

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第331號

原告 康正旅館股份有限公司

法定代理人 陳保成

訴訟代理人 鄭瑞崙律師

李幸倫律師

被告 明台產物保險股份有限公司

法定代理人 松延洋介 (YOSUKE MATSUNOBU)

訴訟代理人 林諤律師

上列當事人間請求返還定金等事件，本院於民國113年12月5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。

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。經查，原告起訴時聲明請求：「(一)被告應返還原告如起訴狀附表二所示之支票。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)2,300萬元及法定遲延利息。」(見本院卷第11頁)，嗣於民國113年9月5日當庭撤回第一項聲明(見本院卷第297至298頁)，核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法條規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)被告於112年8月1日與訴外人信義全球資產管理股份有限公司(下稱信義全球公司)簽定信義全球買賣仲介一般委託書

01 (下稱系爭委託書)，約定被告將其所有如附表所示之不動
02 產(下稱系爭房地)，以2億3,000萬元之售價委託信義全球
03 公司居間銷售。嗣訴外人信義房屋股份有限公司(下稱信義
04 房屋公司)東寧店將系爭房地出售之訊息告知原告，並詢問
05 原告之購買意願，原告經評估後有意願直接以被告之定價2
06 億3,000萬元承買系爭房地，遂於112年10月3日與信義房屋
07 公司簽訂「信義房屋買賣斡旋/要約契約」(下稱系爭斡旋
08 要約契約)，依被告定價2億3,000萬元購買系爭房地，並配
09 合被告之要求，在系爭斡旋要約契約勾選付款方式按簽約1
10 0%、用印10%、完稅10%、交屋70%之方式辦理，產權移
11 轉手續依被告指定之訴外人信義地政士聯合事務所辦理，並
12 依照被告要求開立面額為系爭房地總價一成即2,300萬元、
13 票據受款人為被告之斡旋金支票(下稱系爭支票)，交付信
14 義全球公司收受作為斡旋金。信義全球公司則於112年10月4
15 日，將系爭斡旋契約正本及系爭支票攜往被告公司交付被告，
16 茲因被告已承諾出售系爭房地，故由被告之財務部王襄理簽
17 收系爭支票並存入金庫，依據系爭斡旋要約契約第四條第
18 (十)點之約定，斡旋金於此時轉為定金；王襄理並要求本件
19 買賣契約應該在臺北簽訂書面契約、辦理信託暨履約保證手
20 續，並表示被告希望系爭房地售後能回租半年，信義全球公
21 司當日將被告上開訴求轉告原告，原告均應允同意，完全配
22 合被告所有要求。惟因王襄理表示未保管被告公司大小章，
23 無法即時在系爭斡旋契約上用印，需要再經過被告內部申請
24 用印程序後才能交付，故信義全球公司未能當場即時取回經
25 被告用印之系爭斡旋要約契約。被告又於翌日即112年10月5
26 日要求原告提供資料以進行KYC調查(即客戶身分盡職調
27 查，以確認客戶真實性、誠信及是否符合相關合規性)，原
28 告同年月6日提供相關資料，被告旋於同日回覆原告已經通
29 過KYC調查，顯見被告確實有承諾出售系爭房地予原告之意
30 思。

31 (二)兩造不僅就買賣契約成立必要之點即「標的物」與「價金」

01 已達成意思表示一致，並就付款期限、方式、辦理信託暨履
02 約保證手續之撥款機制、點交期限（售後半年）、產權移轉
03 手續、簽約地點等細節事項均已達成合意，原告又已依照被
04 告要求而交付買賣標的總價金一成之斡旋金支票由被告簽收
05 並存入金庫，表示賣方已受領買方之定金，縱使被告尚未在
06 系爭斡旋要約契約賣方欄位簽名，亦不影響其已收受定金之
07 事實。被告雖辯稱系爭支票為議價保證金，收受議價擔保用
08 支票僅為該買方得進入被告公司議價程序之擔保，被告公司
09 最終是否訂定買賣契約，待被告公司評估後通知云云，然此
10 業經信義全球公司以112年11月10日函文予以駁斥。且參酌
11 最高法院77年度台上字第767號民事判決意旨，原告交付系
12 爭支票予被告之目的既係為確保購買系爭房地，則縱使被告
13 使用之名稱為議價保證金，仍不影響其實際為定金之本質。
14 況且，系爭房地之交易，始終為一般定價買賣，並非競價買
15 賣，原告與信義房屋公司簽署之系爭斡旋要約契約、原告開
16 立之系爭支票，無論名義或實質均非「要約契約」或「議價
17 保證金」，被告辯稱系爭支票僅為原告得進入議價程序之擔
18 保，並無所據。

19 (三)兩造於112年10月4日就系爭房地買賣契約內容達成合致而成
20 立買賣契約，被告即應履行出賣人之義務，配合辦理後續所
21 有權移轉登記及點交程序。不料，被告竟事後反悔，於112
22 年10月23日通知原告再加價及議價。然依一般不動產交易實
23 務，於買方的出價價格低於賣方的定價時才需要議價，若買
24 方的出價價格與賣方的定價相同，即無需再議。原告於112
25 年10月25日委託律師發函催告被告於5日內履行買賣契約，
26 被告於112年10月26日收受後拒絕履約，於112年10月31日逕
27 通知原告所出價格未高於其他買方出價，故原告並未成交。
28 原告事後查證被告於112年12月間將系爭房地出售予訴外人
29 功學社音樂中心股份有限公司。準此，應認被告已屬違約，
30 且有違誠信原則，符合爭斡旋契約第四條第(十)點所定「如
31 因可歸責賣方之事由不履行簽署買賣契約書之義務時，賣方

01 應加倍返還定金，作為違約賠償」之違約情節。為此，爰依
02 民法第249條第3款之規定、系爭斡旋要約契約第四條第(十)
03 點之約定，請求被告加倍返還定金2,300萬元作為違約賠償
04 等語。並聲明：(一)被告應給付原告2,300萬元，及自起訴狀
05 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
06 (二)願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)被告於112年8月1日與信義全球公司簽訂系爭委託書，由被
09 告委託信義全球公司為被告所有之系爭房地居間仲介銷售，
10 由訴外人即信義全球公司專案經理許正諺、林佶廷承辦此
11 案，被告同時亦委託數家不動產仲介公司協助銷售系爭房
12 地。同日被告與信義全球公司並簽訂「信義全球買賣仲介一
13 般委託書增補協議書」(下稱系爭協議書)，約定刪除系爭
14 委託書第捌條第四項「本委託書有關之銷售條件，於將來買
15 賣契約成立時，除另有約定外，甲方同意受其拘束」，及第
16 捌條第七項後段「除另有約定外，甲方同意於簽署定金契
17 約、斡旋金契約、買賣要約書後，即負有與買方簽署買賣契
18 約之義務，並同意買賣價金之付款方式悉依訂金契約、斡旋
19 金契約貨買賣要約書內容辦理」之約定，即明確表示後續買
20 賣契約不受系爭委託書委託銷售條件拘束。

21 (二)嗣原告透過信義全球公司於112年10月4日至被告公司遞交系
22 爭斡旋要約契約及系爭支票，系爭斡旋要約契約之名稱為
23 「信義房屋買賣斡旋/要約契約」，性質為要約契約，作為
24 原告提出議價金額之書面，系爭支票則為議價保證金支票，
25 被告之經辦人員簽名以示收取原告之議價書面及議價保證金
26 支票，並告知於完成被告公司內部核決程序後，會再通知最
27 終審核結果。嗣被告於112年10月16日以信件告知信義全球
28 公司，表明將於112年10月27日17時以後通知是否與原告簽
29 訂買賣契約；另於112年10月23日再通知信義全球公司，得
30 於112年10月27日17時前再次提供二次加價之要約書及仲介
31 服務費用確認報價。信義全球公司於112年10月27日回覆表

01 示仲介服務費用將由議價金額之4%即920萬元降為600萬
02 元，以爭取合作機會。信義全球公司專案經理許正諺並於11
03 2年10月30日以通訊軟體LINE詢問訴外人即被告員工翁建
04 明：「Jerry哥，等開獎時您會再群組宣布是嗎？」等語，
05 可知原告對於被告處分系爭房地之程序知之甚詳，被告並未
06 於原告遞交系爭斡旋要約契約時承諾原告提出之買賣條件，
07 亦未曾簽署系爭斡旋要約契約，兩造間並未因原告於112年1
08 0月4日透過信義全球公司遞交斡旋要約契約而成立買賣契
09 約。

10 (三)詎料，被告於112年10月25日竟接獲原告委託律師來函，表
11 示系爭房地之買賣契約已成立，被告應履行買賣契約等語，
12 被告於112年11月7日回函向原告澄清被告出售系爭房地之程
13 序，原告收悉被告函文後，未再予回復。惟信義全球公司於
14 收悉前開被告函文副本後，另於112年11月10日函覆被告
15 稱：於被告通知原告KYC通過後，被告仍要求對買方出價及
16 洽案過程提出報告（為提高佣金而補充說明仲介過程及提供
17 之服務），可知信義全球公司及原告對於即使原告通過KY
18 C，被告仍有審核及議價機制之事，知之甚詳。系爭斡旋要
19 約契約之標題包含「要約」，原告雖以系爭斡旋要約契約提
20 出要約，但被告自始未在系爭斡旋要約契約書上用印簽回表
21 示承諾，自不受系爭斡旋要約契約之要約拘束，系爭支票之
22 議價保證金亦當然不會轉為定金支票，兩造間就系爭房地自
23 始至終均未成立買賣契約。

24 (四)按一般不動產交易習慣，系爭委託書第2條所載金額，僅為
25 不動產所有人委託房屋仲介銷售之金額，再按系爭協議書第
26 1條第5項之約定，被告與信義全球公司已協議刪除系爭委託
27 書第捌條第四項「本委託書有關之銷售條件，於將來買賣契
28 約成立時，除另有約定外，甲方同意受其拘束」之約定，可
29 知被告於委託信義全球房屋銷售系爭房地時，已明白表示委
30 託銷售價格僅為參考價格，系爭房地之買賣雙方將再行議價
31 及商議買賣之重要條件，系爭房地之買賣契約不受系爭委託

01 書委託銷售條件拘束。再者，斡旋金係指不動產買方所欲承
02 購之買賣條件未達賣方委賣之條件時，買方為表示其購買之
03 誠意，乃交付一定金額之金錢與不動產仲介或賣方，與議價
04 保證金同意。被告就系爭房地出售案要求有承購意向之買家
05 應於指定期間內提出承購意向書及承購價金額10%之斡旋金
06 支票交付予被告，是原告提出之系爭支票金額，係應被告要
07 求而提出承購價金額之10%，該斡旋金並不會因其為買方提
08 出承購價金額之10%，而變更性質為定金。被告既未曾於系
09 爭斡旋要約契約用印，自不受系爭斡旋要約契約之要約拘
10 束，系爭支票亦不會轉為定金。

11 (五)系爭房地交易金額達新臺幣2億3,000萬元，並涉及系爭房地
12 既存租約、點交、回租不動產所有權移轉、抵押權設定登記、
13 付款方式等事宜，非僅就買賣標的物及價金為要約、承
14 諾意思表示後契約即成立。依原告所稱，原告僅有依被告委
15 託信義全球公司銷售之金額提出系爭斡旋要約契約及承購金
16 額10%之系爭支票予被告，兩造間並未進一步針對系爭房地
17 之既存租約處理、各期價金付款方法及相關條件（如簽約
18 款、備件款、完稅款、尾款）及不動產交付日期、規費稅捐
19 負擔、抵押權設定負擔、是否點交、回租等買賣交易重要事
20 項或非必要之點進行議定，系爭房地之買賣契約顯未成立。
21 原告所提不動產交易模式，衡與一般不動產買賣交易慣行有
22 違，難認兩造已達成系爭房地買賣契約之合意。且被告一再
23 通知原告其非通過評選之交易對象並請其取回系爭支票，顯
24 係不願接受系爭斡旋要約契約之拘束，尚難僅以原告依被告
25 委託銷售金額出價，即認為系爭房地之買賣契約即為成立等
26 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
27 回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、兩造協議簡化之不爭執事項（見本院113年12月5日言詞辯論
29 筆錄，本院並依論述需要，調整並簡化文字用語）

30 (一)被告與信義全球公司於112年8月1日簽定系爭委託書、系爭
31 協議書。系爭協議書約定刪除系爭委託書第8條第4項及第7

01 項後段之約定。

02 (二)原告於112年10月3日與信義房屋公司簽訂系爭斡旋要約契
03 約，並開立以被告為受款人之系爭支票一紙，交付訴外人即
04 信義房屋公司的簡義峰。

05 (三)信義全球公司中區商仲部的許正諺、林佶廷於112年10月4日
06 攜帶系爭斡旋要約契約與系爭支票至被告公司，由訴外人即
07 被告財務部襄理王宛婷收取系爭支票並存入金庫，惟被告並
08 未於系爭斡旋要約契約上用印。

09 (四)被告於112年10月31日以電子郵件告知信義全球公司中區商
10 仲部的許正諺、林佶廷評選結果，原告未與被告成交，並通
11 知取回系爭支票。

12 四、本院之判斷：

13 (一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
14 即為成立，民法第153條第1項固有明文。惟契約之成立，須
15 有要約與承諾二者意思表示一致之事實始足當之，若無此事
16 實，即契約尚未合法成立，自不發生契約之效力。再當事人
17 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟
18 法第277條本文亦有明定。另給付之訴，須在私法上對被告
19 有給付請求權，被告有給付之義務者始得為之；請求履行債
20 務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應
21 先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為
22 真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證
23 責任分擔之原則（最高法院43年台上字第377號判決先例意
24 旨參照）。

25 (二)經查，原告固以其已依被告之要求，在系爭斡旋要約契約勾
26 選付款方式按簽約10%、用印10%、完稅10%、交屋70%之
27 方式辦理，產權移轉手續依被告指定之訴外人信義地政士聯
28 合事務所辦理，並開立系爭支票為斡旋金，由信義全球公司
29 於112年10月4日將系爭斡旋契約正本及系爭支票交付被告，經
30 被告之財務部王襄理簽收系爭支票並存入金庫等節，主張兩
31 造間就系爭房地買賣契約必要之點已達成意思一致，買賣契

01 約即已成立，且依據系爭斡旋要約契約第四條第(十)點之約
02 定，系爭支票斡旋金已轉為定金等語。然查，參照系爭斡旋
03 要約契約第四條第(八)項所載：「賣方是否已同意出售並簽
04 名，係以白色聯為憑據」（見本院卷第62頁），而被告自始
05 至終均未在系爭斡旋要約契約上簽名乙節，為兩造所不爭執
06 （見本院卷第396頁），自不發生被告已同意出售系爭房地
07 予原告之意思。證人即信義全球公司業務專員許正諺於本院
08 審理中亦證述：斡旋契約是一式三份，如果賣方有在上面簽
09 名同意出售，賣方會留有一份白色聯作為依據；賣方應在契
10 約下方賣方要勾選同意「賣方同意..... 出售」並且簽名加
11 上日期以表示同意出售；如賣方收取斡旋契約後，未在該處
12 簽名或勾選，不會發生任何效力；也不會因為約定斡旋金由
13 賣方收受，而轉為定金等語（見本院卷第276至279頁）。原
14 告雖主張此係因被告財務部王襄理表示未保管被告公司大小
15 章，無法即時在系爭斡旋契約上用印，需要再經過被告內部
16 申請用印程序後才能交付用印之系爭斡旋要約契約，然此經
17 證人即112年10月4日收受系爭斡旋要約契約與系爭支票之被
18 告襄理王宛婷於本院審理中予以否認，並證述：我沒有在系
19 爭斡旋要約契約上簽名同意出售，或以口頭或任何方式表示
20 出售；我的職位並無權限決定是否同意出售，按照公司的分
21 層負責表，此部分應該是董事長的權限；我有回復因為公司
22 現在尚未確定要賣給誰，所以我無法蓋章，只能收受支票正
23 本，存放在公司的金庫，這張支票我們不會兌現；我沒有應
24 允要在斡旋書上用印，我只有說如果公司要賣，會在斡旋書
25 上用印；被告收下系爭斡旋要約契約與系爭支票，表示買方
26 有拿出誠意要購買物件，被告只是收下對方的意向，並未同
27 意出售等語明確（見本院卷第266至270頁）。而證人即當日
28 前往被告公司遞交系爭斡旋要約契約及系爭支票之信義全球
29 公司業務專員許正諺於本院審理中亦證稱：112年10月4日將
30 系爭斡旋要約契約交給證人王宛婷收受後，表示後續她要往
31 上級送流程，要我們靜待後續，並且還要做KYC調查。當時

01 證人王宛婷並沒有表示同意出售，她說這是要經高層同意的
02 等語（見本院卷第279頁）。同日與證人許正諺一同前往被
03 告公司之證人即信義全球公司專案襄理林佶廷於本院審理中
04 亦證稱：證人王宛婷收受後表示後會對買方做KYC，並且做
05 憑證有收受斡旋支票，會將支票收進保險箱，會再上報高
06 層。因為賣方是法人公司，無法由證人王宛婷做同意的動
07 作，必須上報高層，才可以做出是否出售的決定等語（見本
08 院卷第288至289頁）。上開證人均已證稱證人王宛婷並無代
09 表被告同意出售系爭房地之權限，亦無於112年10月4日收受
10 信義全球公司交付系爭斡旋要約契約與系爭支票時，當場向
11 證人許正諺、林佶廷表示被告允諾出售系爭房地予原告之意
12 思表示。且參信義全球公司於112年10月27日向被告提出之
13 「信義全球買賣委託書內容更改/更新契約附表」補充備註
14 事項記載：「買方成交金額新臺幣貳億參仟萬元證，則交付
15 信義全球資產管理（股）公司（即信義全球公司）仲介服務
16 費陸佰萬元正（含稅）」等語（見本院卷第133頁），可見
17 信義全球公司於被告112年10月23日寄發電子郵件通知可再
18 次提出二次加價的意向書及仲介服務報價單後，曾欲透過調
19 降服務費用之方式，以爭取與被告議約合作之機會；證人許
20 正諺並於112年10月30日以通訊軟體LINE詢問被告副理翁建
21 明：「Jerry哥，等開獎時您會再群組宣布是嗎？」等語
22 （見本院卷第135頁），此均可徵被告於112年10月4日確未
23 承諾或應允出售系爭房地予原告，尚待被告公司內部進行相
24 關流程後方會通知最終簽約之對象。則被告既未在系爭斡旋
25 要約契約上簽名表示同意出售系爭房地予原告，亦無以其他
26 任何方式向信義全球公司或原告表示允諾出售系爭房地予原
27 告，自無從認為兩造間就系爭房地買賣契約必要之點已達成
28 意思一致而成立買賣契約，遑論原告所交付之系爭支票斡旋
29 金將依系爭斡旋要約契約第四條第(十)點之約定轉為定金。
30 (三)原告雖一再以其斡旋出價已達被告之開價，主張兩造間就系
31 爭房地買賣契約必要之點即「標的物」與「價金」已達成意

01 思一致而成立買賣契約，並爭執被告要求「二次加價」有違
02 誠信等語。然查，被告自始至終並未以任何書面或口頭方式
03 允諾同意將系爭房地出售予原告乙節，業經本院認定如前。
04 原告所主張兩造就買賣價金達成意思表示一致，毋寧係以其
05 斡旋出價已達被告開價為論據，然原告所主張之「被告開價
06 2億3,000萬元」，係記載於被告與信義全球公司間之系爭委
07 託書第貳條「甲方（即被告）願出售之土地及建築改良物之
08 總價格為新臺幣貳億參仟萬元整。」（見本院卷第359
09 條）。而系爭委託書之當事人為被告與信義全球公司，原告
10 並不在系爭委託書當事人之列，系爭委託書所記載之委賣價
11 格，效力自不及於非契約當事人之第三人即原告；被告依據
12 系爭委託書僅對契約相對人信義全球公司負有契約義務，身
13 為第三人之原告尚無從以被告與信義全球公司間之系爭委託
14 書逕向被告為任何主張。遑論證人王宛婷已於本院審理中證
15 述：系爭委託書第一頁「甲方願出售價格2億3,000萬元」為
16 參考售價，指開價的意思，公司不動產若有出售需要，會請
17 鑑定供進行進鑑價，董事會審議通過授權底價，才會進行仲
18 介委託約；被告沒有與信義全球公司約定如有買方出價達2
19 億3,000萬元即出售等語（見本院卷第265頁）。證人即被告
20 副理翁建明亦於本院審理中證述：系爭委託書第一頁「甲方
21 願出售價格2億3,000萬元」僅為參考售價，不是最後的成交
22 價格；被告不會跟仲介約定如買方出價達2億3,000萬元即予
23 出售；本案是以類似拍賣的程序，以價高者得成立買賣契
24 約；我們在自辦的銷售會說明會上，會向仲介進行說明，經
25 仲介同意後，才會跟我們簽署委託銷售契約；我們會提供參
26 考售價及預計銷售的方式，如果買方有意願，要提出意向
27 書，我們公司會收取承購價10%的議價保證金，同時我們也
28 會告知仲介，我們在訂出最後銷售期間後，同時必須經過我
29 們公司KYC審閱，才會進入最後的議約階段等語（見本院卷
30 第271至274頁）。證人許正諺亦證述：系爭委託書第一頁
31 「甲方願出售價格2億3,000萬元」僅一般交易習慣上稱為廣

01 告行銷價格；不清楚有無拘束買賣雙方合約之效力；不清楚
02 有無約定買方出價達2億3,000萬元即予出售等語（見本院卷
03 第277頁）。證人林佶廷亦證述：這是委託價格，就是讓仲
04 介公司可以做廣告行銷的價格；至於賣方是否應該以此價格
05 出售給買方，我無從判斷等語（見本院卷第287頁），上開
06 證人均已明確證述系爭委託書上之價格僅係供仲介作為廣告
07 行銷、參考之用，互核與被告所提出信義全球公司製作之銷
08 售會說明簡報檔案上所載「參考總價」等語相符（見本院卷
09 第368頁），堪以採認。被告與全球信義公司間既未以系爭
10 委託書約定被告有以此價格出售系爭房地給買方之義務，遑
11 論並非系爭委託書當事人之原告可以逕憑系爭委託書，主張
12 其所提出之斡旋出價已與被告在系爭委託書上所載開價間達
13 成意思表示之合致，並以此主張被告應對原告負擔任何簽約
14 或履約之義務。原告提出之斡旋價格縱恰好符合被告在系爭
15 委託書所載之開價金額，然於被告表示同意原告之斡旋出價
16 以前，尚不能逕認兩造間就系爭房地買賣契約之「價金」必
17 要之點已達成意思表示之合致，被告對原告亦不負有任何簽
18 約或履約之義務。而被告嗣後於112年10月23日以電子郵件
19 通知信義全球公司或原告可以再次提交二次加價之承購斡旋
20 意向書及仲介服務費用確認報價，並告知最終買方將為出價
21 金額扣除仲介服務費後收取最高價，並經被告內部KYC審閱
22 通過者，亦無違誠信原則之可言，原告上開之主張，核無理
23 由。

24 (四)原告又以其已依被告之要求交付買賣標的總價金一成之系爭
25 支票，經被告簽收並存入金庫，主張被告已受領其交付之定
26 金，縱使被告尚未在系爭斡旋要約契約賣方欄位簽名，亦不
27 影響其已收受定金之事實等語。然查，依據證人即信義全球
28 公司主管陳光裕於本院審理中所證稱：（原告訴訟代理人
29 問：依照一般仲介實務經驗，如果賣方收受買方的斡旋金，
30 是否就轉為定金？）不是這樣，但一般如果賣方沒有同意出
31 售的話，就不會收斡旋金。但這個要個案判斷等語（見本院

01 卷第295頁)，即可知原告上開所主張「賣方收受買方的斡
02 旋金，即會轉為定金」乙節，並非一般交易通念，仍有待個
03 案判斷。而本件被告所要求買方提供之斡旋金條件，係由被
04 告向信義全球公司指示或協商之條件，並非由被告直接對原
05 告所為之要求，兩造間既無任何契約或權利義務關係，被告
06 自不可能有何權源直接對原告為任何指示，是原告所稱「依
07 被告要求交付系爭支票」之行為，實際上係指原告依據信義
08 房屋公司之要求所為之行為，並非經被告指示而為，此經證
09 人許正諺於本院審理中證述：系爭斡旋要約契約之斡旋金可
10 以選擇以信託帳戶或賣方為受款人，本件因賣方為法人，因
11 此我在買方出斡旋之前，有致電被告公司，由被告公司表示
12 要以賣方為受款人等語（見本院卷第278至288頁），亦徵明
13 確。而依據證人王宛婷於本院審中證述：被告與信義全球公
14 司有約定收受買方出價的10%作為議價保證金；這表示買方
15 有拿出誠意要購買物件，及買方出價的可信度；只是收下對
16 方的意向，並未同意出售；依據過去的經驗，都是收取支票
17 正本，而且都有告知，如果並非該買家購買成功，會將支票
18 退回。過往曾經有仲介偽裝買方出價，製作假的支票影本，
19 所以為了證實買方的誠意及可信度，後來都只收正本等語
20 （見本院卷第264至270頁）。證人翁建明於本院審理中證
21 述：有與各家仲介說明與約定斡旋金金額要收受買方出價的
22 10%，這是依據公司既往的銷售經驗；我們在銷售說明會
23 上，會跟仲介說明，提供參考售價及預計銷售的方式，如果
24 買方有意願，要提出意向書，我們公司會收取承購價10%的
25 議價保證金，同時也會告知仲介，我們在訂出最後銷售期間
26 後，必須經過我們公司KYC審閱，才會進入最後的議約階段
27 等語（見本院卷第272至274頁），上開證人均明確證稱被告
28 係與信義全球公司約定，於收受買方承購意願時將收取出價
29 10%之金額作為議價保證金，然此並非表示同意出售或收取
30 定金，仍要經過相關的程序才會進入最後的議約階段。且參
31 照被告與信義全球公司所簽訂之系爭委託書第拾參條第八項

01 約定：「雙方另行合意針對原委託書部分內容予以補充及修
02 訂，爰簽訂一般委託書增補協議書」（見本院卷第362
03 頁），雙方並於系爭協議書約定刪除系爭委託書第捌條第四
04 項「本委託書有關之銷售條件，於將來買賣契約成立時，除
05 另有約定外，甲方（即被告）同意受其拘束」之約定，及刪
06 除第捌條第七項後段「除另有約定外，甲方同意於簽署定金
07 契約、斡旋金契約、買賣要約書後，即負有與買方簽署買賣
08 契約之義務，並同意買賣價金之付款方式悉依訂金契約、斡
09 旋金契約或買賣要約書內容辦理」之約定（僅保留前段：
10 「甲方同意以方可為買賣雙方之代理人」）（見本院卷第36
11 5至366頁），可知被告與信義全球公司於簽約時即已有特殊
12 約定，明確表示後續買賣契約不受系爭委託書委託銷售條件
13 拘束，並排除被告於簽署定金契約、斡旋金契約、買賣要約
14 書後，即負有與買方簽署買賣契約並同意買賣價金之付款方
15 式悉依訂金契約、斡旋金契約或買賣要約書內容辦理之義
16 務，遑論被告自始至終均未在系爭斡旋要約契約上簽名用
17 印，更無應受系爭斡旋要約契約條款拘束之餘地，原告自無
18 由執被告並未簽名之系爭斡旋要約契約向被告主張權利，或
19 主張依系爭斡旋要約契約第四條第(十)點之約定，被告所收
20 受之系爭支票已轉為定金。至證人許正諺於本院審理中雖有
21 稱：於一般交易習慣，如果賣方收取買方的斡旋支票，並且
22 在上面簽名加上日期，代表同意買方的出價；且依照一般交
23 易流程，收受斡旋金支票，如果一般的交易對象為自然人，
24 就會直接在斡旋契約上面簽名壓上日期等語（見本院卷第28
25 1至282頁），然而同時亦證稱：如果賣方尚未在斡旋契約上
26 簽名，不會因為約定斡旋金由賣方收受，即轉為定金；如賣
27 方收取斡旋契約後，未在「賣方同意.....出售」欄位簽名
28 或勾選，不會發生任何效力；如果賣方是法人，會跟一般自
29 然人不同，出價的條件都要往賣方公司的上層送等語（見本
30 院卷第276至285頁），顯見證人許正諺所稱「一般交易習
31 慣，如果賣方收取買方的斡旋支票，並且在上面簽名加上日

01 期，代表同意買方的出價」之「一般交易習慣」，係指自然
02 人間之交易模式，與本件賣方為被告法人之情況顯不相同，
03 不能逕予比擬；遑論本件被告自始至終均未在系爭斡旋要約
04 契約上簽名，與證人許正諺前開所證：如果一般的交易對象
05 為自然人，收受斡旋金支票後就會直接在斡旋契約上面簽名
06 壓上日期等情顯不相符，更難以證人許正諺上開證述逕推論
07 被告收受系爭支票係有同意出售系爭房地予原告或係收受定
08 金之意。準此，無論原告與信義房屋公司間於系爭斡旋要約
09 契約中如何約定或定性「斡旋金」之定義與用途，被告既未
10 在系爭斡旋要約契約上簽名用印，即不受系爭斡旋要約契約
11 或信義房屋公司與原告間之約定拘束，被告既已與信義全球
12 公司約明於收受買方承購意願時會收取出價10%之金額作為
13 議價保證金，然此並非表示同意出售或收取定金，仍要經過
14 相關的程序才會進入最後的議約階段，則被告收受系爭支票
15 之意義，即僅止於收受買方出價之意向而已，並無依系爭斡
16 旋要約契約第四條第(十)點之約定轉為定金之餘地，或可以
17 此推論被告已承諾出售系爭房地予原告。

18 (五)綜上所述，被告並未在系爭斡旋要約契約上簽名表示同意出
19 售系爭房地予原告，亦無以其他任何方式向信義全球公司或
20 原告表示允諾出售系爭房地予原告之意，無從認為兩造間就
21 系爭房地買賣契約必要之點已達成意思表示合致而成立買賣
22 契約。原告僅憑其斡旋出價已達被告在系爭委託書上之開
23 價、原告已依被告之指示（實際上係依信義房屋公司指示）
24 開立系爭支票，且業經被告簽收並存入金庫等節，即主張兩
25 造間就系爭房地買賣契約必要之點即「標的物」與「價金」
26 已達成意思一致而成立買賣契約，並主張所交付之系爭支票
27 斡旋金將依系爭斡旋要約契約第四條第(十)點之約定轉為定
28 金等，於法並無依據。準此，原告主張被告違約，而依民法
29 第249條第3款之規定、系爭斡旋要約契約第四條第(十)點之
30 約定，請求被告加倍返還定金2,300萬元，即無理由。

31 五、綜上所述，原告依民法第249條第3款之規定、系爭斡旋要約

01 契約第四條第(十)點之約定，請求被告給付2,300萬元，及
02 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
03 之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執
04 行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

05 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
06 經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

09 民事第九庭法官 呂俐雯

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 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 1 月 9 日

14 書記官 吳芳玉

15 附表：

16

編號	不動產標示【地號/建號(門牌地址)】	面積 (m ²)	權利範圍
1	臺中市○區○○段0000地號土地	307.00	全部
2	臺中市○區○○段0000地號土地	137.00	全部
3	臺中市○區○○段0000○號(臺中市○區○○路000號)	185.00	全部
4	臺中市○區○○段0000○號(臺中市○區○○路000號2樓)	236.62	全部
5	臺中市○區○○段0000○號(臺中市○區○○路000號3樓)	236.62	全部
6	臺中市○區○○段0000○號(臺中市○區○○路000號4樓)	236.62	全部
7	臺中市○區○○段0000○號(臺中市○區○○路000號5樓)	236.62	全部
8	臺中市○區○○段0000○號(臺中市○區○○路000號6樓)	236.62	全部
9	臺中市○區○○段0000○號(臺中市○區○○路000號7樓)	236.62	全部
10	臺中市○區○○段0000○號(臺中市○區○○路000號8樓)	236.62	全部
11	臺中市○區○○段0000○號(臺中市○區○○路000號9樓)	236.62	全部
12	臺中市○區○○段0000○號(臺中市○區○○路000號10樓)	236.62	全部
13	臺中市○區○○段0000○號(臺中市○區○○路000號11樓)	236.62	全部
14	臺中市○區○○段0000○號(臺中市○區○○路000號12樓)	236.62	全部
15	臺中市○區○○段0000○號(共有部分)	1306.51	全部

