臺灣嘉義地方法院民事判決

115年度訴字第157號

原　　告　琉璃園建設開發股份有限公司
法定代理人　李清發
訴訟代理人　王銘裕律師
　　黃科榕律師
被　　告　陳慶輝即大世紀企業社
訴訟代理人　陳智全律師
參　加　人　優賞建設有限公司
法定代理人　林緗昀

上列當事人間請求確認本票債權不存在等事件，本院於民國115年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、確認被告持有本院114年度司票字第2075號裁定所示即附表所示本票債權不存在。

二、被告不得持本院114年度司票字第2075號裁定為強制執行。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔50%，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益(最高法院52年台上字第1240號裁判意旨參照)。查本件被告持有如附表所示之本票（下稱系爭本票），並向本院聲請本票裁定強制執行，經本院以114年度司票字第2075號裁定（下稱系爭本票裁定）准許。系爭本票既為被告持有並行使票據權利，而原告否認被告享有系爭本

票之債權，顯見兩造就系爭本票債權存否已生爭執，並危及原告於私法上之地位，而僅得透過確認訴訟除去之。準此，原告提起本件確認之訴，應有確認利益，於法相符，合先敘明。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告原起訴聲明第一項為：「確認被告持有系爭本票裁定所示本票裁定債權不存在。」、第二項為：「被告應將系爭本票裁定所示之系爭本票返還原告，不得聲請強制執行。」，聲明迭經更正，最終聲明第一項為：「一、確認被告持有系爭本票裁定所示本票債權不存在。」、第二項聲明為：「二、被告不得持系爭本票裁定為強制執行。三、被告應將系爭本票返還原告」（見本院卷第203頁至第204頁），核屬更正法律上陳述，合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告於114年10月2日與被告簽立大世紀房屋公司「議價金(斡旋金)」收據（下稱系爭議價金收據），委託被告居間仲介購買參加人優賞建設有限公司所有坐落於臺南市○○區○○段000○000○000○000○00000○000○地號土地（下稱系爭土地，分逕稱地號），並簽發交付系爭本票予被告，作為委託被告向賣方即參加人議價之議價金，倘議價不成或未獲賣方同意成交條件，議價金自應全額返還原告。嗣因被告於議價進行中片面毀諾，要求將居間服務費由1%提高至2%，顯係將參加人應負擔之服務費轉嫁予原告，致原告始終無法確定「總交易成本（包含土地價金及居間服務費）」、買賣土地之交付時間、所有權移轉登記時期、價金分期給付之方式條件等契約必要之點，故原告與參加人之買賣本約確定未能成立。

(二)系爭議價金收據亦非原告與參加人真正買賣契約，且依系爭議價金收據注意事項第七點「房屋(土地)以現況交屋(地)，

所有權以謄本資料登記為準，經買方審閱產權無誤。(買方簽章：)」，買方簽章處空白，足以證明原告並未對系爭土地之產權及現況進行最終確認及審閱；又系爭議價金收據注意事項第六點「簽約時請執本收據前來簽約」，至多係買賣預約，而系爭本票作為「議價金(斡旋金)」之用之原因關係即已消滅，被告受領及持有系爭本票之法律上原因已不復存在，竟仍持系爭本票向本院聲請系爭本票裁定獲准，兩造間為系爭本票之直接前後手，原告自得提出原因關係抗辯，主張系爭本票之票據債權對原告不存在。爰依民事訴訟法第247條及民法第179條規定，求為確認被告持有系爭本票之本票債權不存在、被告不得執系爭本票裁定對原告為強制執行、被告應返還系爭本票。

(三)縱認土地買賣契約已成立（原告否認之），原告係與參加人成立買賣契約，被告並非買賣契約之當事人，僅具代理或居間地位，即經參加人事後追認，其法律效果係直接對本人即參加人發生效力而非歸屬於被告，自不使被告取得買賣契約之權利或成為債權人，是被告不得持系爭本票主張權利，系爭本票原因關係應不存在。

(四)另被告在原告簽署系爭議價金收據前，未以書面告知原告斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，以及買方得選擇支付斡旋金或採用內政部版「要約書」等訊息，被告既為專業之不動產經紀人，未如實告知不動產必要資訊，要求原告自行查證土地狀況，被告消極隱匿重要交易資訊致引人錯誤從事交易行為，足證被告所為已構成欺罔行為，且足以影響交易秩序，而違反公平交易法第25條之規定，是系爭議價金收據應屬無效。再原告係於事後查知625地號、625-1地號、902地號土地產權狀況尚待釐清，其中625-1地號土地賣方即參加人就625-1地號土地僅持有二十四分之二十三，其餘二十四分之一持分由第三人持有，且該持分目前已遭法院假扣押；625地號、625-1地號土地上有雨遮及障礙物須排除且現場尚有遭棄置廢土及廢棄物，將影響系

爭土地價值即足以影響原告日後對土地之整體利用，恐影響通行、開發及建照申請等權益，被告主張原告因資金不足未履約，與事實不符，尚難認原告屬無故拒絕履約，故賣方自無從逕依民法第249條第2款沒收定金或拒絕返還原告已交付之款項。

(五)並聲明：

1、確認被告持有系爭本票裁定所示之本票債權不存在。

2、被告不得持系爭本票裁定為強制執行。

3、被告應將系爭本票返還原告。

4、訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

(一)系爭本票於114年10月2日原告交付被告時係議價金，於同年月4、5日因賣方即參加人已就買賣標的及價金新臺幣（下同）7,055萬元與原告達成合意，雙方買賣契約已成立，依系爭議價金收據注意事項第八點約定，在契約成立後議價金應轉換為不動產買賣之定金，是系爭本票已由「仲介保管之議價金」轉為「賣方取得之定金」。原告所稱與被告間服務費1%或2%之爭議，僅屬仲介報酬之問題，並不影響買賣契約之成立，亦非議價金及定金返還事由。而本件不動產交易原約定服務費為成交價1%即70萬元，原告卻開立高達500萬元之系爭本票，亦可證系爭本票係原告向賣方給付之定金或履約擔保，非無原因關係之票據。原告於契約成立後因資金不足，而反悔不履行，依民法第249條第2款規定應負違約責任，自不得請求返還系爭本票。

(二)被告為系爭本票之受款人，依系爭議價金收據所載，於議價期間因賣方已明確同意出售，故被告持有系爭本票，係基於合法交易關係所取得，具有正當權源。依系爭斡旋金收據注意事項第六點約定：「簽約時請執本收據前來簽約」，可知原本交易流程，即係於雙方正式簽立不動產買賣契約時，由被告將系爭本票，以背書交付等方式移轉予賣方，作為買賣價金之一部分。是買賣契約成立後，被告基於賣方即參加人

授權及委任關係，於買方違約時代為行使系爭本票權利，並經賣方即參加人明確追認被告就系爭本票所為一切行使行為，均屬合法有效。本件若原告與參加人買賣契約成立，在雙方簽屬不動產買賣契約時，系爭本票將會由被告以背書方式，交付賣方成為買賣價金之一部分。

(三)又原告本身為專業建設公司，非一般消費者，無法想像有資訊不對等或有欺騙之情形產生，且本件僅屬單一不動產買賣交易所生之民事契約爭議，與公平交易法第25條所規範足以影響市場交易秩序之情形顯不相同，況原告迄今未能提出任何證據證明受欺罔而出價或簽立系爭議價金收據，故並無公平交易法第25條之情形，是系爭議價金收據並非無效。

(四)並答辯聲明：

1、原告之訴駁回。

2、訴訟費用由原告負擔。

三、參加人則以：在簽立系爭議價金收據前，我有去原告公司談到系爭土地的道路問題，後來原告也有去現場看過，我有委託被告去談，被告收了議價金，也同意議價金額，我亦於114年12月間去塗銷系爭土地的抵押權，但遲遲等不到原告履約，且系爭土地有請環保局開挖，實際上沒有埋廢棄物，另原告所說的廢土、鋼筋都已經清理完畢，是115年7月9日清理，其餘均同被告所述。

四、兩造不爭執事項：

(一)兩造於114年10月2日簽立系爭議價金收據（見本院卷第15頁）。

(二)原告簽立系爭議價金收據時，同時簽發系爭本票並交與被告。

(三)兩造就系爭本票為直接前後手關係。

(四)系爭本票於簽發時之原因關係為系爭議價金收據中之議價金。

(五)本件賣方於114年10月25日前即有同意原告之出價。

(六)本件賣方有於115年3月29日授權被告處理系爭本票之一切行

使行為。

(七)系爭本票現為被告代參加人占有中。

五、爭執事項：

(一)本件有無構成公平交易法第25條之欺罔行為而使系爭議價金收據無效？

(二)原告與賣方即參加人簽立系爭議價金收據之真意係成立買賣本約或買賣預約？

(三)系爭議價金收據之議價金於賣方即參加人簽立該收據時是否已轉為定金？

(四)若已轉為定金，被告是否可以自己名義聲請本票裁定？及持該本票裁定強制執行？

(五)原告以民法第179條之規定請求被告返還系爭本票有無理由？

六、得心證之理由：

(一)本件並無構成公平交易法第25條之足以影響交易秩序之欺罔行為而使系爭議價金收據無效。

1、按除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為，公平交易法第25條固定有明文。惟按公平交易法之立法目的，在於維護交易秩序與消費者利益，確保自由與公平競爭，促進經濟之安定與繁榮，該法第1條亦有明文。公平交易法第25條所稱「交易秩序」，係指符合善良風俗之社會倫理及效能競爭之商業競爭倫理之交易行為，其具體內涵則為符合社會倫理及自由、公平競爭精神賴以維繫之交易秩序。本條與民法、消費者保護法等其他法律相關規定之區隔，應以「足以影響交易秩序」之要件，作為篩選是否適用公平交易法或本條之準據；倘未合致「足以影響交易秩序」之要件，則應請其依民法、消費者保護法或其他法律請求救濟。而判斷「足以影響交易秩序」時，應考量是否足以影響整體交易秩序（例如受害人數之多寡，造成損害之量及程度，是否會對其他事業產生警惕效果、是否為針對特定團體或組群所為之行為等），或有影響

將來潛在多數受害人效果之案件，且不以其對交易秩序已實際產生影響為限，始有該條之適用。至單一個非經常性之交易糾紛，則應尋求民事救濟，而不適用該條之規定。本條所稱欺罔，係對於交易相對人，以欺瞞、誤導或隱匿重要交易資訊致引人錯誤之方式，從事交易之行為。前項所稱之重要交易資訊，係指足以影響交易決定之交易資訊；所稱引人錯誤，則以客觀上是否會引起一般大眾所誤認或交易相對人受騙之合理可能性（而非僅為任何想像上可能）為判斷標準。衡量交易相對人判斷能力之標準，以一般大眾所能從事之「合理判斷」為基準（不以極低或特別高之注意程度為判斷標準）。欺罔之常見行為類型例示如下：(三)隱匿重要交易資訊，如：1.不動產經紀業者從事不動產買賣之仲介業務時，未以書面告知買方斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，或對賣方隱瞞已有買方斡旋之資訊。（公平交易委員會對於公平交易法第二十五條案件之處理原則要旨參照）。又不動產經紀業者從事不動產買賣之仲介業務時，在向買方收取斡旋金前，未以書面告知買方下列資訊，構成欺罔行為，且足以影響交易秩序者，將違反公平交易法第二十五條規定：（一）斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係。（二）買方得選擇支付斡旋金或採用內政部版「要約書」。(公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明第九點參照)。準此，由上開處理原則及規範可知構成公平交易法第25條之要件需「影響交易秩序」之「欺罔」或「顯失公平」之行為始足當之。

2、原告主張於簽立系爭議價金收據時，被告未告知斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係。（二）買方得選擇支付斡旋金或採用內政部版「要約書」一情，被告並未爭執，且自系爭議價金收據觀之，確實並無任何有關於「內政部版要約書」之內容或告知原告得為選擇，被告亦未舉證於簽立系爭議價金收據時，有提出書面告知等情形，是被告確有「欺罔」行為，惟本件交易僅係私人間之單一委託交

易，原告並未舉證有影響交易秩序之情，故不符合公平交易法第25條之要件。至原告另主張被告未提供謄本等重要資訊供原告審閱，雖系爭議價金收據第七點「房屋(土地)以現況交屋(地)，所有權以謄本資料登記為準，經買方審閱產權無誤。(買方簽章：)」，買方簽章處確係空白一情，應可推認被告未提供謄本供原告閱覽，且被告迄今均未舉證此點，惟此並非公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明第九點構成欺罔行為態樣之一，另兩造所簽立系爭議價金收據僅為買賣預約之性質（詳下述），本就可於簽立買賣本約時就實際產權確認，是原告此部分主張被告未提供謄本等重要資訊供原告審閱為欺罔行為或顯失公平之行為，並不可採。

(二)兩造簽立系爭議價金收據之真意係成立買賣預約。

1、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。支票雖非金錢，然為有價證券、金錢證券、支付證券，有其面額之價值。倘當事人間係以該面額所表彰之金錢價值，充為定金之交付，本諸契約自由之原則，應為法之所許。又當事人對於買賣契約必要之點，即價金與標的物之意思表示一致，其契約即已成立。而預約則係約定將來訂立一定契約（本約）之契約，倘將來係依所訂之契約履行而無須另訂本約者，即非預約。當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全部內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之（最高法院109年度台上字第1638號、103年度台上字第775號判決意旨參照）。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，又買賣預約，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106年度台上字第480號判決參照）。第按定金在契約成立時 （在買賣契約，即指標的物及其價金，雙方當事人互相

同意時） 交付，固為證約定金；若在契約成立前交付，則祇為立約定金。立約定金僅係保證訂立契約，尚不能據以謂契約已成立（最高法院67年度台上字第581號民事判決意旨參照）。

2、自系爭議價金收據觀之（見本院卷第85頁），系爭議價金收據就訂購人、土地座落、買方議價金額、議價金收取金額、議價期程均有明確記載，注意事項記載：一、本契約經買、賣雙方「確認、同意」簽章之時起生效。二、本件買方須給付成交價之服務費1%予「大世紀企業社」。三、賣方付增值稅、買方即原告付契稅，過戶規費，代辦費(代書費)，(貨款【買方即原告】、塗銷【賣方】費用各自負擔）。四、買方逾時不買，買賣作廢，上開訂金沒收。五、賣方不賣，訂金加壹倍退還。六、簽約時請執本收據前來簽約。七、房屋(土地)以現況交屋(地)，所有權以謄本資料登記為準，經買方審閱產權無誤。(買方簽章：　　)。八、若以「議價金」方式訂立本收據者，只要買方簽立議價金額，並經賣方確認同意起，本案「議價金」即自動轉為正式「定金」，買賣生效，各無異議。九、若買賣雙方確認同意簽章，合約生效之際，買賣雙方若有一方違約，另一方所沒收之金額須付「大世紀企業社」一半金額，原告並於訂購人、議價金額、服務費、買方簽章欄位蓋原告公司大小章，賣方亦同意議價金額並蓋公司大小章等情，可認雙方對於買賣之標的物為系爭土地、買賣金額已達成合致，且議價收取金額500萬元本票已轉為定金，應由賣方取得。惟系爭土地買賣價款高達7055萬元，依不動產買賣常情自無從一次支付，且參以原告所提出625-1地號土地之土地謄本及土地現況圖片等（見本院卷第197頁至第200頁），以及參加人所提出抵押權塗銷同意書（見本院卷第269頁），於系爭議價金收據簽立前確有部分產權均非賣方全部所有、有他人地上物佔據土地及系爭土地設有抵押尚需塗銷，是原告與參加人就價金如何分期支付、系爭土地移轉登記時間、是否辦理貸款、點交等重要事

項，均未達成合致，復依上開注意事項：第六點約定，簽約時請執本收據前來簽約。第七點約定，房屋(土地)以現況交屋(地)，所有權以謄本資料登記為準，經買方審閱產權無誤。(買方簽章：　　)等情，可知兩造於系爭議價金收據成立時尚需再另行簽約，且簽立系爭議價金收據時原告尚未審閱產權，難認原告於簽約時已對於系爭土地現況及產權之重要之點有完整瞭解，依前開說明，系爭議價金收據先就標的物及價金之擬定，係作為將來訂立本約之張本，應僅具預約之性質。至系爭議價金收據中注意事項之「定金」，實務上既有「立約定金」及「證約定金」之區別，自不因系爭議價金收據中有將議價金轉為定金之約定，逕認成立買賣本約，是此部分被告抗辯並不可採。另原告固主張被告片面提高服務費，而致「總交易成本（包含土地價金及居間服務費）」無法確定而屬契約必要之點未能確定一情，雖提出兩造LINE對話紀錄及兩造對話之錄音譯文為證（見本院卷第87頁、第133頁至第142頁），惟兩造所簽立之系爭議價金收據已明確訂定服務費為1%，且依上開LINE對話紀錄及錄音譯文，被告亦僅係要求是否能提高服務費，並非若原告不提高服務費，則無法協助與參加人訂立契約，況兩造間之居間契約如何履行之爭議，與原告與參加人間就系爭土地買賣預約之事項並無關聯，是對系爭土地之買賣價金並無影響，原告此部分主張並不可採，併此敘明。

(三)系爭議價金收據之議價金於賣方簽立系爭議價金收據時已轉為立約定金。

系爭議價金收據之性質為買賣預約，業如前述。又依上開注意事項：第八點約定，若以「議價金」方式訂立本收據者，只要買方簽立議價金額，並經賣方確認同意起，本案「議價金」即自動轉為正式「定金」，買賣生效，各無異議一情，而參加人於114年10月25日前即有同意原告之出價，如兩造不爭執事項(五)所示，是該議價金即已轉為定金，並為立約定金之性質。

(四)該議價金既已轉為定金，被告雖可以自己名義聲請本票裁定，但不可持該本票裁定強制執行。

1、次按票據行為，為不要因行為，執票人不負證明關於給付之原因之責任。票據債務人如以自己與執票人間所存抗辯事由對抗執票人，則應就該事由之基礎原因關係負舉證之責，最高法院108年度台簡上字第31號判決意旨可資參照。查系爭本票兩造為直接前後手關係，且系爭本票簽發之原因關係為系爭議價金收據中之議價金等節，為兩造所不爭執，如兩造不爭執事項(三)(四)所示，是參加人於114年10月25日前同意原告之出價時，系爭本票所表徵之議價金已轉為定金，足見系爭本票之原因關係存在於原告與參加人間，被告僅係代參加人占有系爭本票，如兩造不爭執事項(七)所示，是被告對於系爭本票之債權不存在。

2、又票據法第123條所定執票人聲請法院裁定准許強制執行之非訟程序，目的在向法院取得執行名義，性質上並非私法上之法律行為，被告以其「本人」為名義向法院提出聲請，法院僅審查票據之形式要件均屬齊備即得裁定准許強制執行，對聲請人實際有無票據權利無從審究。是系爭本票既記載被告為受款人，並由被告持之向法院聲請本票裁定，法院依形式審查而裁准本票裁定，並無問題。雖賣方即參加人有於115年3月29日授權被告處理系爭本票之一切行使行為，如不爭執事項(六)所示，惟被告自陳係基於系爭本票之受款人及受參加人委任處理系爭本票，可見被告聲請本票裁定時僅係「代理」參加人向法院聲請強制執行裁定，益徵其主觀認知之法律效果應歸予參加人，並不因向法院聲請裁定准許強制執行而成為票據權利人，較類似於委託取款背書，並非因轉讓而取得票據權利之票據行為，換言之，被告雖持有系爭本票，卻未取得票據上之權利，依前開說明，自不得對發票人即原告行使票據上權利，即不得持系爭本票裁定對原告為強制執行。

(五)原告以民法第179條之規定請求被告返還系爭本票並無理

由。

1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。

2、被告持有系爭本票係因受參加人委任而持有，業如上述，是被告持有系爭本票為有法律上之原因，故原告依不當得利之法律關係，請求被告返還系爭本票洵屬無據，並無理由。

七、綜上所述，本件因原告與參加人已簽立系爭議價金收據而使兩造間之議價金法律關係轉為原告與參加人間之定金之法律關係，故被告對於系爭本票並無原因關係存在，僅係受參加人委任行使系爭本票，故對於系爭本票並無票據權利存在，自不得持系爭本票裁定為強制執行，又系爭本票現為被告代參加人持有，係基於與參加人間之委任關係，非無法律上原因，是原告請求確認被告持有系爭本票裁定所示之本票債權不存在、被告不得持系爭本票裁定為強制執行均有理由，應予准許，逾此部分請求則屬無據，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　謝其達

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應依民事訴訟法施行法第9 條規定，一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　李彥廷

附表

發票人	發票日	票面金額	到期日	票據號碼

		(新臺幣)		
琉璃園建設開發股份有限公司	114年10月2日	500萬元	未記載	CH269804