

臺灣臺東地方法院民事判決

111年度訴更一字第1號

原告 詠章開發有限公司（前名稱：小巢建設有限公司）

法定代理人 吳典融

訴訟代理人 許仁豪律師

被告 蔡煊宇

訴訟代理人 賴淳良律師

黃子寧律師

複代理人 胡孟郁

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國112年11月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按當事人之法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前，當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第170條、第175條、第178條分別定有明文。查原告原名「小巢建設有限公司」（下稱小巢公司），法定代理人為楊佩佩，嗣該公司於民國112年4月18日決議變更公司名稱為「詠章開發有限公司（下稱詠章公司）」，法定代理人亦變更為吳典融，並經臺中市政府於112年4月21日核准變更等情，有本院依職權查詢之有限公司變更登記表、小巢公司股東同意書、詠章公司、小巢公司之公司章程在卷可稽（見本院訴更一卷第125頁至第131頁、第134頁至第135頁），因其法人主體未

變更，法人格及權利義務仍屬同一，揆諸前揭規定，應以其更名後之公司為訴訟當事人，及新任之公司負責人為法定代理人，並經本院112年10月25日裁定由吳典融為原告法定代理人之承受訴訟人續行訴訟（見本院訴更一卷第7、8頁）。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)被告於民國108年11月間將其所有臺東市○○段00000地號土地（下稱系爭土地），委託訴外人嘉家不動產經紀有限公司（下稱嘉家公司）進行銷售，並由訴外人即嘉家公司仲介張浩代表嘉家公司與被告接洽聯繫。嗣原告有意以新臺幣（下同）4,275萬元價格購買系爭土地，乃於同年月11日先與張浩口頭談妥購買價款，並要求被告於出售系爭土地時，應併同將同市段000地號土地（下稱196地號土地）無償移轉登記予原告之特約條款（下稱系爭特約條款）。其後，原告與張浩於108年11月12日簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），其中系爭特約條款約定於系爭意願書第9條，並以附件方式提出（下稱系爭特約條款附件），同時，原告為證明其出價意願，乃主動將定金由50萬元提高至100萬元，並簽發面額100萬元之支票乙紙（下稱系爭支票）作為斡旋金，交付予張浩。張浩再持系爭意願書、系爭特約條款附件、系爭支票及嘉家公司與被告間之土地專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約書），與被告相約在花蓮市某麥當勞見面，由被告在系爭意願書、系爭特約條款附件上親自簽名並收受系爭支票，及補簽系爭委託銷售契約書。至系爭意願書、系爭特約條款附件上之簽約日期記載為「108年11月11日」等情，均係張浩於108年11月12日將上開文件拿給被告簽名時，由其倒填記載。

(二)詎被告收受定金5日後，原告要求其出面簽訂不動產買賣契約書，以明確規範雙方付款方式、土地移轉、點交等履約細節，其均置之不理，顯已違反系爭意願書第3條第1項之約定，屬可歸責於賣方之事由無法簽訂買賣契約。然本件兩造

既已透過仲介約妥買賣標的物及價金，且被告已於系爭意願書、系爭特約條款附件上簽名，並收受定金（系爭支票），雙方買賣契約當已成立。爰依系爭意願書第4條之約定及民法第249條第3款之規定，請求被告返還其已收受之全部定金，即100萬元。

(三)並聲明：被告應給付原告100萬元及本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。

二、被告抗辯：

(一)原告僅出價4,275萬元，未達委託銷售價格4,413萬元，自無從適用系爭委託銷售契約書第6條第3項約定，故張浩並無為被告代與原告簽立系爭意願書、代收定金之權限。況張浩與原告簽署系爭意願書及收受系爭支票時，被告根本不知情，其自未獲被告授權。是張浩代被告與原告簽立系爭意願書、收受系爭支票之行為，均為無權代理。

(二)張浩係先與原告簽訂系爭意願書、收受系爭支票後，才於112年11月12日告知被告上情，並表示原告已簽立系爭意願書及簽發系爭支票，若被告未在系爭意願書上簽名、收受系爭支票，即屬違約。另嘉家公司、張浩均未曾與被告討論出售系爭土地要一併移轉196地號土地事宜，張浩卻自行同意原告要求，通知被告於系爭特約條款附件上簽名，亦徵其為無權代理。甚者，張浩復錯誤告知原告出價已達委託銷售價格之金額，而因本件出價無法單從數字知道被告實拿金額，致被告陷於錯誤，在系爭意願書、系爭特約條款附件等文件上簽名。又系爭意願書所載簽約時間「108年11月11日21時30分」為張浩私自記載，與實情不符。被告僅於系爭意願書一角簽名，並非系爭意願書之當事人，兩造就買賣價金以外之買賣條件均未做任何磋商或約定。兩造間未成立系爭土地買賣契約。

(三)本件土地交易是嘉家公司主動來找被告，詢問被告是否有意願出售系爭土地。被告並無同意嘉家公司同時受買賣雙方委託，而原告、嘉家公司間關係匪淺，兩家公司實際上由同一

01 人控制，嘉家公司未立於公平居間之立場，於被告已告知不
02 欲出賣系爭土地時，嘉家公司卻係立即提出其與原告簽立之
03 系爭意願書，就系爭特約條款亦未本於專業知識向被告解
04 說，更錯誤告知被告原告出價已達委託銷售價格，不論係系
05 爭意願書、系爭特約條款附件或委託銷售契約書，均未讓被
06 告有審閱期限。嘉家公司違反對被告之忠實義務，是兩造無
07 法簽訂買賣契約非可歸責於被告，原告不得請求被告加倍返
08 還已收之定金。再者，原告係交付支票，並非現金，而支票
09 雖為有價證券，然本身並非代替物，且本件被告並未將系爭
10 支票兌現或追索，系爭支票現亦已罹於時效，原告請求為無
11 理由。

12 (四)並聲明：原告之訴與假執行之聲請均駁回。

13 三、得心證之理由

14 (一)按稱買賣者，為當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
15 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
16 契約即為成立，民法第345條定有明文。次按當事人主張有
17 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。請求履行債務之
18 訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由
19 原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實
20 後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任。再按解釋意思
21 表示，固須探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但
22 所用之辭句業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得
23 反捨所用之辭句而更為曲解（最高法院86年度台上字第3042
24 號判決意旨參照）。本件原告主張兩造間已就系爭土地成立
25 買賣合意，被告同意授權張浩收受斡旋金，並將斡旋金轉為
26 定金，惟為被告所否認，依上開說明，自應由原告對此負舉
27 證責任。

28 (二)查系爭委託銷售契約書第6條第3項約定：「本契約成立後，
29 除甲方（即被告）同意授權乙方（即嘉家公司）代為收受買
30 方支付之定金外，否則視為不同意授權。」、「買方（即原
31 告）出價達於委託價額時，甲方（即被告）同意乙方（即嘉

家公司) 無需再行通知甲方即可全權代理收受定金。甲方同意簽名：(被告簽名)」(見訴更一卷一第120-1頁)，觀諸系爭委託銷售契約書全文對於價格約定之記載，僅有第2條約定：「委託銷售價額：新臺幣肆仟肆佰壹拾參萬元整。

(委託價額已包含甲方負擔之土地增值稅及服務報酬在內)前項金額為記載者，不動產委託銷售定型化契約無效。」

(見訴更一卷一第120頁)。至系爭委託銷售契約書第17條特約條款固手寫記載「賣方表示其出售土地應實收新臺幣肆仟壹佰參拾捌萬元整，賣方不負擔土地增值稅及仲介服務費」(見訴更一卷一第120頁至第120-2頁)，然該4,138萬元既明載係指被告實收金額，而非委託銷售價額，自難遽認被告已同意降低其委託銷售價額至4,138萬元。是以，系爭委託銷售契約書第6條第3項約定所指之「委託價額」即為第2條之「委託銷售價額4,413萬元」，足堪認定。

(三)原告固提出系爭意願書，主張被告已接受其出價4,275萬元購買系爭土地。然查：因原告於本院審理時已自承其與嘉家公司先於108年11月11日口頭洽談系爭土地價款，並與嘉家公司簽立系爭意願書後，嘉家公司仲介張浩始於108年11月12日至花蓮將系爭意願書、系爭委託銷售契約書交予被告補簽等語明確(見訴更一卷二第20頁至第21頁)。衡以倘被告確有降低其委託銷售價額之意，則嘉家公司仲介張浩依其從事不動產買賣仲介之專業，為避免雙方日後就此發生爭議，影響嘉家公司商譽，其將系爭委託銷售契約書交予被告補簽時，自應會修改系爭委託銷售契約書約款，使之與系爭意願書內容一致。此外，被告又非從事不動產買賣仲介為業，而係一般買賣不動產之人，由被告並未修改系爭委託銷售契約書第2條委託銷售價額之金額，自難認其真意即是將委託銷售價額變更為4,275萬元。原告主張被告已接受其出價4,275萬元，與被告之認知是否相當，亦值存疑，自無從以其自行之解釋、認知，即認此係被告之真意。

(三)復參系爭委託銷售契約書全文包含特約條款在內，並無提及

01 被告同意於出售系爭土地時，併同將其所有同市段000地號
02 土地（下稱196地號土地）無償移轉登記予原告之約定，更
03 隻字未提196地號土地。而對照系爭意願書第9條特約條款約
04 定：「依附件內容所示」（見訴字卷第15頁），及系爭特約
05 條款附件約定「賣方於出售臺東市○○段00000地號之住宅
06 區土地時，賣方同意併同將臺東市○○段000地號之道路用
07 地無償移轉登記與買方」（見訴字卷第53頁），可知被告如
08 有同意系爭特約條款之約定，無異於其同意降低系爭土地之
09 委託銷售價額，對其影響極巨。考量嘉家公司為不動產買賣
10 仲介業者，依系爭委託銷售契約書第7條第1項、第2項之約
11 定，其受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之，並應
12 隨時依被告之查詢，向被告報告業務處理狀況，且應於簽約
13 前據實提供該經紀業近3個月之成交行情，供甲方訂定售價
14 之參考，如有隱匿不實行為，尚應對被告負賠償責任（見訴
15 更一卷一第120-1頁）。再參以本件被告係於嘉家公司已與
16 原告簽立系爭意願書後才補簽系爭委託銷售契約書之特殊情
17 形，則嘉家公司為避免被告日後以其未盡善良管理人之注意
18 義務為由，依前揭約款向其求償，其自應在被告補簽系爭委
19 託銷售契約書時，將系爭意願書特約條款之約定一併增列於
20 系爭委託銷售契約書中，以明其確係獲被告授權而代為簽訂
21 系爭意願書及系爭特約條款附件。據此以觀，系爭委託銷售
22 契約書竟未將對被告明顯不利之系爭特約條款以明文約定
23 之，顯有悖常情。又原告於更名小巢建設有限公司前之名稱
24 為「楊佩佩建設有限公司」（下稱楊佩佩公司），楊佩佩公
25 司設置董事1人即楊佩佩（與嘉家公司代表人為同一人），
26 楊佩佩公司之股東只有楊佩佩1人，原告與嘉家公司簽立系
27 爭意願書時（108年11月11日），嘉家公司法定代理人楊佩
28 佩同時也身兼小巢公司股東等情，有詠章公司之歷次變更登
29 記資料及申設等資料在卷可稽（見訴更一卷一第199頁至第2
30 20頁），且為兩造所不爭執（見訴更一卷二第25頁至第26
31 頁）。遑論原告既係於108年11月12日與嘉家公司簽訂系爭

01 意願書時，始自行主動將定金50萬元更改為100萬元，此有
02 系爭意願書塗改痕跡可證（見訴字卷第15頁），則其於108
03 年11月7日開立系爭支票時，竟可未卜先知，開立受款人為
04 被告、面額100萬元之支票（見訴字卷第17頁），足認被告
05 主張其遭嘉家公司與原告公司聯手欺編，而陷於錯誤，才會
06 在系爭意願書、系爭特約條款附件等文件上簽名，應非虛
07 捏。是被告主張原告與嘉家公司間關係匪淺，兩家公司實際
08 上由同一人控制，嘉家公司未立於公平居間之立場且違反對
09 被告之忠實義務；原告與張浩簽署系爭意願書及收受系爭支
10 票時，其根本不知情，且嘉家公司、張浩均未曾與被告討論
11 出售系爭土地要一併移轉196地號土地事宜；張浩錯誤告知
12 原告出價已達委託銷售價格之金額，致被告陷於錯誤，在系
13 爭意願書、系爭特約條款附件上簽名，兩造就買賣價金以外
14 之買賣條件均未做任何磋商或約定等情，核屬有據，堪認可
15 信。是原告主張買賣契約已成立，委無足採。

16 (四)按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：... 三、
17 契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當
18 事人應加倍返還其所受之定金。」。民法第249條第3款定有
19 明文。又系爭意願書第2條至第4頁約定：「斡旋金之支付：
20 買方為表示承買上述不動產之誠意，同意於簽訂本不動產買
21 賣意願書（以下簡稱意願書）同時支付新台幣壹佰萬元整作
22 為斡旋金。（不另立收據）☐現金☒支票或本票 付款銀
23 行：華南銀行，票據號碼：PD0000000發票日：108年11月7
24 日*買方以現金支付請以十萬元為限；買方以支票付斡時，
25 請開立指名賣方為受款人且載明禁止背書轉讓。」、「斡旋
26 有效期間、撤回權：(一)自簽立本意願書至108年12月31日止
27 為斡旋有效期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及
28 本願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效，若賣方
29 有同意授權受託人可代為收受買方支付之定金時，受託人得
30 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
31 定金收據，買方絕無異議，買方與賣方應於轉定之日起五日

內簽訂不動產買賣契約書。若買方之承買價及本意願書之條款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三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。(二)於本意願書有效期間內，買方因故不願承購欲撤回時，應於賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款前，親自攜帶本意願書至受託人處辦理，始生撤回之效力。」「斡旋金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，定金由賣方沒收。若係因可歸責於賣方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定金。」(見訴字卷第15頁)。查被告與嘉家公司簽訂系爭委託銷售契約書雖同意授權嘉家公司代為收受買方支付之定金，但授權條件係在已達委託銷售價額4,413萬元為前題，又原告之出價既未達委託銷售價額，雙方買賣契約既未成立，嘉家公司自無權代被告收受定金，其收受斡旋金100萬元轉為定金之行為，係為無權代理，對被告並不生效力，被告亦無反悔不賣或違反已約定事項，致無法簽訂買賣契約之情形。又系爭委託銷售契約書雖於第6條第2項約定：「本契約成立後，除甲方同意授權乙方代為收受買方支付定金外，否則視為不同意授權」，而原告就此自陳其不知道嘉家公司與被告如何約定系爭委託銷售契約書，其沒有提出其他證據等語(見訴更一卷二第23頁)，自亦無法推論出被告有同意授權嘉家公司代為收受原告支付定金之意。原告依系爭意願書第4條及民法第249條第3款規定請求被告加倍返還定金100萬元，亦無理由。

四、綜上所述，兩造間就系爭土地買賣未達成意思表示合致，買賣契約並未成立，原告請求被告加倍返還定金100萬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，即屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所依據，應一併駁回之。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與本件判
02 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

05 民事第一庭 法 官 吳俐臻

06 以上正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 112 年 12 月 1 日

10 書記官 鄭筑安