臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第1439號

原　　告　力通國際開發股份有限公司
法定代理人　蔣德明
訴訟代理人　劉　楷律師
　　黃智靖律師
被　　告　林天賜
訴訟代理人　陳昭全律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於中華民國109 年12月14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

一、原告主張：伊委託訴外人永慶不動產加盟店翔馳不動產有限公司（下稱翔馳公司）居間仲介，欲以總價新臺幣（下同）1 億1,632 萬元，向被告承購其所有坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○○○○○○ ○號土地（下稱系爭土地，各土地分別以地號稱之），伊且先行交付如附表所示面額為100 萬元之支票（下稱系爭支票）予翔馳公司作為斡旋金，及簽署不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）。嗣經翔馳公司通知伊，被告已於民國109 年5 月19日同意以1 億1,632 萬元出售系爭土地，並在系爭意願書上親自簽名以表示收訖定金，兩造透過房屋仲介之居間行為，已成立系爭土地之買賣預約，系爭意願書自有拘束兩造之效力。依系爭意願書第3 條第1 項約定，斡旋金即轉為定金，雙方本應於轉定之日起5 日內簽訂不動產買賣契約書。詎被告事後竟拒不依約與伊簽訂不動產買賣契約書，致伊因此受損嚴重，顯係可歸責於被告，伊乃依法解除系爭意願書，爰依民法第249 條第3 項及系爭意願書第4 條後段約定，擇一請求被告應返還伊已付之定金100 萬元，併依民法第259 條第1 項第1 款之規定，請求被告應返還系爭支票。並聲明求為判決：㈠、被告應返還如附表所示

之支票予原告。㈡、被告應給付原告100 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。㈢、並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭意願書之斡旋有效期間既為109 年5 月18日，則伊事後於翌日即109 年5 月19日在系爭意願書上簽名，自不發生任何契約成立或生效之結果。伊僅為系爭477 地號土地所有權人，477-1 地號土地則為伊子林志鴻所有，原告及翔馳公司均明知系爭意願書所載之買賣條件，均須經由林志鴻之同意始能成立生效。再者，縱認兩造成立買賣契約，然本件既無不能履行之情事，且被告又未實際收受系爭支票，伊自不負加倍返還定金或系爭支票之義務。況且，本件原告所請求伊應賠付之違約金或定金數額亦屬過高，依民法第252 條之規定，應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

㈠、被告於109 年5 月19日在系爭意願書上簽名。

㈡、系爭意願書所約定之買賣標的物，其中477 地號土地為被告所有，477 之1 地號土地則為被告之子林志鴻所有。

㈢、兩造嗣後並未簽立不動產買賣契約書面。

㈣、原告前已將如附表所示之支票交付予翔馳公司仲介陳秀雯。

四、本件爭點：

㈠、系爭意願書是否有效存在？

㈡、原告交付之系爭支票是否為系爭意願書之定金？

㈢、原告主張依系爭意願書第4 條、民法第249 條第3 款之規定，擇一請求被告返還加倍之定金，有無理由？如有，金額為若干？

㈣、原告主張依民法第259 條第1 項第1 款之規定，請求被告應於其解除系爭意願書之意思表示後，返還系爭支票以回復原狀，有無理由？

五、得心證之理由：

㈠、系爭意願書是否有效存在？

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。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（最高法院17年上字第1118號判例意旨參照）。次按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約，旨在使預約當事人負有成立本約之義務。是預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行。而不動產買賣為求慎重，契約當事人通常均就買賣標的、價金、價款繳納方法、不動產移轉登記及交付期限等事項加以約定。是買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立（最高法院61年台上字第964 號判例、102 年度台上字第69號判決、104 年度台上字第1410號判決意旨參照）。

2.觀諸原告所出立予翔馳公司之系爭意願書（即要約書）第3條斡旋有效期間、撤回權，約定：「㈠自簽立本意願書至109 年5 月18（刪除後改為25）日為斡旋有效期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效，若賣方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。……」等語（見本院卷第111 頁），對照於被告所出立予翔馳公司之「土地一般委託銷售契約書」（下稱系爭委託銷售書）第8 條第3 項第2 款，亦約定：「有下列情形之一者，均視為乙方（按：指翔馳公司）已完成居間仲介之義務，除第一款給付原約定服務報酬之半數外，甲方（按：指被告）仍應支付依第五條⑴項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。……②乙方收受定金後，因可歸責於甲方之

事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立土地買賣契約書時。」等語（見本院卷第199頁）。可見兩造於各自簽立系爭意願書或委託銷售書時，確均已明白知悉，不論賣方是否收受買方所交付之定金，買賣雙方仍須再行簽訂「土地買賣契約書」，始有後續買賣契約權利義務履行之問題，翔馳公司且以上開意願書、委託銷售書內，各自向兩造載明約定如未履行簽立買賣書面契約義務時之處理方式，此由觀之證人即翔馳公司員工陳秀雯於本院審理時，當庭證稱：「（你剛剛不是說契約都已經成立了，為什麼還需要簽立買賣契約？）……」、「……。因為我們在意願書裡面有寫到，如果簽了意願書，必須要在5日內簽訂買賣契約書，所以才會要求被告去簽立買賣契約」、「（所以照你所述，依照不動產買賣意願書的約定，兩造間的不動產買賣契約，是需要書面成立的要式契約，是否如此？）是」、「（與你確認，本件不動產買賣交易，簽立過任何正式的買賣契約書面文件嗎？）沒有」等語（見本院卷第173至174頁），益可明瞭。準此以言，系爭意願書第3條所指「買方同意買賣契約即已成立生效」，自應係在指買賣契約之預約已成立生效而言，尚非逕指買賣契約之本約已成立生效，先予敘明。

3.被告雖抗辯：系爭意願書之斡旋有效期間僅至109年5月18日，事後雖經原告更改為109年5月25日但不生效力，是伊於109年5月19日在系爭意願書上簽名，自亦不發生任何法律效果云云。惟查：

⑴觀諸系爭意願書備註欄，既係記載：「※本意願書（要約書），需蓋用受託人之經紀業及其法定代理人印章，並經承辦人親自簽章後，始生效力」等語（見本院卷第111頁），而該意願書正下方之相關受託人欄又確有蓋印受託人翔馳公司及其營業員陳秀雯之印章印文，且經原告加以用印確認無誤，客觀上堪認原告當初以系爭意願書所欲對外傳達之要約意思表示，應已成立生效。

⑵其次，系爭意願書所載之要約意思表示，原本雖有自簽立時

起至109 年5 月18日為止之存續期間限制（見本院卷第111 頁），惟該存續期間屆滿日期，事後既經原告公司之法定代理人同意更正，並更改為至109 年5 月25日為止，因要約擴張或變更後之意思表示究應如何發出，本應專以表意人自身以為斷，尚無須經由翔馳公司或其他人加以簽章之必要，而系爭意願書前揭⑴所示備註欄之記載，又僅係就系爭意願書一開始成立與否之要件所為之限制，並未就該意願書於成立後如何欲擴張、變更之情形而同時規範，是仍應認系爭意願書之要約意思表示存續效力，業經原告合法變更擴張至109 年5 月25日止無誤，被告事後於109 年5 月19日而為簽名確認，核屬就有效之要約而為承諾，應生意思表示合致之效力。被告抗辯：系爭意願書業已失效，其在系爭意願書之「賣方簽章」欄所為簽名自不生效力云云，並不可採。

4.再者，兩造確因透過仲介翔馳公司之斡旋，特定買賣標的為系爭土地及買賣價金應為1 億1,632 萬元，此固有前開系爭意願書及委託銷售書在卷可證。然觀之系爭意願書或委託銷售書，其上既清楚載明付款方式均為「依買賣雙方合約協議」等語（見本院卷第111 頁、第197 頁），顯見有關如何付款之方法，確屬買賣契約成立之必要之點，否則又何必約定尚待雙方合約協議？準此以言，兩造雖就買賣之標的物即系爭土地及買賣價金為約定，惟就其餘買賣契約之具體內容，例如①付款方法、②被告並非系爭477-1 地號土地之所有權人，究應如何為原告移轉該土地之所有權、③系爭土地所有權移轉登記時期、乃至於④系爭土地之交付等事項，一概均未見約定，是單憑系爭意願書或系爭委託銷售書之內容，自不能據以履行買賣而達成訂約之目的，加以兩造各自所簽立之系爭意願書或系爭委託銷售書，又已分別清楚載明買賣雙方仍應在斡旋金轉定後另行簽立系爭土地買賣契約書，有如前述，顯見兩造於系爭意願書上所為之簽認，固生效力，但應僅止於買賣預約之性質，而非買賣本約。被告空言否認系爭意願書之全部效力，並不足採。

㈡、原告交付之系爭支票是否為系爭意願書之定金？

1.查，原告確有開立如附表所示以被告為受款人、票號為BK00000000 號、發票日為109 年5 月4 日、面額為100 萬元、付款人為中國信託商業銀行敦南分行之系爭支票1 紙交予翔馳公司仲介陳秀雯，並經陳秀雯於被告簽立系爭意願書時，告知被告基於交易安全，將會先代為保管系爭支票，等到正式簽立系爭土地買賣契約書後，再將系爭支票存入履約保證帳戶內等情，業據原告提出支票影本、領款簽收單等件為證（見本院卷第153 至154 頁），並經證人陳秀雯於本院審理時證述無誤（見本院卷第179 頁），參以被告與翔馳公司所簽立之系爭委託銷售書，其中第6 條第2 項先是約定被告同意翔馳公司得為買賣雙方之代理人，另於同條第3 項復已明白約定被告同意授權翔馳公司於買方出價達於委託價額且承購條件與本委託書相當或更有利於被告時，翔馳公司無須通知被告即可全權代理收受定金（見本院卷第199 頁），對照於系爭意願書第3 條第1 項，亦同時約定翔馳公司得全權代理原告將斡旋金視同定金加以交付與被告等語（見本院卷第111 頁），洵見陳秀雯確因上開各該約定而得以雙方代理之身分，逕將原本僅為原告所交付作為斡旋金之系爭支票，轉為原告因兩造間簽訂系爭意願書所成立之買賣預約所應交付予被告之定金甚明。

2.被告對此固辯稱：系爭支票既未經實際交付予被告，自難遽認系爭支票已轉為兩造間之定金云云。惟查：

⑴按支票係謂發票人簽發一定之金額，委託金融業者於見票時無條件支付與受款人或執票人之票據，票據法第4 條第1 項定有明文。依上開規定，金融業者於見票時，即應依委任契約約定支付票面金額予受款人或執票人，故支票性質上非屬信用工具，而係有價證券、金錢證券、支付證券，以支票為支付工具，乃為金錢給付之代替物，於交付支票時，生與給付金錢相同之效力（最高法院96年度台簡上字第17號判決意旨參照）。次按所謂定金，是指當事人之一方以確保契約履

行為目的，交付他方之金錢或其他代替物。又支票雖係有價證券，然原不能逕充作定金，惟如雙方另有特約以支票面額所表彰之金錢價值，充作定金，以支票經提示或追索未獲付款為解除金錢給付效果之要件，本諸契約自由原則，定金契約仍得認為成立（最高法院103 年度台上字第775 號判決意旨參照）。

⑵查，原告當初簽發以作為斡旋金之系爭支票，因被告於系爭意願書上簽名確認後，經仲介陳秀雯將之轉為定金並且代為保管之事實，既經本院認定如上，參以迄至本院言詞辯論終結時為止，被告復未能舉證證明系爭支票有何經被告提示或追索而未獲付款之情形存在，揆諸前開說明，縱令原告僅有交付系爭支票而未實際支付現金或系爭支票迄今均未兌現，仍無礙於兩造間之定金契約應已成立之認定。被告就此所辯，並無可取。

⑶再按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。查，兩造既均同時委任翔馳公司代為居中斡旋系爭土地之買賣交易，被告本人且事先許諾翔馳公司得為雙方代理之法律行為，此有前開系爭意願書及系爭委託銷售書在卷可稽，則翔馳公司之受僱人陳秀雯事後以被告代理人之身分，代為受領原告所交付已轉為定金之系爭支票，自應認原告確已向被告提出100 萬元定金之給付無誤。被告以此否認並未收受定金云云，仍無可採。

㈢、原告主張依系爭意願書第4 條、民法第249 條第3 款之規定，擇一請求被告返還加倍之定金，有無理由？如有，金額為若干？

1.按「民法第249 條第3 款規定之加倍返還定金，以契約因可歸責於受定金當事人之事由致不能履行為其前提，與民法第259 條第2 款規定之附加利息償還所受領之金額，須以解除契約為前提者不同，兩者不能同時併存。倘被上訴人合法行

使法定解除權，主張兩造間系爭買賣契約已經解除，則除依民法第259 條規定請求回復原狀，若有其他損害，並得依同法第260 條規定請求損害賠償外，自難併依民法第249 條第3 款規定請求上訴人加倍返還定金。」（最高法院91年度台上字第2027號判決意旨參照）。查，本件原告一面主張其已依寄達律師函之方式解除兩造間之系爭意願書之合意，一面卻又依民法第249 條第3 款之規定向本院請求被告返還加倍之定金，顯係以不能同時併存之法律效果而為主張，揆諸前開最高法院判決意旨，因原告所主張本件訴訟標的之法律關係，依實體法予以法律要件評價後，並不足以就其所主張之事實導出其所為權利主張存在，已難認本件原告之請求具備事實主張之一慣性，先予指明。

2. 次按訂立立約定金契約時，因主契約尚未成立，即不發生付定金當事人或受定金當事人為債權人或債務人問題，自無契約履行或不能履行可言（見孫森焱著，民法債編總論下冊，第713 頁）。而解除契約，除當事人間有保留解除權之特別約定外，非有法律所認之解除權不得為之（最高法院23年上字第3968號判例意旨參照）。查，本件兩造因原告所交付作為斡旋金之轉定而就系爭土地成立買賣預約，並以系爭支票作為立約定金，既有如本院前所認定，因兩造事後並未成立本約，本即無契約履行可能與否之問題，是原告主張兩造於簽訂系爭土地之買賣預約後，因被告遲未配合簽訂系爭土地買賣契約而請求解除預約云云，顯非係以法律所認之解除權而為解除之意思表示，並不合法。此外，原告復未能舉證證明兩造間有何合意解除系爭意願書之特約存在，則原告空言主張兩造間因系爭意願書所生之預約效力業已解除云云，自無可取。

3. 再按「被上訴人於簽立系爭買賣預約時所交付之定金，係以擔保本約（買賣契約）之成立為目的之所謂『立約定金』。若本約成立，立約定金即變更為確保契約之履行為目的，固有民法第249 條規定之適用；本約如未成立，定金之效力仍

應類推適用該條文之規定」（最高法院93年度台上字第441號判決意旨參照）。如受、付定金時，尚未確定價金或價金支付方法，僅保留商議訂立本契約之機會，嗣後契約因雙方當事人未能達成合意而未成立，自屬不可歸責於雙方當事人之事由所致（見孫森焱著，民法債編總論下冊，同上頁）。查，系爭意願書既已清楚約定系爭土地價金之付款方式乃係「依買賣雙方合約協議」等語（見本院卷第111 頁），可見當初兩造間之系爭買賣預約因系爭支票交付而成立時，並未立即確定價金之支付方法，而仍留待雙方商議。惟系爭土地之預約既僅係在保留商議訂立本契約之機會，自不能僅因雙方嗣後就前開所述有關①付款方法、②被告並非系爭477-1地號土地之所有權人，究應如何為原告移轉該土地之所有權、③系爭土地所有權移轉登記時期、④系爭土地之交付等契約重要事項無法達成合意，即遽認係可歸責於受立約定金之被告之事由所致。此由觀諸被告所舉證人即翔馳公司仲介李世文，於本院審理時到庭具結證稱：「我是在109 年5 月19日之後得知林志鴻不願意簽約。被告告訴我林志鴻不願意出來簽約，那要怎麼簽約，477-1 是林志鴻的名字」、「（可是你們不是一開始就打算要從被告的手上買到477 及477-1的土地嗎？）因為被告在109 年5 月19日以前說這兩塊土地他都能全權處理，但是在109 年5 月19日後卻告訴我們林志鴻不願意出售，叫我自己去找林志鴻，所以我才會去找林志鴻」等語（見本院卷第185 頁），顯見兩造確就系爭477-1地號土地究要如何買賣、移轉等契約必要之點，無法達成意思表示合致，益可明瞭。此外，原告復未能舉證證明兩造於簽訂預約後，究係因何種可歸責於被告之事由以致兩造事後無法簽訂系爭土地之買賣契約，本院自不能單單僅因被告拒絕簽立土地買賣契約書之行為外觀，即當然推認被告必有可歸責事由存在。原告就此所為主張，並不可採。

4.至證人陳秀雯、李世文於本院審理期間，固均一致證稱被告曾表示有權可以代表林志鴻將系爭477 、477-1 地號土地加

以出售等語（見本院卷第185 頁、第172 頁），且原告亦提出由林志鴻所出具之授權書影本1 份為證（見本院卷第79頁）。然林志鴻所出具予被告林天賜之授權書，事後既經林志鴻清楚表明不同意出售系爭477-1 地號土地，顯見林志鴻應已撤回其當初對林天賜之授權，而綜觀上開授權書之內容，復均無限制林志鴻事後不得再行撤回對被告授權之文字約定，基於契約自由及意思自主之原則，當事人本得在理性思考與自由經濟市場機制下，立於相互平等之基礎，斟酌情況，權衡損益，選擇締約之對象、方式及內容，以追求其締約之經濟目的，兩造因就如何移轉登記系爭477-1 地號土地之爭點不能合意，導致買賣預約之目的（即簽訂本約）不能達成，自屬不可歸責於雙方之事由，本院不能僅因被告或其子林志鴻事後拒絕簽訂本約，即當然推論被告必有何應受歸責之事由存在。是原告以被告給付不能或給付遲延為由，所為解除系爭買賣預約之意思表示，因欠缺歸責原因而不生解除之效力，依法原告僅得類推適用民法第249 條第4 款之規定，請求被告返還已付定金，而不能依民法第249 條第3 款之規定，請求被告加倍返還定金。

5.此外，原告復無法舉證證明兩造於系爭土地買賣預約成立後，究係基於何種可歸責於被告之事由，以致兩造無法成立本約，揆諸前開說明，本件自無適用或類推適用民法第249 條第3 款規定之餘地。從而，原告主張應適用民法第249 條之規定，請求被告加倍返還已付定金100 萬元云云，即非正當，本院不能准許。

㈣、原告主張依民法第259 條第1 項第1 款之規定，請求被告應於其解除系爭意願書之意思表示後，返還系爭支票以回復原狀，有無理由？

查，本件原告解除契約既不合法，有如前述，則其本於民法第259 條第1 項第1 款之規定，請求被告返還系爭支票以回復原狀，即屬於法無據，本院不能准許，依法應予駁回。

六、綜上所述，本件兩造固因系爭意願書之簽訂而成立系爭土地

之買賣預約，惟事後兩造既無法就系爭477-1地號土地如何移轉、交易乃至於買賣價金之付款方式等契約重要事項達成合意，以致無從訂立買賣本約，自屬不可歸責於兩造之事由。原告以此主張解除兩造間之系爭買賣預約，並不合法，自不生解除之效力。從而，原告主張依系爭意願書、民法第249條第3款及第259條第1項第1款規定，請求被告返還系爭支票並加倍給付定金100萬元，均屬無理由，本院不能准許，依法應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　22　　日

民事第三庭　　法　官　呂綺珍

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　　110　　年　　1　　月　　22　　日

書記官　謝菁菁