臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第804號

上　訴　人　富旺國際開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林正雄

訴訟代理人　林坤賢律師

　　張莠茹律師

被 上訴 人　台灣金聯資產管理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭文進

訴訟代理人　陳丁章律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國108年7月26日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第816號第一審判決提起上訴，本院於109年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國106年11月8日經由訴外人張祐菘居間仲介向被上訴人買受坐落臺南市○○區○○段000 地號等37筆土地及其上同段79之2建號建物（下合稱系爭不動產），總價金新臺幣（下同）2億8000萬元，因被上訴人代理人連文彬表示契約細節須經內部會議，故伊先簽立購買意向書（下稱系爭意向書）並交付面額1000萬元支票1紙 （下稱系爭支票）作為斡旋金交付連文彬簽收，並約定於同年月28日簽訂買賣契約。嗣被上訴人於同年月14日兌現系爭支票，對於伊所提買賣系爭不動產之要約為承諾，兩造意思合致成立買賣契約，則依系爭意向書第6條約定，斡旋金即轉為買賣契約之定金，若被上訴人反悔不賣，需加倍返還。詎被上訴人於同年月27日發函向伊表示不同意出售系爭不動產並退還1000萬元，伊自得依系爭意向書第6條約定及類推適用民法

第249 條第3款規定，擇一請求被上訴人返還1000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

二、被上訴人則以：系爭意向書係上訴人單方擬定之要約意思表示，連文彬已當場向上訴人表明其無核決買賣系爭不動產之權限，需經公司開會決定是否出售系爭不動產，連文彬並未同意系爭意向書所載內容，伊不受拘束。依伊出售不動產之標準作業流程，申購者應先出具申購書並繳付申請保證金，總價達3000萬以上案件應由董事長核定，且需提報資產審議小組審議，上訴人所交付之系爭支票為申請保證金，伊依上述作業流程兌現系爭支票，並非承諾之意思表示，系爭支票亦非定金，伊向上訴人表示不同意申購後，已將1000萬元退還上訴人，伊並無加倍返還1000萬元之義務等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人1000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：㈠上訴駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、上訴人主張其於106年11月8日出具系爭意向書及系爭支票予連文彬向被上訴人申購系爭不動產，系爭支票經被上訴人於同年月14日提示兌現，惟被上訴人於同年月27日發函表示不願出售系爭不動產，並要求其提供帳戶以匯還1000萬元，經其主張買賣契約已經成立，被上訴人乃將1000萬元提存於臺灣臺中地方法院，嗣由其領回等情（見原審卷第121頁、本院卷第70頁），為被上訴人所不爭執（見原審卷第125頁），並有兩造所提系爭意向書、系爭支票、網路銀行帳戶明細、被上訴人106年11月27日函、上訴人106年11月29日函、被上訴人106年12月4日函、106年12月8日提存書、郵局存證信函為證（見原審卷第23-25、29、31頁、第65-75

頁），堪信為真實。

五、上訴人主張：系爭意向書為其所提要約，被上訴人依系爭意向書第6條兌現系爭支票，即係對於其依系爭意向書所提要約之承諾，兩造已合意成立買賣契約，1000萬元轉為買賣契約之定金，被上訴人事後反悔不依系爭意向書所載內容履行，其得請求被上訴人加倍返還1000萬元等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。按要約定有承諾期限者，非於其期限內為承諾，失其拘束力，民法第158條定有明文。又按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（最高法院103年度台上字第1844號判決意旨參照）。準此，應由上訴人舉證證明被上訴人在其依系爭意向書所為要約之期限內已為內容一致之承諾，兩造始能成立買賣契約。惟查：

㈠依系爭意向書第4條明訂：「有效期間：中華民國106年11月08日起至106年11月10日止，共計3日。屆期，本意向書自動失效」（見原審卷第23頁）。上訴人雖主張被上訴人於106年11月14日兌現系爭支票為承諾之意思表示云云，惟被上訴人並非於106年11月10日期限前為承諾，則依民法第158條規定，上訴人依系爭意向書所為要約已於106年11月10日失其拘束力，上訴人主張被上訴人於106年11月14日對其要約為承諾，兩造成立買賣契約云云，顯非可取。況被上訴人之資產審議委員會於106年11月23日決議將系爭土地與他筆土地併以公開比價方式出售，不同意以2億8千萬元將系爭土地出售予上訴人，亦有會議記錄可憑（見本院卷第241-246頁），可見被上訴人從未為與上訴人依系爭意向書所為要約內容一致之承諾意思表示，兩造並未成立買賣契約。

㈡上訴人雖主張：依系爭意向書第6條約定，被上訴人兌現系爭支票即為同意系爭意向書所載買賣條件，則買賣契約成立云云。惟查：

⑴系爭意向書僅蓋有上訴人之大小章，並無被上訴人之簽章（見原審卷第23頁），而連文彬即當時被上訴人資產管理部

科長雖有簽收系爭支票（見原審卷第25頁），惟據連文彬證稱：伊僅代為受理上訴人所提申購案，匯集相關資料交給被上訴人內部之資產審議委員會決定是否同意申購，並無決定出賣或價格之權限；系爭意向書係上訴人單方意思表示，故伊未簽名，上訴人繳交系爭支票作為要約保證金，伊方可上呈資產審議委員會開會，伊有向上訴人確認可以兌領系爭支票等語（見原審卷第233-234頁），在場證人詹明珺即當時上訴人之開發部協理亦證述：系爭意向書是伊按照上訴人歷來慣例格式修改製作的，連文彬於106年11月8日當場有說他要上呈簽送等語（見原審卷第237-238頁），可見上訴人明知連文彬並無代理被上訴人決定系爭不動產買賣相關事務之權限，尚須經過被上訴人內部核決程序始能為有效之承諾，且系爭意向書係上訴人單方擬定之文書，上訴人亦明知連文彬並未代理被上訴人承諾系爭意向書之內容，僅收受系爭意向書及系爭支票轉呈被上訴人內部核決，故難認兩造就系爭意向書之內容已達成合意，則被上訴人辯稱其不受系爭意向書拘束，即為可取。上訴人依系爭意向書第6條：「若上述買賣條件經賣方同意並收取斡旋金，即轉為定金，若賣方反悔，須加倍償還買方」，請求被上訴人加倍返還1000萬元云云，並非有據。

⑵上訴人主張：伊交付系爭支票係作為「斡旋金」之用，依「斡旋金」之交易習慣，被上訴人同意買賣條件才會收取系爭支票，若被上訴人不同意買賣條件，應直接將系爭支票返還云云。然據證人連文彬證稱：上訴人繳交系爭支票係要約保證金等語（見原審卷第234-235頁），且查依被上訴人所提其在不動產交易習慣上所用制式格式之「不動產購買申請書」第3條明訂：「㈠申請人於提出申請之同時，交付票面金額為____整……之支票乙紙……予貴公司逕行提示兌領，憑以作為申請保證金。㈡申請人就前項之申請保證金係作為申請人願意履行本申請書各該條款義務之擔保，並且明白貴公司兌領申請保證金票據之行僅表示貴公司願意評估是否接

受本件申請案，並不代表申請人與貴公司業經達成讓售之合意，亦不因而認定貴公司具有任何讓售標的不動產之義務。㈢貴公司如未能核准本件申請時，貴公司僅需無息將申請保證金同額之現金匯付至申請人如下指定之帳戶，申請人絕不向貴公司請求為任何形式之補償」（見原審卷第196-197頁），堪認被上訴人抗辯其並非收受「斡旋金」，而係依公司作業收受「申請保證金」等語，尚為可取。而被上訴人於106年11月14日兌領系爭支票，嗣資產審議委員會於同年月23日決議擬將系爭土地與另筆土地併同以公開比價方式出售（見本院卷第241-246頁之會議記錄）後，旋於同年月27日發函通知上訴人不同意出售，並將匯還系爭支票同額款項（見原審卷第31頁之被上訴人函），可見兩造就系爭支票之性質及兌領系爭支票之法律效果顯然未達意思合致。上訴人逕將系爭支票定性為「斡旋金」，並主張依「斡旋金」之交易習慣，被上訴人兌領系爭支票即為承諾其所提買賣條件云云，難認可取。

⑶至於證人張祐菘證稱：連文彬當場同意以2億8000萬元出售系爭不動產予上訴人，買賣契約已經成立，被上訴人事後也兌現系爭支票，如果沒有成立買賣契約，被上訴人怎會兌現系爭支票云云（見原審卷第181-183頁）。然與系爭意向書第3條關於其要約之「有效期間」為3日，第5條「但書條件：若有不符下列情形之一者，本意向書自動失效，賣方應立即返還斡旋金」及第6條：「若上述買賣條件經賣方同意並收取斡旋金，即轉為定金」等內容（見原審卷第23頁），並不相符。況兩造於106年11月8日並未合意成立買賣契約，已如前述，證人張祐菘上開證詞自不足據為有利於上訴人之認定。

㈢上訴人再主張：縱兩造未成立買賣契約，亦得類推適用民法第249條第3款規定請求被上訴人加倍返還定金云云。惟定金契約仍須經兩造意思表示一致始能成立，承前㈡⑵、⑶所述，上訴人不能證明兩造對於系爭支票之性質及效果已達意

思合致，難認兩造已合意成立定金契約。從而，上訴人主張類推適用民法第249條第3款規定請求被上訴人加倍返還定金云云，亦非可採。

六、綜上所述，上訴人依系爭意向書第6條約定及類推適用民法第249條第3款規定，擇一請求被上訴人給付1000萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均非正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　25　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　謝碧莉

法　官　陳月雯

法　官　林晏如

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　2　　月　　25　　日

書記官　簡維萍

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：
對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。