

# 臺灣南投地方法院民事判決

107年度簡上字第39號

上訴人 金滿屋不動產有限公司

法定代理人 黃子瑀

訴訟代理人 吳宜星律師

被上訴人 姜美香

訴訟代理人 蘇勝嘉律師

複代理人 張瀚升律師

上列當事人間給付款項事件，上訴人對於民國107年5月7日本  
院埔里簡易庭106年度埔簡字第185號第一審民事簡易判決提起  
上訴，本院於108年7月17日言詞辯論終結，茲判決如下：

## 主 文

原判決關於命上訴人給付部分及該部分假執行之宣告，暨訴訟費  
用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

## 事實及理由

### 壹、程序部分：

本件被上訴人於原審先位請求上訴人將票面金額新臺幣（下  
同）50萬元之支票（票據號碼：R0000000號，下稱系爭支票  
）返還被上訴人，備位請求上訴人應給付被上訴人50萬元及  
及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之  
5計算之利息。經原審駁回被上訴人先位之訴及假執行之聲  
請，並就備位之訴為被上訴人勝訴之判決，被上訴人未就先  
位之訴提起上訴，上訴人則就備位之訴提起上訴，則被上訴  
人先位之訴已敗訴確定，是本件上訴範圍僅限被上訴人於原  
審所提備位之訴部分，合先敘明。

### 貳、實體程序：

#### 一、被上訴人起訴主張略以：

（一）兩造於民國106年7月4日簽立「一般委託銷售合約書」（  
下稱系爭委託銷售合約書），並由被上訴人委託上訴人代為  
銷售被上訴人所有坐落南投縣○○鎮○○段○○○ ○號土地及

其上同段56建號建物即門牌號碼南投縣○○鎮○○路○○○號  
之房屋（下合稱系爭不動產）。嗣訴外人連文婕與上訴人於  
106年7月12日就系爭不動產簽立不動產買賣意願書（下稱  
系爭意願書），且願出價1,200萬元購買系爭不動產，故依  
系爭意願書第2條約定交付系爭支票作為幹旋金並交付上訴  
人保管。嗣經被上訴人於106年7月15日向上訴人表示願接  
受連文婕之承買價款，則依系爭意願書第3條第1項之約定  
，系爭不動產之買賣契約即已成立生效，系爭支票即轉為定  
金，且被上訴人亦同意授權上訴人代為收受系爭支票。

(二)惟連文婕無故未與被上訴人進一步簽立不動產買賣契約，且  
上訴人迄今亦尚未將系爭支票或等值之現金交付被上訴人，  
則依系爭意願書第4條約定，定金應由被上訴人沒收，故上  
訴人自應將系爭支票或等值之現金交付被上訴人。

(三)又被上訴人在系爭委託銷售合約所附標的物現況說明書記載  
系爭不動產現有經公證之租賃契約存在等語，系爭意願書亦  
載明：賣方同意依本意願書上之條件出售等語，且未提及連  
文婕係以被上訴人排除租約作為買賣條件之前提，足見連文  
婕在出價1,200萬元時雖知悉系爭不動產上有經公證之租賃  
契約，惟連文婕仍願意買受系爭不動產。爰依民法第541條  
規定及系爭意願書第4條之約定提起本訴。並於原審聲明：  
上訴人應給付被上訴人50萬元及自民事起訴狀繕本送達翌日  
起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保，請  
准宣告假執行。

二、上訴人則抗辯略以：

(一)兩造固簽立系爭委託銷售合約書並在標的物現況說明書記載  
系爭不動產現有經公證之租賃契約存在等語，惟被上訴人始  
終向上訴人告知若系爭不動產出售後，被上訴人即會向承租  
人提前終止租約且承租人會同意搬遷，故系爭不動產之買賣  
契約，係特別約定以被上訴人排除租約且承租人搬遷為前提  
，性質上屬附停止條件之契約。

(二)又連文婕向上訴人表示有意願承買系爭不動產作為店面使用

並以排除租約且承租人搬遷為前提下，遂於106年7月5日簽立系爭意願書並同意以1,200萬元向被上訴人購買系爭不動產，故以簽發系爭支票之方式交付幹旋金。惟因系爭不動產之承租人不願提前搬遷，被上訴人與仲介黃誼甄持續以LINE討論如何讓承租人提前終止租約，被上訴人甚至提出將車子停放在門口之方式、給付違約金、檢舉違建等方式阻擾承租人繼續承租之意願，足徵被上訴人確曾向黃誼甄表示若系爭不動產出售後，會向承租人提前終止租約。惟承租人始終不願提前終止租約，上訴人本於協助、互信之立場，轉問連文婕是否同意承受租約，連文婕表示其購買系爭不動產之目的為開店自用，故不願意承受租約，因而放棄買受系爭不動產並要求上訴人返系爭支票，連文婕自始至終均未向被上訴人請求任何違約金。

(二)系爭不動產之買賣契約，為附停止條件之買賣契約，須待被上訴人提前終止租約且承租人搬遷後，系爭不動產之買賣契約始發生效力，惟被上訴人無法排除租約且承租人拒絕提前搬遷，該停止條件尚未成就，系爭不動產之買賣契約尚未生效，故上訴人於106年7月20日寄發埔里郵局000069號存證信函略以：因被上訴人未能終止租約，上訴人欲將返還系爭支票予連文婕等語通知被上訴人。因此，上訴人將系爭支票返還連文婕後，被上訴人自不得再向上訴人請求給付50萬元。並於原審聲明：被上訴人之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、原審斟酌兩造之攻擊、防禦方法後，判決上訴人應給付被上訴人50萬元及自106年12月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並依職權為假執行之宣告，及准被上訴人供擔保後，得免為假執行。上訴人不服提起上訴，並聲明：如主文第1、2項所示。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項：

(一)兩造於106年7月4日簽立系爭委託銷售合約書，約定由被上訴人委託上訴人代為銷售系爭不動產，仲介為黃誼甄。嗣

連文婕與上訴人於106年7月12日就系爭不動產簽立系爭意願書並出價1,200萬元購買系爭不動產，復以簽發系爭支票之方式交付幹旋金50萬元予上訴人保管。

(二)被上訴人及連文婕於106年7月12日於系爭意願書右下角處簽名，簽名上方記載：「賣方同意依本意願書上之條件出售」等語，並在系爭意願書第9條特約條款約定：由賣方實拿1,200萬元，其餘20萬元為支付增值稅及服務費等語。

(三)上訴人已將系爭支票返還連文婕。

(四)連文婕買系爭不動產時，已知悉被上訴人有將系爭不動產出租第三人，且知悉標的物現況說明書有記載有租賃之情形並標註有經公證之租賃契約。

#### 五、兩造爭執之事項：

(一)系爭不動產之買賣契約，是否依系爭意願書第3條約定「自簽立本意願書至106年7月15日止為幹旋有效期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效」？被上訴人與連文婕間關於系爭不動產之買賣契約是否有特別約定以排除租約且承租人搬遷為前提？

(二)被上訴人依民法第541條規定及系爭意願書第4條約定請求上訴人給付50萬元及法定遲延利息，有無理由？

#### 六、本院之判斷：

(一)兩造於106年7月4日簽立系爭委託銷售合約書，約定由被上訴人委託上訴人代為銷售系爭不動產，仲介為黃誼甄。嗣連文婕與上訴人於106年7月12日就系爭不動產簽立系爭意願書並出價1,200萬元購買系爭不動產，且以簽發系爭支票之方式交付幹旋金50萬元予上訴人保管。連文婕買系爭不動產時，已知悉被上訴人有將系爭不動產出租第三人，且知悉標的物現況說明書有記載有租賃之情形並標註有經公證之租賃契約。又上訴人已將系爭支票返還連文婕等情，為兩造所不爭，堪認為真實。

(二)按法律行為之附停止條件，係指該法律行為業已成立，而其

效力之發生，則繫於將來、客觀、不確定的事實之成就。此從民法第99條第1項規定觀之即明。而附停止條件之法律行為，於條件成就前，尚未發生效力，而於條件成就時，始發生效力；不待當事人另以意思表示為之。又不動產之買賣，除標的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方式、稅負、點交、費用及違約等重要事項，是以，當事人亦可約定具體內容，作為買賣契約成立生效存否之條件。經查：

1. 被上訴人委託上訴人出售系爭不動產原為1,360萬元，而連文婕委託上訴人應買時之價格為1,220萬元（賣方實拿1,200萬元，其餘20萬元為支付增值稅及服務費），並於系爭意願書第2、3條約定支付系爭支票作為斡旋方式、第9條特別約定賣方實拿1,200萬元，其餘20萬元為支付增值稅及服務費）等語，嗣經上訴人於斡旋期間斡旋達成買賣價金合意後，且系爭意願書上亦經賣方即被上訴人在右下角「賣方同意依本意願書上之條件出售，並確認已收訖買方支付之訂金無誤」欄位簽章（見本院卷第84頁）；又系爭意願書第3條約定：自簽立本意願書至106年7月15日止為斡旋有效期間，於此期間內若被上訴人接受連文婕之承買價款及本意願書之條款時，連文婕同意買賣契約即已成立生效，若被上訴人有同意授權上訴人可代為收受連文婕支付之定金時，上訴人得全權代理連文婕將斡旋金視同定金交予被上訴人，此據（即系爭意願書）即自動視為定金收據」等語（見本院卷第84頁）；復依系爭委託銷售合約書第6條第3項約定，買方出價達於委託價額時，被上訴人同意上訴人無需再行通知被上訴人即可全權代理收受定金」等語。足見被上訴人與連文婕已就系爭不動產之買賣價金達成合意，且上訴人有權代理收受系爭支票。惟依系爭委託銷售合約書第6條第4項尚有約定「買賣雙方價金與『條件』一致時，被上訴人應與上訴人所仲介成交之買方即連文婕另行簽立不動產買賣契約書」等語（見原審卷卷第23頁），則連文婕與被上訴人雖已就系爭不動產之買賣價金達成合意，惟其等是否就系爭不動產之其他

買賣「條件」商議並約定具體內容，且作為買賣契約成立生效存否之條件？關於系爭不動產之買賣契約可否逕依系爭意願書第4條之約定，以前開買賣價金之合意及系爭支票之交付即認業已成立生效？均容有再予探求之餘地。

2. 證人連文婕證稱：其經上訴人仲介購買系爭不動產，其認為系爭不動產適用作店面，就決定購買系爭不動產，且在下幹旋金前，已知道系爭不動產有出租之情形，故其向仲介稱系爭不動產要可以直接作店面使用始會購買，仲介稱賣方可以排除租約且賣方會請承租人搬遷，故以系爭支票下幹旋金並決定要買，其購買系爭不動產之前提就是不能有租約之情形，如果有租約，就不會購買，且不願意承受租約。其與仲介有口頭約定，若被上訴人未排除租約，上訴人必須退還系爭支票，故在被上訴人確定無法排除租約之情形下，上訴人即將系爭支票退還等語（見本院卷第297頁至第302頁）。則依系爭不動產之買受人連文婕之上開證述，連文婕購買系爭不動產之目的係為直接作為店面使用，連文婕在簽立系爭意願書時，雖知悉系爭不動產有租約存在，惟在仲介向連文婕稱被上訴人可以排除租約之前提下，連文婕始同意下幹旋金並購買系爭不動產，嗣因被上訴人無法終止租約而放棄購買系爭不動產，上訴人即返還連文婕幹旋金即系爭支票。足見連文婕購買系爭不動產前，業已將出賣人應排除租約及承租同意提前搬遷等關於上開買賣契約之重要事項向仲介告知及轉知出賣人即被上訴人，並列為買賣成立生效之存否要素；再參以出賣人即被上訴人能否與系爭不動產之現承租人提前終止租約或搬遷等排除租約事宜達成協議，為將來、客觀、不確定之事實，自屬條件之性質無誤。

3. 又證人黃誼甄證稱：其為被上訴人及連文婕買賣系爭不動產之仲介，其曾向被上訴人詢問多次，被上訴人均稱可以排除租約，且其在向連文婕收取幹旋金前之106年6月20日尚有以LINE向被上訴人確認是否可以排除租約，被上訴人仍稱可以排除租約，故連文婕雖知悉系爭不動產有出租之情形，仍

01 願意下幹旋金並購買系爭不動產。嗣被上訴人一直請承租人  
02 搬遷，惟承租人不肯搬走，並問其該怎麼處理，其請被上訴  
03 人好好向承租人說明並請承租人搬遷，蓋連文婕係有附條件  
04 的買賣，須以已排除租約且承租人搬遷為前提。惟因被上訴  
05 人無法排除租約，故其將系爭支票退還連文婕（見本院卷第  
06 333 頁至第 340 頁）。復觀諸上訴人所提黃誼甄與被上訴人  
07 間之 LINE 對話紀錄，黃誼甄曾於 106 年 6 月 20 日向被上訴人詢  
08 問系爭不動產之租約到何時，被上訴人回覆如果房子要賣，  
09 可以解約，但要給房客時間（見本院卷第 79 頁）；另被上訴  
10 人於 106 年 7 月 13 日將房客陳先生傳予被上訴人之訊息轉傳予  
11 黃誼甄，該內容略以：被上訴人當時租約給房客時，如果被  
12 上訴人跟孩子要搬回來住或是把房子賣掉，就請房客另找房  
13 子搬出，當時彼此信任，所以沒有另外寫在合約書上，如今  
14 因身體狀況不佳，所以趁可以處理的時候趕緊將系爭不動產  
15 賣了，所以被上訴人始會向房客開口希望另找店面遷出，並  
16 希望房客可以答應，被上訴人可以 2 個月不收租金，僅收水  
17 電費，並希望房客搬遷等語，惟房客回應因無資力搬遷，故  
18 無法搬遷（見本院卷第 97 頁至第 99 頁）；又黃誼甄與被上訴  
19 人亦曾就上情為討論，被上訴人甚至主動向黃誼甄提及如果  
20 有違約金，其會給付房客，並問及契約有無約定系爭不動產  
21 何時交屋，黃誼甄回覆系爭不動產尚未簽約，並沒有交屋之  
22 問題，僅有簽約後 5 天交屋之問題，且黃誼甄有向連文婕說  
23 要先處理房客之問題（見本院卷第 106 頁至第 116 頁）。則  
24 依仲介黃誼甄之上開證述及其與被上訴人間 LINE 對話紀錄以  
25 觀，堪認被上訴人曾於 106 年 6 月 20 日之前向黃誼甄表明系  
26 爭不動產如果要出售，即可以向承租人終止租約，且黃誼甄  
27 於 106 年 6 月 20 日亦再度向被上訴人確認上情；又依被上訴  
28 人於 106 年 7 月 13 日所傳之對話紀錄，可知被上訴人曾向承  
29 租人表明願以不收取 2 個月租金為條件希望承租人可以同意  
30 提前搬遷，且被上訴人與黃誼甄間就如何向承租人表明提前  
31 終止租約一節亦曾不斷討論，則上訴人抗辯被上訴人曾向黃

01 誼甄表示若系爭不動產出售，其可以排除租約一節，尚非無  
02 稽。

03 4. 基上，被上訴人與連文婕間就系爭不動產之買賣，雖就買賣  
04 價金已達成合意，惟因被上訴人曾向仲介黃誼甄表示可以提  
05 前終止租約及讓承租人搬遷，黃誼甄亦將出賣人即被上訴人  
06 可以排除租約之事轉知買受人即連文婕，連文婕亦已以此為  
07 前提始願意購買系爭不動產並交付系爭支票予黃誼甄，嗣被  
08 上訴人持續與黃誼甄聯絡如何處理向承租人提前終止契約事  
09 宜，顯見被上訴人亦知悉且同意系爭不動產買賣契約之存否  
10 生效，係以被上訴人與系爭不動產之現承租人能提前終止租  
11 約、搬遷等事宜達成協議之結果即排除租約為條件。且連文  
12 婕與被上訴人尚未另行簽立不動產買賣契約書乙情，已如上  
13 述，則被上訴人排除租約，此條件之性質，自屬於係以先達  
14 成上開排除租約之結果，再使被上訴人與連文婕就系爭不動  
15 產之買賣發生效力之停止條件。故上訴人抗辯連文婕與被上  
16 訴人間就系爭不動產之買賣契約，係附有被上訴人應排除租  
17 約之停止條件一節，應屬可採。則被上訴人既無法與承租人  
18 提前終止租約，完成排除租約之條件，致其與連文婕之買賣  
19 契約未能成立生效，顯與系爭意願書第4條約定：「因可歸  
20 責買方之事由而致無法簽訂買賣契約時，定金由買方即被上  
21 訴人沒收」之出賣人即被上訴人得沒收定金之情形不同。因  
22 此，被上訴人自不得依系爭意願書第4條之約定主張因可歸  
23 責買方即連文婕之事由而致無法簽訂買賣契約時，定金由賣  
24 方即被上訴人沒收，亦無所謂民法第541條所定受任人即上  
25 訴人因處理委任事務，所收取之金錢，應交付委任人即被上  
26 訴人之情形存在。是被上訴人主張依系爭意願書第3條之約  
27 定，上訴人接受連文婕之承買價款及本意願書之條款時，其  
28 與連文婕間就系爭不動產之買賣契約即已成立生效，上訴人  
29 應給付連文婕所交付50萬元定金予被上訴人等等，即非可採  
30 。

31 七、綜上所述，被上訴人與連文婕間就系爭不動產之買賣契約附

有被上訴人應排除租約之停止條件，嗣被上訴人既未排除租約，停止條件尚未成就，難認渠等間就系爭不動產之買賣契約已發生效力。從而，被上訴人依系爭意願書第4條約定或民法第541條規定請求上訴人應給付連文婕所交付之50萬元幹旋金（定金）及自民事起訴狀繕本送達翌日即106年12月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原審就上開應駁回部分，為上訴人敗訴之判決，並依職權宣告假執行，尚有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

八、本案事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

|   |   |   |   |     |   |   |   |    |   |
|---|---|---|---|-----|---|---|---|----|---|
| 中 | 華 | 民 | 國 | 108 | 年 | 8 | 月 | 21 | 日 |
|   |   |   | 民 | 事   | 第 | 二 | 庭 | 審  | 判 |
|   |   |   |   |     | 長 | 法 | 官 | 徐  | 奇 |
|   |   |   |   |     |   | 法 | 官 | 楊  | 亞 |
|   |   |   |   |     |   | 法 | 官 | 鄭  | 順 |
|   |   |   |   |     |   |   |   | 福  |   |

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

|   |   |   |   |     |   |   |   |    |   |
|---|---|---|---|-----|---|---|---|----|---|
| 中 | 華 | 民 | 國 | 108 | 年 | 8 | 月 | 21 | 日 |
|   |   |   |   |     |   | 書 | 記 | 官  |   |