

01 稱系爭議價委託書)，並交付面額200萬元，到期日為111年
02 9月10日，票號000000號之本票1紙（下稱系爭本票）予伊，
03 福興公司於111年9月2日簽立買賣定金收款憑證（下稱系爭
04 收款憑證），表明願以5,463萬1,500元購買系爭土地，並以
05 系爭本票作為定金，伊之營業員即訴外人張紫瑜（下以姓名
06 稱之）於111年9月5日以LINE通訊軟體通知侯嘉凱本件買賣
07 交易於111年9月9日簽約，然被上訴人拒與福興公司簽訂系
08 爭土地買賣契約，經伊再次安排福興公司與侯嘉凱於111年9
09 月23日見面洽談後，侯嘉凱當日收受系爭本票，被上訴人仍
10 拒絕與福興公司簽訂系爭土地買賣契約，經福興公司多次催
11 告，被上訴人均置之不理，故被上訴人應給付伊委託銷售總
12 價6%計算之違約金327萬7,800元（54,630,000元X6%），爰
13 選擇合併依系爭委託銷售契約第10條第1項第3款約定、民法
14 第229條第2項、第231條、第216條規定，請求被上訴人給付
15 327萬7,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
16 週年利率5%計算之利息等語。原審為上訴人敗訴之判決，上
17 訴人不服，提起上訴。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴
18 人應給付上訴人327萬7,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起
19 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

20 二、被上訴人則以：系爭土地為伊等家族所有，伊等僅係登記名
21 義人，被上訴人蘇毓涵（下以姓名稱之，與侯曉明合稱被上
22 訴人）之系爭土地應有部分實際所有權人為訴外人侯嘉宇
23 （下以姓名稱之，與侯嘉凱合稱侯嘉凱等2人），嗣伊等委
24 由侯嘉凱與上訴人簽訂系爭委託銷售契約，然實質決策及談
25 判均由侯嘉宇主導，侯嘉凱在侯嘉宇指示下與張紫瑜、訴外
26 人即上訴人職員張昀融（原名張宏維，下以姓名稱之，合稱
27 張紫瑜等2人）接洽，侯嘉凱明確告知系爭土地上有地上物
28 占用、相鄰土地上建物有共同壁等問題須由買方自行處理
29 （下稱系爭委託銷售條件），伊等不負擔瑕疵擔保責任，亦
30 不提供申請指定建築線及提供無套繪證明。又侯嘉宇於111
31 年8月2日以LINE通訊軟體告知張紫瑜等2人，伊等拒絕與福

01 興公司買賣交易系爭土地，張紫瑜亦回覆福興公司不會購買
02 系爭土地，故福興公司不可能成為系爭土地買賣交易之買
03 方。然上訴人於111年8月下旬謊稱已另尋買方，侯嘉宇再次
04 指示侯嘉凱於111年8月27日、8月28日告知張紫瑜等2人系爭
05 委託銷售條件，張紫瑜等2人表明知悉及買方同意系爭委託
06 銷售條件。惟上訴人竟於111年8月28日違反其與伊等排除福
07 興公司作為系爭土地買賣交易對象之約定，在未取得伊等再
08 次授權之情形下，擅自與福興公司簽訂系爭議價委託書，且
09 系爭議價委託書上記載承購價格5,300萬元，未達伊等委託
10 銷售底價，付款條件亦記載「另議」，且陳昀融於111年8月
11 31日回覆買方不同意自行處理地上物，顯見買賣雙方對於系
12 爭委託銷售條件、買賣交易金額、付款方式等買賣交易內容
13 均未達成協議。此外，上訴人提供系爭土地周遭交易行情有
14 重大不實，侯嘉宇於111年9月3日已通知上訴人伊等決定不
15 出售系爭土地，張紫瑜於111年9月5日突然稱已有買家出價
16 達到底價，但未告知買方是福興公司，亦未告知上訴人已代
17 為收取定金及系爭收款憑證存在，且張紫瑜於111年9月6
18 日、9月11日自承其將本件委託銷售底價透漏給福興公司才
19 促成交易，上訴人所為已違反民法第92條、第148條第2項、
20 第571條、不動產經紀業管理條例第25條規定，涉有詐欺、
21 背信之嫌。侯嘉凱等2人、侯嘉榮（下以姓名稱之，合稱何
22 嘉凱等3人）於111年9月23日與福興公司經理陳建光（下以
23 姓名稱之）首次見面，侯嘉榮先向上訴人確認系爭本票僅係
24 「斡旋金」而非「定金」，經確認系爭本票為斡旋金後，侯
25 嘉宇始指示侯嘉凱簽收系爭本票，另向陳建光確認有無同意
26 伊等提出系爭委託銷售條件，然陳建光明知系爭委託銷售條
27 件卻裝作不知情，足認買賣雙方就系爭土地買賣契約未達成
28 意思表示合致，被上訴人於111年10月4日以(111)澄法字第1
29 0041號律師函（下稱系爭律師函）通知福興公司取回系爭本
30 票。依111年10月3日對話紀錄所示，被上訴人與福興公司對
31 於系爭土地之買賣交易條件仍有諸多歧異，更未提及付款方

01 式，顯見伊等與福興公司未成立系爭土地買賣契約，上訴人
02 不得依系爭委託銷售契約第10條第1項第3款約定請求伊等給
03 付違約金。此外，系爭委託銷售契約及系爭收款憑證均為上
04 訴人提供其與不特定消費者簽訂同類委託銷售不動產而預先
05 擬定之契約條款，屬於定型化契約，上訴人未給予伊等及侯
06 嘉凱3日以上審閱契約期間，已違反民法第247條之1、消費
07 者保護法第11條規定而無效，不能據此推論伊等已同意簽定
08 系爭土地買賣契約。縱認系爭委託銷售契約有效，然上訴人
09 請求之違約金數額過高，應予酌減至本件委託銷售總價1/1
10 0,000等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

11 三、兩造不爭執事項：

12 (一)被上訴人於111年6月1日授權侯嘉凱委託上訴人出售系爭土
13 地，並簽訂系爭委託銷售契約，約定委託銷售期間自111年6
14 月1日至9月30日止，委託銷售價格為6,499萬元，同日簽訂
15 系爭變更同意書將委託銷售價格調降為5,463萬元，委託銷
16 售期間不變。侯嘉凱於不動產委託銷售標的現況說明書中除
17 項次1、22、23勾選「是」，其餘項次均勻選「否」，並無
18 其他註記（原審卷一第23至33頁）。

19 (二)侯嘉凱於111年8月27日向陳昀融表示：「大堂哥（即侯嘉
20 宇，下同）剛剛提出這三點：1.界址在牆的中心（共用
21 壁），也就是現存的牆壁應該有一半是在我們的土地上。2.
22 土地現況點交，地上物請買方自行處理。3.價格照合約走，
23 服務費4%不用特別再收斡旋，直接見面簽約。」；陳昀融於
24 111年8月31日向侯嘉凱表示：「買方回應：1.牆壁的部分沒
25 問題。2.他們希望是賣方負責整地，仲介請兩家估價是40幾
26 萬。3.目前出價是19.4萬/坪。」（原審卷一第261至265
27 頁）。

28 (三)張紫瑜於111年9月5日通知侯嘉凱：「買方出的價格已經達
29 到你們委託價格20萬方便什麼時候出來簽約呢？」（原審卷
30 一第186頁）。

31 (四)侯嘉凱於111年9月23日簽收系爭本票，並於系爭收款憑證

01 「賣方收取定金簽認」欄上簽名（原審卷一第35至37頁）。
02 (五)被上訴人於111年10月4日以系爭律師函通知福興公司取回系
03 爭本票（原審卷一第377至378頁）。

04 四、得心證之理由：

05 (一)被上訴人是否有系爭委託銷售契約第10條第1項第3款約定之
06 違約情事？上訴人依系爭委託銷售契約第10條第1項第3款約
07 定，請求被上訴人給付327萬7,800元本息，有無理由？

08 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
09 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
10 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
11 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，
12 民法第153條第1項、第2項分別定有明文。次按當事人締結
13 不動產買賣之債權契約，固非要式行為，惟對於契約必要之
14 點意思必須一致，買賣契約以價金及標的物為其要素，價金
15 及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者意思
16 未能一致，其契約即難謂已成立（最高法院40年台上字第14
17 82號判例參照）。復按契約如因要約與承諾而成立者，其承
18 諾之內容必須與要約之內容完全一致（客觀上一致），契約
19 始能成立；若當事人將要約擴張、限制或為其他變更而承諾
20 者，應視為拒絕原要約而為新要約（民法第160條第2項），
21 契約尚不能成立（最高法院103年度台上字第1844號判決意
22 旨參照）。

23 2.上訴人主張：被上訴人於111年6月1日授權侯嘉凱委託伊出
24 售系爭土地，約定委託銷售期間自111年6月1日至111年9月3
25 0日止，委託銷售價格為6,499萬元，同日簽訂系爭變更同意
26 書將委託銷售價格調降為5,463萬元，委託銷售期間不變，
27 伊於111年8月28日覓得福興公司簽署系爭議價委託書，並交
28 付系爭本票予伊，福興公司於111年9月2日簽立系爭收款憑
29 證表明願以5,463萬1,500元購買系爭土地，並以系爭本票作
30 為定金，張紫瑜於111年9月5日以LINE通訊軟體通知侯嘉凱
31 本件買賣交易於111年9月9日簽約，然被上訴人拒與福興公

01 司簽訂系爭土地買賣契約，經伊再次安排福興公司與侯嘉凱
02 於111年9月23日見面洽談後，侯嘉凱當日收受系爭本票，被
03 上訴人仍拒絕簽定系爭土地買賣契約云云，為被上訴人所否
04 認，並執前詞置辯。

05 3.經查，系爭委託銷售契約第10條第1項第3款、第5條第6項分
06 別約定：「受託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成
07 仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價6%計算
08 之違約金，並應全額一次付予受託人：(三)委託人違反第5條
09 第6項之義務或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動
10 產買賣契約書者」；「委託期間內，若受託人已覓得符合底
11 價之買方時，委託人應配合簽認要約書或議價委託書等相關
12 契約」(原審卷一第28至29頁)。依上開三之(二)所示，侯嘉
13 凱於111年8月27日告知陳昀融系爭委託銷售條件，且證人陳
14 昀融於原審證稱：這是被上訴人後來新增的條件(指系爭委
15 託銷售條件，下同)，不動產說明書沒有這些條款，可能是
16 磋商過程中賣方(指被上訴人，下同)額外提出的條件，伊
17 等要幫賣方處理掉這些額外提出來的條件，買方(指福興公
18 司，下同)也知道系爭土地的現況，包括占用、共同壁等問
19 題等語(原審卷二第81至83頁)，足見侯嘉凱已告知上訴人
20 買受系爭土地之系爭委託銷售條件。然陳昀融於111年8月31
21 日回覆侯嘉凱之內容載明：買方回應希望賣方負責整地等語
22 (原審卷一第265頁)，可知福興公司未同意系爭委託銷售
23 條件。

24 4.再者，證人即福興公司經理陳建光於原審雖證稱：依業界常
25 理，都會請仲介提出土地的無套繪證明，來證明土地並非他
26 人的法定空地，避免買到的土地無法興建，不管是誰要買土
27 地都會提出這樣的要求，福興公司是透過仲介(指上訴人，
28 下同)要求賣方(指被上訴人，下同)提出無套繪證明，賣
29 方有出面也有簽收定金(指系爭本票，下同)，所以福興公
30 司認為賣方是有同意這樣的條件，賣方當時也沒有說不願意
31 提出。福興公司於111年7月23日初步提出具體購買意願及出

01 具第1次買賣議價委託書（本院卷第183頁），買賣過程中條
02 件來來去去，賣方於111年9月23日簽收福興公司交付的訂
03 金，可見買賣雙方當天就買賣價金已經有共識，賣方當初要
04 求要賣3塊土地，福興公司只同意購買其中兩塊，因為另一
05 塊土地可能會有不能興建的疑慮，加上賣方無法提出具體的
06 擔保，後來福興公司做出讓步，願意一起買這3塊土地，福
07 興公司同意負擔整地的費用，鄰房占用部分，福興公司同意
08 自行排除，申請建築線的責任由福興公司承擔，由賣方出具
09 無套繪證明，這是買賣雙方在111年9月23日達成的共識，侯
10 嘉凱才會在伊面前簽收定金等語（原審卷二第181至183
11 頁），惟系爭委託銷售契約第2條第2項關於「付款方式」記
12 載：第1期（簽約款）為總價款20%；第2期（備證款）為總
13 價款30%；第3期（完稅款）為總價款20%；第4期（點交款）
14 為總價款30%（原審卷一第27頁），對照系爭議價委託書第3
15 條關於「付款條件」僅填寫「另議」（原審卷一第37頁），
16 足認兩造對於付款方式尚未達成共識。又證人侯嘉凱於原審
17 證稱：伊有提出被上訴人不跟福興公司交易，且買方必須自
18 行調查包含指定建築線、申請建照、後續銷售、套繪等事
19 宜，系爭土地上有共同壁、地上物都要由買方自行處理，張
20 紫瑜於111年9月19日始提出系爭議價委託書（福興公司第2
21 次出具之議價委託書），本件交易不是伊代表談判，侯嘉宇
22 才是實際決定的人，伊只是負責跑腿蓋章，伊與侯嘉宇於11
23 1年9月23日才與買方見面，侯嘉宇當時表示系爭土地依現況
24 點交，地上物請買方自行處理，上訴人沒有表示買方同意接
25 受，張紫瑜於111年9月13日才承認他有代收訂金，因為上訴
26 人收了訂金，但是買賣條件都沒有談妥，侯嘉榮才說前面的
27 先廢除，整個重新談，還沒有談到價金給付方式，系爭收款
28 憑證是伊簽的，上訴人跟伊等講依系爭委託銷售契約他們可
29 以代收，所以伊等必須簽收系爭本票，如果伊等不簽收就會
30 被提告，所以伊等只好簽收，侯嘉榮當天有跟張紫瑜說，伊
31 等只是確認有收到系爭支票，買方代表也是跟伊講既然伊收

01 到系爭支票就要在系爭收款憑證上簽名，伊簽收系爭本票後
02 就請律師發函給福興公司跟上訴人，請福興公司取回系爭本
03 票等語（原審卷二第137至143、147至148頁）；證人侯嘉宇
04 於原審證稱：張紫瑜等2人都知道伊是本件交易實質主導
05 人，並透過侯嘉凱取得伊的聯繫方式，相關交易過程及條件
06 會主動跟伊報告，在伊的指示下進行仲介及銷售行為，111
07 年7月26日伊告訴陳昀融銷售土地是否可以指示建築線、是
08 否有套繪、可以開發的期程，由買方自行承受，與賣方無
09 關，111年8月2日也是告訴陳昀融，伊等拒絕跟福興公司交
10 易，111年8月26日、27日有請侯嘉凱告訴張紫瑜系爭土地上
11 建物有共同壁的問題、地上物須由買方自行處理，土地依現
12 況點交，張紫瑜於111年10月3日有回覆買方意見，當時買賣
13 雙方對交易條件及瑕疵擔保責任還沒有共識，111年9月13日
14 張紫瑜才口頭告知上訴人已代收訂金，但沒有講任何細節，
15 伊於111年9月22日收到福興公司寄發的律師函，才得知福興
16 公司早在111年8月28日支付訂金，且自行認定買賣契約成
17 立，伊等在111年9月22日之前對於此事一無所知，上訴人也
18 未告知此事，伊等對福興公司寄發的律師信內容有很大疑
19 慮，不知道內容是真是假，也不知道上訴人是否知道這件
20 事，為何沒有告知伊等，且上訴人明知伊等拒絕與福興公司
21 交易，也知道買賣雙方對交易條件及瑕疵擔保責任尚未有共
22 識，上訴人在違背伊等的意願下自行向福興公司收受定金，
23 上訴人所說買方是不是福興公司還是另有他人，還是從頭到
24 尾都是虛構的，為了要確認上開問題，伊才會請上訴人約福
25 興公司在111年9月23日見面洽談，張紫瑜跟上訴人副店長一
26 再錯誤解釋系爭委託銷售契約第7條訂金之收取及其效力，
27 並謊稱上訴人得代伊等收定金，伊等不得拒收，買賣契約已
28 成立，伊等不得拒絕簽約……因伊等對上訴人失去信任，且
29 委託銷售期限即將到期，伊等不同意系爭支票繼續由上訴人
30 保管，堅持返還系爭本票的動作須由伊等親自完成，所以伊
31 指示侯嘉凱簽收系爭收款憑證及系爭本票，伊等不是同意買

01 賣契約成立，伊等於111年9月23日已清楚表達給福興公司及
02 上訴人知道侯嘉凱簽收系爭收款憑證及系爭本票只是單純表
03 示上訴人有將系爭支票交付侯嘉凱等語（原審卷二第151至1
04 57頁），復有系爭律師函影本可佐（原審卷一第377至378
05 頁），綜觀卷內相關對話紀錄，應認證人侯嘉凱、侯嘉宇之
06 證言較為可採，而非如證人陳建光所證述被上訴人已簽收系
07 爭本票作為定金，並同意與福興公司成立買賣契約。此外，
08 證人侯嘉宇於原審證稱：張紫瑜明確知悉委託銷售底價不得
09 告知買方等語（原審卷二第157頁），然張紫瑜於111年9月6
10 日、9月11日自承其將本件委託銷售底價告知福興公司，有
11 上開對話紀錄在卷可稽（原審卷一第191、339至340頁），
12 上訴人顯已違反系爭委託銷售契約第6條第1項約定受託人應
13 盡善良管理人注意義務（指張紫瑜洩漏本件委託銷售底價予
14 福興公司），及同條第7、8項約定上訴人應於收到定金（指
15 系爭本票）後24小時內送交侯嘉凱或於2日內以書面通知其
16 已代為收受定金，本件上訴人違約在先，自難要求被上訴人
17 配合簽認要約書或議價委託書等相關契約。況且，被上訴人
18 與福興公司就系爭土地買賣必要之點（即系爭委託銷售條
19 件）未達成共識，福興公司亦未要求被上訴人繼續協商買賣
20 條件以完成簽定系爭土地買賣契約，是上訴人主張被上訴人
21 違反系爭委託銷售契約第5條第6項約定並拒絕與福興公司簽
22 定系爭土地買賣契約，而有系爭委託銷售契約第10條第1項
23 第3款約定之違約情事，要無可取。

24 5. 綜上，被上訴人與福興公司就系爭土地買賣交易條件未達成
25 意思表示合致，且被上訴人未有系爭委託銷售契約第10條第
26 1項第3款所指之違約情事，是上訴人依前開約定請求被上訴
27 人給付327萬7,800元本息，核屬無據。

28 (二) 上訴人依民法第229條第2項、第231條、第216條規定，請求
29 被上訴人給付327萬7,800元本息，有無理由？

30 承前所述，被上訴人與福興公司就系爭土地買賣交易條件未
31 達成意思表示合致，上訴人亦未舉證被上訴人有何給付遲延

01 之情形，是上訴人依民法第229條第2項、第231條、第216條
02 規定，請求被上訴人給付327萬7,800元本息，亦屬無據。

03 五、綜上所述，上訴人依系爭委託銷售契約第10條第1項第3款約
04 定、民法第229條第2項、第231條、第216條規定，請求被上
05 訴人給付327萬7,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
06 日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。原
07 審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不
08 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

09 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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，併此敘明。

12 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
13 項、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

15 民事第十九庭

16 審判長法官 魏麗娟

17 法官 張婷妮

18 法官 林哲賢

19 正本係照原本作成。

20 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
21 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
22 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
23 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
24 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
25 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上
26 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日

28 書記官 陳盈真