

臺灣南投地方法院民事判決

112年度訴字第329號

原告 林啟杉
訴訟代理人 吳聰億律師
朱寶玉
複代理人 倪玉捷
被告 徐育銘即甲鎮不動產

簡舜謨

上列當事人間請求返還議價金事件，本院於民國113年11月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告簡舜謨應將如附表所示之支票乙紙返還與原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔3分之2，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)原告為尋覓土地興建雞舍畜牧場，於民國112年4月間由證人
洪啟瑄即被告徐育銘即甲鎮不動產（下稱徐育銘）所屬員工
帶看被告簡舜謨所有坐落南投縣中寮鄉後寮段850-1、850-
3、850-4、850-5、850-6、850-7、850-8地號等7筆土地
（下合稱系爭土地），因洪啟瑄於帶看時向原告宣稱系爭土
地符合原告興建雞舍之需求，即地勢平坦部分長度至少120
公尺、寬度最少70公尺，經其鼓吹，原告乃於112年5月2日
至被告徐育銘之營業處所簽訂買方議價委託書（下稱系爭委
託書），委託被告徐育銘向被告簡舜謨就系爭土地買賣事宜
進行議價、斡旋程序，並開立如附表所示發票人為臺灣中小
企業銀行草屯分行、發票日112年5月2日、票面金額新臺幣
（下同）100萬元、票據號碼FJ0000000、受款人林錦利、付
款人為臺灣中小企業銀行草屯分行之銀行支票1紙（下稱系

01 爭支票)交被告徐育銘，以作為議價金。又原告於簽訂系爭
02 委託書並交付系爭支票時已表明，需待指界確認系爭土地地
03 勢平坦，符合蓋雞舍之條件後，才會與賣方簽訂買賣契約，
04 故未同意於賣方接受原告之承購總價款及付款條件時，即將
05 系爭支票轉為買賣定金之一部。

06 (二)嗣於112年5月12日就系爭土地進行指界後，原告發現洪啟瑄
07 所稱地勢平坦之土地並不在系爭土地範圍內，系爭土地實際
08 上高低起伏，根本無法作為興建雞舍之用，且被告簡舜謨亦
09 不願將系爭土地整平，是原告即無購買系爭土地之需求，而
10 依系爭委託書第4條約定，原告委託被告徐育銘進行議價之
11 有效期間截止日期為112年5月22日24時，因被告於期限屆至
12 前均無法有效解決買賣標的不符合原告需求之問題，則期限
13 屆至後系爭委託書即自動失效，被告應於3日內無息將系爭
14 支票返還與原告；另依民法第88條第1項前段、第2項規定，
15 因買賣雙方就意思表示之內容有錯誤，原告若事先知曉系爭
16 土地不符合原告需求，便不會簽訂系爭委託書，原告亦得撤
17 銷委託被告徐育銘進行議價之意思表示，而經原告撤銷意思
18 表示後，被告執有系爭支票已無法律上之原因，而為無權占
19 有，自應將系爭支票返還與原告，爰依系爭委託書第4條第1
20 項後段約定及民法第179條等規定，提起本件訴訟。

21 (三)並聲明：被告徐育銘或被告簡舜謨應將系爭支票返還與原
22 告。如其中一人已履行本項給付義務，另一人於其給付範圍
23 內免給付之義務。

24 二、被告部分：

25 (一)被告徐育銘答辯略以：

26 1.系爭委託書上並未記載買賣契約是否成立須待指界結果方得
27 確定，而依系爭委託書約定，若賣方於委託期間內接受買方
28 之承購總價款及付款條件時，買賣契約即成立，議價金即轉
29 為買賣定金之一部，而因系爭土地出賣人即被告簡舜謨已於
30 委託期間內接受買受人即原告之承購總價款及付款條件，故
31 其等間就系爭土地之買賣契約已經成立，原告給付之系爭支

01 票已轉為買賣定金之一部，被告徐育銘因而將系爭支票轉交
02 被告簡舜謨收執，原告不得請求返還。又被告徐育銘未因系
03 爭土地之買賣獲取任何款項，自未受有任何不當得利。

04 2.並聲明：原告之訴駁回。

05 (二)被告簡舜謨答辯略以：

06 1.被告簡舜謨僅單純出售系爭土地，於接受原告之出價時，買
07 賣關係即已成立，系爭支票已轉為買賣定金之一部，至於原
08 告購買系爭土地作何目的使用，與被告簡舜謨無關，亦不影
09 響買賣關係成立之事實，原告事後反悔不願購買系爭土地，
10 被告簡舜謨自得依系爭委託書之約定沒收系爭支票。又系爭
11 支票係由被告徐育銘交被告簡舜謨收執，縱認被告簡舜謨有
12 返還系爭支票之義務，亦應返還給被告徐育銘，而非原告。

13 2.並聲明：原告之訴駁回。

14 三、兩造不爭執事項（本院卷第157、193至195頁）：

15 (一)被告簡舜謨於112年4月30日將其所有之系爭土地以委託銷售
16 總價額900萬元（含土地增值稅及委託服務報酬），專任委
17 託被告徐育銘經營之甲鎮不動產銷售。

18 (二)原告於112年5月2日於被告徐育銘之營業處所簽立系爭委託
19 書，並交付系爭支票與被告徐育銘收執。

20 (三)系爭支票經被告徐育銘交被告簡舜謨持有，至今並未提示兌
21 現。

22 (四)原告於簽立系爭委託書時，並未於該系爭委託書第4條第1項
23 之買方簽章處簽名或蓋章。

24 (五)被告簡舜謨同意以900萬元出售系爭土地。

25 (六)被告簡舜謨向原告提起給付違約金訴訟，經臺灣雲林地方法
26 院以112年度訴字第709號受理後，嗣於113年1月11日撤回該
27 訴訟。

28 四、本院之判斷：

29 (一)不爭執事項之內容，有系爭土地登記第一類謄本、系爭委託
30 書、系爭支票、土地專任委託銷售契約書、臺灣雲林地方法
31 院112年度訴字第709號給付違約金事件言詞辯論筆錄等件附

01 卷可證（本院卷17至23、27、47、149、150、193至195、
02 197頁），並為兩造所不爭執，堪認為真實。

03 (二)原告主張簽訂系爭委託書並交付系爭支票時已表明系爭土地
04 如非平坦而不能興建雞舍，即無購買意願，後因系爭土地指
05 界結果不符合預期，被告於議價期限屆至仍無法有效解決買
06 賣標的不符合原告需求之問題，故系爭委託書已失效，被告
07 執有系爭支票無法律上原因，應返還與原告、原告另以意思
08 表示錯誤為由，撤銷委託議價之意思表示，撤銷後被告執有
09 系爭支票亦無法律上原因而應返還原告等節，為被告所否
10 認，並以前詞置辯。經查：

11 1.證人洪鈺穎即買方仲介人員到庭證述：原告透過賴俊富洽詢
12 系爭土地時，有表明要蓋合法雞舍，所以地勢要平坦，且至
13 少要有120米長、70米寬，去現場看時，認為初估是符合蓋
14 雞舍的條件、應該是在4月底有帶朱寶玉等人到系爭土地現
15 場看，賣方仲介洪啟瑄正在現場工作，確實有看到應有平坦
16 及足夠面積的條件可蓋雞舍，但系爭土地的位置我不確定、
17 賴俊富也是中人，他請朱小姐就是買方去看土地，他們要評
18 估這塊土地是否適合養雞，評估結果是我們到賣方的仲介公
19 司去請他們鑑界（應為「指界」之誤），賣方仲介洪啟瑄說
20 要先下斡旋金（即議價金），下斡旋金之後才要鑑界，簽斡
21 旋合約時我在場，買方有一直強調要先鑑界，如果鑑界結果
22 土地不適合養雞，就不願購買、因為賣方仲介洪啟瑄感覺有
23 買方出現，很積極的要原告下斡旋，地主才願意鑑界，所以
24 才在112年5月2日到甲鎮不動產辦公室簽署議價委託書及交
25 付斡旋金、原告表明要蓋雞舍及雞舍適合土地的條件時，甲
26 鎮不動產都是洪啟瑄在場、朱小姐及他們聘請的技士有向洪
27 啟瑄及我表明，如不符合興建雞舍的規格就沒有購買意願，
28 因為沒有辦法申請到合格的雞舍等語（本院卷第208至210
29 頁）；證人朱寶玉證述：在找土地時就有跟洪鈺穎講，購買
30 土地是要蓋雞舍，需地勢平坦，且至少要有120米長、70米
31 寬，還有在仲介簽斡旋金的辦公室也有講過，在場有被告徐

01 育銘、洪啟瑄、洪鈺穎、林錦利、我、林旭欣、原告、林伊
02 玲；斡旋金他說是斡旋金而已，我要求先鑑界再談買賣，這
03 是在簽斡旋金當天說的，我是對在場所有人講等語（本院卷
04 第178、179頁）；證人洪啟瑄亦證述：原告在交斡旋金之後
05 有跟被告甲鎮不動產告知要通知地主鑑界，所以在要簽訂買
06 賣契約前，就有要求鑑界，鑑界結果買方有意見，所以買賣
07 合約沒有簽成等語（本院卷第175、176頁）。足見原告於簽
08 訂系爭委託書並交付系爭支票時即有向洪鈺穎、被告徐育銘
09 及所屬仲介人員洪啟瑄表明系爭土地如非平坦而不能興建雞
10 舍，即無購買意願，而為確認系爭土地是否符合原告使用需
11 求，乃簽署系爭委託書並交付系爭支票作為議價金，請求系
12 爭土地所有人即被告簡舜謨同意指界。再佐以原告於112年5
13 月2日簽訂系爭委託書並交付系爭支票與被告徐育銘後，被
14 告徐育銘旋將系爭支票轉交被告簡舜謨，被告簡舜謨則於同
15 年5月11日即向地政機關提出指界申請，亦有南投縣南投地
16 政事務所113年9月18日投地二字第1130005795號函檢送之土
17 地複丈及標示變更登記申請書在卷可稽（本院卷第253
18 頁），堪認原告簽署系爭委託書並交付系爭支票，除委託被
19 告徐育銘議價外，尚有請求被告簡舜謨同意就系爭土地進行
20 指界，以確認系爭土地位置、範圍及地形條件是否符合原告
21 興建雞舍之需求，再決定是否購買之意。

22 2.被告簡舜謨雖抗辯其申請指界係為合併分割等語，然前揭土
23 地複丈及標示變更登記申請書僅載明申請指界，並未記載申
24 請指界之原因，被告簡舜謨復未提出其他證據以實其說，其
25 所辯自不可採。

26 3.系爭委託書第4條第1項前段固約定：「議價（斡旋）有效期
27 間至112年5月22日24時止，若賣方於期間內接受買方之承購
28 總價及付款條件時，買賣契約即成立生效，買方同意前條議
29 價金（斡旋金）即轉為購屋定金之一部分（買方簽章____
30 ____）此據即視為定金收據。買方與賣方應於轉定之日起五日
31 內或書面約定日至受託人處所簽訂不動產買賣契約書。」等

01 語（本院卷第27頁），然原告於交付系爭支票時，並未於前
02 述同意議價金轉為定金條款後簽章，足認原告並未同意賣方
03 即被告簡舜謨接受原告之承購總價及付款條件時，買賣契約
04 即行成立，並將議價金轉為定金之一部。被告徐育銘雖援引
05 洪啟瑄證述：原告未於系爭委託書第4條買方簽章欄位簽名
06 是疏漏，抗辯此不足以證明原告並未同意議價金轉為定金之
07 約款，然參以洪啟瑄於系爭委託書騎縫處、塗改處均有蓋用
08 私章以證明為其所塗改，並防止置換，可見洪啟瑄就系爭委
09 託書之簽署內容具相當程度之注意，復參以其證述已從事仲
10 介工作20年，在被告徐育銘處做了4、5年等語（本院卷第
11 174頁），益證洪啟瑄為富有經驗之仲介人員，就原告未於
12 議價金轉為定金一部分此等重要約款後簽名，難認純屬疏
13 漏，而應係原告刻意不為簽署，以保留指界確認系爭土地確
14 實符合興建雞舍之條件後，再與賣方成立買賣契約之權利。
15 是被告徐育銘此部分所辯，尚不足採。

16 4.被告徐育銘另抗辯系爭委託書上並未記載請求被告簡舜謨就
17 系爭土地指界，以確認是否購買之字句，則應依系爭委託書
18 約定，於被告簡舜謨同意原告之承購總價及付款條件時，買
19 賣契約即成立等語。惟解釋契約，不能拘泥於契約之文字，
20 應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真
21 意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交
22 易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原
23 則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為判斷
24 基礎。衡諸一般土地買賣契約中，土地坐落位置及其地形、
25 地貌，攸關土地開發、利用及價值甚切，影響買受人之買受
26 意願，而土地不似建物有門牌可茲識別具體位置，縱可藉由
27 地籍圖瞭解欲購買土地與相鄰土地之相對位置，然特定土地
28 確切位置、範圍，如非經指界實難以確認，關此，亦有被告
29 徐育銘當庭陳述：「（法官問：一般土地買賣於進行至何階
30 段或條件下會進行指界？）通常是斡旋金地主簽收後，買方
31 如有要求的話，可能會先請代書申請指界。（法官問：買方

01 在達成買賣前，希望先就土地進行指界，是何考量？）會比
02 較清楚界址在哪裡」等語可佐（本院卷第267頁）。參以系
03 爭土地面積合計達18,400平方公尺，使用分區屬山坡地保育
04 區（本院卷第17至23頁），則因面積遼闊又位處山坡地，具
05 體位置及範圍在未經指界前，買受人自難充分知悉，亦無從
06 評估是否買受，故有意購買之原告既曾向被告簡舜謨委任之
07 仲介洪啟瑄、被告徐育銘表明購買系爭土地係為興建雞舍使
08 用，系爭土地如非平坦而不能興建雞舍，即無購買意願，而
09 為指界以確認系爭土地具體位置、範圍、有無足夠平坦土
10 地，故依被告徐育銘所屬仲介人員洪啟瑄要求簽署系爭委託
11 書並交付系爭支票，請求系爭土地所有權人即被告簡舜謨同
12 意指界，被告簡舜謨於收受系爭支票後即申請指界、原告亦
13 未於系爭委託書關於同意議價金轉為定金之約款後簽章、原
14 告就系爭土地之出價達900萬元，金額甚鉅等情，堪認原告
15 簽訂系爭委託書並交付系爭支票除有委託議價之意思外，尚
16 有請求被告簡舜謨指界以充分知悉系爭土地位置、範圍，以
17 決定是否購買之意，並非單純同意賣方於期間內接受承購總
18 價及付款條件時，買賣契約即成立生效。是被告抗辯因被告
19 簡舜謨同意原告於系爭委託書上記載之承購總價，故其等間
20 之買賣契約已經成立，實不可採。

21 5.而依證人洪鈺穎證述：鑑界時我在現場，鑑界結果出乎我們
22 的意料，平坦的地方有佔到河溝，河溝都填滿了都蓋了水溝
23 蓋，而且不是系爭土地，精確一點說是平坦的土地有一些在
24 系爭土地，但也有一些是在別的土地上，結果就是沒有足夠
25 長度120米、寬度60米符合規格的土地興建合格的雞舍、後
26 來朱小姐有請我到甲鎮不動產談斡旋金退回的事情，但被告
27 簡舜謨強調此買賣已成定局，不願意退還斡旋金等語（本院
28 卷第210、211頁），可知系爭土地指界後確認之具體位置及
29 範圍不符合原告興建雞舍之需求，原告已表明無買受系爭土
30 地意願，並請求退還系爭支票，故原告與被告簡舜謨間就系
31 爭土地並未達成買賣合意，則依系爭委託書第4條第1項後段

01 約定：「若議價（斡旋）有效期間內賣方不接受買方之承購
02 總價款及付款條件時，則本意願書自動失效，受託人應於三
03 日內無息返還議價金（斡旋金）予買方。」等語（本院卷第
04 27頁），至議價期限即112年5月22日24時止，因買賣雙方就
05 買賣契約必要之點並未達成合意，系爭委託書失效，受託人
06 即被告徐育銘應於3日內返還系爭支票。

07 6.被告雖抗辯系爭支票業經被告徐育銘轉交被告簡舜謨，被告
08 簡舜謨取得系爭支票之原因為系爭委託書及已成立之買賣契
09 約，惟原告簽訂系爭委託書並交付系爭支票除有委託被告徐
10 育銘議價之意思外，尚有請求被告簡舜謨就系爭土地辦理指
11 界，以確認是否購買之意，而經指界結果，原告與被告簡舜
12 謨間就系爭土地未達成買賣合意，其等間就系爭土地之買賣
13 法律關係並不存在，業經認定如前，從而，依民法第179條
14 規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
15 還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
16 同。」本件被告簡舜謨取得系爭支票後因其與原告就系爭土
17 地未達成買賣合意，其保有系爭支票即無法律上原因，致原
18 告受損害，是原告依民法第179條規定，請求被告簡舜謨返
19 還系爭支票，即屬正當。至被告徐育銘並未持有系爭支票，
20 並無受有不當得利，原告主張其應返還系爭支票，且與被告
21 簡舜謨有不真正連帶債務關係，則屬無據。本院既已認定原
22 告簽署之系爭委託書已失效，被告簡舜謨應依不當得利之規
23 定，返還系爭支票，則原告另以其委託議價之意思表示錯誤
24 且經撤銷意思表示之主張，即無庸再為審酌，附此敘明。

25 五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告簡舜謨返還
26 系爭支票，為有理由，應予准許。逾此部分請求，則無理
27 由，應予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所提證據，核與本
29 案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
31 段。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
02 民事第二庭法官 曾瓊瑤

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
07 書記官 陳彥汶

08 附表：

09

發票人	發票日	票面金額	票據號碼	受款人	付款人
臺灣中小 企業銀行 草屯分行	民國112 年5月2日	新臺幣 100萬元	FJ0000000	林錦利	臺灣中小 企業銀行 草屯分行