最高法院民事判決

108年度台上字第1843號

上　訴　人　三圓建設股份有限公司
法定代理人　王光祥
訴訟代理人　蔡順雄律師
　　鄭凱威律師
被上訴人　顏豐進
訴訟代理人　傅金圳律師
　　陳萬發律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國106年7月26日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第707號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件被上訴人主張：伊因得悉上訴人有意出售其所有如第一審判決附表（下稱附表）一所示土地及建物（下稱系爭房地），於民國104年4月間簽立買賣斡旋契約書（下稱系爭斡旋契約），委任訴外人聚利國際物業有限公司（下稱聚利公司）以總價新臺幣（下同）12億元承購，期間至104年4月30日止，並簽發如附表二所示票面金額2,000 萬元之支票乙紙（下稱系爭支票），交付聚利公司經紀人林振豐作為斡旋金，嗣上訴人於104年4月13日同意伊之承購條件，其業務部經理陳棟樑代表收受系爭支票作為定金，同年月15日提示系爭支票兌現，並約定於同年月17日簽訂書面契約，兩造就系爭房地已成立買賣契約。詎上訴人竟於同年月16日將系爭房地以12億2,000元另出售他人，並於同年6月12日辦畢移轉登記，其就系爭房地所有權之移轉已給付不能，伊得依民法第249條第3款、第226條、第260條規定，系爭斡旋契約第8條D項約定，或不當得利之法律關係，請求上訴人加倍返還定金等情，並於原審減縮聲明，求為命上訴人給付4,000萬元及其中2,000萬元自104年9月8日起至105年11月10日止，其餘2,000 萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（第一審

為上訴人敗訴之判決，上訴人就其中2,000萬元本金部分未提起第二審上訴，不予贅敘）。

上訴人則以：系爭斡旋契約未經伊簽章同意，陳棟樑無權同意被上訴人之買賣條件，兩造未成立買賣契約或預約，伊無違約可言，上訴人不得請求伊加倍返還定金。伊已提出發票日104年4月17日、票號AZ0000000號、票面金額2,000萬元之合作金庫銀行本行支票乙紙（下稱合庫支票），返還斡旋金，並於同年月22日通知被上訴人領取，未獲置理，被上訴人受領遲延，不得請求伊給付遲延利息等語，資為抗辯。

原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：被上訴人於104年4月間簽立系爭斡旋契約，委任聚利公司以總價12億元向上訴人購買系爭房地，期間至104年4月30日止，並簽發系爭支票，交付聚利公司經紀人林振豐作為斡旋金；同年月13日上訴人業務部經理陳棟樑收受系爭支票，同年月15日上訴人提示系爭支票兌現，嗣上訴人將系爭房地出售予如附表一「現所有權人」欄所示之人，於同年6月12日辦畢移轉登記，為兩造所不爭執。次查系爭斡旋契約第7條約定：「斡旋金：新台幣貳仟萬元整…本契約經賣方簽（章）同意買方承購條件時，聚利國際即得全權代理買方將斡旋金作為定金交付予賣方，本契約即自動視為定金收據，買方絕無異議。本斡旋金俟正式簽約後轉入簽約款」，第8條B、C項約定：「實際條件以最終合約為準；若賣方同意本意願書所示條件，並於本意願書簽具同意出售後，買賣已成立，買賣雙方應在翌日起7日內簽訂不動產買賣契約」。足見兩造實際買賣條件須以另訂之書面契約為準，系爭斡旋契約僅為預約之性質，兩造買賣契約尚未成立，被上訴人在契約成立前交付之斡旋金，於上訴人同意被上訴人之承購條件並收受時，將轉為以擔保本約成立為目的之立約定金。上訴人雖未在系爭斡旋契約上簽章表示同意，惟陳棟樑於104年4月13日收受系爭支票，翌（14）日以電話向林振豐表示上訴人同意買賣條件，並以Line訊息傳送系爭房地過戶時程推算表、對保用印應準備資料及詢問林振豐「明天可簽嗎」；同（14）日上訴人業務部主任施月絨

以電子郵件傳送房地買賣契約書2份、共有物分管協議書及對保應備文件予聚利公司員工郭柏吟，該2份契約書之買賣標的即為系爭房地全部，總價合計12億元，其條款內容亦與系爭斡旋契約之約定相符。足見104年4月13日陳棟樑收受系爭支票時，上訴人已同意被上訴人之承購條件，上訴人既同意被上訴人提出之承購條件，並依系爭斡旋契約收受系爭支票提示兌現，自有將該斡旋金作為定金之意思，兩造間已成立定金契約關係，不因上訴人內部會計作業將該款以「暫收款」之項目入帳而受影響。系爭斡旋契約第7條「本契約經賣方簽（章）同意買方承購條件」之約定，係以簽章為保全其契約之證據為目的，或有為契約須待方式完成始行成立之意思，其文義尚有未明，依民法第166條規定，固推定契約不成立，惟上訴人既已依系爭斡旋契約之約定，收受被上訴人交付作為買受系爭房地定金之系爭支票，可認兩造就系爭斡旋契約之意思表示合致，足以推翻上開推定。上訴人於收受定金後將系爭房地出售他人，兩造未能簽訂買賣之本約係因可歸責於上訴人之事由所致，被上訴人得類推適用民法第249條第3款規定，請求上訴人加倍返還其所受之定金。法院在被上訴人特定之訴訟標的即民法第249條第3款規定之範圍內，依職權適用法律，類推適用該款規定，並無變更當事人主張之訴訟標的或造成突襲性之裁判。至被上訴人另依民法第226條、第260條規定，系爭斡旋契約第8條D項約定或不當得利之法律關係為請求，無庸再予審酌。上訴人雖於104年4月22日寄發存證信函（下稱系爭存證信函）予被上訴人暨其代理人聚利公司，通知領取合庫支票以退還斡旋金，惟系爭存證信函未合法送達被上訴人；其於104年12月3日調解程序、105年1月22日準備程序均未提出合庫支票，被上訴人復無預先表示拒絕受領，在上訴人於原審105年11月10日準備程序期日當庭給付被上訴人2,000萬元之前，不生提出給付之效力，其仍應負遲延給付之責任。故被上訴人類推適用民法第249條第3款規定，請求上訴人給付2,000萬元及自104年9月8日起至清償日止之法定遲延利息，暨2,000萬元自104年9月8日起至105年11月10日止之法定遲延利息，為有理由，應予准許等詞，為其判

斷之基礎。

查代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。前項規定，於應向本人為意思表示，而向其代理人為之者，準用之，民法第103 條定有明文。被上訴人委任聚利公司向上訴人購買系爭房地，並交付聚利公司作為斡旋金之系爭支票，嗣上訴人於104年4月22日寄發系爭存證信函予被上訴人暨其代理人聚利公司，通知領取合庫支票以退還斡旋金2,000 萬元，為原審認定之事實。而系爭存證信函於104年4月23日送達聚利公司，有中華郵政掛號郵件收件回執在卷可稽（見第一審卷二66頁）。果爾，能否謂上訴人通知聚利公司領取合庫支票之意思表示不及於被上訴人，其未提出返還2,000 萬元之給付，自滋疑問。原審未詳予研求，遽謂系爭存證信函未合法送達被上訴人，上訴人應負該2,000 萬元之遲延給付責任，已有可議。次查證人陳棟樑於事實審證稱：買方出價，公司認為價格可以談，伊就把買賣相關資料提供給聚利公司轉給買方看，進行前置作業程序，聚利公司對伊所提條件沒有意見，但伊沒有被授權決定買賣價金及條件，伊將買賣條件回報總經理轉呈董事長決定，再安排被上訴人與董事長見面談等語（見同上卷121 頁以下）。攸關陳棟樑是否有權代理上訴人同意被上訴人之承購條件。乃原審未敘明陳棟樑上開證詞不足採之理由，遽謂陳棟樑收受系爭支票時，上訴人已同意被上訴人之承購條件，亦嫌速斷。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。系爭斡旋契約第7 條、第8條C項依序記載：「本契約經賣方簽（章）同意買方承購條件時，聚利國際即得全權代理買方將斡旋金作為定金交付予賣方」、「若賣方同意本意願書所示條件，並於本意願書簽具同意出售後，買賣已成立」，契約文字似已表示須上訴人於系爭斡旋契約簽章同意出售，買賣契約始成立之真意。原審反於上開文字為相反論斷，並有未合。再被上訴人於事實審係主張兩造就系爭房地成立買賣契約，並無預約之約定，依民法第249條第3款規定為請求（見同上卷163 頁以下，原審卷77

頁、269 頁以下）。上訴人則抗辯兩造未成立買賣契約或預約。原審認定兩造就系爭房地成立買賣預約，乃未曉諭兩造為必要之聲明及陳述，逕類推適用民法第249條第3款規定為上訴人不利之判決，尤有未洽。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　　108　　年　　12　　月　　26　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　陳　國　禎

法官　陳　真　真

法官　王　金　龍

法官　陳　毓　秀

法官　鄭　純　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　7　　日