

最高法院民事判決

111年度台上字第1937號

上訴人 林天賜

訴訟代理人 陳昭全律師

被上訴人 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

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國111年4月12日臺灣高等法院第二審判決（110年度上易字第373號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：伊於民國109年5月4日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，欲以總價新臺幣（下同）1億1,632萬元，購買上訴人及訴外人林志鴻依序所有坐落桃園市○○區○○段477、477-1地號土地（下稱各地號，合稱系爭土地）。伊簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）並交付如原判決附表所示面額100萬元之支票（下稱系爭支票）予翔馳公司作為斡旋金。嗣翔馳公司通知伊稱上訴人於109年5月19日同意以該價格出售系爭土地，已在系爭意願書上簽名並收受系爭支票，兩造已成立系爭土地買賣預約。依系爭意願書第3條第1項約定，斡旋金已轉為定金，雙方應於5日內簽訂不動產買賣契約書，詎上訴人竟拒絕簽訂，伊於109年6月4日通知上訴人解除系爭買賣預約，該買賣預約因可歸責於上訴人之事由致不能履行等情，依民法第259條第1款規定，求為命上訴人返還系爭支票予被上訴人，依民法第249條第3款及系爭意願書第4條後段約定，請求上訴人給付被上訴人100萬元及自起訴狀繕本送達

01 翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。嗣於原審追加依
02 民法第249條第4款規定，請求上訴人返還系爭支票。

03 上訴人則以：系爭意願書斡旋有效期間僅至109年5月18日，伊於
04 同年月19日始簽名，且其上所載買賣條件未經477-1地號土地所
05 有權人林志鴻同意，契約並未成立生效。林志鴻雖曾出具授權書
06 授權伊於相關買賣文件上代理簽署用印，然其既不同意簽約，如
07 同撤回對伊之授權，伊無權與被上訴人簽立買賣契約。縱認兩造
08 成立買賣預約，本件亦無不能履行之情事，又伊並未收受系爭支
09 票，自不負加倍返還定金及系爭支票之義務。翔馳公司經伊同意
10 已通知被上訴人欲交還系爭支票，係被上訴人拒絕收取，其提起
11 本件訴訟並無權利保護必要。被上訴人請求伊應給付之加倍定金
12 性質為違約金，其約定過高，應予酌減等語，資為抗辯。

13 原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判命上訴人返還系
14 爭支票及給付100萬元本息，係以：被上訴人於109年5月間委託
15 翔馳公司居間購買系爭土地，交付系爭支票作為斡旋金，並簽署
16 系爭意願書；上訴人於109年5月19日在系爭意願書上簽名，兩造
17 嗣後並未簽立不動產買賣契約等情，為兩造所不爭執。被上訴人
18 以系爭意願書向上訴人傳達要約之意思表示，上訴人同意以1億
19 1,632萬元出售系爭土地，該意願書因兩造意思合致已成立生
20 效。系爭意願書原記載存續期間至109年5月18日止，惟該意願書
21 記載之受託人翔馳公司營業員陳秀雯證稱：系爭意願書是在109
22 年5月18日更改為5月25日，因為被上訴人有加價，加上系爭意願
23 書的時間已經到期，所以才會再延後時間等語，足見被上訴人於
24 原存續期間屆滿前，經上訴人同意，變更延展系爭意願書效力至
25 109年5月25日止，上訴人於延長後之存續期間內同意出售，核屬
26 就有效之要約而為承諾。證人陳秀雯、李世文均為翔馳公司員
27 工，陳秀雯證稱：伊在受委託之前有見過林志鴻，林志鴻說這件
28 事情由伊父親即上訴人處理就好；上訴人在5月19日簽立系爭意
29 願書時跟伊說不需要去找林志鴻，上訴人簽系爭意願書時，沒有
30 告知伊無權處分477-1地號土地，因有授權書可以確認上訴人有
31 權出售非其所有之477-1地號土地，林志鴻就不需要再簽立系爭

01 意願書等語；李世文亦證稱：上訴人在109年5月19日以前說系爭
02 土地可以由他全權處理等語。上訴人於簽立系爭意願書前，已與
03 林志鴻委託翔馳公司陳秀雯、李世文銷售系爭土地，並訂立土地
04 一般委託銷售契約書（下稱系爭委託書），林志鴻亦出具授權書
05 委由上訴人全權處理477-1地號土地買賣、產權移轉等事宜，有
06 該系爭委託書、授權書在卷可稽，足見上訴人於簽訂系爭意願書
07 時已向陳秀雯、李世文表示有權代理林志鴻處理477-1地號土地
08 買賣事宜等情。上訴人未能證明林志鴻或上訴人於簽訂系爭意願
09 書時或之前已向被上訴人或翔馳公司撤回對上訴人就系爭477-1
10 地號土地買賣之代理權授與，難認系爭意願書須經林志鴻同意始
11 能成立生效，縱林志鴻事後不同意出售477-1地號土地，亦不影
12 響系爭意願書之效力。依系爭意願書第3條約定：「自簽立本意
13 願書……若賣方接受買方之承買價格及本意願書之條款時，買方
14 同意買賣契約即已成立生效，若賣方有同意授權受託人可代為收
15 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
16 交予賣方……買方與賣方應於轉定之日起五日內簽訂不動產買賣
17 契約書……」及系爭委託書第8條第3項第2款約定：「有下列情
18 形之一者，均視為乙方（翔馳公司）已完成居間仲介之義務，除
19 第一款給付原約定服務報酬之半數外，甲方（上訴人）仍應支付
20 依第五條(1)項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。
21 ……②乙方收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與
22 乙方所介紹之客戶簽立土地買賣契約書時」，兩造於簽立系爭意
23 願書或委託書時，均知悉不論賣方是否收受買方交付之定金，雙
24 方仍須簽訂「土地買賣契約書」。證人陳秀雯證稱：伊在109年5
25 月19日將系爭意願書拿給上訴人，有跟上訴人說，簽了系爭意願
26 書後，斡旋金就會轉為定金；系爭意願書裡面有寫到，簽了系爭
27 意願書，必須要在5日內簽訂買賣契約書，所以才會要求上訴人
28 去簽立買賣契約；依照系爭意願書約定，兩造間的不動產買賣契
29 約，需要書面成立的要式契約等語，可見兩造經由翔馳公司簽訂
30 之系爭意願書雖約定買賣標的物為系爭土地及總價為1億1,632萬
31 元，惟關於付款方法及系爭標的物移轉等重要事項，均待兩造於

01 簽訂系爭意願書後之5日內簽訂書面之不動產買賣契約書以約定
02 之，故系爭意願書第3條所指「買方同意買賣契約即已成立生
03 效」，係指買賣契約預約已成立生效。被上訴人因交付系爭支票
04 作為斡旋金，而取得與上訴人簽訂買賣本約之權利，故系爭支票
05 用以擔保契約成立為目的，系爭支票轉為定金，其性質為立約定
06 金，並強制預約之履行，供預約不履行損害賠償之擔保，兼具違
07 約定金之性質。陳秀雯證稱：簽立系爭意願書當下，已告知上訴
08 人系爭支票會代為保管，為了交易安全，等到簽了買賣契約書
09 時，就會存到履保帳戶去等語；李世文證稱：109年5月19日當
10 天，陳秀雯有拿出系爭支票，放在桌上。一般的買賣流程都是會
11 告知賣方說買方有支付斡旋金，伊會代為保管，日後會把支票存
12 入履保帳戶，有向上訴人說明系爭支票將轉為定金等語。兩造間
13 之定金契約應已成立。兩造於系爭意願書第4條約定：「斡旋金
14 轉為定金後因可歸責於買方之事由致無法簽訂買賣契約時，定金
15 由賣方沒收。若係可歸責於賣方之事由無法簽訂買賣契約時，賣
16 方應加倍返還已收全部之定金」，證人陳秀雯、李世文證稱：陳
17 秀雯有向上訴人說明如果違約要加倍返還定金，簽訂系爭意願書
18 後亦告知買賣雙方簽訂正式買賣契約，上訴人在109年5月19日以
19 前說系爭土地他都能全權處理，簽名時亦表示他可以出售系爭土
20 地，但在109年5月19日後卻告知林志鴻不願意出售等語，足見被
21 上訴人主張上訴人簽署系爭意願書後違反約定不簽署買賣契約，
22 有可歸責事由等語，信屬有據。上訴人辯稱其委託翔馳公司銷售
23 時出賣人為2人，系爭意願書只有1人簽名，未經另1出賣人簽
24 名，非可歸責於其，且非不能履行云云，即不足採。被上訴人依
25 系爭意願書第4條約定，請求上訴人返還其所受之定金，應予准
26 許，至其依民法第249條第3款規定以選擇合併為同一聲明之請
27 求，無庸審酌。本件因可歸責於上訴人之事由，致兩造不能於簽
28 立系爭意願書後5日內簽訂買賣契約，被上訴人已於109年6月4日
29 以律師函為解除系爭意願書之意思表示，於109年6月5日送達上
30 訴人，其依民法第255條、第259條第1款規定，請求上訴人返還
31 系爭支票，為有理由，應予准許，被上訴人就此部分追加依民法

第249條第4款規定，以重疊合併為同一聲明之請求，無庸再行審酌等詞，為其判斷之基礎。

查被上訴人109年6月4日律師函係記載：「主旨：謹代當事人力通國際開發股份有限公司通知台端（上訴人），解除桃園市○○區○○段477、477之1地號不動產買賣意願書……」、「說明：……(二)為此，特委請貴律師代為發函，通知林天賜先生為解除477、477之1地號不動產買賣意願書之意思表示；並請林天賜先生返還訂金支票及給付本公司1,000,000元違約金……」，有該律師函可稽（見第一審卷第13至15頁）。綜觀上開函文記載，似未見被上訴人表明究其係依約定解除權抑或何項法定解除權解除系爭意願書。且原審既認定翔馳公司仲介陳秀雯收受被上訴人交付之系爭支票後，該支票現由翔馳公司保管，則上訴人能否返還系爭支票予被上訴人，亦有未明。原審未詳細究，復未敘明理由，遽謂本件被上訴人依民法第255條、第259條第1款規定，請求上訴人返還系爭支票，應予准許，自嫌速斷。次查本件係上訴人與翔馳公司簽訂系爭委託書，委託該公司銷售系爭土地，有該委託書可稽（見第一審卷第197至201頁）。原審竟謂係上訴人與林志鴻委託翔馳公司陳秀雯、李世文銷售系爭土地，亦有認定事實與卷證不符之違法。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 1 月 11 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 鄭 雅 萍

法官 張 競 文

法官 王 本 源

法官 賴 惠 慈

法官 蕭 胤 璦

本件正本證明與原本無異

書 記 官 王 宜 玲

01 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日