

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第43號

原告 福興建設有限公司

法定代理人 賴火田

訴訟代理人 鄭丹逢律師

複代理人 宋易達律師

被告 侯曉明

蘇毓涵

共同

訴訟代理人 黃子峻律師

複代理人 簡鳳儀律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國113年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆佰萬元，及自民國一百一十二年一月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由被告共同負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。原告原起訴訴之先位聲明第1、2項為：1. 被告侯曉明應將坐落於桃園市大園區橫山段湳子小段第194-49、194-50、194-51、194-60、194-61、194-62、194-63、194-70、194-71、194-72、194-108、194-114、194-119等13筆土地及被告蘇毓涵應將坐落於桃園市大園區橫山段湳子小段第193-04、193-10、193-11、193-12、19

01 3-15等5筆土地之所有權移轉登記並交付予原告。2. 被告侯
02 曉明應將坐落於桃園市大園區橫山段湳子小段第194-49、19
03 4-50、194-51、194-60、194-61、194-62、194-63、194-7
04 0、194-71、194-72、194-108、194-114、194-119等13筆土
05 地及被告蘇毓涵應將坐落於桃園市大園區橫山段湳子小段第
06 193-04、193-10、193-11、193-12、193-15等5筆土地之無
07 套繪證明交付原告並與原告簽署買賣契約書面。嗣變更其該
08 部分先位之訴聲明為如後述其先位聲明第1項所示，核屬減
09 縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：訴外人侯嘉凱代理被告侯曉明、蘇毓涵（下合稱
12 被告二人）處理銷售被告侯曉明所有坐落於桃園市大園區橫
13 山段湳子小段第194-49、194-50、194-51、194-60、194-6
14 1、194-62、194-63、194-70、194-71、194-72、194-108、
15 194-114、194-119等13筆土地及被告蘇毓涵應將坐落於桃園
16 市大園區橫山段湳子小段第193-04、193-10、193-11、193-
17 12、193-15等5筆土地（下合稱系爭土地）之事宜，並委託
18 訴外人巨峰開發有限公司（即住商不動產大園巨峰加盟店，
19 下稱巨峰公司）居間銷售，嗣經巨峰公司向原告表示地主願
20 以每坪20萬元出售系爭土地，而後原告並同意以前開價格買
21 受系爭土地，並於民國111年9月2日由巨峰公司簽署書面代
22 理被告二人收受面額200萬元之本票1紙（下稱系爭本票），另
23 於同年月23日經被告二人共同代理人侯嘉凱同意締結系爭土
24 地之買賣契約，而親自於「買賣定金收款憑證」（下稱系爭
25 買賣定金收據）簽名表示收取系爭本票作為定金，然嗣後被
26 告二人及侯嘉凱即避不見面，且拒絕提供系爭土地相關資
27 料，經原告於111年9月21日及27日以律師函要求被告二人協
28 議履約事宜，然被告二人提出其等單方面之買賣特約事項要
29 求，且不願出面協商履約，並於111年10月4日以律師函通知
30 原告，逕自認定兩造履約條件無共識而拒絕履約。原告曾於
31 111年10月21日召開履約協商會議，惟被告迄今仍無回應，

然兩造就系爭土地之買賣價金已達共識，依據民法第345條第2項規定，買賣契約應已成立，退步言，依民法第248條規定，兩造既已完成收受定金程序，至少推定契約已成立，故兩造系爭土地買賣契約既已成立，被告二人依據民法第348條自有履行契約主義務即交付系爭土地辦理所有權移轉登記及其餘從給付義務及付隨義務。又退步言之，縱認被告二人得拒絕為上開系爭土地所有權移轉登記之相關履約，然依系爭買賣定金收據第二條約定及民法第249條第3項規定，被告二人拒不履約並解除契約，應連帶給付原告400萬元之加倍定金返還。為此，爰依系爭土地買賣契約法律關係，提起本件先位訴訟及依系爭買賣定金收據第二條約定及民法第249條第3項規定，提起本件備位訴訟等語。並聲明：

- (一)先位聲明：1. 被告侯曉明、蘇毓涵應於原告給付5,263萬1,500元同時，將系爭土地之所有權移轉登記予原告，並將系爭土地之無套繪證明交付原告，並與原告簽署買賣契約書面；2. 願供擔保請准宣告假執行。
- (二)備位聲明：被告侯曉明與蘇毓涵應連帶給付原告400萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告二人則以：

- (一)被告二人就名下之系爭土地為家族土地，固有委任訴外人侯嘉凱於111年6月1日代理出面與訴外人巨峰公司簽屬專任委託銷售契約，並由訴外人侯嘉凱、侯嘉宇負責實際交易處理而為被告二人代理人，然兩造間並未就系爭土地買賣條件達成合致，且有如下述之爭議：
 - 1. 原告第一次向兩造之居間仲介人巨峰公司提出買賣議價委託書後，被告二人已明示拒絕與原告交易且已明示被告二人交易條件必須存在不負瑕疵擔保責任等需求之特別條款（下稱系爭特別條款），該交易條件已為原告所明知，是縱使事後巨峰公司有單方片面收取定金，然兩造對於買賣交易具體條件仍未有共識，自難以原告所稱定金收受情事，認兩造就契

01 約內容有達成一致，而成立系爭土地之買賣契約。

02 2. 巨峰公司隱匿系爭土地市價較高之資訊，未經被告二人同意
03 即惡意洩漏較低之底價予原告，並試圖與原告共同錯誤解釋
04 委託銷售契約之文義，謊稱只要原告開價到達底價，毋庸經
05 過被告二人同意契約已成立，並通謀詐騙被告二人，哄騙表
06 示要收定金後，才能夠將不負瑕疵擔保特約條款寫在契約
07 中，欲使被告二人簽收定金以締約，巨峰公司並向被告二人
08 之共同代理人即訴外人侯嘉凱謊稱因為由巨峰公司代收系爭
09 本票為定金，故必須簽系爭買賣定金收據，否則會被提告，
10 訴外人侯嘉凱才會在該收據上簽名，並由同行之訴外人侯嘉
11 榮向原告代理人表示簽名僅係代表有收到系爭本票。

12 3. 巨峰公司從未告知被告二人買方實際開價並經被告同意即收
13 取所謂之買方價金，且被告二人未曾於合理審閱期間審閱過
14 之巨峰公司提供之土地專任委託銷售契約、買賣定金收款憑
15 證及買賣議價委託書等文件，依消費者保護法第2條第7、9
16 款、第11條之1、第17條等規定意旨，該等文件內容並未拘
17 束被告二人云云。

18 (二)綜上，被告二人並未同意仲介代為簽署系爭土地買賣契約，
19 且買賣條件未達合致並非可歸責於被告二人，被告二人自無
20 違約之情；退步言之，縱使被告二人違約，然原告尚未給付
21 價金，並無實際損害，原告備位之訴請求之違約金400萬
22 元，已屬過高，應酌減至1,000元以下方屬合理；又倘若本
23 院認定系爭土地買賣契約已成立，而認原告先位之訴請求為
24 有理由，惟被告二人主張同時履行抗辯權，亦即被告二人移
25 轉系爭土地所有權之同時，原告亦應給付買賣價金共計5,46
26 3萬1,500元等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及其假執
27 行之聲請均駁回；2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
28 假執行。

29 三、本院之判斷及得心證之理由：

30 (一)原告主張訴外人侯嘉凱有代理被告二人處理銷售系爭土地事
31 宜，並委託巨峰公司居間銷售，嗣原告透過巨峰公司居間，

有交付系爭本票為定金，並由訴外人侯嘉凱於系爭買賣定金收據上簽名確認定金收受等節事實，為被告所不爭執，且業據原告提出系爭買賣定金收據影本、系爭本票影本各1份在卷可稽(見士院卷第34頁至第36頁)，此部分事實足信為真。則按訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立，民法第248條定有明文；又當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第153條、第345條亦分別定有明文。是本件原告既已就系爭土地支付系爭本票為定金，該定金亦經被告二人之代理人侯嘉凱於系爭買賣定金收據上簽名確認收受，且稽諸該收據影本，顯示該收據上亦明確載明買賣價金及需移轉所有權之系爭土地為買賣標的物，是就買賣契約必要之點兩造顯已有達成合意，揆諸上開規定，應推定該兩造間就系爭土地之買賣契約已經成立，被告二人若欲主張該買賣契約不成立，即應盡反證之舉證責任。

(二)經查，本件被告二人雖辯稱：被告二人先前已明示拒絕與原告交易且已明示被告二人交易條件必須存有系爭特別條款，該交易條件已為原告所明知，是縱使事後巨峰公司有單方片面收取定金，然兩造對於買賣交易具體條件仍未有共識，自難認兩造就契約內容有達成一致，而成立系爭土地之買賣契約云云，然於買賣交易磋商過程中，買賣雙方縱使曾就交易條件存有不同意見，然隨著時間經過而讓步或修正交易條件，並非鮮見之情形，自不能以過去賣方曾有某交易條件之提出，即認後來賣方必有再堅持該條件作為交易之內容，是本件自無從以過去被告二人曾以系爭特別條款之存在作為交易條件，即認被告二人之代理人侯嘉凱於其後收受系爭本票

01 為定金時，仍有堅持以該條款作為交易之內容，本件被告二
02 人亦未能舉證當下侯嘉凱確有表示須以系爭特別條款存在方
03 願締約之情事存在，是原告上開主張：因被告二人有以系爭
04 特別條款存在為交易條件，故兩造縱有上開定金交付，對於
05 買賣交易具體條件仍未有共識，而未就契約內容有達成一致
06 而成立契約云云，自難認可採。至原告雖又提出證人張紫瑜
07 於另案（本院112年度訴字第764號民事事件）審理中之證述
08 筆錄影本，主張該證人曾證稱：當天另外一個大堂哥侯嘉榮
09 有到場，他一直要取消買賣定金收款憑證，一直說委託不成
10 立要退，他要求重談等語（見本院卷三第179頁），欲以此證
11 明兩造間並未達成締約合意，然稽諸該筆錄影本，該證人完
12 整陳述內容為：在9月23日當天，侯嘉凱跟侯嘉宇有跟陳建
13 光見到面，我有跟他們說有什麼問題趕快當面談，但是他們
14 都不講，我不知道為什麼，當天另外一個大堂哥侯嘉榮有到
15 場，他一直要取消買賣定金收款憑證，一直說委託不成立要
16 退，他要求重談，他就說他輸了等語（見本院卷三第179
17 頁），顯示被告二人之代理人侯嘉凱於簽名確認收受定金
18 時，並未提出須以系爭特別條款存在為交易條件，且縱使當
19 日另有訴外人侯嘉榮到場反對契約成立，亦係在事後才到場
20 要求重談，並不影響已成立之買賣契約效力，是本件被告二
21 人既無法舉證證明就系爭土地買賣契約內容，兩造於原告定
22 金交付時，確有未達一致之事項，基於上開推定情事，自應
23 認該契約確實已成立於兩造間。

24 (三)至被告二人雖又辯稱：巨峰公司隱匿系爭土地市價較高之資
25 訊，未經被告二人同意即惡意洩漏較低之底價予原告，並試
26 圖與原告共同錯誤解釋委託銷售契約之文義，謊稱只要原告
27 開價到達底價，毋庸經過被告二人同意契約已成立，並通謀
28 詐騙被告二人，哄騙表示要收定金後，才能夠將不負瑕疵擔
29 保特約條款寫在契約中。巨峰公司又向訴外人侯嘉凱謊稱因
30 為由巨峰公司代收系爭本票為定金，故必須簽系爭買賣定金
31 收據，否則會被提告，訴外人侯嘉凱才會在該收據上簽名云

云。然審究被告二人此部分所辯，乃係就被告二人或其等共同代理人侯嘉明就本件收受定金或締約之相關意思表示，辯稱有受詐欺而為之。惟按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文，查本件被告二人固提出侯嘉凱與巨峰公司人員張紫瑜、陳宏維之通訊軟體LINE對話訊息擷圖資料(見本院卷二第65頁至第237頁)及上開契約成立後侯嘉宇與巨峰公司人員討論交易事項對話錄音譯文及侯嘉凱等人與原告公司人員協商之對話錄音譯文資料(見本院卷二第247頁至第295頁)各1份等件為證，然稽諸該等資料所顯對話內容，縱使假設巨峰公司有提供錯誤訊息給被告二人或其代理人，亦無事證顯示原告有參與巨峰公司之行為，且亦難認原告對此得為知悉，自難認原告對於此等被告二人與自己居間人間之往來情事，於上開契約成立時有明知或可得而知之情事，是以自難認被告二人得對原告主張撤銷相關收受定金及締約之意思表示，遑論本件被告二人於本院審理中雖曾引用民法第92條規定，但未明確表示對相關意思表示為撤銷，是被告二人上開所辯，亦不足以影響本件系爭土地買賣契約成立之認定。

(四)至被告二人雖又辯稱：巨峰公司從未告知被告買方實際開價並經被告同意即收取所謂之買方價金，且被告未曾於合理審閱期間審閱過之巨峰公司提供之土地專任委託銷售契約、買賣定金收款憑證及買賣議價委託書等文件，依消費者保護法第2條第7、9款、第11條之1、第17條等規定意旨，該等文件內容並未拘束被告二人云云，然本件被告二人成立系爭土地買賣契約之相對人為原告，並非巨峰公司，是縱使被告二人對於巨峰公司提供之定型化契約有所稱未於合理審閱期間內為審閱之情事，亦僅能就其與巨峰公司因而成立之契約關係為爭執，並不能主張與原告間之買賣契約亦因而無效，何況，被告二人之共同代理人侯嘉凱既於系爭買賣定金收據上

01 親自簽名確認，該文書上之買賣價金、標之物之買賣條件係
02 當日交易雙方確認後才以手寫方式載明（見士院卷第34
03 頁），兩造間之買賣契約即已告成立，是被告二人上開辯稱
04 亦難認可採。

05 (五)又本件兩造間既就系爭土地成立買賣契約，原告本得請求被
06 告二人於原告履行對價之同時，為系爭土地所有權移轉登記
07 等對待給付，然系爭買賣定金收據上，其第二條第4款既已
08 載明「買方不買或不依約履行，定金由賣方沒收；賣方不賣
09 或產權不清或不依約履行，應加倍返還定金。惟買方得拋棄
10 定金不買，賣方亦得加倍返還定金而不賣」等詞（見士院卷
11 第34頁），兩造或其代理人亦已於該收據上簽名確認，足見
12 兩造有約定被告二人履約前，隨時得違約不賣而解除該買賣
13 契約，惟被告二人亦應負擔加倍返還定金之責任，是本件被
14 告二人於本院審理中既已於書狀中聲明行使該條款之解除權
15 （見本院卷三第257頁），該書狀繕本亦已於言詞辯論終結
16 前送達於原告（見本院卷三第266頁），是應認被告二人已
17 合法解除上開買賣契約，原告除依約向被告二人請求加倍返
18 還定金外，不得再依原契約內容向被告請求移轉系爭土地所
19 有權等對待給付，是原告上開先位之訴請求內容，即無理
20 由。又上開解除權條款，並未明確約定被告二人應先加倍返
21 還定金後，始得解除契約，是自不以被告二人須履行加倍返
22 還定金後，方才得合法解除該契約，附此敘明。

23 (六)再按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，
24 該當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3項定有
25 明文。被告二人既選擇違約不賣而已依上開解除權條款解除
26 本件系爭土地買賣契約，則依該條款及上開民法規定，自應
27 負擔加倍返還定金共400萬元予原告之責，又上開加倍返還
28 定金條款並未明確約定被告二人就此部分債務須負連帶給付
29 之責，且該等債務為金錢之債，亦非不可分之債，是本件原
30 告備位之訴部分，得請求被告二人共同給付上開400萬元，
31 此部分請求為有理由，至逾此部分之有關於請求被告二人就

01 該400萬元債務負連帶給付責任之部分，則無理由。又該加
02 倍返還定金之約款，雖就逾原本定金數額之加倍部分，帶有
03 損害賠償違約金之性質，然衡酌該部分亦有作為被告二人解
04 除買賣契約之對價性質，且縱使本件原告尚未為相關價金之
05 給付，然因被告二人違約並行使該解除契約權，致使原告無
06 法順利取得系爭土地，而顯可能喪失將來土地增值或使用土
07 地之利益，是本件難認有何違約金數額過高而顯失公平之情
08 事，自無適用民法第252條予以酌減之餘地，是被告二人辯
09 稱該部分違約金數額過高，應酌減至1,000元以下云云，即
10 不可採。

11 (七)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
12 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
13 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
14 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
15 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
16 民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。
17 又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週
18 年利率為5%，亦為同法第203條所明定。是揆諸上開規定，
19 原告就上開請求有理由之被告二人應負本件無確定期限、無
20 約定利率之加倍返還定金400萬元之債務，訴請另計本件起
21 訴狀繕本送達被告二人（112年1月12日，見士院卷第168頁
22 及第170頁之法院送達證書）翌日即112年1月13日起至清償
23 日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，尚屬有據，應予
24 准許。

25 四、綜上所述，原告依系爭土地買賣契約法律關係，所為之先位
26 之訴訴請，因被告二人已解除該買賣契約，故原告先位之訴
27 即為無理由，應予駁回。至原告依系爭買賣定金收據第2條
28 約定及民法第249條第3項規定，提起本件備位之訴，訴請被
29 告給付如主文第1項所示，核屬有據，應予准許。逾此範圍
30 之原告其餘備位之訴，則非有據，應予駁回。。

31 五、又本件原告先位之訴既為敗訴，則其假執行聲請即失所附

麗，應併予駁回。又原告備位之訴並未聲請假執行宣告，且無應依職權宣告假執行之情形，是本院爰未就原告備位之訴勝訴部分宣告假執行，附此敘明。

六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本文。本件原告先位之訴雖經敗訴判決，然其敗訴原因為被告二人違約並解除系爭土地買賣契約所致。又原告備位之訴，雖亦有部分受敗訴判決，然該部分僅為訴請被告二人應負連帶責任之部分，至原告請求被告二人給付之金額400萬元及相關遲延利息，原告已獲勝訴。是本件訴訟費用應全部由被告二人共同負擔，較為公平，附此敘明。

中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
民事第二庭 法 官 陳炫谷

以上正本係照原本作成

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 5 月 3 日
書記官 盧佳莉