

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3030號

原告 邱奕旻

訴訟代理人 陳河泉律師

被告 大安不動產投資顧問有限公司

法定代理人 陳彥汝

被告 陳育聖

陳育凱

共同

訴訟代理人 朱政勳律師

被告 吉泰人力仲介有限公司

法定代理人 鍾鳴仁

被告 溫忠圳

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國110年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告吉泰人力仲介有限公司應給付原告新臺幣壹佰萬元，及自民國一一零年一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告吉泰人力仲介有限公司負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾參萬參仟元供擔保後，得假執行。但被告吉泰人力仲介有限公司如以新臺幣壹佰萬元供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列
02 各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項
03 之聲明者；四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，
04 民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第4款定有明文。原告
05 起訴時聲明：(一)被告吉泰人力仲介有限公司（下稱吉泰公
06 司）應返還原告新臺幣（下同）100萬元支票（票號：
07 NN0000000，發票日：民國109年12月31日，發票人：恆嘉工
08 業有限公司，下稱系爭支票）。(二)被告陳育聖、陳育凱、溫
09 忠圳應連帶給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
10 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告大安不動產
11 投資顧問有限公司（下稱大安公司）應給付原告100萬元，
12 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
13 之利息。(四)前2項被告中任一項已為給付，他項被告於該給
14 付範圍內同免責任。嗣於訴訟中變更聲明為：(一)被告吉泰公
15 司應給付原告100萬元，及自110年1月1日起至清償日止，按
16 週年利率5%計算之利息。(二)被告陳育聖、陳育凱、溫忠圳應
17 連帶給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
18 日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告大安公司應給付原
19 告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
20 年利率5%計算之利息。(四)前3項被告中任一項被告已為給
21 付，他項被告於該給付範圍內同免責任（見本院訴字卷第
22 141頁至第142頁）。核乃基於系爭支票於訴訟中已經提示兌
23 現，而以給付金錢之聲明代替最初給付系爭支票之聲明，並
24 將全部聲明均以不真正連帶為請求，而非限於請求被告陳育
25 聖、陳育凱、溫忠圳及大安公司給付部分，係屬減縮應受判
26 決事項之聲明，均與前開規定相符，應予准許。

27 二、被告吉泰公司、溫忠圳經合法通知，未於言詞辯論期日到
28 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲
29 請，由其一造辯論而為判決。

30 貳、實體部分

31 一、原告起訴主張：

01 (一)原告於109年6月5日與被告大安公司（業務員即被告陳育
02 聖、陳育凱）簽訂要約書（下稱系爭要約書），原告出價
03 6,960萬元欲購買被告吉泰公司所有坐落桃園市○○區○○
04 路0段000巷0弄00號房地（下稱系爭廠房），原告特別要求
05 系爭廠房一定需符合乙種工業工地、有建物使用執照、可工
06 廠登記，缺一不可，原告才願意購買，被告陳育聖、陳育凱
07 及大安公司一再向原告聲稱系爭廠房有使用執照，原告才於
08 109年6月5日匆忙中即簽下系爭要約書，並交付系爭支票作
09 為斡旋支票。不料，迭經原告催告，被告大安公司、陳育
10 聖、陳育凱始終無法提出系爭廠房之使用執照影本予原告，
11 其後被告陳育凱於109年6月14日承認系爭廠房沒有使用執
12 照，且因原告需貸款請銀行至現場鑑價，銀行人員發現系爭
13 廠房前後均有違建，並有占用水利地之情形，被告陳育聖、
14 陳育凱於109年6月4日至現場看時，並未向原告說明有違建
15 及占用水利地。原告乃以109年6月16日存證信函表示係受被
16 告大安公司、陳育聖、陳育凱之欺瞞及提供不完全資訊，在
17 誤信有使用執照情況下，始簽立系爭要約書，主張依民法第
18 92條、第88條規定撤銷系爭要約書之意思表示，要求被告大
19 安公司將系爭支票返還原告。詎被告大安公司、陳育聖、陳
20 育凱以109年6月17日存證信函否認，被告吉泰公司亦以109
21 年6月16日存證信函稱已收受系爭支票，原告始知被告大安
22 公司已將系爭支票交付被告吉泰公司，乃再度以109年6月24
23 日存證信函向被告吉泰公司、大安公司主張依民法第92條、
24 第88條規定撤銷系爭要約書之意思表示，縱買賣契約已經成
25 立，亦依相同規定撤銷該買賣契約之意思表示，並以系爭廠
26 房有重大瑕疵為由主張解除買賣契約，請被告吉泰公司返還
27 系爭支票。惟被告大安公司仍以109年7月6日存證信函矢口
28 否認已明確之事實。

29 (二)原告於109年6月5日簽立系爭要約書前，被告大安公司並未
30 給予原告契約審閱期，系爭要約書應屬無效。又若係有效，
31 原告已以民法第92條、第88條規定撤銷系爭要約書之意思表

01 示，不論被告吉泰公司是否曾同意原告之要約，均屬無效，
02 被告大安公司持有系爭支票並無法律上之原因受有利益，且
03 被告吉泰公司已將系爭支票提示兌現，被告吉泰公司應依民
04 法第179條規定返還100萬元及自110年1月1日起至清償日
05 止，按週年利率5%計算之利息。退步言之，被告吉泰公司曾
06 同意原告之要約，買賣契約有可能成立的話，原告亦已主張
07 依民法第92條、第88條規定撤銷該買賣契約之意思表示，且
08 原告已以系爭廠房有重大瑕疵為由，依民法第354條瑕疵擔
09 保規定主張解除買賣契約，被告吉泰公司於買賣契約解除後
10 保有該100萬元之利益亦已不存在，亦應依不當得利規定返
11 還原告。又依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，經
12 紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當
13 事人受有損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。
14 被告大安公司為不動產經紀業，被告陳育聖、陳育凱為經紀
15 營業員，被告溫忠圳為經紀人，被告陳育聖、陳育凱交付予
16 原告之產權說明書上雖有被告大安公司店長葛東昇、經紀人
17 溫忠圳、營業員陳育聖於其上簽章確認，然其等於執行業務
18 過程中，均未以產權說明書向原告詳細解說，被告溫忠圳甚
19 至於原告簽立系爭要約書時根本不在場，原告不知被告溫忠
20 圳是何人，被告陳育聖、陳育凱尚且向原告不實表示系爭廠
21 房有使用執照、隱瞞有違建及占用水利地之事實，顯未履行
22 善良管理人之注意義務，未履行其應盡之給付義務，使原告
23 於誤信及不瞭解之情形下交付系爭支票，被告大安公司、陳
24 育聖、陳育凱及溫忠圳自屬可歸責，原告依民法第184條、
25 第185條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被
26 告陳育聖、陳育凱及溫忠圳連帶給付原告所受損害100萬
27 元。另依不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，可歸責
28 於經紀業之事由不能履行委任契約，致委託人受損害時，由
29 該經紀業負賠償責任，原告亦依該規定請求被告大安公司賠
30 償原告所受之損害100萬元。原告上開請求若任一被告已為
31 給付，則其餘被告於給付範圍內同免責任等語。

01 (三)並聲明：1.如主文第1項所示。2.被告陳育聖、陳育凱、溫
02 忠圳應連帶給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
03 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.被告大安公司應
04 給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
05 止，按週年利率5%計算之利息。4.前3項被告中任一項被告
06 已為給付，他項被告於該給付範圍內同免責任

07 二、被告大安公司、陳育聖、陳育凱則以：

08 (一)系爭要約書實際上未予原告3日之審閱期間，固然與法令有
09 未盡相符之處。然仍應依民法居間、買賣等章節規定為補充
10 適用，並不影響兩造間實質之契約關係。又原告簽立系爭要
11 約書之目的，自始即在於買受後得以自己名義申請取得合法
12 之工廠登記（俗稱廠登），而能正常營業一途而已，並沒有
13 原告所謂「109年6月5日簽要約書時，原告特別要求乙種工
14 業用地、有使用執照、可廠登，缺一不可」之事實。系爭廠
15 房建築完成日期為62年1月30日，係在建築管理法規實施前
16 已存在之合法建物，故系爭廠房並無使用執照，此為原告所
17 知悉，原告竟於起訴狀中一再指控遭被告欺瞞，顯然完全背
18 離事實。原告之真意顯然係出於錯誤理解而產生「一定要有
19 使用執照才能申請合法廠登」，為了不履約，嗣後虛捏一開
20 始就特別要求要有使用執照、違建及占用國有地（原告誤為
21 水利地）等虛假理由。遑論系爭要約書已註記實際坪數以地
22 政機關登記為準，有增建部分隨主建物一併轉移，完全不生
23 原告所謂之隱瞞及因此所生之重大瑕疵，且違建僅有後方不
24 到2坪作為廁所使用之空間。最重要者，兩造已於原定簽約
25 日109年6月9日達成明確之合意：「原告再回去問一下、確
26 認一下（指是否一定需要使用執照才能廠登），但無論如
27 何，隔日一定都會回來續行簽訂買賣本約，供原告嗣後以買
28 方身分去申請廠登、實際跑廠登流程」。惟原告於隔日選擇
29 避不見面，雖經被告大安公司聯繫、催促，原告均置之不
30 理，顯然已違反兩造合意，原告違約不簽買賣本約之情形，
31 灼然至明。再被告溫忠圳於原告簽立系爭要約書時並不在

01 場，但不動產經紀業管理條例第22條係屬行政管理上之取締
02 規定，並非效力規定，故被告溫忠圳不在場並不影響兩造間
03 居間仲介、買賣契約成立與否之認定等語，資為抗辯。

04 (二)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
05 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、被告吉泰公司則以：

07 (一)系爭廠房可以工廠登記，且係乙種工業用地，但原告並無要
08 求需有使用執照，兩造本已約定於109年6月9日下午簽約，
09 是原告當場臨時突然提出「一定要有使用執照」之主張，原
10 告顯然誤會需要使用執照才能申請工廠登記。另關於違建及
11 占用國有地部分不會構成任何瑕疵，因被告吉泰公司與被告
12 大安公司均無隱瞞，且109年6月9日當日雙方也有再討論此
13 議題，原告是知情且同意的。本件係原告故意以各種理由推
14 託不簽約，原告於109年6月9日承諾隔日會來簽約，然卻了
15 無音訊，故本件確實係原告違約，被告吉泰公司依系爭要約
16 書第5條第2項「屆時若為買方因素無法履行買賣契約時，賣
17 方得沒收其定金」約定來沒收原告交付之系爭支票並兌現，
18 完全合法有依據等語，資為抗辯。

19 (二)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
20 決，願供擔保免為假執行。

21 四、被告溫忠圳經合法通知未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任
22 何書狀為聲明、陳述。

23 五、本院之判斷：

24 原告主張其透過被告大安公司、陳育聖及陳育凱之仲介，而
25 就系爭廠房與被告吉泰公司簽訂系爭要約書，並交付系爭支
26 票作為斡旋金，然系爭廠房並無使用執照，且有違建及占
27 用水利地等情事，而無法為工廠登記，與其當初表明之購買目
28 的不符，原告業以存證信函撤銷系爭要約書或買賣契約之意
29 思表示，被告吉泰公司應將已兌現之系爭支票票款100萬元
30 返還予原告；另被告大安公司、陳育聖、陳育凱及溫忠圳有
31 可歸責之事由不能履行委託契約，並致原告受有損害，應對

於原告負連帶損害賠償責任並給付100萬元等語，被告吉泰公司、大安公司、陳育聖及陳育凱固未否認系爭廠房無使用執所照、有違建及占用國有地等事實，然就其等應否對原告負不當得利、損害賠償責任，則以前揭情詞置辯。是本件兩造爭執所在厥為：(一)系爭房地得否作為工廠登記？(二)被告吉泰公司得否將系爭支票兌現？(三)被告大安公司、陳育聖、陳育凱或溫忠圳有無致原告受損害之情事？經查：

(一)系爭房地無法作為工廠登記：

1.原告主張購買系爭廠房之目的係為作工廠登記等語，為被告大安公司、陳育聖及陳育凱所不爭執（見本院卷第77頁至第78頁），被告吉泰公司亦辯稱系爭廠房可以工廠登記等語（見本院卷第117頁），堪認原告透過被告大安公司、陳育聖及陳育凱之仲介，而向被告吉泰公司提出系爭要約書前，確已向被告吉泰公司確認系爭廠房可供工廠登記，方同意簽立系爭要約書。又原告主張系爭廠房係有違建等語，亦為被告大安公司、陳育聖及陳育凱所不爭執（見本院卷第81頁），且訴外人即原告之員工賴智麗與訴外人即被告吉泰公司之仲介人員陳橋樽於109年6月9日見面時，就系爭廠房後方增建是否為合法乙節曾有所討論，陳橋樽當時表明該增建並非合法，而被告吉泰公司法定代理人鍾鳴仁在場卻未曾提出異議乙情，此有原告、被告大安公司、陳育凱及陳育聖提出該日錄音譯文可參（見本院卷第93頁至第94頁、第163頁），故系爭廠房確有違建之事實，亦堪予認定。

2.又原告主張系爭廠房無法辦理工廠登記等語，雖為被告大安公司、陳育聖、陳育凱及吉泰公司所否認，被告大安公司、陳育聖及陳育凱並提出訴外人玉豐塑膠有限公司（下稱玉豐公司）之經濟部商工登記公示資料查詢服務為佐（見本院卷第181頁），其上記載玉豐公司於62年3月21日以系爭廠房作為工廠地址經核准為工廠登記。然玉豐公司之工廠登記迄今已逾40年，系爭廠房是否仍與62年3月21日登記時之狀態相同，係屬不明，尚無從據此逕認系爭廠房現今仍可由原告作

為工廠登記；且系爭廠房係有違建，如前所述，依工廠管理輔導法第15條：「工廠有下列情形之一者，不得辦理登記或變更登記：三、廠房利用違章建築或違反建築物使用用途。」、經濟部中部辦公室106年5月22日經中一字第10630037630號書函：「又關於利用非都市土地使用編定公告前已興建完成之舊有房屋設廠，其建物如已自行拆除增（修、改）建，不得辦理工廠登記或變更登記。」，若系爭廠房有前開情事不得辦理工廠登記或變更登記等情，有桃園市政府110年3月24日府經工行字第1100058790號函覆可卷可稽（見本院卷第209頁），故系爭廠房因存有違建而無法為工廠登記，應屬明確。

- 3.被告大安公司、陳育聖及陳育凱雖辯稱：系爭廠房後方增建並非系爭廠房之一部分，並無工廠管理輔導法所指涉「廠房利用到」之情形，且陳橋樽於109年6月9日有向原告表示若原告不要可以敲掉等語云云，然原告購買系爭廠房之目的既係作為工廠登記，自預期可將系爭廠房全部作為工廠登記範圍，且將增建部分拆除亦需花費時間、勞力或費用，原告為符合工廠登記卻需另行支出前開成本，顯與原告當初購買系爭廠房之目的相違，被告大安公司、陳育聖及陳育凱復未證明原告明知該增建將影響工廠登記而仍願意購買，自難以此認定增建部分不影響原告購買系爭廠房之目的。至於被告大安公司、陳育聖及陳育凱又辯稱：系爭廠房屬於龍壽、迴龍地區都市計畫案，經桃園市政府以71年間函文公布，依內政部營建署之函釋在都市計畫公布前已有之原有房屋，可憑都市計畫公布前之4種文件之一辦理，系爭廠房仍有透過申請為合法房屋證明以申請登記之可能性及資格云云，然縱認系爭廠房可以透過合法房屋證明以申請工廠登記，惟系爭廠房係有違建，應無從取得系爭廠房全部為合法房屋之證明，即使將增建部分拆除，是否仍屬違建，仍需建築管理主管機關依建築相關法規認定，亦有桃園市政府經濟發展局110年9月15日桃經工行字第1100042848號函覆在卷可參（見本院卷第

365頁至第366頁），故系爭廠房得否取得合法房屋證明一事顯非確定，自無從推論系爭廠房日後可透過提出合法房屋證明而申請工廠登記，無從為有利於被告大安公司、陳育聖及陳育凱之認定。

(二)被告吉泰公司不得將系爭支票兌現：

- 1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之，但以錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限；當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤；前2條之撤銷權，自意思表示後，經過1年而消滅；法律行為經撤銷者，視為自始無效；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88條第1項、第2項、第89條、第144條第1項、第179條定有明文。
- 2.原告係向被告吉泰公司確認系爭廠房可供工廠登記，方同意簽立系爭要約書，然系爭廠房因有違建而不得辦理工廠登記，此已違反原告購買系爭廠房之目的，故原告誤認系爭廠房可辦理工廠登記，此屬重大交易標的性質之錯誤，依前開規定，原告得於意思表示後1年內撤銷。而系爭要約書係於109年6月5日簽立，原告以109年6月16日存證信函撤銷系爭要約書之意思表示，該意思表示並已到達被告吉泰公司，有系爭要約書、前揭存證信函及郵件回執在卷可憑（見臺灣桃園地方法院卷第17頁、第27頁至第32頁，本院卷第49頁），尚未逾1年時效，則系爭要約書因原告撤銷其意思表示視為自始無效。被告吉泰公司抗辯其依系爭要約書第5條第2項：「屆時若為買方因素無法履行買賣契約時，賣方得沒收其定金。」約定而沒收原告交付之系爭支票並兌現云云，因系爭要約書係屬無效，被告吉泰公司自不得據無效之系爭要約書約定而沒收原告交付之系爭支票，被告吉泰公司之抗辯並無可採。是以，被告吉泰公司業將系爭支票提示兌現，有原告提出系爭支票正反面影本為證（見本院卷第151頁），被告

01 吉泰公司兌現取得系爭支票票款100萬元並無法律上之原
02 因，並致原告受有損害，原告依不當得利規定請求被告吉泰
03 公司返還100萬元，為屬有據。

04 3.至於原告109年6月16日存證信函雖稱「本人係因受到大安不
05 動產及業務員陳育聖、陳育凱之欺瞞及提供不完全之資訊，
06 在誤信有『使用執照』情況下，始簽立要約書，本人亦主張
07 依民法第92條及第88條規定撤銷要約書之意思表示…」等
08 語，然其存證信函初始即表示「因本人欲購買上開廠房之目
09 的乃為從事金屬製造加工之工廠，故本人特別要求上開廠房
10 一定須符合1. 乙種工業地、2. 有建物使用執照、3. 可工廠登
11 記，缺一不可，本人才願意購買…」等語，可知原告所稱
12 「使用執照」即係為辦理工廠登記所用；併觀諸109年6月9
13 日錄音譯文內容可見原告、被告大安公司店長店長葛東昇就
14 「使用執照」、「合法房屋證明」有諸多討論，葛東昇並直
15 接稱「如果你們會計師會辦的話，請他去辦一個合法房屋證
16 明，然後你就可以去申請廠登、水電」等語，有被告大安公
17 司、陳育聖及陳育凱提出錄音譯文可參（見本院卷第88
18 頁），足見原告確實認定「使用執照」之有無將影響其日後
19 辦理工廠登記，故原告於存證信函內所稱誤信有「使用執
20 照」而簽立系爭要約書，其意思與其誤信系爭廠房可辦理工
21 廠登記乃屬相同，且此情為被告吉泰公司所知悉，故應不影
22 響原告前開撤銷系爭要約書之效力。

23 4.另被告大安公司、陳育聖及陳育凱雖辯稱原告於109年6月9
24 日已與被告吉泰公司達成翌日回來簽訂買賣契約本約，供原
25 告以買方身分實際申請工廠登記之特約，原告自應受拘束，
26 無從嗣後單方變更云云。然縱認原告於109年6月9日已承諾
27 翌日將與被告吉泰公司簽立買賣契約本約，該承諾性質應屬
28 買賣契約之「預約」，而按預約非不得就標的物及價金之範
29 圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買
30 賣本約業已成立（最高法院102年度台上字第488號判決意旨
31 參照），故原告嗣後未履行該預約，仍不得謂原告與被告吉

01 泰公司之買賣契約本約已經成立，或原告即喪失或放棄因意
02 思表示錯誤撤銷系爭要約書意思表示之權利，無從認定被告
03 吉泰公司因此得將系爭支票提示兌現，被告大安公司、陳育
04 聖及陳育凱前開辯稱並無可採。

05 (三)被告大安公司、陳育聖、陳育凱及溫忠圳並無致原告受有損
06 害：

07 1.原告主張被告陳育聖、陳育凱在執行業務過程中，未以產權
08 說明書向原告詳細解說，尚且向原告不實表示系爭廠房有使
09 用執照，且隱瞞系爭建物有違建、占用水利地等情事，被告
10 溫忠圳則自始未在场，卻於系爭要約書上簽章，顯未履行善
11 良管理人之注意義務，應依不動產經紀業管理條例第26條第
12 1項、第2項及民法第184條、第185條規定賠償原告所受損害
13 即系爭支票票款100萬元云云。然證人賴智麗雖於本院證
14 稱：原告簽要約書之前有問過被告陳育凱建物部分有無使用
15 執照，被告陳育凱說有，是之前去現場看的時候問的，看完
16 現場就約下午要簽要約書云云（見本院卷第229頁），然證
17 人賴智麗係原告之員工，且於109年6月9日時在场，就在場
18 人員稱其為「老闆娘」一情並未否認，此參被告大安公司、
19 陳育聖及陳育凱提出錄音譯文內容可知（見本院卷第87頁至
20 第101頁），可知證人賴智麗與原告交情匪淺，立場已接近
21 系爭廠房之買方，故無從以其單方證述即認定被告陳育凱確
22 曾明確表示系爭廠房有使用執照之事實，況原告應係將「使
23 用執照」認作得否辦理工廠登記之必要條件，此由原告109
24 年6月16日存證信函內容可知，無法排除原告向被告陳育凱
25 確認系爭廠房得作為工廠登記後，逕自認定系爭廠房即具有
26 使用執照之可能性，故難認被告陳育凱有為不實之表示。

27 2.至於系爭廠房有違建、占用水利地等節，證人賴智麗雖於
28 109年6月9日曾詢問陳橋樽「我只要知道那個增建是合法的
29 嗎」，陳橋樽回稱「不是」等情，有該日錄音譯文在卷可憑
30 （見本院卷第93頁），可見證人賴智麗於當日方知系爭廠房
31 後方增建係屬違建，然原告當日僅聚焦系爭廠房有無使用執

01 照得否作為工廠登記乙節為詢問、討論，其個人未曾提出系
02 爭廠房有無增建、占用他人土地之質疑，陳橋樽或被告陳育
03 聖、陳育凱及被告吉泰公司法定代理人鍾鳴仁當時亦未表示
04 該增建或占用國有地就工廠登記並無影響，顯見雙方斯時並
05 未認知到該違建可能導致無法辦理工廠登記之結果，自難認
06 被告大安公司、陳育聖或陳育凱有刻意隱瞞之故意。而原告
07 自承被告溫忠圳自始未與原告接觸，系爭要約書上「經紀
08 人」欄位上蓋章是否為被告溫忠圳所為，亦未見原告舉證以
09 實其說，自無從認定其有執行業務之行為或不行為。況且，
10 原告因簽立系爭要約書而交付系爭支票予被告大安公司，得
11 依不當得利規定請求被告吉泰公司返還系爭支票票款100萬
12 元，原告並未因此受有損害，故原告依前開規定請求被告大
13 安公司、陳育聖、陳育凱及溫忠圳應負損害賠償責任並返還
14 100萬元，即非有據。

15 六、未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
16 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
17 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233 條第1 項
18 前段、第203 條分別定有明文。系爭支票發票日為109年12
19 月31日，是本件原告向被告吉泰公司請求自110年1月1日起
20 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

21 七、綜上所述，系爭廠房因違建而無法辦理工廠登記，原告並已
22 依意思表示錯誤規定撤銷系爭要約書之意思表示，系爭要約
23 書為無效，被告吉泰公司已無持有系爭支票票款100萬元之
24 法律上之原因，應將系爭支票票款100萬元返還原告。又被
25 告大安公司、陳育聖、陳育凱及溫忠圳並無執行職務侵害原
26 告權利或違反不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規
27 定致原告受有損害，原告不得請求其等損害賠償。從而，原
28 告依民法第179條規定請求被告吉泰公司給付如主文第1項所
29 示，為有理由，應予准許，逾此範圍部分，為無理由，應予
30 駁回。又原告勝訴部分，原告、被告吉泰公司均陳明願供擔
31 保為假執行及免為假執行之宣告，核無不合，爰分別酌定相

01 當擔保金額後准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其
02 假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

03 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
04 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
05 不一一加予論述，附此敘明。

06 九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
07 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
08 文。

09 中 華 民 國 110 年 12 月 23 日
10 民事第四庭 法 官 莊佩穎

11 以上正本係照原本作成

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 110 年 12 月 23 日
15 書記官 李瑞芝