

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2147號

原告 李世宣

訴訟代理人 吳瑩庭律師

被告 吳東穎

訴訟代理人 莊心荷律師

韓邦財律師

上列當事人間請求返還簽約款事件，於民國114年2月6日辯論終結，本院判決如下：

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

一、原告方面：

(一)被告為坐落於桃園市○○區○○段000○000○000○000地號土地及同段546、562、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574號建物(下稱系爭房地)之所有權人(土地權利範圍各為應有部分317/10000、212/10000、1/328、63/10000。建物權利範圍，除546號建號部分為全部外，餘應有部分均為1/328)，被告並於民國113年5月24日將系爭房地出售予原告，兩造並簽立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，約定買賣價金為新臺幣(下同)836萬1,800元，原告於簽約當日即委託訴外人鄧欣玫交付117萬元之簽約金予被告，另約定尾款719萬1,800元以原告向銀行貸款之方式給付(即系爭房地原貸款餘額由原告承受貸款)，另兩造並約定買賣標的即系爭房地應於尾款交付日(預定於113年6月30日以前)，由被告依簽約時現況點交予原告或原告指定登記名義人。

(二)然被告於簽約後竟向原告表示不願意出賣系爭房地，且謊稱系爭房地所有權狀遺失，而向地政事務所申請補發，致本案

01 地政士無法順利協助雙方完成所有權移轉登記。原告嗣於11
02 3年7月2日提醒被告有違約之情事，然未獲被告回應，是原
03 告僅能依系爭買賣契約第9條第2項之約定，於113年7月29日
04 寄發存證信函，向被告解除系爭買賣契約，並請求被告返還
05 原告已支付之117萬元簽約金，且依第9條第2項之約定，請
06 求被告應賠償同額之違約金，是被告應給付予原告共計234
07 萬元(117萬元×2)。

08 (三)並聲明：被告應給付原告234萬元，及自起訴狀繕本送達翌
09 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。訴訟費用由
10 被告負擔。願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)被告係因有貸款需求而於113年4月初點擊「兆豐金融貸款」
13 之廣告留言詢問貸款事宜，後即有自稱貸款部業務主任之訴
14 外人謝彥騰與原告聯繫接洽貸款事宜，協助評估貸款資料，
15 於同年4月23日，訴外人謝彥騰偕同自稱聯陽理財顧問有限
16 公司(下稱聯陽公司)主管之訴外人鄧欣玫拜訪被告，並向被告
17 說明借貸方式，係將被告名下之系爭房地暫過戶到他人名
18 下，以租客之身分繳納租金使被告住於原房屋內，以此等方
19 式取得借款，並於還款後得取回系爭房地。

20 (二)後被告隨即配合訴外人謝彥騰、鄧欣玫之要求，交付系爭房
21 地謄本、印鑑證明等資料，並於113年5月24日簽立系爭買賣
22 契約及房屋附買回協議(下稱系爭附買回協議)兩份文件，並
23 交付系爭房屋鑰匙予鄧欣玫，惟被告實際上並無與原告就系
24 爭房地成立買賣契約之真意，僅係為借貸資金而配合訴外人
25 謝彥騰、鄧欣玫進行相關程序。

26 (三)被告於簽立系爭房地買賣契約當日，出賣人即原告之代理人
27 鄧欣玫確有交付117萬元現金請被告點交拍照，然被告僅係
28 為辦理借款擔保，並無買賣系爭房地之意思，故將該117萬
29 元退回予訴外人鄧欣玫，並請訴外人鄧欣玫以匯款之方式交
30 付，後訴外人鄧欣玫於113年5月27日匯款28萬8,295元予被
31 告，並聲稱要計算剩餘款項，被告驚覺有異，故請求暫緩系

01 爭房地過戶相關之作業。至被告實際收受之28萬8,295元，
02 被告亦一再表示願返還予原告。

03 (四)訴外人鄧欣玫為原告簽立系爭買賣契約之代理人，顯知兩造
04 並無買賣系爭房地之真意，況訴外人鄧欣玫向被告說明之借
05 貸擔保，顯與被告簽立系爭買賣契約及房屋附買回協議內容
06 不同，故被告以民事答辯狀向原告為撤銷系爭買賣契約之意
07 思表示，並請求鈞院依民法第87條、第92條之規定，擇一為
08 有利之判斷。

09 (五)並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利之
10 判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

11 三、不爭執事項：

12 (一)被告有與聯陽公司於113年5月1日簽立委託書(下稱系爭委託
13 書)，由被告委託該公司為被告辦理貸款事宜，並提供坐落
14 於桃園市○○區○○段000地號土地及同段546建號建物為貸
15 款擔保品。另辦理貸款之目的為整合負債，有該委託書附本
16 院卷第381頁可參。

17 (二)被告有於113年5月24日簽立系爭買賣契約書，並由鄧欣玫於
18 該契約書出賣人代理人處簽名，該契約書形式上約定由被告
19 將系爭房地所有權應有部分權利出售予原告，總買賣價金為
20 836萬元，鄧欣玫另於簽約後，有於113年5月27日匯款28萬
21 8,295元予被告等情，有該契約書、匯款入帳資料附本院卷
22 第225頁至第251頁、第193頁可參。

23 四、本院之判斷：原告主張兩造就被告所有系爭房地簽有系爭買
24 賣契約，原告並已給付買賣價金117萬元，然被告嗣後並未
25 依約履行，故原告自得依系爭買賣契約第9條第2項之約定，
26 向被告解除系爭買賣契約，並請求被告給付原告已交付之買
27 賣價金117萬元及同額之違約金等情，惟為被告所否認，並
28 以上開情詞置辯，是本案爭點厥為：(一)證人鄧欣玫為何人之
29 代理人？其所為之意思表示應歸屬於何人？(二)被告是否就系
30 爭房地有為買賣並簽立系爭買賣契約之真意？兩造就系爭房
31 地有無達成買賣之意思表示合致？系爭買賣契約是否成立、

01 生效？(三)被告收受原告所交付款項之金額為何？(四)原告之訴
02 有無理由？茲分述如下：

03 (一)鄧欣玫為何人之代理人？其所為之意思表示應歸屬於何人？

04 1.接受任人受概括委任者，雖得為委任人為一切行為，然不動
05 產之出賣仍須有特別之授權，民法第534條第1款定有明文。
06 又依土地登記規則第38條規定，特別授權之委託書「應載明
07 委託事項及委託辦理登記之土地或建物權利之坐落、地號或
08 建號與權利範圍」。次按為委任事務之處理，須為法律行
09 為，而該法律行為，依法應以文字為之者，其處理權之授
10 與，亦應以文字為之。其授與代理權者，代理權之授與亦
11 同，民法第531條定有明文。該條所謂「該法律行為，依法
12 應以文字為之」，係指處理委任之事務，須為法律行為，而
13 此種依委任處理事務之法律行為，法律上明定應以文字為之
14 而言。申言之，乃受任人處理委任事務，須為某法律行為，
15 該法律行為，法律明文規定應以文字為之，否則不生為該法
16 律行為之效力，或另生其他法律效果之謂。

17 2.經查，原告自承其並未曾見過被告，其係先於系爭買賣契約
18 書簽名後，再交付117萬元之部分買賣價金予鄧欣玫，委由
19 訴外人鄧欣玫於113年5月24日將117萬元攜至簽約現場，代
20 其完成簽約手續，並將117萬元交付被告等語，被告亦不爭
21 執確未與原告直接洽談買賣相關事宜，但確有出具系爭委託
22 書予聯陽公司，並簽立系爭買賣契約，故可認兩造並未直接
23 就系爭房地買賣一事達成意思表示合致等語，是居中之鄧欣
24 玫究竟在兩造之交易往來間處於何種地位，即有討論之必
25 要。

26 3.原告主張被告已委託鄧欣玫就系爭房地之買賣有議約及締約
27 之代理權限，證人鄧欣玫並有出具被告簽立之系爭委託書，
28 嗣鄧欣玫復已代被告就系爭房地為買賣之意思表示，足認兩
29 造已就買賣一事達成意思表示合致，至原告僅有委託證人鄧
30 欣玫就系爭買賣契約為簽約及交付買賣價金117萬元之事務
31 等語。經查，依證人鄧欣玫所提出被告簽立之系爭委託書所

01 示，其上係記載「甲方(即被告)委託聯陽公司進行還款能力
02 評估，並向合法之借貸單位或自然人，辦理或申請符合甲方
03 提出條件之貸款」，已如不爭執事項所示，是觀以該委託書
04 之內容，被告應係委託聯陽公司為相關借貸之事務，而非系
05 爭房地買賣之事務，而於系爭契約簽立當時，尚任職於聯陽
06 公司之證人鄧欣玫亦到庭證稱：「被告是我的委託人，幫他
07 處理資金上需求的案件……」（參本院卷第365頁），可知被
08 告確僅有委託聯陽公司及證人鄧欣玫為資金借貸上之事務，
09 聯陽公司或其所屬員工鄧欣玫並無代被告就系爭房地加以出
10 售，並與他人議約、締約之權利，鄧欣玫自無從任系爭買賣
11 契約出賣人(即被告)之代理人。而原告復自承於簽立買賣契
12 約前，確有看到鄧欣玫所示之系爭委託書，然該委任狀並非
13 被告委託鄧欣玫辦理不動產買賣，而係委託辦理擔保借款，
14 原告自當知悉鄧欣玫或其所屬之聯陽公司均無代理被告出售
15 房地之權利，自亦無從透過鄧欣玫而與被告達成買賣之意思
16 表示合致。準此，確可認原告本即知被告並未授權鄧欣玫處
17 理系爭房地之買賣事宜，而是委託鄧欣玫以系爭房地擔保借
18 款。至原告就此雖稱「因伊不諳法律，故認系爭委託書已足
19 證明被告委託鄧欣玫尋覓資金之意，而被告又因資金需求欲
20 出售系爭房屋，故原告認為鄧欣玫確有受到被告委託成立買
21 賣契約，且系爭買賣契約上為被告親自簽名，故原告未曾就
22 此提出質疑」等語(參本院卷第397頁至398頁)，惟委任內容
23 究竟為買賣或貸款，並無任何難以辨識之情形，毋需有任何
24 特殊專業法律背景，至於尋覓資金及以出售房地取款間更有
25 相當大之差距，且原告亦自承其係在被告於系爭買賣契約簽
26 名前，即在契約書上簽名，當無所謂相信被告簽名之情形存
27 在，是原告上開所述，顯無足採。另證人鄧欣玫雖另證稱：
28 「(這委託書是委任辦理貸款，與委託辦理不動產買賣交易
29 不同，有何意見?)這份委託書是公司的公版，並沒有客製
30 化。」、「(被告拿到這份委託書，從此委託書被告是否會
31 知道你們幫他處理的是不動產買賣交易或者是貸款?)光從

01 委託書是看不出來，但我們都有跟被告講清楚，因為這是公
02 司的公版契約，公司給我什麼我就只能給客戶簽什麼，當時
03 我跟被告講清楚，如果沒有講清楚也沒辦法繼續進行接下來的
04 動作，之後我才去跟原告接洽他有沒有興趣。」等語(參
05 本院卷368)，然均未有相關證據資料可資證明證人鄧欣玫確
06 已向被告說明清楚(此詳如後述)，況不動產出賣之委託需以
07 文字為之，證人鄧欣玫所出示之委託書均未為記載，是依證
08 人鄧欣玫上開所述，實無法認被告確有委託其出售系爭房
09 地。

10 4.又按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為
11 其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
12 任。民法第169條前段定有明文。經查，依系爭買賣契約所
13 示，證人鄧欣玫係以買方即原告之代理人身分簽立系爭買賣
14 契約，並代替原告欲交付買賣價金117萬元予被告，為原告
15 所不爭執。雖原告及證人鄧欣玫均到庭證稱，原告僅有委託
16 證人鄧欣玫為系爭買賣契約之簽立及交付117萬元之事務，
17 並無授權處理其他事務，然證人鄧欣玫亦證稱伊並未告知被
18 告，伊僅能代理原告為簽約及交款兩件事務，是被告自無從
19 知悉證人鄧欣玫之代理權受有限制，原告復將117萬元及簽
20 完名之買賣契約交由鄧欣玫攜至簽約現場，堪認原告所為足
21 以使被告認為原告對於證人鄧欣玫授以除簽立系爭買賣契約
22 及交付117萬元外之其他事務代理權，故原告就證人鄧欣玫
23 之行為，應負表見代理之授權人責任。

24 (二)被告是否就系爭房地有為買賣並簽立系爭買賣契約之真意？
25 兩造就系爭房地有無達成買賣之意思表示合致？系爭買賣契
26 約是否成立、生效？

27 1.按契約乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自
28 治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係法
29 院於訴訟之裁判規範（最高法院112年度台上字第2491號、
30 第2407號、第1748號判決意旨參照）。當事人互相意思表示
31 一致，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條

01 第1項定有明文。再按買賣者，謂當事人約定一方移轉財產
02 權於他方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金
03 互相同意時，買賣契約即為成立。民法第345條第1、2項定
04 有明文。按當事人締結不動產買賣之債權契約，固非要式行
05 為，惟對於契約必要之點意思必須一致，買賣契約以價金及
06 標的物為其要素，價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，
07 苟當事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立(最
08 高法院40年度台上字第1482號判決意旨參照)。

09 2.被告雖不否認有簽立系爭買賣契約，但否認有為買賣系爭房
10 地之真意。是查，依被告所提出與訴外人謝彥騰間之LINE對
11 話紀錄內容截圖所示(本院卷第89-108頁)，訴外人謝彥騰向
12 被告自稱其為貸款部業務主任，並請被告提供其系爭房地相
13 關資料、照片以供其評估可借貸之額度，復向被告請求提供
14 其個人雙證件、信用報告書、財產清單、勞保清單及異動明
15 細、公保投保明細等資料，並向被告表示會協助規劃方案，
16 以整合債務為出發點，降低月付金，減輕月繳款壓力等語，
17 且要求被告提供印鑑證明及系爭房地權狀等資料。而於此期
18 間兩造尚未簽立系爭買賣契約，且訴外人謝彥騰亦未向被告
19 說明系爭房地將為買賣之情事，是無法認被告在與訴外人
20 謝彥騰為上開討論時，有任何將系爭房地出售之意思，且
21 更可認被告之所以會與謝彥騰聯繫，確是為借款而非出售
22 房地一事。復依被告與訴外人謝彥騰之上司即證人鄧欣玫
23 間之簡訊紀錄截圖所示(本院卷第109至第158頁)，證人鄧欣
24 玫確曾對被告表示：「…我這邊看缺什麼資料再麻煩您補
25 上，要準備『對保撥款』」等語，被告亦曾向證人鄧欣玫
26 詢問：「請問明天下午的對保，是否等於同時間會把我名下
27 的房子過戶給他人？」、「把房子賣給李世宣先生(即原
28 告)，這不就是在麥當勞碰面那次你跟我提到的私設
29 嗎？」，經證人鄧欣玫答覆：「不會歐」、「…因為並不
30 是房屋買賣…」等語(本院卷第113、117、122頁)，而證人
31 鄧欣玫復到庭證稱之所以向被告為上開答覆，是「被告有擔

心的問題，因為被告這件是買賣件，確實會有過戶的問題，我當時懷孕中，我不希望他一直重複詢問，才會對他詢問房屋是否會過戶給他人的事說『不會』。我在簽委託書的時候就有告知被告說他的案件是買賣件，被告還有居住的需求，他又想要把房子買回來。我有跟他說雖然有過戶，但是他可以繼續住在裡面，我幫被告規劃的都是讓他還款可以輕鬆一點，我是跟被告講完他都沒有問題才簽委託書，因為他一直詢問我覺得很煩，我在簡訊中才會敷衍的回答他」等語(參本院卷第367頁)，是由此足認被告自與謝彥騰聯繫、轉由鄧欣玫與被告聯繫，直至被告在系爭買賣契約上簽名後，均始終認為簽立系爭買賣契約應為辦理擔保借款必要之形式，並無出售系爭房地之意思，且證人鄧欣玫亦未向被告說明係要將系爭房地出售，而非僅以系爭房地擔保貸款等情事，故認直至被告簽立系爭買賣契約後仍無將系爭房地出售予原告之真意。

3.另證人鄧欣玫雖到庭又證稱其均有與被告說清楚係將系爭房地出售等語，然為被告所否認，且均未有相關證據資料以證其所述，況若證人鄧欣玫有向被告明確陳明簽立系爭買賣契約就是為了要將系爭房地出售予原告，則被告應不會直至簽立完買賣契約後，還一直與鄧欣玫有上開簡訊對話；況鄧欣玫亦證述其不希望被告一直重複向其詢問，始會於簡訊中敷衍回答，然若證人鄧欣玫已將買賣過戶事宜明確告知被告，鄧欣玫又何須以言詞敷衍被告？準此，證人鄧欣玫雖到庭一再表示確已清楚告知被告關於系爭房地將以系爭買賣契約過戶予他人等情，實不足採信。

4.是以，身為原告就系爭買賣契約代理人之證人鄧欣玫，既明知被告並無出售系爭房地而將房地實際過戶他人之意，原告亦透過系爭委託書而可得知悉被告並無委任鄧欣玫代理處理系爭房地出售之權限，可認兩造間雖就系爭房地簽有系爭買賣契約，惟被告並無買賣系爭房地之真意，被告始終均係為借款之意思表示，提供系爭房地相關資料應係認為借款之擔

01 保，故兩造對系爭房地之買賣契約並無達成意思表示合致，
02 亦無買賣之真意，故該買賣關係應不存在，而不得以此拘束
03 兩造。

04 5.至證人鄧欣玫雖又證稱「這是被告有擔心的問題，因為被告
05 這件是買賣件，確實會有過戶的問題，…。我在簽委託書的
06 時候就有告知被告說他的案件是買賣件，被告還有居住的需求，
07 他又想要把房子買回來。我有跟他說雖然有過戶，但是他
08 他可以繼續住在裡面，我幫被告規劃的都是讓他還款可以輕鬆一點，
09 我是跟被告講完他都沒有問題才簽委託書…」等語（參本院卷第367頁），
10 而被告亦表示「鄧欣玫在113年5月1日第一次見面時，她當天有說明附買回協議，
11 據她的說法就是我把我的房屋移轉到他人名下，類似一般將房地作為擔
12 保品的情況，至於原來的一二胎貸款仍由我來支付，為期1
13 年，我付的貸款證明要交給她，另外她會依照一套公式我可以繼續居住在我原有的房屋中，
14 每個月給付2萬3千多元的租金給受移轉人」、「我另外還有簽了一份附買回協議，
15 但沒有拿到紙本」、「我和原告簽的契約只有房屋附買回契約和買賣契約」等語（參本院卷第360頁），
16 顯示證人鄧欣玫為使被告相信簽立買賣契約並非即要將房地過戶給原告之意，
17 似有使被告另簽立房地買回協議，藉以取信被告，但兩造並無提出該份買回協議，
18 原告就此則係到庭表示：「鄧欣玫跟我說賣方吳先生他跟他家人都還想住在系爭房地內不想讓她們擔心，
19 所以我同意可以談條件，但只有口頭談，並且提到他想繼續居住以及何時要買回，繼續居住要付租金，
20 關於系爭房第一、二胎貸款如何處理還沒有談到，要等到雙方磋商及公證後才可以。上開所稱的口頭談都是透過鄧欣玫轉告的」等語（參本院卷第355頁），
21 則可認原告應尚未在被告所稱之買回協議書上簽名，如此實無法達成鄧欣玫所稱有為被告規劃買賣契約後，
22 日後尚可買回系爭房地之可能。若被告確有出售系爭房地之意，鄧欣玫亦毋需以簽立買回協議書之方式，
23 促使被告於買賣契約書上簽名。準此，更足認身為原
24
25
26
27
28
29
30
31

告買賣契約代理人之鄧欣玫自始至終均知悉被告並無出售系爭房地並將所有權移轉至原告名下之意，兩造實為通謀虛偽而簽立系爭買賣契約。

(三)被告收受原告交付款項之金額為何？

1.原告主張其已交付117萬元予被告，為被告所否認，並辯稱其僅收受28萬8,295元云云。經查，原告於系爭買賣契約簽約當日委託證人鄧欣玫欲交付117萬元予被告等情，為被告所不爭執，且有證人鄧欣玫拍攝被告收受之照片(即原證二)附本院卷第31頁為證。然被告辯稱其當日即將117萬元返還予證人鄧欣玫，並請證人鄧欣玫以匯款之方式交付，後證人鄧欣玫僅匯款28萬8,295元等情，有被告提出其玉山銀行帳戶明細附本院卷第193頁可參，已如前開不爭執事項所載，此亦經證人鄧欣玫到庭證稱：「原告是在簽約前一天交付117萬元給我，我簽約當日就交給被告」、「原證二照片是我拍的，因為被告說他覺得金額太大，他希望我可以帶回去用轉帳的方式給他，所以我就將此情形拍攝下來回報原告，包括被告希望用轉帳的方式部分，我記得當日好像被告有支付代書一些款項，但金額我不確定，後來我就將扣除給付代書款項後的餘款全部取走」、「取走後我先拿回去聯陽理財顧問公司放，因為這不是我的錢。在我離職前，錢都還在聯陽理財顧問公司，只有我曾經因為被告車貸繳不出來，先匯了一筆款項28萬多元給被告，其他的錢我沒有動，我們公司有取走貸款金額百分之三十五當報酬，是用117萬元算報酬為40萬9,500元。扣除代書、我們公司的報酬、房屋買賣的稅費等等及我們先匯了28萬多元給被告後，在公證當天還會交付給被告30萬元的尾款。」、「(證人是否有113年5月27日匯28萬8,295元予被告?)是。金額沒錯。」等語(參本院卷第365頁、第366頁)，可認證人鄧欣玫就原告上開委託交付之117萬元，並未於簽約當日實質交付被告，被告持現金拍照亦無收受之真意，另證人鄧欣玫嗣後僅匯款28萬8,295元予被告，其餘均未交付予被告，及證人鄧欣玫係基於原告代理人

01 之身分，而取回117萬元，故可認直至鄧欣玫將117萬元匯予
02 被告前，該117萬元應仍為原告所有，仍由鄧欣玫本於原告
03 代理人之地位為原告持有該款項，嗣證人鄧欣玫僅匯款28萬
04 8,295元予被告，亦即原告僅有給付28萬8,295元之款項予被
05 告，故原告主張已交付117萬元予被告部分，應不足為採。

06 2.又雖證人鄧欣玫陳稱被告尚需支付聯陽公司之報酬、系爭房
07 屋買賣之稅費、代書費等費用，故其先自取回之117萬元中
08 予以扣除云云。惟查，系爭買賣關係應不存在，誠如前述，
09 且依被告所簽立之系爭委託書所示，被告係委託聯陽公司為
10 借貸相關之事務，並非為系爭房地買賣之事務，均已如上
11 述，是證人鄧欣玫並未完成被告所委託之事務，自無從向被
12 告請求給付報酬，況系爭房地尚未辦理過戶等相關移轉登記
13 之作業，自亦無需支付代書費及相關稅費，況依被告與證人
14 鄧欣玫間之簡訊紀錄截圖所示，被告曾向證人鄧欣玫詢問
15 「原本當天我是可以帶走117萬元現金的，但我請你週一幫
16 我匯款，印象中沒有告知有尾款一事」、「事務所當天列出
17 的費用單有拿到嗎？有的話請提供」、「今天這筆288295的
18 數字怎麼來的？」（本院卷第128-129頁）等語，經證人鄧欣
19 玫答覆：「我這邊先跟你報告9萬多的費用，當天有簽兩個
20 收據，一個車馬費一萬，一個書狀規費一萬，都在你問我那
21 張事務所列的費用裡面，到時候結案都會一併附上在文件夾
22 裡面…」（本院卷第131頁）等語，是可認被告並不知悉證人
23 鄧欣玫到庭所稱其尚需給付聯陽公司報酬、系爭房屋買賣之
24 稅費、代書費等費用，且亦未同意證人鄧欣玫得自行於為原
25 告持有並應交付被告之117萬元中加以扣除，足認被告確僅
26 有收受原告委託證人鄧欣玫交付之28萬8,295元，但被告亦
27 非本於收受買賣價金之意思而收受。從而，原告主張有交付
28 買賣價金117萬元予被告部分，亦無足採。

29 (四)原告之訴是否有理由？

30 是查，參以上開所述，本院既認被告並無買賣系爭房地之真
31 意，兩造亦未對系爭房地之買賣契約部分確實達成意思表示

01 合致，故該系爭買賣關係應不存在，再被告係非基於收受買
02 賣價金之真意，收受原告委請鄧欣玫所匯款交付之28萬8,29
03 5元，是原告主張依系爭買賣契約第9條第2項之約定，解除
04 系爭買賣契約，並請求被告給付117萬元及同額之違約金，
05 並無理由，應予駁回。

06 五、綜上所述，本件原告依系爭買賣契約第9條第2項之約定，請
07 求被告返還簽約款及給付違約金，均無理由，應予駁回。再
08 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁
09 回。

10 六、本件判決事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
11 決結果無影響，爰不另一一論述。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

14 民事第三庭 法 官 林靜梅

15 以上正本係照原本作成

16 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。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

19 書記官 黃卉好