

臺灣高等法院民事判決

112年度上更一字第28號

上訴人 力通國際開發股份有限公司

法定代理人 蔣德明

訴訟代理人 劉楷律師

黃智靖律師

被上訴人 林天賜

訴訟代理人 陳昭全律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國110年1月22日臺灣桃園地方法院109年度訴字第1439號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審後，本院於112年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用二分之一之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹佰萬元，及自民國一百零九年七月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一審、第二審及發回前第三審訴訟費用，於二分之一範圍內，均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：被上訴人前委託訴外人永慶不動產加盟店翔馳不動產有限公司（下稱翔馳公司）居間仲介，出售被上訴人及訴外人林志鴻（下稱林志鴻，與被上訴人合稱林志鴻等2人）依序所有坐落桃園市○○區○○段000○○00000地號土地（下分別以地號稱之，合稱系爭土地），伊於民國（下同）109年5月4日要約以總價1億1,632萬元（下稱系爭承買價格）購買系爭土地，並簽定不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），及簽發票據號碼BK0000000，面額100萬元之支票（下稱系爭支票）予翔馳公司作為斡旋金，被上訴人於109年5月19日在系爭意願書上簽名，並收受系爭支票，再交由

01 翔馳公司保管，兩造已成立系爭土地買賣預約（下稱系爭買
02 賣預約），依系爭意願書第3條第1項約定，上開幹旋金已轉
03 為定金，兩造應於系爭意願書簽署後5日內簽訂不動產買賣
04 契約書（下稱系爭買賣本約），然被上訴人拒不與伊簽訂系
05 爭買賣本約，伊於109年6月4日以（109）浩律字第60401號
06 律師函（下稱401號律師函）依民法第255條規定向被上訴人
07 為解除系爭買賣預約之意思表示，並請求返還系爭支票及給
08 付違約金100萬元，該律師函於109年6月5日送達被上訴人。
09 因系爭買賣預約係可歸責於被上訴人之事由致不能履行，爰
10 依民法第259條第1款規定，請求被上訴人返還系爭支票予
11 伊，另依民法第249條第3款規定及系爭意願書第4條後段約
12 定，請求被上訴人加倍返還所收受定金100萬元，及自起訴
13 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
14 等語。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，
15 發回前本院判決廢棄原審判決，改命(一)被上訴人應返還系爭
16 支票予上訴人；(二)被上訴人應給付上訴人100萬元，及自109
17 年7月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上
18 訴人不服，提起上訴，經最高法院廢棄發回本院更審【被上
19 訴人於110年8月21日以臺北古亭郵局884號存證信函（下稱8
20 84號存證信函）通知翔馳公司將系爭支票返還上訴人，翔馳
21 公司通知上訴人領取系爭支票，遭上訴人拒收，嗣上訴人於
22 111年4月26日以（111）浩律字第42601號律師函（下稱601
23 號律師函）請求翔馳公司返還系爭支票，翔馳公司已將系爭
24 支票返還上訴人，上訴人乃於本件審理中撤回此部分請求，
25 不予贅述，更一卷第184頁】。上訴聲明：(一)原判決關於駁
26 回上訴人後開第(二)項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應給付上訴
27 人100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
28 年利率5%計算之利息。

29 二、被上訴人則以：系爭意願書記載幹旋有效期間至109年5月18
30 日為止，伊於同年月19日始在系爭意願書上簽名，系爭意願
31 書業已失效。翔馳公司未將系爭支票交付予伊，且伊未授權

01 翔馳公司代收系爭支票，系爭支票持續由翔馳公司保管，兩
02 造間未成立系爭買賣預約或定金契約。伊僅為477地號土地
03 所有權人，477-1地號土地為林志鴻所有，上訴人及翔馳公
04 司均明知系爭承買價格須經林志鴻同意，系爭買賣預約始能
05 成立生效，因系爭承買價格未達到伊及伊代理林志鴻與翔馳
06 公司簽署土地一般委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契
07 約）約定之委託銷售價格，故伊無權代理林志鴻出售477-1
08 地號土地。林志鴻於109年5月19日、25日均表明不同意系爭
09 承買價格，可認林志鴻撤回授權伊代其簽署系爭買賣本約，
10 致系爭買賣本約無法簽署，非可歸責於伊，上訴人無權請求
11 伊加倍返還定金。縱認系爭支票已轉為定金，然該定金具有
12 違約金性質，上訴人於109年6月4日旋即向伊發函解除系爭
13 意願書，其自未蒙受重大損失，爰依民法第252條規定，請
14 求酌減違約金數額等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

15 三、兩造不爭執事項：

16 (一)林志鴻等2人於109年4月1日與翔馳公司簽定系爭委託銷售契
17 約，約定系爭土地之委託銷售價額為1億3,980萬元，林志鴻
18 另簽署授權書（下稱系爭授權書）委託被上訴人全權處理
19 477-1地號土地相關買賣、產權移轉等事宜。被上訴人兼代
20 理林志鴻與翔馳公司於109年5月13日簽訂委託事項變更契約
21 書（下稱系爭變更契約），將委託銷售價格變更為1億2,708
22 萬元，特約條款記載：「交屋前水電費、瓦斯費、管理費、
23 房屋稅、地價稅、增值稅、塗銷費、潤筆費、履約保證費、
24 4%仲介服務費由屋主負擔，地主實拿（不含土增稅、不含
25 4%服務費）：1億零貳佰萬元整，外加抵地費2,315,608
26 元」。有系爭委託銷售契約、系爭授權書、系爭變更契約等
27 件影本可稽（原審卷第79、197至201頁；上易卷第91至103
28 頁）。

29 (二)上訴人與翔馳公司於109年5月4日簽定系爭意願書，上訴人
30 要約以總價1億1,632萬元購買系爭土地，同時簽發系爭支票
31 交付予翔馳公司作為斡旋金，被上訴人嗣於109年5月19日在

01 系爭意願書上賣方欄（下稱賣方欄）簽名，該欄位記載：
02 「賣方同意依本意願書上之條件出售，並確認已收訖買方
03 （即上訴人）支付之定金無誤」。嗣兩造未簽署系爭買賣本
04 約，上訴人於109年6月4日以401號存證信函依民法第255條
05 規定向被上訴人為解除系爭意願書之意思表示，並請求返還
06 系爭支票及違約金100萬元；被上訴人於109年6月9日以109
07 永延字第200623號律師函（下稱623號律師函）回覆略以：
08 林志鴻未授權被上訴人在系爭意願書上簽名，被上訴人在系
09 爭意願書亦未表明代理林志鴻之意旨，系爭土地買賣契約尚
10 未成立，且被上訴人未收受系爭支票，其雖同意上訴人解除
11 系爭意願書，然上訴人不得請求被上訴人返還系爭支票及賠
12 償100萬元等語。有系爭意願書、系爭支票及領款簽收單、4
13 01號律師函及回執、623號律師函等件影本可稽（原審卷第1
14 1至21、111、153至154頁）。

15 (三)被上訴人於110年8月21日以884號存證信函通知翔馳公司將
16 系爭支票返還上訴人。翔馳公司通知上訴人領取系爭支票，
17 遭上訴人拒收。嗣上訴人於111年4月26日以601號律師函請
18 求翔馳公司返還系爭支票，翔馳公司已將系爭支票返還上訴
19 人。有884號存證信函及回執、范宗熙律師事務所110年8月3
20 1日函、601號律師函等件影本可稽（上易卷第165至169頁；
21 更一卷第71至72頁）。

22 四、得心證之理由：

23 (一)系爭意願書是否成立生效？

- 24 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
25 即為成立；又契約之要約人，因要約而受拘束；要約定有承
26 諾期限者，非於其期限內為承諾，失其拘束力。民法第153
27 條第1項、第154條第1項本文、第158條分別定有明文。
- 28 2.依上開三之(二)所示，上訴人與翔馳公司於109年5月4日簽定
29 系爭意願書，上訴人願以總價1億1,632萬元購買系爭土地，
30 同時簽發系爭支票交付予翔馳公司作為幹旋金，被上訴人於
31 109年5月19日在賣方欄簽名，足認上訴人藉由系爭意願書為

要約之意思表示，被上訴人於賣方欄簽名，同意以1億1,632萬元出售系爭土地，為承諾之意思表示，系爭意願書因兩造互為意思合致已成立生效。

3.被上訴人辯稱：系爭意願書記載斡旋有效期間至109年5月18日為止，伊於同年月19日始在系爭意願書上簽名，系爭意願書業已失效云云。然查，系爭意願書第3條第1項原記載：「自簽立本意願書至109年5月18日止，為斡旋有效期間，於此期間內若賣方（指林志鴻等2人，下同）接受買方（即上訴人，下同）之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立有效，若賣方有同意授權受託人（即翔馳公司，下同）可代為收受買方支付之定金時，受託人得全權代理買方將斡旋金視同定金交予賣方，此據即自動視為定金收據，買方絕無異議，買方與賣方應於轉定之日起5日內簽訂不動產買賣契約書。若買方之承買價款及意願書之條款於斡旋有效期間內不為賣方所接受，或期滿後不同意繼續斡旋，則本意願書自動失效，買方所交付之斡旋金於失效後3日內立即由受託人無息退還買方。買方完全瞭解在本意願書有效期間內，賣方隨時可能同意買方之承買價款及本意願書上之條款」，嗣斡旋有效期間自109年5月「18」日改為同年月「25」日，並蓋有上訴人法定代理人之印章，有系爭意願書影本可稽（原審卷第11、111頁），參以證人即翔馳公司承辦人員陳秀雯於原審證稱：因為上訴人有加價，加上意願書（指系爭意願書）的時間已經到期，所以才會再延後時間（指109年5月18日更改為同年月25日）等語（原審卷第174頁），足見上訴人同意將系爭意願書之斡旋有效期間延展至109年5月25日為止。又被上訴人於109年5月19日在賣方欄簽名，為被上訴人所不爭，則被上訴人在系爭意願書上簽名時，顯未逾系爭意願書約定斡旋有效期間之迄日即109年5月25日，故系爭意願書於109年5月19日因被上訴人簽署即已成立生效，被上訴人前開所辯，要無可取。

4.證人林志鴻於本院審理中雖證稱：伊知悉被上訴人於109年

01 間委託翔馳公司銷售系爭土地，被上訴人於109年5月19日晚
02 上或20日晚上告訴伊，買家（即上訴人，下同）報價為1億
03 1,632萬元（即系爭承購價格），但被上訴人沒有告訴伊已
04 簽署系爭意願書，伊當時有向被上訴人表示買家的出價偏
05 低，同時請被上訴人知會陳秀雯說伊不同意買家的價格。李
06 世文於109年5月25日將系爭意願書拿給伊看，伊才知道被上
07 訴人簽署系爭意願書，伊表示只是被上訴人同意該買賣價
08 格，伊不同意該買賣價格，拒絕簽署買賣契約。被上訴人應
09 該有向陳秀雯告知關於477-1地號土地的出售決定權在伊，
10 該買賣價格要經過伊同意才可以等語（本院卷第138至142
11 頁）。然依前開三之(一)，林志鴻以系爭授權書授與被上訴人
12 代理林志鴻出售477-1地號土地之權限，參以證人陳秀雯於
13 原審證稱：伊跟林志鴻說姑丈（即被上訴人）要賣477、477
14 -1地號土地，這件事情你知道嗎？林志鴻就說這件事由我爸
15 爸（即被上訴人）處理就好，林志鴻出具授權書交給被上訴
16 人，供買方確認被上訴人有權出售非其名下所有之477-1地
17 號土地，林志鴻不需要再簽立任何意願書或相關書面文件等
18 語（原審卷第172、175頁）；證人即翔馳公司另一承辦人員
19 李世文於原審證稱：被上訴人在109年5月19日前有講過這些
20 土地（指系爭土地）可以由他全權處理等語（原審卷第181
21 頁），且系爭意願書載明上訴人擬向被上訴人購買系爭土
22 地，而非僅為被上訴人所有477地號土地，被上訴人於賣方
23 欄簽名時，亦未特別註明其所為簽名僅表示其同意出售477
24 地號土地，或系爭承購價格須經林志鴻同意後，系爭意願書
25 始生效力，顯見被上訴人係承諾以系爭意願書所載買賣條
26 件，出售系爭土地予上訴人，系爭意願書之法律關係存在於
27 兩造之間，林志鴻非契約當事人。證人林志鴻之上開證言應
28 係事後附和被上訴人之詞，為不足採。

29 (二)兩造間有無成立系爭買賣預約或定金契約？被上訴人有無授
30 權翔馳公司代為收取系爭支票作為定金？

31 1.按訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成

01 立，民法第248條定有明文。支票雖非金錢，然為有價證
02 券、金錢證券、支付證券，有其面額之價值。倘當事人間係
03 以該面額所表彰之金錢價值，充為定金之交付，本諸契約自
04 由之原則，應為法之所許。又當事人對於買賣契約必要之
05 點，即價金與標的物之意思表示一致，其契約即已成立。而
06 預約則係約定將來訂立一定契約（本約）之契約，倘將來係
07 依所訂之契約履行而無須另訂本約者，即非預約。當事人訂
08 立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當
09 事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全部內容是否包含
10 契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約
11 等情形決定之（最高法院109年度台上字第1638號、103年度
12 台上字第775號判決意旨參照）。再按解釋契約，應探求當
13 事人之真意。而真意何在，應以過去事實及其他一切證據資
14 料為斷定之標準，不能拘泥於契約之文字（最高法院96年度
15 台上字第2565號判決意旨參照）。

16 2.依前開(一)之3.所示，系爭意願書第3條第1項約款，及賣方簽
17 章欄上載明：「賣方（指被上訴人）同意依本意願書上之條
18 件出售，並確認已收訖買方（即上訴人）支付之定金無誤」
19 （原審卷第111頁），參以證人陳秀雯於原審證稱：當天伊
20 有出示上訴人開出的支票（即系爭支票，下同）給被上訴人
21 看，被上訴人說同意這樣的價格（指系爭承購價格）出售給
22 上訴人，伊說會代管這張支票，等到簽約當天，伊再把這張
23 支票交給代書，由代書存入履保帳戶。伊有跟被上訴人說，
24 簽了同意書（指系爭意願書）後，斡旋金就會轉為定金等語
25 （原審卷第171至172頁），是被上訴人業已收取系爭斡旋金
26 支票，並與上訴人合意轉為定金。證人林志鴻於109年5月19
27 日前未曾向翔馳公司表明撤回授權或對授權內容有何限制。
28 又系爭意願書雖約定買賣標的物為系爭土地及買賣總價為1
29 億1,632萬元，惟關於付款方法及系爭標的物移轉等重要事
30 項，均待兩造於109年5月19日後5日商議並簽訂不動產買賣
31 契約書始告確定，足認系爭意願書第3條第1項所指「若賣方

01 接受買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契
02 約即已成立生效」，係指系爭買賣預約已成立生效，且被上
03 訴人同意以系爭支票充為定金之交付，兩造間同時成立定金
04 契約，至於翔馳公司代管系爭支票，係被上訴人與翔馳公司
05 間之法律關係，不影響兩造間存在定金契約之事實。是被上
06 訴人抗辯翔馳公司未將系爭支票交付予伊，且伊未授權翔馳
07 公司代收系爭支票，兩造間未成立系爭買賣預約或定金契約
08 云云，為不足採。

09 (三)上訴人依系爭意願書第4條約定、民法第249條第3款規定，
10 請求被上訴人加倍返還定金100萬元本息，有無理由？

11 1.系爭意願書第4條約定：「斡旋金轉為定金後因可歸責於買
12 方（即上訴人，下同）之事由致無法簽訂買賣契約時，定金
13 由賣方（指林志鴻等2人，下同）沒收，若係因可歸責賣方
14 之事由致無法簽訂買賣契約時，賣方應加倍返還已收全部之
15 定金」（原審卷第11、111頁）。

16 2.經查，上訴人交付系爭支票予翔馳公司作為斡旋金，經被上
17 訴人受領，並同意充作系爭買賣預約之定金，業如前述。被
18 上訴人雖辯稱：上訴人及翔馳公司均明知系爭承買價格須經
19 林志鴻同意，因林志鴻於109年5月19日、25日均表明不同意
20 系爭承買價格，伊無權代理林志鴻簽定系爭買賣本約，故系
21 爭買賣本約無法簽署非可歸責於伊云云。然依上開四之(一)3.
22 所示，被上訴人係自為系爭土地之出賣人，則林志鴻雖不同
23 意系爭承購價格及不願簽署系爭買賣本約，被上訴人仍應依
24 系爭買賣預約，履行簽定系爭買賣本約之義務，被上訴人前
25 開所辯，要無可取。

26 3.按民法第255條所謂依契約之性質，非於一定時期為給付不
27 能達其契約之目的者。係指就契約本身，自客觀上觀察，即
28 可認識非於一定時期為給付不能達契約目的之情形而言。又
29 所謂依當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契
30 約之目的者，必須契約當事人間有嚴守履行期間之合意，並
31 對此期間之重要（契約之目的所在）有所認識（最高法院64

01 年台再字第177號民事判例參照)。經查，依系爭意願書第3
02 條第1項雖約定，兩造應於系爭支票轉為定金之日(即109年
03 5月19日)起5日內簽定不動產買賣契約書(即系爭買賣本
04 約)，然自客觀上觀察殊無非於一定時期為給付，不能達其
05 契約目的之情形，且上訴人於本院審理期間仍表明願以系爭
06 承買價格購買系爭土地(更一卷第183頁)，足認兩造並無
07 嚴守上述履行期限之合意，則上訴人主張其於109年6月4日
08 以401號律師函依民法第255條規定向被上訴人解除系爭意願
09 書，於法不合，系爭意願書不因而失其效力。至被上訴人於
10 109年6月9日以623號律師函表明其同意上訴人解除系爭意願
11 書，係指兩造合意解約之情形，然此部分未經上訴人同意，
12 不發生兩造合意解除系爭意願書。又上開三之(三)所示，僅係
13 被上訴人通知翔馳公司將系爭支票退還上訴人，上訴人先拒
14 收，其後於111年4月16日請求翔馳公司返還系爭支票，頂多
15 認為被上訴人返還已收定金，難認系爭意願書業經兩造合意
16 解除，故上訴人依系爭意願書第4條後段約定，請求被上訴
17 人加倍返還定金100萬元本息，核屬有據。又上訴人依系爭
18 意願書第4條後段約定所為請求，既有理由，其另依民法第2
19 49條第3款規定為同一請求，即無庸審酌，併此敘明。

20 (四)被上訴人依民法第252條規定，請求酌減違約金，有無理
21 由？

22 按定金契約為要物契約，需有交付標的物之行為始告成立。
23 契約履行時，定金應返還或作為給付之一部；契約因可歸責
24 於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返
25 還，民法第249條第1、2款定有明文。而違約定金之交付，
26 旨在強制契約之履行，供契約不履行損害賠償之擔保，性質
27 上為最低損害賠償額之預定；違約金則係當事人為確保債務
28 之履行，約定債務人不履行債務時，另應支付之金錢或其他
29 給付；除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之
30 賠償總額預定。約定違約定金過高，與當事人所受損害顯不
31 成比例時，應認當事人交付過高金額部分已非違約定金，而

01 係價金之「一部先付」，交付之當事人得請求返還該超過相
02 當比例損害額部分之先付價金，以求公平，惟究與違約金之
03 酌減並不相同，兩者顯有差異（最高法院110年度台上字第1
04 851號判決意旨參照）。經查，系爭支票除作為系爭買賣預
05 約成立生效之證明外，併用以擔保履行簽定系爭買賣本約之
06 義務，為立約定金，兼具違約定金之性質，該定金與違約金
07 仍有不同，本件自無民法第252條規定之適用，是被上訴人
08 抗辯：系爭定金具有違約金性質，上訴人於109年6月4日向
09 伊發函解除系爭意願書，其未蒙受重大損失，爰依民法第25
10 2條規定，請求酌減違約金數額云云，洵屬無據。

11 五、綜上所述，上訴人依系爭意願書第4條後段約定，請求被上
12 訴人給付100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即109年7月1
13 5日（原審卷第29頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之
14 利息，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之
15 判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢
16 棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項
17 所示。

18 六、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
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
22 8條，判決如主文。

23 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

24 民事第二十一庭

25 審判長法 官 翁昭蓉

26 法 官 羅惠雯

27 法 官 林哲賢

28 正本係照原本作成。

29 不得上訴。

30 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

31 書記官 陳盈真