

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1331號

原告 秉忻國際開發股份有限公司

法定代理人 廖勳儀

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 金家豪律師

被告 雷永泰

吳智

共同

訴訟代理人 黃陽壽律師

複代理人 黃喬詮律師

上列當事人間請求返還幹旋金事件，本院於民國112年3月21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：伊為購置兼作倉庫及辦公室使用之不動產，前經訴外人世邦不動產股份有限公司（下稱世邦公司）居間參觀被告雷永泰、吳智（下合稱被告）共有之新北市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼新北市○○區○○路0段00000號5樓，應有部分各2分之1，下稱系爭建物），並於民國111年5月26日簽署買賣幹旋金契約（下稱系爭幹旋金契約），表明願以新臺幣（下同）1億6,800萬元購買系爭建物及其共用部分（含地下層編號187至189、235、236號車位），暨其坐落之同段82地號土地（應有部分各200000分之1098，下稱系爭土地，並與系爭建物、共用部分合稱系爭不動產），另簽發面額150萬元支票（下稱系爭支票）作為幹旋金，由世邦公司代理伊商議購買系爭不動產買賣事宜。被告於同年月30日同意以上開價格出售，並簽收系爭支票，系爭支票業經被告兌領。惟伊嗣始知悉系爭不動產之使用用途為一般事務所，

01 不得兼作倉庫使用，被告顯故意隱匿重要交易資訊，伊已依
02 民法第88條、第92條規定，撤銷簽署系爭幹旋金契約之意思
03 表示，爰先位依同法第179條規定，請求被告返還150萬元。
04 又本件乃可歸責於被告之事由致後續無法簽立買賣契約書，
05 爰備位依系爭契約第5條第1項、類推適用民法第249條第3款
06 規定，一部請求被告賠償150萬元。再若兩造已就系爭不動
07 產成立買賣契約，系爭不動產存有無法兼作倉庫及辦公室使
08 用之重大瑕疵，且無從補正，伊得再備位依民法第359條規
09 定，解除系爭契約，並依民法第179條、第259條第1款規
10 定，擇一請求被告返還150萬元等語。並聲明：(一)、被告應
11 給付原告150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
12 止，按年息百分之5計算之利息；(二)、願供擔保請准宣告假
13 執行。

14 二、被告答辯：伊前於111年3月26日委託訴外人瑞聯不動產有限
15 公司（下稱瑞聯公司）居間出售系爭不動產，瑞聯公司已於
16 同年5月13日將系爭不動產之登記謄本、使用執照存根、變
17 更使用執照存根等文件（下合稱系爭文件）交付世邦公司，
18 世邦公司經紀人即訴外人陳聖昱並將系爭文件轉交原告，原
19 告於同年月14日、16日二次經世邦公司居間至系爭不動產看
20 屋，原告對於系爭不動產之現況及使用用途均知之甚詳，乃
21 於同年月26日簽署系爭幹旋金契約，伊於同年月30日同意其
22 幹旋條件，依系爭幹旋金契約第2條約定，兩造間就系爭不
23 動產之買賣契約已成立生效，系爭支票視為定金。兩造原約
24 定於同年6月8日簽訂買賣契約書，惟原告嗣表示因籌措購屋
25 資金及貸款有困難，不願購買系爭不動產，顯屬可歸責於原
26 告之事由致無法簽訂買賣契約，伊自得依系爭幹旋金契約第
27 5條第1項約定，沒收上開定金。伊並無隱匿交易資訊，系爭
28 不動產亦未存有重大瑕疵，原告不得撤銷簽署系爭幹旋金契
29 約之意思表示及解除買賣契約等語，資為抗辯。並聲明：
30 (一)、原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)、如受不利判決，
31 願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造所不爭執之事項：

02 (一)、被告於111年2月8日登記為系爭不動產之所有權人。

03 (二)、被告於111年3月26日將系爭不動產委託瑞聯公司居間出售。
04 瑞聯公司有將系爭文件即系爭不動產之登記謄本（如本院卷
05 第90、92頁所示）、使用執照存根（如本院卷第34至35頁所
06 示）及變更使用執照存根（如本院卷第36至38頁所示）交付
07 予原告委託之仲介世邦公司，世邦公司經紀人陳聖昱並將系
08 爭文件交付原告。原告於同年5月14日、16日二次經世邦公
09 司居間至系爭不動產看屋，斯時原告負責人廖勳儀及其父即
10 訴外人廖福根、陳聖昱、瑞聯公司經紀人即訴外人楊雅雯均
11 有在場。

12 (三)、原告於111年5月23日與世邦公司簽署買賣斡旋金契約（如本
13 院卷第269頁所示），表明願經由世邦公司仲介斡旋，以承
14 購總價1億6,500萬元購買系爭不動產，並交付票號EP000000
15 0，發票日期111年5月23日，票面金額150萬元，付款銀行台
16 新國際商業銀行劍橋分行，受票人為雷永泰之系爭支票（如
17 本院卷第20頁所示）予世邦公司作為斡旋金。因上開出價未
18 經被告同意，原告復於同年5月26日再與世邦公司簽署系爭斡
19 旋金契約（如本院卷第18頁所示），表明願經由世邦公司仲
20 介斡旋，以承購總價1億6,800萬元購買系爭不動產，並交付
21 系爭支票予世邦公司作為斡旋金。

22 (四)、被告於111年5月30日在系爭斡旋金契約上用印，以同意原告
23 之斡旋條件，並收受經世邦公司代為交付之系爭支票。

24 (五)、兩造原約定於111年6月8日上午11時簽訂系爭不動產之買賣
25 契約書，原告負責人廖勳儀於同日寄發如本院卷第96頁所示
26 之電子郵件予陳聖昱，復於同年7月14日寄發如本院卷第98
27 頁所示之電子郵件予訴外人張師豪。

28 (六)、雷永泰於111年7月7日將系爭支票存入帳戶，並於翌日兌
29 現。

30 (七)、原告於111年8月4日委託宗誠法律事務所寄發函文（如本院
31 卷第22至25頁）予被告，並於同年8月8日送達雷永泰，但未

01 合法送達被告吳智；原告復於同年月15日委託宗誠法律事務
02 所律師寄發函文（如本院卷第28至30頁所示）予被告，並於
03 同年月16日送達雷永泰，但未合法送達吳智。

04 (八)、被告於111年8月19日委託洪士傑律師寄發台北南陽郵局1008
05 號存證信函暨檢附之律師函（如本院卷第102至108頁所示）
06 予原告，並於同年月22日送達原告。

07 四、本院得心證之理由：

08 (一)、按意思表示之內容有錯誤，或表意人知其事情即不為意思表
09 示者，表意人得將其意思表示撤銷之，但以其錯誤或不知事
10 情，非由表意人自己過失者為限；當事人之資格，或物之性
11 質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯
12 誤；因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意
13 思表示，民法第88條第1項、第2項、第92條第1項前段分別
14 定有明文。經查，被告於111年3月26日將系爭不動產委託瑞
15 聯公司居間出售。瑞聯公司有將系爭文件交付予原告委託之
16 仲介世邦公司，世邦公司經紀人陳聖昱並將系爭文件交付原
17 告乙節，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)）；又證人陳聖
18 昱於本院到庭證稱：伊任職於世邦公司，負責辦公室廠房的
19 租賃、銷售，原告負責人之父廖福根主動找伊表示要找新店
20 一帶的辦公室，伊有帶看2次，看屋時，伊有提供不動產明
21 細表，並告知系爭不動產之使用用途為一般事務所，原告下
22 斡旋前，伊有交付使用執照存根及變更使用執照存根等語
23 （見本院卷第359至361、367頁），而系爭建物之原本用途
24 為「作業廠房」，嗣於91年8月14日變更用途為「一般事務
25 所」乙節，有系爭不動產之使用執照存根及變更使用執照存
26 根可稽（見本院卷第34至38頁），且陳聖昱於帶看時交付予
27 原告之不動產明細表已明載系爭不動產之使用用途為一般事
28 務所（見本院卷第373頁），堪認原告於簽署系爭斡旋金契
29 約前，已然知悉系爭不動產之使用用途為一般事務所，則原
30 告主張被告故意隱匿系爭不動產之使用用途為一般事務所，
31 不得兼作倉庫使用之重要交易資訊云云，洵非可採。是原告

01 以此為由，依民法第88條、第92條第1項規定，撤銷簽署系
02 爭幹旋金契約之意思表示，自屬無據。則其先位依同法第17
03 9條規定，請求被告返還150萬元，即非有理。

04 (二)、按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約
05 履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責
06 於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返
07 還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行
08 時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸
09 責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之，民
10 法第249條定有明文。經查：

11 1.原告於111年5月26日與世邦公司簽署系爭幹旋金契約，表明
12 願經由世邦公司仲介幹旋，以承購總價1億6,800萬元購買系
13 爭不動產，並交付系爭支票予世邦公司作為幹旋金。被告於
14 同年月30日在系爭幹旋金契約上用印，以同意原告之幹旋條
15 件，並收受經世邦公司代為交付之系爭支票等情，為兩造所
16 不爭執（見不爭執事項(三)、(四)），而系爭幹旋金契約第2條
17 第1項約定：買方（即原告）同意自簽立本契約書起至111年
18 6月30日18時止為世邦代理買方之幹旋有效期間，未經世邦
19 同意不得任意終止。於此期間內若賣方（即被告）接受買方
20 之承買總價及契約書之條款時，買方同意買賣契約即已成立
21 生效，世邦得全權代理買方將幹旋金視同定金交予賣方簽收
22 並即時回報買方，此據即自動視為定金收據，買方絕無異
23 議。買方與賣方同意應於轉定之日3日內，配合世邦通知通
24 知之時間、處所簽訂買賣契約書，以維護交易安全（見本院
25 卷第18頁），可知系爭支票（幹旋金）已因被告同意系爭幹
26 旋金契約之承買總價及條款而轉為定金。

27 2.系爭幹旋金契約第5條第1項約定：幹旋金若轉為定金後因可
28 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
29 已收之定金做為違約賠償金額，係因可歸責於買方之事由致
30 無法簽訂買賣契約時，定金由賣方沒收做為違約賠償金額，
31 買方並應依第四條約定支付服務報酬予世邦，且賣方有權將

01 本標的物另行出售他人（見本院卷第18頁），而兩造原約定
02 於111年6月8日上午11時簽訂系爭不動產之買賣契約書，為
03 兩造所不爭（見不爭執事項(五)）；又陳聖昱證稱：兩造並未
04 於111年6月8日完成不動產買賣契約書之簽署，因為廖福根
05 於同年月1日跟伊說要取消簽約，除了他覺得不適用外，還
06 有貸款資金的問題，沒有溝通清楚，原告法定代理人廖勳儀
07 於同年月8日有寄電子郵件給伊，廖福根與廖勳儀說要取消
08 簽約時，並未表示係因系爭不動產不得作為倉庫兼辦公室使
09 用，才要取消，而是因為倉辦的配置不好用，因為只有一個
10 出入口，沒辦法做辦倉分流，即功能上不好用才要取消等語
11 （見本院卷第364、365頁）；再參諸廖勳儀於111年6月8日
12 寄發予陳聖昱之電子郵件記載：「我週末已告知取消簽約，
13 今日再重新通知您一次，實在不好意思因為我父親沒有經過
14 我的同意就決定要買，在我本人不知情的情況下幫我代理簽
15 名，當時我本人就在辦公室，但我不知道你們有簽合約這件
16 事情，連合約都沒有看過。當然這是我們的問題，自己內部
17 也沒有溝通好，造成困擾實在非常抱歉。我自從知道要買這
18 個房子的時候我壓力非常大，晚上根本沒辦法入眠，而且公
19 司目前還是在虧損6000多萬的狀況下，我還要背1億6千多萬
20 的房貸，我一個27歲的女孩，真的沒有辦法背這個房貸。還
21 麻煩您幫我跟對方協調一下，我真的很需要這個150萬。我
22 懇請董事們他們把這150萬還給我，希望你們可以明白一個
23 年輕人創業已經不容易，還要背1億6千多萬真的沒有辦法~
24 這150萬可以讓我支付很多公司的開銷」等語（見本院卷第9
25 6頁），及廖勳儀於同年7月14日寄發予訴外人東山高中行政
26 秘書張師豪之電子郵件記載：「雷永泰校長、吳智教授 您
27 好，我是秉忻國際開發股份有限公司的負責人廖勳儀。首
28 先，我這邊需要跟您說一聲抱歉因為我們的交易沒有達，實
29 在非常抱歉。因為家父跟我沒有達成共識就貿然簽下我不知
30 道的合約而導致後面現在的問題。對於一個27歲的我，要背
31 1億6千800多萬的房貸，跟要對公司的30幾個家庭負責，我

真的沒有辦法承受這個壓力，我失眠，頭髮一直掉，賀爾蒙也失調，更何況目前我的公司還是在賠錢的狀態，希望您們也能明白。這150萬對我來說是很多很多的，是我一家店3個月的收入，足夠付我一個月的薪水跟一些支出…。我在這邊懇求您把這150萬幹旋金可以還給我，這筆錢對我真的很重要。希望早日有更合適的人選購買您們漂亮的房子。我也希望我們可以見上一面，當面跟您敘述緣由跟表達我的歉意…」等語（見本院卷第98頁），核與陳聖昱前開證述內容並無不合，堪認被告辯稱原告係因籌措購屋資金及貸款有困難，而不願購買系爭不動產，屬可歸責於原告之事由致無法簽訂買賣契約等語，尚非無稽。從而，被告於111年8月19日委託洪士傑律師寄發台北南陽郵局1008號存證信函暨檢附之律師函予原告，通知依系爭幹旋金契約第5條第1項約定，將定金沒收作為違約賠償金額，應屬有據。

3.至原告主張系爭幹旋金契約第2條關於簽約時間之約定，為定有期限而其屆至之時期不確定，屬不確定期限之債務，被告應先催告其簽訂買賣契約書云云。查系爭幹旋金契約第2條第1項約定：…買方與賣方同意應於轉定之日3日內，配合世邦通知通知之時間、處所簽訂買賣契約書，以維護交易安全（見本院卷第18頁），而兩造原已約定於111年6月8日簽訂系爭不動產之買賣契約，業如前述，足認兩造就簽訂系爭不動產買賣契約書之義務，已具體指定其期日，屬有確定期限（最高法院102年度台上字第1826號裁定意旨參照），被告自無庸再另行催告原告履行簽訂買賣契約書之義務。又系爭幹旋金契約第5條第1項亦未約定被告沒收定金前，須再踐行催告程序，是原告執前詞主張被告不得依系爭幹旋金契約第5條第1項約定沒收定金云云，尚難憑採。

4.另原告雖主張被告未於其催告所定期日，提出系爭不動產說明書供其審閱，並與其商議系爭不動產之買賣條件及簽訂買賣契約書等相關事宜，顯可歸責於被告事由致無法簽訂買賣契約云云。查原告於111年8月4日委託宗誠法律事務所寄發

函文予被告，以被告故意隱匿重要交易資訊為由，撤銷簽署系爭斡旋金契約之意思表示，及為解除系爭不動產買賣契約之意思表示，並通知若被告認系爭不動產得作為辦公室及倉庫使用，應於5日內與原告商議買賣條件及簽訂買賣契約，該函文雖於同年月8日送達雷永泰，惟未合法送達吳智，原告復於同年月15日委託宗誠法律事務所律師寄發函文予被告，表示依系爭斡旋金契約第5條第1項約定，請被告加倍返還所收定金，該函文固於同年月16日送達雷永泰，然未合法送達吳智等情，有該二函文及送達回執可考（見本院卷第22至32頁），且為兩造所不爭執（見不爭執事項(七)），可知上開二函文未合法送達吳智，難認原告之前開意思表示已合法送達被告。又原告於本件訴訟中固曾分別於111年11月14日、同年月30日同年以民事準備二、三狀催告被告於5日內提出系爭不動產說明書供原告審閱，並與原告商議系爭不動產之買賣條件及簽訂買賣契約書等相關事宜，有該二書狀足參（見本院卷第162、163、231、232頁），惟本件乃因可歸責於原告之事由，致兩造無法於原訂之111年6月8日簽訂買賣契約，業認定如前，且依系爭斡旋金契約第5條第1項約定，被告有權將系爭不動產另行出售他人，原告即無從再請求被告與其簽訂買賣契約，原告嗣再以前詞為由，主張本件乃可歸責於被告之事由致無法簽訂買賣契約云云，洵非可採。是原告備位依系爭契約第5條第1項約定、類推適用民法第249條第3款規定，一部請求被告賠償150萬元，自非有據。

(三)、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第354條第1項、第2項、第359條前段固分

01 別定有明文。經查，系爭不動產之使用用途為一般事務所，
02 且原告於簽署系爭幹旋金契約前，已然知悉上情等節，業認
03 定如前，又原告亦另行委請世邦公司出面居間購買系爭不動
04 產，則其在知悉系爭不動產之使用用途為一般事務所之情形
05 下，本得自行或委託世邦公司查詢確認系爭不動產得否合法
06 兼作辦公室及倉庫使用，原告既願意幹旋承買系爭不動產，
07 顯然係自行評估後，認系爭不動產符合其使用需求所為之決
08 定。此外，原告未能舉證證明被告有保證系爭不動產得合法
09 兼作辦公室及倉庫使用，難認系爭不動產存有何減損價值、
10 通常效用或預定效用之瑕疵。是原告再備位主張依民法第35
11 9條規定，解除系爭幹旋金契約，並依民法第179條、第259
12 條第1款規定，請求被告返還150萬元，亦屬無據。

13 五、綜上所述，原告先位依民法第179條規定，備位依系爭契約
14 第5條第1項、類推適用民法第249條第3款規定，再備位依民
15 法第179條、第259條第1款規定，請求被告給付150萬元，及
16 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
17 之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假
18 執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
20 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
21 附此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 112 年 4 月 26 日
24 民事第一庭 法 官 黃筠雅

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
28 命補正逕行駁回上訴。

29 中 華 民 國 112 年 5 月 2 日
30 書記官 陳芝箴

