13 約，故並非幹旋時即須提出全部買賣契約條款始能進行幹旋
14 或成立契約，且無論成立買賣本約或預約，交付幹旋金之一
15 方因可歸責之事由而拒不簽立買賣契約書，他方即可沒收。
16 本件因可歸責原告事由致無法完成簽立不動產買賣契約書，
17 伊依系爭意願書第5條約定予以沒收，自無違誤，依民法第2
18 49條第2款之規定，本件原告之請求，顯無理由。
- 19 4.原告及其建設公司早於108年底迄109、110年間即在系爭土
20 地周圍之同小段165地號等土地推動系爭重建案事宜，並欲
21 爭取主辦都市更新之機會，就系爭土地之都市更新資訊更屬
22 政府網路公開之事項，原告豈有不查不知之理？且伊及其他
23 所有權人就系爭不動產雖申請都市更新，並於110年1月4
24 日、110年2月5日分別召開相鄰土地協調會，徵詢相鄰土地
25 一併辦理都更意願，通知包含175地號土地所有權人參加，
26 而原告及其建設公司亦將175地號土地列入系爭重建案，可
27 見原告早已知悉系爭不動產已在進行都市更新案，附近之土
28 地所有權人亦皆已知悉，原告主張伊刻意隱瞞顯非實在，伊
29 更無刻意隱瞞之可能性及必要性。更何況，系爭不動產之都
30 市更新案件，係所有權人即伊及其他共有人與御上公司間之
31 債權行為，若原告買受後取得不動產所有權，並不受此債權

01 契約之拘束，且伊及其他所有權人及御上公司亦同意撤回該
02 都市更新案件，系爭不動產自無任何權利瑕疵存在，原告主
03 張顯係反悔不買之藉詞，殊無可採。

04 5.伊及其他所有權人對於系爭意願書之買賣標的及價金並無變
05 動，係原告於簽立不動產買賣契約書前始要求增加系爭意願
06 書未列之條款，且該等條款明顯不利賣方，更違反不動產買
07 賣交易之常情而極不合理，以致未能完成簽約，此係可歸責
08 於原告之事由，伊依約沒收定金，自無違誤。本件係因原告
09 提出不合理之條件致買賣契約無法簽立，顯有反悔不買情
10 事，原告請求伊返還斡旋金及給付懲罰性違約金之主張，顯
11 屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受
12 不利判決，請准供擔保免為假執行。

13 (二)誠忠公司則以：

14 1.楊岳修為泰坤公司及聯泰公司之實際負責人，其等自108年
15 起迄110年1月間擬推動系爭重建案，而系爭不動產之地主即
16 甘詩賢等人亦申請都市更新，遂於110年1月4日、同年2月5
17 日分別召開相鄰土地協調會，徵詢相鄰土地一併辦理都市更
18 新意願，楊岳修為爭取由其等辦理都市更新即擬擴大都更範
19 圍，便於110年2月24日委由伊對系爭土地及同小段187至190
20 號地號土地進行不動產買賣斡旋，雙方進而於當日簽訂不動
21 產購買意願書，惟因甘詩賢等地主之出價較該日所簽訂之意
22 願書高，楊岳修始於同年3月22日簽訂系爭意願書，並簽立
23 系爭支票交付予伊，甘詩賢於同日同意楊岳修此次出價金
24 額，伊旋即將系爭支票交付予甘詩賢於同日代表所有地主簽
25 收，且應允依楊岳修之要求於110年4月30日簽立買賣契約，
26 伊即於110年3月24日告知楊岳修此事，並由楊岳修在系爭意
27 願書簽名確認，是依上述本件買賣居間之過程可知，系爭不
28 動產之買賣係楊岳修主動要求購買，並非伊代甘詩賢主動求
29 售，且交付系爭支票亦為楊岳修所知悉，原告起訴主張已非
30 事實。

31 2.又本件係原告委由伊居間系爭不動產之買賣斡旋，甘詩賢係

自行在系爭意願書上簽名並收受伊轉交之系爭支票，並非伊代理賣方即甘詩賢等，故本件實無所謂雙方代理問題，況居間亦不生雙方代理之問題，是原告主張伊有違雙方代理，造成其損害，自無理由。且本件非原告委由伊出售不動產，而不動產經紀業管理條例第23條、第24條係指經紀人員應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說並於簽立租賃或買賣契約時始為交付，亦即本件伊應向原告委託居間之相對人即賣方甘詩賢解說，而非原告，而賣方本即系爭不動產之所有人，對系爭不動產情況知之甚詳，豈有反需由經紀人解說之理？故不動產經紀業管理條例第23條之規定並不適用於本件買方即原告委託之情形。至不動產經紀業管理條例第24條則係規定於簽訂租賃或買賣契約時始為交付不動產說明書，然本件因原告及甘詩賢等並未能進行簽約，自尚不生交付之問題。綜上，原告主張伊違反不動產經紀業管理條例第23條、24條規定，顯無理由。況伊已居間成功，並無不能履行委託契約之問題，原告更無因不能履行委託契約致受損害之情事。再者，系爭不動產已由甘詩賢申請都市更新之一事，早已為原告於簽訂不動產買賣意願書前所明知，原告係為爭取由其辦理都市更新及擴大都市更新範圍，始委由伊針對系爭土地及同小段187至190地號土地進行不動產買賣斡旋，伊亦早已告知原告有關係爭不動產進行都市更新情事，且該等都市更新之訊息係公開之資訊，於有關政府之資訊網站一查即明，原告既早於系爭不動產周圍推動都更，有不查不知之理？甘詩賢亦同意於買賣契約簽立後予以撤銷，並不影響原告之任何權利，原告之主張顯為不實。

- 3.另系爭承諾書第5條第b項之約定，係指若系爭土地或同小段187至190地號之地主全部同意出售，而泰坤公司有選擇權之情況下，若伊未經同意將泰坤公司未選擇簽約地主之支票兌現，始負賠償責任，與本件並無兩組地主同意，且楊岳修亦已知悉及同意由已簽訂系爭意願書之甘詩賢簽收及兌現系爭支票之情形完全不同，系爭支票並已由斡旋金轉作定金而由

賣方之地主兌現，且係楊岳修特意存入款項使其兌現，原告竟以此主張伊應加倍賠償，甚而曲解泰坤公司未同意甘詩賢提前兌現，自無理由。

4.綜上所述，本件伊並無須負損害賠償責任，縱認原告請求有理由，惟原告前此係催告伊應向甘詩賢等取回支票兌現金錢並返還，然伊係依約交付予甘詩賢等系爭支票，並已告知楊岳修，且經其同意，後亦由楊岳修予以存入款項供賣方地主兌領，此過程，並無任何違誤，伊尤無任何法律依據可得向甘詩賢等請求返還等語，資為抗辯。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、楊岳修於110年3月22日簽立系爭意願書，同時交付系爭支票予誠忠公司，做為居間仲介買賣系爭不動產之斡旋金，嗣誠忠公司將系爭支票交付予甘詩賢並經兌現等情，為兩造所不爭執，復有系爭意願書、系爭支票及楊岳修帳戶資料在卷可參（見本院卷一第27頁至第31頁）。原告主張甘詩賢擅改系爭意願書之交易條件，雙方買賣預約未成立，系爭斡旋金未轉為定金，甘詩賢之受領自無理由。且甘詩賢未依約簽立系爭不動產之買賣契約，自應另賠償3,000萬元之違約金。誠忠公司違反系爭意願書所訂交易條件，違背善良管理人之注意義務交付甘詩賢系爭斡旋金，亦應就原告所受損害負賠償之責等語，為被告所否認，並以前詞置辯。茲說明得心證之理由如下：

(一)本件原告起訴，並無當事人不適格之情：

按當事人適格，乃指就為訴訟標的之特定權利或法律關係，得為當事人而實施訴訟，具有受本案判決之資格。當事人是否適格，係就形式上認定為訴訟標的之法律關係，應在何特定當事人間予以解決，方屬適當而具有法律上之意義，與為訴訟標的之法律關係之存否，尚屬有間。是在給付之訴，原則上祇須主張自己為給付請求權人，對於其主張為義務人提起，即為當事人適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟

01 實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺。查原告依
02 民法第179條、第245條之1、第544條、第106條、系爭意願
03 書第5條、不動產經紀業管理條例第23條、第24條、第26條
04 及系爭承諾書第3條(b)之規定，請求被告返還系爭斡旋金及
05 給付懲罰性違約金，甘詩賢抗辯系爭不動產非甘詩賢一人所
06 有，而係甘詩賢與鍾愛珠、林琤琤、林琬琬、甘致中、甘致
07 平、甘玲玲、甘娟娟、甘致和所共有，原告未將其他共有人
08 列為被告，當事人不適格等語，惟原告本件請求權並無對於
09 上開之人須合一確定之必要，自無當事人不適格之問題，甘
10 詩賢所辯難認有理，合先敘明。

11 (二)系爭意願書之性質，為系爭不動產買賣契約之預約：

12 1、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
13 付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
14 契約即為成立，民法第345條固有明文。惟當事人互相表示
15 意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人
16 對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意
17 思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思
18 不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條同有
19 明定。故買賣契約之成立，應以標的物及價金之意思表示一
20 致為其「必要之點」，惟買賣預約，亦非不得就標的物及價
21 金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此
22 即認買賣「本約」業已成立（最高法院61年台上字第964號
23 判決意旨參照）。亦即契約有預約與本約之分，兩者異其性
24 質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，
25 不得逕依預定之本約內容請求履行，又買賣預約，非不得就
26 標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，
27 但不能因此即認買賣本約業已成立。是因當事人由他方受有
28 定金，依民法第248條規定，視為成立之契約，究為「本
29 約」抑係「預約」，應依其情事解釋當事人之意思訂之，不
30 得謂凡有定金之授受者，即概視為已成立本約（最高法院83
31 年度台上字第462號判決意旨參照）。

2、依系爭意願書之記載：「委託人（以下稱甲方，即楊岳修）願意委託誠忠不動產仲介經紀有限公司（以下稱乙方）以下列條件購買甘詩賢等人（即賣方）所有門牌號碼為台北市○○○路○段000號、109-1號全棟房地之房地及車位地下x樓，編號x號之不動產，房屋以現況及權狀登記之面積為準。經雙方約定收受斡旋金條款如下：座落土地為公園段三小段179、180、181、182地號，面積共156.69坪。一、(1)甲方願意依下列價款購買上開不動產：買價（新台幣）壹拾參億參仟壹佰捌拾萬元正，日期110年3月22日。二、甲方為表示購買上開不動產之誠意，同意簽訂本不動產購買意願書（以下簡稱意願書）同時，交付乙方斡旋金新台幣三仟萬元整。（支票：銀行：合作金庫分行：松江票號JM00000000帳號053366到期日110.4.30）。三、暫定付款方式：(1)簽約款+用印總價款10%(3)完稅款總價款10%(4)尾款(含貸款)總價款80%。四、買賣雙方任一方於本意願書內填寫其願接受之買賣價款後，七日內不為對方所承諾接受或不同意繼續斡旋，則本意願書自動失效，甲方所交付之斡旋金三日內立即由乙方原數無息退還甲方。…七、甲方應於上開房地之買賣契約簽訂同時，以現金一次付清買賣標的總價款（另議）%之金額予乙方，作為服務報酬。八、雙方選擇議價方式：v斡旋金，並同意本意願書作為要約書使用。九、特約條款：（本條款須經甲方及乙方承辦人員另行簽章始生效）1.租約甲方承接。2.租期雙方簽時協議。3.甲方指定承購人。4.由承購人簽立新租賃契約書，並由乙方協助解除原租賃契約。以下空白」（見本院卷一第27頁）。從上開約定內容可知，系爭意願書僅先就買賣之標的、價金，由楊岳修出價委託誠忠公司詢問甘詩賢是否願意出售，若甘詩賢同意楊岳修所出價格，則誠忠公司便交付系爭支票予甘詩賢，並應於買賣雙方達成協議之日起一週內簽訂不動產買賣契約書，系爭意願書雖已就買賣標的、價金、付款方式有所約定，然其中就附款方式僅約定係「暫定付款方式」，且就原本已存在之租約租

01 期部分約定簽約時再行協議，故就付款時程、租期及其他諸
02 如所有權移轉登記時期等重要內容，雖非屬買賣契約中之
03 「標的物」與「價金」，然因本件交易金額高達13億3,180
04 萬元，是如何付款、付款時程、租期及所有權移轉登記等內
05 容，自屬會影響購買意願之重大事項無誤，是依前所述，系
06 爭意願書之性質為系爭不動產買賣之預約，亦即甘詩賢同意
07 系爭意願書之內容並收受系爭支票後，預約權利人即楊岳修
08 僅得請求甘詩賢履行訂立本約之義務，尚難逕依預定之本約
09 內容請求履行，亦難認已成立買賣契約之本約，合先敘明。

10 (三)系爭不動產買賣之預約成立後，嗣因楊岳修與甘詩賢間就系
11 爭不動產買賣契約之內容無法達成協議，然此非可歸責於買
12 賣雙方，故楊岳修僅得請求甘詩賢返還所收受之系爭幹旋金
13 3,000萬元，其餘請求甘詩賢賠償3,000萬元違約金部分則無
14 理由：

15 1、按於簽立系爭買賣預約時所交付之定金，係以擔保本約（買
16 賣契約）之成立為目的，之所謂「立約定金」。若本約成立
17 ，立約定金即變更為確保契約之履行為目的，固有民法第24
18 9 條規定之適用；本約如未成立，定金之效力仍應類推適用
19 該條文之規定（最高法院102 年度台上字第530 號、93年度
20 台上字第441 號判決要旨參照）。次按定金，除當事人另有
21 訂定外，適用左列之規定：一、契約履行時，定金應返還或
22 作為給付之一部。二、契約因可歸責於付定金當事人之事
23 由，致不能履行時，定金不得請求返還。三、契約因可歸責
24 於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返
25 還其所受之定金。四、契約因不可歸責於雙方當事人之事
26 由，致不能履行時，定金應返還之，民法第249條定有明
27 文。

28 2、系爭意願書之性質乃預約一節，業經本院論述如上，稽之系
29 爭意願書第5條約定：「若於意願書之有效期限內，買賣雙
30 方對於上開房地之買賣價款達成協議，甲方（即楊岳修）交
31 付之幹旋金即轉作定金，由乙方（即誠忠公司）交付賣方簽

01 收，並應於買賣雙方達成協議之日起一週內簽訂不動產買賣
02 契約書。斡旋金轉為定金後，如甲方有反悔不買之情事，定
03 金由賣方沒收並賠償仲介服務費；若係賣方反悔不賣，則由
04 賣方加倍返還所收受之定金退予甲方」（見本院卷一第27
05 頁），而甘詩賢已於110年3月22日收受系爭支票無訛（見本
06 院卷一第29頁），揆之上揭要旨，系爭支票之定金性質，自
07 屬立約定金，用以保證將來系不動產爭買賣契約之成立，於
08 系爭不動產買賣契約未能成立之際，應有類推適用民法第24
09 9條規定，自不待言。然無論原告用以請求之民法第249條第
10 2款「契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行
11 時，定金不得請求返還」之類推適用，又或系爭意願書第5
12 條所稱「若係賣方反悔不賣」等情，均以收受系爭支票作為
13 定金之甘詩賢具有可歸責事由，致系爭不動產買賣契約不成
14 立、無從履行為成立要件，當應由主張此權利存在事實之原
15 告負舉證責任，合先敘明。

16 3、本件就系爭不動產買賣預約成立後，楊岳修與甘詩賢間洽談
17 系爭不動產買賣契約內容之經過，誠忠公司法定代理人黃耿
18 彬到庭陳述：伊從事仲介業，從94年到現在擔任誠忠公司負
19 責人。伊知道系爭意願書簽立經過，當初是因為甘詩賢家族
20 在重慶南路該處要辦理都更，楊岳修在懷寧街、衡陽路、重
21 慶南路辦理都更，甘詩賢在110年1月5日及2月6日辦過兩次
22 說明會，通知相關地主參加說明會，伊也有參加，懷寧街的
23 地主也有邀請伊去，因為懷寧街路比較小，容積率比較低，
24 所以地主希望能跟重慶南路的都更案合併，這樣範圍比較
25 大，蓋起來也比較漂亮，也分得比較多，…後來楊岳修知道
26 甘詩賢有辦理上開說明會，有競爭關係，因為懷寧街相對弱
27 勢，楊岳修怕懷寧街的地主會被甘詩賢那邊吸引過去，所以
28 楊岳修就想有甚麼辦法可以解決，找伊商量，決定把甘詩賢
29 的地買下來，但楊岳修也知道甘詩賢也在辦都更，不可能會
30 把地賣給楊岳修，因為伊公司在當地很久，跟地主也有認
31 識，所以伊說願意幫忙跟地主溝通看看。當時都是伊公司的

黃宥騰跟楊岳修接洽，楊岳修當時擔心買不到甘詩賢的土地，就說買隔壁吳家的土地也可以，所以當初楊岳修是出兩份斡旋金及購買意願書，讓伊去試試看，看是買到甘詩賢的土地或是吳家的土地都可以。經過伊努力的結果，楊岳修是在110年2月24日開斡旋金及意願書給伊，伊去幫忙談，一開始甘詩賢不願意賣，後來經過伊不斷的遊說，原本楊岳修開價一坪以800萬購買，並給伊500萬元支票做斡旋金，後來甘詩賢表示如果楊岳修願意出一坪850萬，就願意賣，但為了確定楊岳修的誠意，要求斡旋的支票要改開3,000萬，因為土地賣給楊岳修後，甘詩賢就要放棄都更，後來伊跟楊岳修溝通，楊岳修就照這個意思，在110年3月22日價格加到一坪850萬，斡旋金支票改開3,000萬，但有要求黃宥騰跟甘詩賢商量，把簽土地買賣契約之期限訂在110年4月30日，因為一般是一週內就要簽約，楊岳修說如果能夠把簽約期限延到4月30日，調度資金比較方便，所以在110年3月22日當天伊就拿著楊岳修的系爭意願書跟系爭支票去找甘詩賢，跟甘詩賢商量，甘詩賢同意簽約期限延到4月30日，所以伊才在購買意願書上記載左邊那行的文字，也就是110年4月30日前簽立買賣契約書，並請甘詩賢在右下方表示簽收3,000萬斡旋金轉為訂金，也在左邊那行文字上蓋章，伊會這樣處理是因為該筆土地的共有人總共有9個，為了怕其他共有人會有意見，之後要求一週內要簽訂買賣契約，所以伊才會在左邊寫那行文字，並要甘詩賢蓋章，甘詩賢也很慎重，看到楊岳修開的3,000萬支票發票日是110年4月30日，甘詩賢說先不存，等楊岳修把錢存入支票帳戶後，甘詩賢再存入支票。後來楊岳修在110年4月26日把錢存到帳戶內，甘詩賢在5月4日將票兌現。在甘詩賢110年3月22日收下支票後，黃宥騰就約3月24日去找楊岳修，在黃宥騰去找楊岳修之前，伊就在不動產購買意願書上右方寫下「本人知悉賣方已同意左列條件並簽收支票無誤」，黃宥騰就是找楊岳修告知成果，並請楊岳修在右邊伊書寫的文字旁簽字，等於告知楊岳修有達成委

託的內容。依照仲介的習慣，接下來就要準備買賣合約書，因楊岳修之前在108年11月5日有委託伊購買懷寧街84號整棟房屋要做都更危老使用，所以伊就以該次的合約作為版本，把地段門牌及金額更改，拿給楊岳修。因為合約內容是之前楊岳修就簽過的，所以本來預期楊岳修3天內就會答覆，後來等了好多天都沒有消息，一直等到110年4月13日，楊岳修才另外提出一個內容完全不同的版本，其中有4點伊覺得不太合理，一是要求賣方提供賣方的不動產給楊岳修做擔保去辦理土地融資來付給賣方自己，二是要求在土地融資第一期撥款前，就要求賣方點交不動產給楊岳修，但此時賣方只有拿到20%的款項，三是要等都更及危老核定後才讓代書用印報稅，因為要報稅後才能去辦過戶，四是沒有定給付尾款的期限，所以這樣的合約內容會造成賣方只拿到20%的錢，但土地已經點交又被設定，且不清楚剩餘80%的款項何時拿到。伊當時有馬上跟楊岳修反應，楊岳修在110年4月15日回覆，如果賣方不願意配合，請賣方將每坪850萬的價格降為每坪800萬，這樣楊岳修就不用貸款，資金可以一次到位，這在黃宥騰與楊岳修的LINE對話內容中都有提到，黃宥騰當時跟楊岳修的對話都有馬上截圖傳給伊。因為當時已經接近4月底的簽約期限，賣方也在跟伊催合約書，在4月22日時，楊岳修回覆，等到賣方同意楊岳修的合約版本後才要簽約，而且也要等到楊岳修可以貸到八成的款項再簽約，楊岳修表示現在還不願意拿出45%的現金這樣玩，堅持賣方要簽楊岳修版本的合約，伊就把楊岳修版本的合約拿給賣方看，賣方表示楊岳修身為建設公司老闆，怎麼會提出這麼不合理的合約內容，所以伊只好回頭請楊岳修把合約修改較為合理的版本，結果已經過了4月30日，到5月3日，楊岳修提供新的版本，此版本也有三處有問題，一是80%的尾款，要綁都更危老貸款，也就是要等都更危老的貸款申請出來後才要付80%尾款。二是要等到都更危老報核後才要讓代書用印報稅。三是合約一樣沒有尾款期限。伊詢問楊岳修之前跟客戶做生意

難道不會訂尾款期限嗎，後來楊岳修自知理虧，在5月4日將合約加上尾款期限，但其他部分沒有更動，伊就把這份合約傳給賣方，賣方仍然覺得不合理，所以並沒有同意，賣方在110年5月17日擬了另一份合約，就照一般付款交易習慣擬定，伊傳給楊岳修，楊岳修於5月22日回覆不同意，堅持要以5月4日的版本，表示賣方要就簽，不要就退，等於不買了。伊就把楊岳修5月4日版本加上賣方5月17日的版本綜合修改成一份比較可行的合約，在6月18日傳給雙方，賣方表示可以接受，就發函給楊岳修，請楊岳修照伊最後擬的版本簽約，但楊岳修仍然不願意，仍堅持要以5月4日的版本，賣方後來又把楊岳修5月4日的版本拿來，刪除及修改賣方覺得不合理的地方，於7月20日傳給楊岳修，請楊岳修來簽，楊岳修還是不願意，表示貸款已經停下來，買賣會退，就是表示不買的意思。這就是整個合約討論的過程等語（見本院卷二第362頁至第366頁）。從黃耿彬之陳述可知，楊岳修與甘詩賢就系爭不動產成立買賣預約後，原本約定於110年4月30日前簽立買賣契約書，然因楊岳修於買賣契約書中要求80%的尾款要綁都更危老的貸款，亦即要等都更危老的貸款申請出來後才要付80%的尾款，以及需待都更危老報核後才要讓代書用印報稅等內容，而此部分之條件當初並未記載於系爭意願書中，後因甘詩賢不同意楊岳修所提內容，故未簽立系爭不動產之買賣契約。再參原告所提買方主張簽約之版本及賣方主張簽約之版本，內容確有部分並不相符（見本院卷一第37頁至第58頁），足認無法簽立系爭不動產買賣契約之原因，係因兩造間就楊岳修所增加其他條件無法達成意思表示合意所致，自難認有何可歸責於甘詩賢之事由，更難認有何系爭意願書第5條所稱賣方反悔不賣之情事，故此部分原告主張依系爭意願書第5條，甘詩賢應加倍返還所收受之定金等語，自屬無理。

4、再參黃耿彬前開陳述可知，本件系爭不動產買賣契約本約未能簽訂，係因買賣雙方就楊岳修所提出之條件，包括80%的

01 尾款要綁都更危老的貸款、要待都更危老報核後才要讓代書
02 用印報稅及尾款期限等問題，雙方無法達成合意，因而未能
03 完成買賣契約本約之簽訂，而就楊岳修所提出前開條件，雖
04 依黃耿彬所述於一般買賣不動產案件並非合理條件，然不論
05 楊岳修所提條件為何，楊岳修並未表示不願購買之意，亦即
06 尚難認為系爭意願書第5條所稱「反悔不買」之情事，是此
07 部分，甘詩賢主張依系爭意願書第5條沒收系爭斡旋金，自
08 難認有理。至甘詩賢抗辯因楊岳修提出不合理條款，以致無
09 法簽訂買賣契約，自屬可歸責於楊岳修之事由，致不能履
10 行，依民法第249條第2款沒收系爭斡旋金等語。惟當事人本
11 於自主意思所締結之契約，若其內容不違反法律強制規定或
12 公序良俗，基於私法自治及契約自由原則，即成為當事人間
13 契約相關行為之規範，自無從憑認楊岳修有何故意以不合理
14 條件阻礙買賣契約締結之行為可言。且系爭意願書雖已就買
15 賣標的、價金、付款方式有所約定，然其中就付款方式僅約
16 定係「暫定付款方式」，且就原本已存在之租約租期部分約
17 定簽約時再行協議，故就付款時程、租期及其他諸如所有權
18 移轉登記時期等重要內容，本即需待雙方進一步協商，另參
19 本件交易金額高達13億3,180萬元，是如何付款、付款時
20 程、租期及所有權移轉登記等內容，自屬會影響購買意願之
21 重大事項無誤，故就此部分買賣雙方無法達成協議，應屬不
22 可歸責於買賣雙方之事由，亦即尚難認係因楊岳修之故致系
23 爭不動產買賣契約無法成立，故此部分甘詩賢所辯，亦難認
24 有理。從而，依民法第249條第4款，契約因不可歸責於雙方
25 當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之，故楊岳修請
26 求甘詩賢返還系爭斡旋金，自屬有理，應予准許。

27 5、至原告主張甘詩賢刻意隱瞞已簽署「都市更新事業計畫同意
28 書」予御上公司一事，致系爭不動產存有權利瑕疵等語。然
29 原告早於與甘詩賢洽談購買系爭不動產前，即在系爭土地周
30 圍推動危老改建及都市更哀等事宜，有聯泰公司109年12月3
31 0日聯字第1091230號函文在卷可稽（見本院卷一第223

頁），故楊岳修始委請誠忠公司前往與地主洽談合作都更事宜，亦經黃耿彬陳述如前，則原告就系爭土地之都更情形及進度，理應有所知悉。且參系爭土地之都更資訊屬政府網路公開之事項，有更新審議辦理情形資料可佐（見本院卷一第225頁至第240頁），原告既欲進行都更，理應會查詢此部分之資料，自可知悉系爭土地前經御上公司為都更實施者；再依甘詩賢所提之買賣契約書，亦明訂若將系爭不動產出售予原告，會配合簽立「危老重建」、「都更改建」之同意書，以利原告早日取得「申請都市更新事業概要（計畫）」或「依都市危險及老舊建築物加速重建條例等規定申請拆除重建」之相關證明文件等語（見本院卷一第249頁），亦難認會導致系爭不動產有何權利瑕疵之情。此外，原告復未舉證甘詩賢有何故意不告知或虛偽告知都更進度之情，是原告主張甘詩賢刻意隱瞞已簽署「都市更新事業計畫同意書」予御上公司一事，致系爭不動產存有權利瑕疵等語，即屬無據。

（四）原告主張誠忠公司違反系爭承諾書、民法第106條、不動產經紀業管理條例第23條第1項、第24條、第24條之2等語，均為無理由：

- 1、依系爭承諾書記載：「立書人：誠忠不動產仲介經紀有限公司（下稱甲方）泰坤建設實業股份有限公司（下稱乙方）茲就乙方委託甲方，就台北市○○區○○路○○段000○○000○○00000○地號與重慶南路、衡陽路、懷寧街、襄陽路所有同街廓範圍內土地共同開發案（下稱本開發案）居間事宜，雙方約定如下：一、乙方或乙方關係人委由甲方居間購買中正區公園段三小段179、180、181、182地號及187、188、189、190地號之房地，依下列約定支付佣金：…五、乙方於簽訂本承諾書時，出具購買179-182地號及187-190地號土地之意願書。a. 當179-182地號之地主全部同意出賣時，乙方購買187-190地號之意願書立即失效，甲方應將購買187-190地號意願書及斡旋金退還乙方；反之，187-190地號之地主全部同意出賣時，乙方購買179-182地號之意願書立即失效，

01 甲方應將購買179-182地號之意願書及幹旋金退還乙方。b.
02 如果甲方同時或先後通知179-182地號及187-190地號土地之
03 所有人已全部同意出賣，乙方得選擇與179-182地號或187-1
04 90地號土地之所有人簽約，對於未簽約之地主不負任何義
05 務，若甲方未經乙方同意將已收取未簽約之地主幹旋支票兌
06 現，甲方須加倍賠償乙方」（見本院卷一第129頁至第130
07 頁）。依系爭承諾書之內容，係泰坤公司委託誠忠公司分別
08 向臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○號地主及第000-000
09 號地主居間仲介買賣，若有一方之地主同意依購買意願書之
10 條件出售，另一份購買意願書即失效，若誠忠公司同時或先
11 後通知179-182地號及187-190地號土地之所有人已全部同意
12 出售，泰坤公司得自選擇與何方地主簽約，對於未簽約之地
13 主不負任何義務，且在此情況，若誠忠公司未經泰坤公司同
14 意將已收取未簽約之地主幹旋支票兌現，誠忠公司始須加倍
15 賠償泰坤公司。而本件僅甘詩賢同意出售179-182地號土
16 地，故並無系爭承諾書第5條(b)所稱、誠忠公司同時或先後
17 通知泰坤公司179-182地號及187-190地號土地之所有人已全
18 部同意出售之情，故自無該條項之適用。且誠忠公司將系爭
19 支票交予甘詩賢兌現，係因甘詩賢確實已同意系爭意願書之
20 內容，楊岳修亦知悉此事，此觀系爭意願書右方所書寫「本
21 人知悉賣方已同意左列條件並簽收支票無誤，楊岳修3/24」
22 等語自明，足認誠忠公司係因甘詩賢同意系爭意願書之內
23 容、故依系爭意願書之記載交付系爭支票予甘詩賢，楊岳修
24 亦知悉甘詩賢同意系爭意願書之內容而收受系爭支票並予兌
25 現等情，嗣後係因楊岳修於洽談簽訂系爭不動產買賣契約過
26 程中，增加系爭意願書所無之條件，導致無法與甘詩賢達成
27 合意，自難認誠忠公司有何違反系爭承諾書或系爭意願書之
28 內容而交付系爭支票予甘詩賢之情，亦難認誠忠公司有何違
29 反居間或善良管理人義務之情事。從而，原告主張誠忠公司
30 應加倍賠償原告等語，難認有據。

31 2、至原告主張誠忠公司未依法製作不動產說明書，就系爭不動

01 產之現況為具體說明，亦刻意隱瞞甘詩賢已簽署「都市更新
02 事業計畫同意書」就居間仲介之履行有重大過失等語。然依
03 系爭意願書內已記載「…房屋以現況及權狀登記之面積為
04 準」等語（見本院卷一第27頁），亦即楊岳修同意以系爭不
05 動產之現況購買，而誠忠公司依系爭承諾書、系爭意願書所
06 授權處理之範圍僅係為楊岳修、泰坤公司居間仲介欲進行都
07 更之地主出售土地及建物，自難認誠忠公司有提供不動產說
08 明書予原告之必要。且依不動產經紀業管理條例第23條第1
09 項，係指經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向
10 與委託人交易之相對人解說，本件係楊岳修委託誠忠公司居
11 間仲介買受系爭不動產，是依前開規定，亦難認誠忠公司有
12 需向委託人解說之義務；復參前開條例第24條，係指雙方當
13 事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交
14 付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽
15 章。本件因楊岳修嗣後並未與甘詩賢簽立買賣契約，誠忠公
16 司亦無將不動產說明書交付之義務，故本件原告主張誠忠公
17 司有違反不動產經紀業管理條例第23條第1項、第24條情事
18 等語，洵屬無據。

19 3、又原告另主張誠忠公司未得楊岳修書面同意，即雙方代理楊
20 岳修與甘詩賢就系爭不動產進行交易媒介，且未維護原告利
21 益，違反民法第106條及不動產經紀業管理條例第24條之2規
22 定等語。然本件係原告委託誠忠公司分別向臺北市○○區○
23 ○段○○段○○0000000號地主及第000-000號地主居間仲介買
24 賣，若有一方地主願意出售，則由原告與該方地主進一步洽
25 談簽立買賣契約，誠忠公司係受原告委任前往與地主洽談，
26 並未受地主方代理權之委任，自難認誠忠公司有違反民法第
27 106條及不動產經紀業管理條例第24條之2規定，原告主張，
28 顯屬無稽。

29 (五)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
30 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
31 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條

第1項前段、第203條定有明文。本件系爭幹旋金之性質立約定金，應類推民法第249條之規定，又嗣後係因不可歸責於雙方當事人之事由，致無法簽訂系爭不動產買賣契約，楊岳修自得依民法第249條第4款規定，請求甘詩賢返還系爭幹旋金。故此部分楊岳修請求甘詩賢給付3,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日，按週年利率5%計算之利息，應屬有據。惟楊岳修並未提出任何資料、送達回證證明起訴狀繕本係何時送達甘詩賢，應認甘詩賢至遲於111年3月18日提出民事答辯狀時（見本院卷一第201頁），始知悉楊岳修起訴之內容為何，故本件應認楊岳修請求甘詩賢返還系爭幹旋金，及自111年3月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由。

四、綜上所述，兩造最終未能簽訂系爭不動產買賣契約，致因楊岳修與甘詩賢就契約付款時程等重要事項無法達成意思表示合致，自無從逕以標的物及價金已達成合致而認定系爭不動產買賣契約業已成立，甚或係可歸責於楊岳修或甘詩賢之事由而不能簽立系爭買賣契約書、致系爭買賣契約不成立，尚不待言。從而，楊岳修僅得請求甘詩賢返還系爭幹旋金，及自111年3月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其餘部分原告既未能舉證證明被告有何可歸責之事由，自與前開得請求加倍給付定金或給付違約金之要件不合，自應予駁回。兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核並無不合，爰酌定相當之金額宣告之。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，爰併駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 11 月 25 日

民事第一庭 法 官 賴淑萍

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 11 月 25 日

04 書記官 黃怜瑄