

臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度重上字第29號

上訴人 禾達睿生醫有限公司

兼法定代理

人 黃齡瑩

上二人共同

訴訟代理人 洪國欽律師

李倬銘律師

黃君介律師

被上訴人 芳成工業股份有限公司

法定代理人 江廷芳

訴訟代理人 王進勝律師

張釗銘律師

上列當事人間請求給付票款事件，上訴人對於中華民國110年1月14日臺灣高雄地方法院109年度雄訴字第15號第一審判決提起上訴，本院於民國111年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：高都汽車股份有限公司（下稱高都公司）為購買土地使用，由訴外人正禾不動產股份有限公司（下稱正禾公司）人員鄔綺琳仲介購買被上訴人所有高雄市燕巢區面前埔段204、205-2、191-1、189-7、189-6、205-1地號土地（以下分別以地號稱之，合稱系爭土地）。高都汽車公司乃以法定代理人配偶即上訴人黃齡瑩名義，與被上訴人簽立不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），並交付上訴人禾達睿生醫有限公司（下稱禾達睿公司）所簽發票面金額各新臺幣（下同）1,000萬元之支票共2紙（下合稱系爭支票）作為幹

01 旋金。經被上訴人同意出售系爭土地，故系爭支票已轉為定
02 金，詎被上訴人提示系爭支票未獲付款，黃齡瑩依買賣意願
03 書約定應給付定金予被上訴人，禾達睿公司則應負票據責
04 任，兩者間為不真正連帶給付關係。爰依不動產買賣意願書
05 及票據法律關係，提起本訴，並聲明：黃齡瑩、禾達睿公司
06 應各給付被上訴人2,000萬元及自追加上訴人暨準備書狀繕
07 本送達全部上訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
08 之利息，其中一上訴人給付，其餘上訴人於其給付範圍內免
09 給付之責。

10 二、上訴人則以：黃齡瑩固有簽署系爭意願書，然就買賣數量、
11 付款等必要之點意思表示尚未一致，被上訴人在上訴人黃齡
12 瑩簽立後又增加其他條件，未經其同意，難謂兩造間就系爭
13 土地買賣契約（下稱系爭契約）已成立。且被上訴人係在委
14 託期限即108年6月30日後始簽立系爭意願書，故不動產買賣
15 契約亦未成立。縱認契約成立，黃齡瑩已告知仲介人鄔綺琳
16 購地用途為工業使用，鄔綺琳卻仲介連同窯業用地在內之系
17 爭土地，並佯稱其中191-1地號土地為窯業用地所變更，故
18 其他筆土地日後均可變更為窯業用地之不實資訊，致黃齡瑩
19 陷於錯誤簽立系爭買賣意願書，黃齡瑩因此在108年9月4日
20 以意思表示錯誤為由；108年12月5日以受詐欺為由，撤銷簽
21 立系爭意願書之意思表示。再者，上訴人黃齡瑩購買系爭土
22 地係為供高都公司使用，被上訴人未能交付工業使用之用地
23 地，即屬瑕疵物亦為債務不履行，上訴人黃齡瑩亦在前108
24 年9月4日解除買賣契約，被上訴人請求上訴人黃齡瑩、禾達
25 睿公司為給付自無理由為辯。並聲明：(一)被上訴人之訴駁
26 回；(二)如受不利判決願供擔保免為假執行。

27 三、原審判決黃齡瑩、被告禾達睿生醫有限公司應各給付被上訴
28 人2,000萬元及自109年7月17日起至清償日止按週年利率5
29 %；上開所命之給付，其中一上訴人給付，其餘上訴人於其
30 給付範圍內免給付之責。上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原
31 判決關於禾達睿生醫有限公司、黃齡瑩敗訴部分均廢棄；(二)

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)黃齡瑩在108年6月21日簽署系爭意願書，欲買受被上訴人所有之系爭土地，約定斡旋有效期間至108年6月30日止，並以上訴人禾達睿公司簽發之系爭支票支付斡旋金2,000萬元。

(二)黃齡瑩前在108年9月4日以意思表示錯誤為由撤銷系爭意願書之意思表示，並以系爭土地有瑕疵及有債務不履行情事為由解除買賣契約；嗣在108年12月5日以受詐欺為由撤銷系爭意願書意思表示。

(三)系爭支票屆期經被上訴人提示未獲付款。

(四)黃齡瑩在簽署系爭意願書前已知系爭土地部分為窯業用地。

五、本件爭點：

(一)系爭契約是否已成立生效？

(二)黃齡瑩以詐欺、錯誤為由撤銷系爭意願書之意思表示，並以瑕疵、錯誤及債務不履行為由解除系爭契約，有無理由？

(三)禾達睿公司以票據原因抗辯拒絕給付，有無理由？

(四)上訴人主張斡旋金非定金，請求依民法第179條之規定部分返還，有無理由？

六、本院之判斷：

(一)系爭契約是否已成立生效？

1.按將要約擴張、限制或為其他變更而承諾者，視為拒絕原要約而為新要約。民法第160條第2項定有明文。次按，當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。亦為民法第153條第1項所明定。再按，於一定期日或期間內，應為意思表示或給付者，其期日或其期間之末日，為星期日、紀念日或其他休息日時，以其休息日之次日代之。民法第122條亦定有明文。

2.查黃齡瑩於簽署系爭意願書後，即由仲介人員鄔綺琳交予被上訴人，被上訴人乃於系爭意願書上第九條特約條款中，原有以手寫註記之的①～⑤中之④部分，加註但書，標明：

「（限定污染檢測未通過），期限為108 / 07 / 31」，並於期限末日即108年7月1日（註：系爭意願書原約定為108年6月30日，惟該日係星期日，故延展至同年7月1日；此為上訴人所不爭執，見原審卷第11頁、本院卷第521、604-605頁）傳送予上訴人之代理人余榮輝，此經證人鄔綺琳證述明確（見本院卷129-131頁），並有LINE截圖可憑（見本院卷第229頁）。由系爭意願書上特約條款④之內容，係被上訴人針對上訴人所要求土地檢測報告如有污染，系爭意願書無條件解除部分，變更解除系爭意願書之條件限於「污染檢測108年7月31日前未通過」，始同意無條件解約，而變更原上訴人要約之內容為新要約。被上訴人主張上開加註並非新要約，系爭契約已因被上訴人承諾而成立等情，為不可採。

3.上訴人雖稱上開新要約之部分，羅榮義及余榮輝均無收受新要約之代理權，故系爭契約因意思表示未合法送達予黃齡瑩，而未成立云云。然查：

(1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。次按，代理權之限制及撤回，不得以之對抗善意第三人。但第三人因過失而不知其事實者，不在此限。民法第107條著有明文。

(2)查現今商務交易形態複雜，交易條件多次變更往來協商乃屬常態，是在同一交易目的或經濟目的同一之情形下，交易雙方如授權代理人代為進行交易，除限定特定事項外，多以概括授權為之，此乃為使交易得以順利進行，而由代理人在一定範圍內可代授權者為意思表示及受意思表示，如遇逾越權限，亦多會向對造為明確表示，以避免於迭次撮合買賣條件之際均需重新授予代理權以及重覆確認代理權有無而不利交易之進行。亦即一般交易之代理人，除其代理權受有限制或應受特別委任之事項外，於經授權進行交易過程中，有代授權人為一切行為之權，故如代理權未受有限制，應有代授權者收受對造因變更原要約內容而視為新要約送達之權限。本件交易標的未有所變動，即交易經濟目的屬同一，上訴人既

01 委任羅榮義及余榮輝代為處理系爭土地之買賣（見本院卷第
02 73頁），又買賣金額鉅大，客觀上已可預見買賣條件將經數
03 次協商，衡情自應授與概括之代理權，以利進行交易，此與
04 證人鄔綺琳證述：余榮輝、羅榮義並未告知授權的權限有限
05 制等語相符（見本院卷第541頁）。堪認黃齡瑩應已概括授
06 權予羅榮義及余榮輝，就被上訴人所為包括上開新要約在內
07 所有洽談過程中所為買賣條件之變動，皆有代為收受及代為
08 意思表示之權，是如黃齡瑩對羅榮義、余榮輝所授與之代理
09 權有所限制，且其如無法證明被上訴人就此不知有何過失，
10 自不能對抗被上訴人。

11 (2)況證人鄔綺琳證述：7月1日我傳給上訴人後，黃齡瑩之配偶
12 余榮輝有同意被上訴人押但書之部分，所以聯繫的過程就是
13 朝著要簽約的方向去做，過程中都有分別向羅榮義、余榮輝
14 （即黃齡瑩之代理人）報告，他們並未跟我表示不買，在7
15 月底就與雙方確認契約條件沒有問題都同意了，開始約時
16 間，在7月19日時約8月13日是我與雙方確認契約條件都沒有
17 問題原本要簽約的時間等語（見本院卷第129、131頁；原審
18 卷第173頁、第179頁）。佐以證人鄔綺琳所提出與羅榮義及
19 余榮輝之LINE對話，其中與余榮輝於108年7月3日、同月4日
20 提及：「污染檢測項目」、「討論簽約事宜」，並於同年8
21 月21日，余榮輝仍向鄔綺琳稱：「今天與蘇總商談、土地需
22 要買，拜託你墾（註：應「懇」之誤）請江董、劉董地主能
23 價錢稍減些. . . 您的仲介費可以考慮稍調降些. . .」等語
24 （本院卷第237頁、第239頁、第287頁）。另與羅榮義於7
25 月29日提及：「羅課長好，幾點事項回報，1、已約好地主
26 8月13日號簽約：下午2：00芳成工業. . . 4、這幾日會請
27 代書先合約內容作好，讓雙方先審閱. . .」（原審卷第305
28 頁）。據上，羅榮義及余榮輝於收受被上訴人之新要約後，
29 既均未向仲介人員鄔綺琳表示被上訴人前揭變更未經授權，
30 或表示已逾授權範圍，反而積極與證人鄔綺琳繼續洽談締約
31 之事，而羅榮義為高都公司之主管，余榮輝更高都公司法定

01 代理人（見本院卷第73頁），具豐富市場交易經驗，苟未獲
02 黃齡瑩概括授權，衡情自不可能於被上訴人變更要約內容
03 後，續經由仲介人員與被上訴人洽談買賣事宜。是上訴人辯
04 以羅榮義及余榮輝未獲授權代理黃齡瑩收受被上訴人前揭所
05 為新要約，自無可信。

06 4.而被上訴人所為新要約之內容，除加註上開「（限定污染檢
07 測未通過），期限為108 / 07 / 31」外，未為其他變更，證
08 人鄔綺琳亦係將被上訴人前開加註後之系爭意願書全部，回
09 傳予余榮輝，且其後交易內容就如系爭意願書所載，買賣條
10 件亦未變動，即均依系爭意願書上之記載等情，此皆經證人
11 鄔綺琳證述明確（見本院卷第533頁、第535-537頁、第541
12 頁），並有前揭LINE截圖可憑（見本院卷第229頁），是由
13 證人鄔綺琳上開所證述，兩造於被上訴人為新要約後，既已
14 同意系爭意願書上所載買賣條件而欲定期進行書面締約，被
15 上訴人所為前揭新要約，亦應已得黃齡瑩同意，而意思表示
16 一致，系爭契約自己成立生效。

17 5.綜上，黃齡瑩既因概括授與代理權予羅榮義、余榮輝，並就
18 被上訴人之新要約為承諾，且系爭意願書上就買賣標的物為
19 系爭土地，承買總價為每坪89,000元等買賣契約必要之點即
20 標的、價金均已明確約定，並第3條第1項中段約定：此期間
21 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
22 意買賣契約即已立生效（見原審卷第11頁），雖本件係被上
23 訴人重為新要約，然依當事人之真意及誠信原則，仍應認系
24 爭契約自然已成立生效。上訴人辯稱必要之點未合致，且僅
25 成立預約，不足採信。

26 (二)黃齡瑩以詐欺、錯誤為由撤銷系爭意願書之意思表示，並以
27 瑕疵、錯誤及債務不履行為由解除系爭契約，有無理由？

28 1.按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表
29 意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事
30 人，應就此項事實，負舉證之責任。另主張其意思表示有錯
31 誤而欲依民法第88條撤銷意思表示者，亦同。

01 2.黃齡瑩雖以窯業用地無法變更而分別主張受詐欺、意思表示
02 有錯誤、物之效用錯誤及被上訴人債務不履行云云，然參黃
03 齡瑩既已知交易之客體部分為窯業用地，如確係要求該窯業
04 用地其後需變更為工業用地，在其尚知悉於系爭意願書上要
05 求證人鄔綺琳加註：「要求地主排除佔用或界址之爭議、需
06 與劉清良所有之土地共同交易、需檢附土地污染檢測報報
07 告，如污染檢測報告有污染，本意願書無條件解除」等情
08 （見原審卷第11頁），衡情自當於系爭意願書中予以約明，
09 或要求被上訴人負責變更，如無法變更之法律效果為何等以
10 為憑據。證人鄔綺琳並證述：基本上若無法接受窯業用地，
11 應該會在斡旋單上加註特約條款，就例如特約條款有約定污
12 染檢測等，但本件未曾因為窯業用地與我討論等語（見原審
13 卷第167-168、第171頁、第174頁），然黃齡瑩均未為之，
14 是其稱遭詐欺、錯誤或土地有瑕疵云云，已難採信。

15 3.況黃齡瑩雖抗辯鄔綺琳以其他筆土地日後均可變更為窯業用
16 地之不實資訊詐欺上訴人黃齡瑩云云，惟查：

17 (1)上訴人固提出上訴人高都汽車公司法定代理人余榮輝與證人
18 鄔綺琳之LINE對話紀錄，及被上訴人曾就同段191-1變更地
19 目之公文為證（見原審卷第207、221、223頁）。惟觀諸上開
20 LINE對話紀錄，僅證人鄔綺琳在5月22日單方傳送上開變更
21 地目公文，余榮輝與鄔綺琳未就變更地目乙事進行討論或詢
22 問。證人鄔綺琳亦證述：我沒有說窯業用地可以變更，我是
23 說可以申請看看；公文是在講191-1地號土地，我沒有說可
24 以或不可以，上訴人可以自己參酌，收到後也沒有討論（見
25 原審卷第170、171頁）。其亦在臺灣橋頭地方法院109年度重
26 訴49號事件中證稱：洽談過程中，我有跟上訴人高都汽車公
27 司法定代理人說有部分窯業用地變更，其法定代理人要求將
28 資料傳給他；我沒有說比鄰即可變更（見該院卷第158頁）
29 ，證人鄔綺琳之前開證述核與上揭對話紀錄相符，鄔綺琳或
30 被上訴人既未向余榮輝或羅榮義表示為可將窯業用地變更地
31 目，上訴人此部分所辯，為不可採。

01 (2)上訴人復提出其在108年9月2日高都公司人員與鄔綺琳對話
02 之譯文為佐(見原審卷第213至219頁)。然上開譯文對話時
03 間係於108年9月2日，證人鄔綺琳既證述：係於108年7月19
04 日時約(同年)8月13日，我與雙方確認契約條件都沒有問
05 題原本要簽約的時間等語，已如前述，顯見兩造就系爭契約
06 至108年7月19日即達成合意，則上開對話已在系爭契約成立
07 生效之後，況且觀上開譯文內容，係高都公司人員向鄔綺琳
08 說明不能變更之原因，鄔綺琳才就此提出疑問或複述上訴人
09 高都汽車公司人員說明。然此僅能證明鄔綺琳對此有疑義，
10 尚不能證明鄔綺琳在黃齡瑩簽立系爭意願書「前」有向黃齡
11 瑩陳稱或保證毗鄰土地可為變更之事實。

12 (3)綜上，在上訴人未能證明被上訴人或證人鄔綺琳曾以窯業用
13 地可變更地目為詐術，致黃齡瑩陷於錯誤方為締約之意思表
14 示，是黃齡瑩於108年12月5日以受詐欺為由為撤銷簽立不動
15 產買賣意願書意思表示，應無理由。

16 4.復按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意
17 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不
18 知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物
19 之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容
20 之錯誤，民法第88條定有明文。上訴人黃齡瑩在簽署不動產
21 買賣意願書前，既已知系爭土地部分為窯業用地，此為上訴
22 人所不爭(見不爭執事項(四))，故其對於買賣標的之系爭土
23 地之性質並無誤認。其雖辯稱對於能否變更地目之物之性質
24 有錯誤情事云云。然被上訴人或證人鄔綺琳既未告知足使上
25 訴人黃齡瑩為錯誤意思表示之資訊，其誤以為窯業用地均得
26 變更為工業用地而購買系爭土地，僅得認為係購置動機，縱
27 有錯誤，亦非屬意思表示錯誤。是以其在108年9月4日以錯
28 誤為由為撤銷簽立不動產買賣意願書意思表示，同屬無據。

29 5.上訴人雖復辯以本件買賣標的有部分窯業用地且無法變更，
30 欠缺工業用地之效用，屬瑕疵給付且未依債之本旨給付，為
31 債務不履行云云。然查：

01 (1)按依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價
02 值、效用或品質而不具備者，固為物有瑕疵。然按買受人於
03 契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不
04 負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱
05 之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但
06 故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第355條已定有明
07 文。

08 (2)黃齡瑩於簽署系爭意願書前既已知系爭土地部分為窯業用
09 地，如前所述，縱上訴人黃齡瑩原本僅欲購買工業用地，其
10 經正禾公司連同窯業工地一併仲介時，亦無反對情事，更以
11 系爭土地為買賣標的，此經證人鄔綺琳證述：買賣標的約5,
12 000 坪，其中工業用地占4,000坪，因為地主的地全部在一
13 起，中間有些是窯業用地，且窯業用地鄰路，地籍圖也有給
14 上訴人高都公司，才會連窯業用地一起買等語自明（見原審
15 卷第174 頁）。雖系爭土地中之窯業用地無法變更為工業用
16 地，惟被上訴人或證人鄔綺琳既未向黃齡瑩陳述或擔保確可
17 變更，黃齡瑩於明知系爭土地中包括部分窯業用地，猶同意
18 納入合併作為買賣標的，則被上訴人給付包含窯業用地之土
19 地，係依兩造約定而為給付，無未依債之本旨給付，或為給
20 付瑕疵而有債務不履行之情事。

21 (3)況本件買賣之系爭土地價金甚鉅，證人鄔綺琳在黃齡瑩簽立
22 系爭意願書前將系爭土地資料檢送供黃齡瑩審閱，黃齡瑩未
23 就本件買賣標的日後使用或能否變更先為確認，亦堪認屬重
24 大過失，依前引規定，亦不得主張瑕疵擔保責任。

25 6.綜上，黃齡瑩以受詐欺、錯誤為由撤銷系爭意願書之意思表
26 示，並以瑕疵、錯誤及債務不履行為由解除系爭契約，均無
27 理由而不可採。

28 (三)禾達睿公司以票據原因抗辯拒絕給付，有無理由？

29 禾達睿公司固辯稱不動產買賣意願書業經買方即黃齡瑩以詐
30 欺、錯誤撤銷，並以瑕疵及債務不履行為由解除，基礎原因
31 關係已不存在，無需給付云云。惟黃齡瑩以上開情事撤銷不

動產買賣意願書意思表示或為解除，均無理由，詳如前述。
則被上訴人請求發票人禾達睿公司負票據責任，要屬有憑。

(四)上訴人主張幹旋金非定金，請求依民法第179條之規定部分返還，有無理由？

1.查系爭意願書第3條第1項約定：「……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，若賣方有同意授權受託人可為收受買方支付之定金時，受託人得全權代理買方將幹旋金視同定金交付予賣方..」；另第4條約定：「幹旋金轉為定金後因可歸責於買方之事由致無法簽訂買賣契約時，定金由賣方沒收，若係因可歸責於賣方之事由致無法簽訂買賣契約時，賣方應加倍返還已收全部之定金」。

2.上訴人雖稱因幹旋金即定金顯屬過高，與當事人所受損害不成比例而顯失公平，應認其中部分為價金之一部先付，自得依民法第179條之規定請求返還。惟查，本件買賣標的總價額逾2億元，是以2,000萬元作為定金，未逾買賣價金10%，難認有違一般交易常情。況依證人鄔綺琳證述：本來是2個地主各1,000萬元，後來是因為怕地主反悔，才各多加1,000萬元等語（見本院卷第133頁）。上訴人既係因擔心被上訴人反悔不出售系爭土地自行增加日後如契約成立轉為定金之幹旋金金額，且增加之金額亦未逾一般交易常情，顯見其已衡量利弊，且認並無過高情事，才為此約定，上訴人其後再主張此部分實為價金之一部先付，而金額過高要求依民法第179條之規定請求返還，自屬無據。

(五)另按不真正連帶債務之發生，係因相關之法律關係偶然競合所致，多數債務人之各債務具有客觀之同一目的，而債務人各負有全部之責任，債務人中之一人或數人向債權人為給付者，他債務人亦同免其責任。被上訴人分別依系爭意願書、票據之法律關係，各向黃齡瑩、禾達睿公司請求給付20,000,000元，核其給付原因雖有不同，惟給付目的則屬同一，揆諸前揭說明，任一上訴人給付時，於給付之範圍內，其餘

01 上訴人即免給付之責，因此被上訴人既聲明請求黃齡瑩、禾
02 達睿公司如任一人為給付時，於給付之範圍內，他方即免給
03 付之責，自無不合。

04 七、綜上所述，上訴人依系爭意願書及票據法律關係請求黃齡
05 瑩、達睿公司應各給付被上訴人2,000萬元及自追加上訴人
06 暨準備書狀繕本送達全部上訴人翌日即109年7月17日起至清
07 償日止，按週年利率5%計算之利息，其中一上訴人給付，
08 其餘上訴人於其給付範圍內免給付之責，為有理由，應予准
09 許。原審判命上訴人應如數給付，理由雖有不同，但結論並
10 無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄
11 改判，為無理由，應駁回上訴。又本件事證已明確，兩造其
12 餘攻防及證據，經斟酌後認為均不足以影響本判決之結果，
13 爰不逐一論述。

14 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
15 項、第1項、第85條第1項前段，判決如主文。

16 中 華 民 國 111 年 2 月 16 日
17 民事第二庭

18 審判長法 官 黃國川
19 法 官 何佩陵
20 法 官 李怡諄

21 以上正本證明與原本無異。

22 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，其
23 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
24 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
25 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
26 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 111 年 2 月 16 日
28 書記官 蔡佳君

29 附註：

30 民事訴訟法第466條之1：

31 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴

- 01 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
- 02 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
- 03 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
- 04 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
- 05 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。