

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1117號

上訴人 侯曉明

蘇毓涵

共同

訴訟代理人 黃子峻律師

被上訴人 福興建設有限公司

法定代理人 賴火田

訴訟代理人 宋易達律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國113年4月30日臺灣桃園地方法院112年度重訴字第43號第一審判決提起上訴，本院於114年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人為給付部分暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人侯曉明、蘇毓涵（下分稱其名，合稱上訴人）授權訴外人侯嘉凱代理委託訴外人巨峰開發有限公司（下稱巨峰公司）銷售侯曉明所有坐落桃園市○○區○○段○○小段第000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-00、000-000、000-000等13筆土地及蘇毓涵所有坐落於桃園市○○區○○段○○小段第000-0、000-00、000-00、000-00、000-00等5筆土地（與上開侯曉明之13筆土地合稱系爭土地），嗣伊於民國111年8月28日交付巨峰公司面額為新臺幣（下同）200萬元之本票1紙（票號000000號，發票日期111年8月28日、到期日111年9月10日，下稱系爭本票）作為斡旋金，嗣於111年9月2日因伊出價5,463萬1,500元已達上訴人委託銷

01 售價額，兩造已合致以上開價金成立系爭土地買賣契約，伊
02 並同意系爭本票轉為定金，簽立買賣定金收款憑證（下稱系
03 爭定金收款憑證）予巨峰公司，巨峰公司並於同年9月23日
04 將系爭本票交付侯嘉凱，由侯嘉凱於系爭定金收款憑證簽
05 收，惟伊於111年9月21日以律師函通知上訴人履約遭拒等
06 情，爰依民法第249條第3款規定、依（或類推適用）系爭定
07 金收款憑證第2條第4項約定，請求上訴人加倍返還伊定金，
08 求為命上訴人連帶給付伊400萬元，及自起訴狀繕本送達翌
09 日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決（原審關此
10 部分【即被上訴人備位之訴】為被上訴人勝訴判決，另駁回
11 被上訴人先位之訴【即被上訴人依買賣契約請求上訴人應於
12 被上訴人給付5,263萬1,500元同時，將系爭土地所有權移轉
13 登記予被上訴人】，被上訴人就該敗訴部分未予聲明不服，
14 業已確定，不予贅敘）。

15 二、上訴人則以：兩造並未成立系爭土地買賣契約，伊之代理人
16 侯嘉凱於111年6月1日委請巨峰公司銷售系爭土地並簽立土
17 地專任委託銷售契約、委託銷售內容變更同意書（下稱系爭
18 委託銷售契約、系爭變更同意書），惟實際洽談及有決定權
19 者為訴外人侯嘉宇，此為巨峰公司所明知，被上訴人雖曾斡
20 旋議價，但提出要伊提供系爭土地無套繪證明及處理地上
21 物、共同壁等交易條件，伊並未同意，其後伊認被上訴人於
22 議價過程中態度反覆，伊已明白告知訴外人即巨峰公司之員
23 工陳宏維、張紫瑜伊不與被上訴人交易，故兩造就系爭土地
24 自無成立買賣契約。又巨峰公司因系爭土地買賣一事，另案
25 訴請伊給付違約金等事件（案列：原法院112年度訴字第764
26 號；本院114年度上字第157號，下稱系爭違約金事件或判
27 決），業經法院認定兩造間就系爭土地買賣交易條件未達成
28 合致而判決巨峰公司敗訴確定。再者，巨峰公司並未告知伊
29 關於該公司於111年9月2日已收受系爭本票之事，且伊對委
30 託銷售價格有疑慮，於同年9月3日經侯嘉宇向陳宏維要求重
31 新確認售價並暫停交易，巨峰公司無代收定金或代理締約之

01 權利，本件係張紫瑜為牟取仲介費，洩漏底價予被上訴人，
02 並偽填系爭定金收款憑證日期為111年9月2日，謊稱被上訴
03 人已交付定金，惟伊並未授權巨峰公司代收定金簽立買賣契
04 約，巨峰公司係無權代伊收受系爭本票，亦不因巨峰公司收
05 受系爭本票而認兩造成立買賣契約。侯嘉凱雖於111年9月23
06 日自巨峰公司處取得系爭本票，惟其係遭巨峰公司告知不得
07 拒絕而為簽收，並非因與被上訴人就系爭土地買賣契約達成
08 合致而收取定金，自不能以被上訴人交付巨峰公司系爭本票
09 而推定兩造已成立系爭土地之買賣。被上訴人請求伊給付40
10 0萬元，並非有據等語，資為抗辯。其上訴聲明：(一)原審關
11 於命上訴人為給付部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於
12 第一審之訴駁回。

13 三、兩造不爭執事項（見本院卷第124-125、348-349頁）：

- 14 (一)上訴人前委任侯嘉凱於111年6月1日代理銷售系爭土地，侯
15 嘉凱於同日與巨峰公司簽立系爭委託銷售契約及系爭變更同
16 意書，委託巨峰公司以底價5,463萬元居間銷售系爭土地。
17 (二)巨峰公司人員於111年9月23日將系爭本票交付侯嘉凱，並由
18 侯嘉凱於系爭定金收款憑證下「賣方收取定金簽認」欄簽
19 名，有系爭買賣定金收據影本、系爭本票影本各1份可稽(見
20 臺灣士林地方法院111年度重訴字第470號卷【下稱470號
21 卷】第34-36頁)。
22 (三)巨峰公司前以上訴人為被告提起系爭違約金等事件，主張上
23 訴人簽立系爭委託銷售契約後，其已覓得被上訴人以5,463
24 萬1,500元向上訴人購買系爭土地，並支付定金200萬元之系
25 爭本票，上訴人違約不出面簽立買賣契約，訴請上訴人給付
26 違約金及損害共327萬7,800元之本息，經原法院112年度訴
27 字第764號判決巨峰公司敗訴，巨峰公司聲明不服，提起上
28 訴，業經本院114年度上字第157號判決駁回上訴確定。

29 四、本院之判斷：

- 30 (一)被上訴人主張上訴人委託巨峰公司銷售系爭土地後，兩造於
31 於111年9月2日已合意以總價5,463萬1,500元成立系爭土地

01 買賣契約，其同時交付該買賣契約之定金即系爭本票予巨峰
02 公司代上訴人收受，上訴人事後違約不履約，依民法第249
03 條第3款規定(或類推適用)系爭定金收款憑證第2條第4項約
04 定，請求上訴人加倍返還伊系爭本票面額2倍即400萬元，上
05 訴人否認兩造成立系爭土地買賣契約，並以上情置辯，經
06 查：

07 (1)按訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成
08 立。定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：三、契
09 約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事
10 人應加倍返還其所受之定金。民法第248條、第249條第3款
11 定有明文。次按當事人締結不動產買賣之債權契約，固非要
12 式行為，惟對於契約必要之點意思必須一致，苟當事人對必
13 要之點未能一致，其契約即難謂已成立。復按買賣契約當事
14 人就標的物及其價金互相同意，買賣契約即為成立，民法第
15 345條第2項固有明文。然該條所謂標的物及價金，非僅謂當
16 事人就買賣契約標的物及價金之特定而言，尚應包括當事人
17 對標的物交付、所有權移轉登記時期、價金之給付方式等在
18 內，若當事人於買賣契約協商斡旋之過程中，雖就買賣標的
19 物及價金為約定，惟就其於具體內容，例如付款方法、所有
20 權移轉登記時期、標的物交付等事項，均未約定，且無法達
21 成合意，自難認買賣雙方就買賣契約之必要之點已有互相同
22 意。

23 (2)本件被上訴人主張兩造於111年9月2日成立系爭土地買賣契
24 約，為上訴人所否認，並抗辯被上訴人於斡旋期間，提出上
25 訴人需提供系爭土地無套繪證明及處理地上物、共同壁等交
26 易條件，以及上訴人委託銷售系爭土地之付款方式等兩造均
27 未達成合致，並無成立買賣契約可言。經查：被上訴人主張
28 其前欲購買上訴人之系爭土地，透過巨峰公司斡旋，交付系
29 爭本票作為斡旋金，於111年9月2日其所提願買價格5,463萬
30 1,500元達到上訴人委託巨峰公司銷售底價5,463萬元，而與
31 巨峰公司簽立系爭定金收款憑證，巨峰公司於同年月23日將

01 系爭本票交付侯嘉凱簽收，固提出土地專任委託銷售契約
02 書、系爭買賣定金收據影本、系爭本票影本各1份可稽(見原
03 審卷第239-245頁、470號卷第34-36頁)，惟依民法第248條
04 之規定，他方收受定金，僅發生推定契約成立之效力，倘上
05 訴人否認契約已成立，並非不得舉反證推翻之。

06 (3)上訴人抗辯被上訴人斡旋議價期間，提出上訴人要提供系爭
07 土地無套繪證明及處理地上物、共同壁等交易條件，伊並未
08 同意，且認被上訴人於議價過程中態度反覆，已向巨峰公司
09 員工陳宏維、張紫瑜表示伊不與被上訴人交易，且兩造亦未
10 就系爭委託銷售契約之付款方式達成合致，兩造未成立系爭
11 買賣契約云云，經查：

12 ①觀之上訴人提出系爭委託銷售契約書及變更同意書(見原審
13 卷二第239-245頁；本院卷第407頁)銷售總價原為6,499萬
14 元，嗣同日以系爭變更同意書變更為銷售底價5,463萬元，
15 惟系爭委託銷售契約書第2條第1項另有約定「委託人同意買
16 方付款方式」為：第1期(簽約款)即總價20%、第2期(備
17 證款)即總價30%、第3期(完稅款)即總價20%、第4期(備
18 證款)即總價30%等內容，足見上訴人出售系爭土地之要約
19 條件，除價金金額外，上開價金給付方式、期間亦為必要之
20 條件，被上訴人與巨峰公司簽立系爭定金收款憑證時，雖記
21 載之出價價金5,463萬1,500元高於上訴人銷售底價，惟並未
22 就付款方式、期限為協議，此觀系爭定金收款憑證第3條
23 「付款條件」以手寫「另議」2字自明，故上訴人辯稱，被
24 上訴人簽立系爭定金收款憑證時，兩造並未就其要約提出之
25 買方付款方式、期限之重要條件達成合致，堪認可採。

26 ②又上訴人辯稱系爭土地實為其家族所有，上訴人雖授權侯嘉
27 凱代理與巨峰公司簽立系爭委託銷售契約，惟侯嘉宇為實際
28 有決定權之人，期間亦出面與巨峰公司員工陳宏維、張紫瑜
29 洽商銷售事宜，而被上訴人斡旋議價時，提出賣方需提供無
30 套繪證明及處理地上物或共同壁之交易條件，惟經巨峰公司
31 居間協調，侯嘉凱、侯嘉宇已明白表示上訴人不提供無套繪

01 證明，亦不負責處理地上物或共同壁，以現況點交為交易條
02 件等情，此有上訴人提出侯嘉宇與巨峰公司張紫瑜、陳宏維
03 （更名為陳昀融）間之LINE對話紀錄、侯嘉凱與張紫瑜、陳
04 宏維間之LINE對話紀錄為據（見原審卷二第65-179、181-20
05 1、203-213、215-236頁），參以侯嘉凱於另案違約金事件
06 到庭所稱：侯嘉宇為系爭土地銷售實際決策者，亦為土地實
07 際所有人之一，伊僅幫忙簽約跑腿，銷售條件伊均需詢問侯
08 嘉宇由其決定，伊有告知仲介，故陳宏維、張紫瑜委託銷售
09 期間均會找侯嘉宇溝通，以及買方必須自行調查包含指定建
10 築線、申請建照、套繪均與賣方無關，土地上之共同壁、地
11 上物均需由買方自行處理等情，陳宏維於111年7月23日、同
12 年8月27日先後2次提及有買方要買這塊地時，伊都有告知上
13 開條件，又陳宏維於111年7月23日提出被上訴人買賣議價委
14 託書，其後有找侯嘉宇談，但侯嘉宇認為被上訴人條件變來
15 變去，於同年8月2日即傳LINE告知陳宏維系爭土地買賣不跟
16 被上訴人交易，伊亦有於同日傳LINE告知張紫瑜等語（見原
17 審卷三第83、87-89、107-109頁）；及侯嘉宇於另案違約金
18 事件所稱：蘇毓涵名下土地為家族共有而借蘇毓涵名義登
19 記，張紫瑜、陳宏維都知伊為系爭土地交易實質主導者，相
20 關交易過程即條件會主動跟伊報告，陳宏維於111年7月23日
21 第1次告知有買方出價並提出被上訴人議價委託書予伊參
22 考，因被上訴人對於系爭土地是否可以指示建築線、是否有
23 套繪等疑慮，伊已於111年7月26日告訴陳宏維請買方自行調
24 查，由買方自行承受，與賣方無關，期間被上訴人就上開條
25 件說詞反覆，伊乃同年8月2日向陳宏維表示已不考慮與這買
26 方（即被上訴人）進行交易，其後於同年8月26日、27日有
27 請侯嘉凱告知張紫瑜關於共同壁、地上物問題必須由買方自
28 行處理，土地以現況點交為條件，之後於同年8月28日被告
29 知另有買方議價委託書，但未提供伊，伊亦不知該買方為被
30 上訴人，直至同年9月22日收到被上訴人律師函才知該買方
31 為被上訴人等語（見原審卷三第113-119頁），均核與上開上

01 訴人所提相關LINE對話內容相符（見原審卷二第102、123、
02 191-193、223-224頁）。再佐以陳宏維於該案證稱：侯嘉凱
03 於111年8月27日LINE中提到被證2第11頁（同原審卷三第191
04 頁）「大堂哥（指侯嘉宇）剛剛提出這3點：1. 界址在牆的
05 中心（共用壁），也就是現存的牆壁應該有一半是在我們的
06 土地上。2. 土地現況點交，地上物請買方自行處理。」部
07 分，是上訴人後來新增的條件，原本簽立之系爭委託銷售契
08 約沒有這些條款，是磋商過程中上訴人額外提出的條件，是
09 新增的條件，伊等要幫上訴人處理掉這些額外提出來的條
10 件，買方（即被上訴人）也知道系爭土地的現況，包括占
11 用、共同壁等問題，而侯嘉宇於111年8月2日有傳訊息與
12 伊，表示其不考慮這位買方等語（原審卷三第25-27、41
13 頁），可知上訴人於111年9月2日前，於被上訴人透過巨峰
14 公司斡旋磋商期間，已向巨峰公司表示，買方不得為被上訴
15 人、上訴人不提供系爭土地無套繪證明、不處理系爭土地上
16 之地上物或共同壁等交易條件，除未同意被上訴人提出上述
17 交易條件外，同時已增加原於系爭委託銷售契約上未記載之
18 交易必要條件，而觀之陳宏維於111年8月31日LINE回覆侯嘉
19 凱：買方回應希望賣方負責整地等語（見原審卷二第193
20 頁），堪認巨峰公司居間磋商後，兩造就上開交易條件仍未
21 達成共識。又依被上訴人所陳：伊簽立系爭定金收款憑證
22 時，認知賣方已同意提供無套繪證明、負責處理系爭土地上
23 之地上物及共同壁，伊均從仲介處得知，並未直接詢問賣方
24 等語（見本院卷第350-352頁），顯見被上訴人簽立系爭定
25 金收款憑證時，亦未同意上訴人上開增加之交易條件，堪認
26 兩造就系爭土地買賣之必要條件未曾達成合致，上訴人據以
27 抗辯兩造間就系爭土地自始未成立買賣契約，應屬有據。

28 ③至巨峰公司於111年9月23日將系爭本票交付侯嘉凱並於系爭
29 定金收款憑證簽收欄簽收一節，固為上訴人所不爭執，惟
30 查，侯嘉凱於另案給付違約金事件證稱：伊有提出上訴人不
31 跟被上訴人交易，且買方必須自行調查包含指定建築線、申

01 請建照、後續銷售、套繪等事宜，系爭土地上有共同壁、地
02 上物都要由買方自行處理，張紫瑜於111年9月19日始提出系
03 爭議價委託書（被上訴人第2次出具之議價委託書），伊與
04 侯嘉宇於同年月23日才與買方見面，侯嘉宇當時表示系爭土
05 地依現況點交，地上物請買方自行處理，被上訴人沒有表示
06 同意，而張紫瑜於同年月13日才告知其有代收定金，但買賣
07 條件都沒談妥，侯嘉榮才說前面的先廢除，整個重新談，還
08 沒有談到價金給付方式，系爭定金收款憑證是伊簽的，因巨
09 峰公司仲介跟伊說依系爭委託銷售契約公司可以代收，倘伊
10 不簽收就會被提告，所以伊只好簽收，侯嘉榮當天有跟張紫
11 瑜說，伊等只是確認有收到系爭支票，買方代表稱既然伊收
12 到系爭本票就要在系爭定金收款憑證上簽名，伊簽收系爭本
13 票後就請律師發函給被上訴人跟巨峰公司，請被上訴人取回
14 系爭本票等語（見原審卷三第85-97、105-107頁）；及侯嘉
15 宇於該案證稱：伊於111年9月22日收到被上訴人寄發的律師
16 函，才得知被上訴人早在同年8月28日支付定金，且自行認
17 定買賣契約成立，伊等在同年9月22日之前對於此事一無所
18 知，巨峰公司也未告知此事，伊等對被上訴人寄發的律師信
19 內容有很大疑慮，不知道內容是真是假，也不知道巨峰公司
20 是否知道這件事，為何沒有告知伊等，且巨峰公司明知伊等
21 拒絕與被上訴人交易，也知道買賣雙方對交易條件及瑕疵擔
22 保責任尚未有共識，在違背伊等的意願下自行向被上訴人收
23 受定金，就巨峰公司所說買方是不是被上訴人還是另有他
24 人，還是從頭到尾都是虛構的，為了要確認上開問題，伊才
25 會請巨峰公司約被上訴人在同年月23日見面洽談，張紫瑜跟
26 巨峰公司副店長一再錯誤解釋系爭委託銷售契約第7條訂金
27 之收取及其效力，並謊稱巨峰公司得代伊等收定金，伊等不
28 得拒收，買賣契約已成立，伊等不得拒絕簽約。因伊對巨峰
29 公司失去信任，且委託銷售期限即將到期，伊不同意系爭支
30 票繼續由巨峰公司保管，堅持返還系爭本票的動作須由伊等
31 親自完成，所以指示侯嘉凱簽收系爭定金收款憑證及系爭本

01 票，不是同意買賣契約成立，伊等於111年9月23日已清楚表
02 達給被上訴人及巨峰公司知道侯嘉凱簽收系爭定金收款憑證
03 及系爭本票只是單純表示巨峰公司有將系爭本票交付侯嘉凱
04 等語（見原審卷三第113-129頁），核與證人即侯嘉宇之胞
05 弟侯嘉榮於本院到庭證稱：伊於111年9月23日有陪同侯嘉
06 宇、侯嘉凱與巨峰公司及買方即代表被上訴人之陳建光等人
07 協調，因侯嘉凱收到被上訴人律師函後很緊張，侯嘉宇、侯
08 嘉凱告知伊其等被仲介騙了，伊才介入請侯嘉凱或侯嘉宇找
09 買方跟仲介談，當天是去了解狀況，並非去簽立買賣契約，
10 伊有詢問到場之買方代表陳建光，陳建光表示被上訴人未曾
11 同意自行處理系爭土地地上物、共同壁問題，其談到一半就
12 離開，之後伊與侯嘉宇繼續與仲介協調，伊當時表示兩造就
13 系爭土地買賣條件並無合致，並未成立買賣契約，系爭本票
14 係斡旋金，並非定金，仲介告知如果不簽就要告上訴人，伊
15 乃指示侯嘉凱簽收，並無收取買賣契約定金之意，兩造當時
16 並未成立買賣契約等語（見本院卷第282-288頁）大致相
17 符，並有被上訴人提出111年9月23日現場錄音譯文、律師函
18 可參（見原審卷二第271-295、297-298頁），至證人陳建光
19 於另案給付違約金事件雖證稱：111年9月23日兩造就買賣價
20 金有共識，至於整地費用、申請建築線由買方處理，但由地
21 主出具無套繪證明，此為當日達成之共識，故地主才會在伊
22 面前簽收定金等語（見原審卷三第149頁），惟觀之當日錄
23 音譯文，侯嘉榮、侯嘉宇與陳建光碰面後，詢問並確認被上
24 訴人除價金外，是否有同意上訴人其餘交易條件，陳建光稱
25 僅有價格，並無特別條件，侯嘉榮乃表示兩造就銷售條件並
26 未一致，買賣並未成立之意，陳建光即先行離席等情（見原
27 審卷二第271-284頁），足見陳建光所為侯嘉凱當日是在兩
28 造達成買賣契約條件之共識後才簽認系爭本票之證述，與事
29 實不符，自非可採。故上訴人抗辯兩造於111年9月23日自巨
30 峰公司轉交系爭本票時，兩造間仍未就系爭土地之交易條件
31 達成共識，未有成立買賣契約等情，堪認有據。

01 (4)基上，上訴人抗辯兩造就系爭土地買賣交易條件未達成意思
02 表示合致，並未成立系爭土地買賣契約，堪認可採，上訴人
03 即無應履行該契約之義務可言，則被上訴人依民法第249條
04 第3款規定契約因可歸責於上訴人之事由，致不能履行，請
05 求上訴人連帶返還400萬元本息，即非有據。

06 (二)次按買方不賣或不依約履行，定金由賣方沒收；賣方不賣或
07 產權不清或不依約履行，應加倍返還定金，此觀系爭定金收
08 款憑證第2條第4項固有明文約定，然兩造既未成立系爭土地
09 買賣契約，上訴人自非系爭土地之賣方，亦無依該契約履行
10 之義務，故被上訴人依或類推適用上開約定請求上訴人連帶
11 返還400萬元之本息，亦屬無據。

12 五、綜上所述，被上訴人依民法第249條第3款規定、依（或類推
13 適用）系爭定金收款憑證第2條第4項約定，請求上訴人連帶
14 給付400萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
15 按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審就上
16 開不應准許部分，判命上訴人連帶給付400萬元及自112年1
17 月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自有未
18 洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
19 理由，應由本院廢棄改判如主文第2項所示。

20 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
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，併此敘明。

23 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

25 民事第二十二庭

26 審判長法 官 林政佑

27 法 官 黃珮禎

28 法 官 張嘉芬

29 正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 (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
02 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
03 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
04 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
05 者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

07 書記官 余姿慧