

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第799號

原告 信義全球資產管理股份有限公司

法定代理人 陳麗心

訴訟代理人 王世華律師

莊景智律師

複代理人 黃奕雄律師

被告 詮達開發股份有限公司

法定代理人 黃河東

訴訟代理人 蔡嘉政律師

許維帆律師

複代理人 魏心純律師

上列當事人間請求確認支票返還請求權不存在等事件，本院於民國112年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告對原告就附表所示支票返還請求權不存在。

確認被告對原告就兩造於民國111年1月21日簽定之信義全球土地買賣斡旋金契約損害賠償請求權不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，民事訴訟法第24條第1項有明文。本件原告對被告提起本件訴訟，肇因於兩造於民國111年1月21日簽立「信義全球土地買賣斡旋金契約」（下稱系爭契約）以及被告依系爭契約開立如附表所示支票（下稱系爭支票）所生爭議。依系爭契約第4條第6項約定：「因本契約事項所生之一切爭議，立約人雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。」等語（見本院卷第69頁）。是本院自有本件之管

01 轄權，合先敘明。

02 二、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
03 者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否
04 之訴，亦同。」民事訴訟法第247條第1項有明文。次按法律
05 關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之
06 危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去之者，即得依
07 民事訴訟法第247條之規定提起確認之訴，最高法院52年台
08 上字第1922號判例意旨參照。本件兩造於111年1月21日簽定
09 系爭契約，被告依系爭契約開立及交付系爭支票予原告。嗣
10 後被告無故不履行系爭契約之相關義務，一再要求原告返還
11 系爭支票。因被告就系爭支票之返還請求權及基於系爭契約
12 之損害賠償請求權是否存在等情，已影響原告於私法上地
13 位，且得以確認判決方式予以除去，是以，原告提起本件確
14 認之訴，自有法律上利益，洵屬適法。

15 貳、實體事項

16 一、原告主張略以：

17 (一)緣被告前於000年00月間，原告簽立幹旋金契約，同時交付
18 系爭支票予原告做為幹旋金，欲透過原告以新臺幣（下同）
19 549,260,000元之價格向訴外人龍邦國際興業股份有限公司
20 （下稱龍邦公司）購買臺北市○○區○○段○○段000地號
21 土地（面積1797.77平方公尺，下稱系爭土地）。惟因龍邦
22 公司之董事會未通過決議而買賣不成立。

23 (二)於111年1月21日，被告與原告簽立系爭契約，再次以系爭支
24 票做為幹旋金，欲透過原告以588,880,000元之價格向龍邦
25 公司購買系爭土地，龍邦公司最終於111年1月22日同意出售
26 系爭土地。惟被告於龍邦公司同意出售系爭土地後，卻以原
27 告違背依系爭契約之善良管理人注意義務，且有隱匿重大交
28 易資訊、持續提供錯誤訊息之情事為由，拒絕與龍邦公司簽
29 立系爭土地之買賣契約，並向原告主張撤銷簽立系爭契約之
30 意思表示，同時請求原告返還系爭支票。因被告就系爭支票
31 之返還請求權及系爭契約之損害賠償請求權是否存在等情，

01 已影響原告於私法上地位，是以，原告爰提起本件確認之訴
02 以求救濟等語。

03 (三)並聲明：

04 1.確認被告對原告就系爭支票之返還請求權不存在。

05 2.確認被告對原告就系爭契約之損害賠償請求權不存在。

06 二、被告則以：

07 (一)兩造於111年1月21日簽訂系爭契約前，原告並未提供被告合
08 理之審閱期間，是依消費者保護法第11條之1之規定，系爭
09 契約中之定型化契約條款應不構成雙方約定之內容；又被告
10 雖於磋商期間，多次向原告確認系爭土地是是否有使用上之
11 限制，惟原告卻疏未將系爭土地實際上僅能興建四層樓半之
12 建築一事告知被告，應已違背其善良管理人注意義務，且有
13 隱匿重大交易資訊、持續提供錯誤訊息誤導之情事，最終導
14 致被告陷於錯誤而為意思表示同意與龍邦公司簽訂買賣契
15 約，是以，被告自得依民法第92條、第88條等規定，撤銷簽
16 訂系爭契約及交付系爭支票之意思表示。

17 (二)因原告就系爭支票保有，已無法律上之原因，是以，被告自
18 得依民法第179條、第767條第1項等規定，請求原告返還系
19 爭支票；另系爭支票應已遭原告提示兌現，是被告自得依民
20 法第545條、第179條及第184條等規定，請求原告給付
21 10,000,000元之不當利益及損害賠償等語，資為抗辯。

22 (三)並聲明：原告之訴駁回。

23 三、本件不爭執事項如下（見本院卷第422-424頁）：

24 (一)原告業務人員許庭翠於000年0月間推薦系爭土地時，因被告
25 代表人黃河東表示內湖土地有航高限制，容積也是用不完等
26 語，曾提供系爭土地之舊建照（北市都發局109建字0182號
27 建造執照）予黃河東。該建照注意事項第34項載明：「基地
28 座落臺北航空站（轉接面高距比1：50）限建範圍內，經設
29 計建築師檢討限建絕對高度23.58公尺，本案申請建築物絕
30 對高度23.34公尺，尚無影響飛航安全。」等語。

31 (二)許庭翠曾於000年0月間及110年12月24日以訊息告知黃河

01 東：「這是內科文德段土地的建照，該基地坐落臺北航空站
02 限建範圍內，建築師檢討限建絕對高度23.58公尺。」及
03 「另本土地109年也申請過建照，也提供建照資料參考，裡
04 面有當時規劃的建築樓層、量體等資料，另注意事項第34項
05 有說明本土地限建高度為23.58公尺。」等語；原告業務人
06 員王耀星於110年12月24日曾以訊息告知黃河東：「另本土
07 地109年也申請過建照，也提供建照資料參考，裡面有當時
08 規劃的建築樓層、量體等資料，另注意事項第34項有說明本
09 土地限建高度為23.58公尺。」等語。

10 (三)黃河東於110年12月24日，代表被告提出承購意向書，出價
11 543,830,000元買受龍邦公司所有之系爭土地（面積1797.77
12 平方公尺）。

13 (四)黃河東於110年12月27日，代表被告與原告簽定承購金額
14 549,260,000元、其他承購條件：「買賣簽約日前，如發現
15 此土地下有文物或墓地，得撤回此斡旋金契約。」之信義全
16 球土地買賣斡旋金契約，並依契約開立發票人為被告、支票
17 號碼RD0000000、發票日期110年12月27日、受款人為安信建
18 築經理股份有限公司、面額新台幣壹仟萬圓之支票（即系爭
19 支票）交付與原告以作為斡旋金，該契約嗣後因故作廢。

20 (五)黃河東於110年12月29日，代表被告與原告簽定承購金額
21 549,260,000元之信義全球土地買賣斡旋金契約，並以系爭
22 支票作為斡旋金。龍邦公司則於111年1月4日於該契約上勾
23 選同意出售及用印，並備註「加註條款：買方知悉，本契約
24 之買賣承諾是否成立尚待賣方董事會通過後方得生效。若賣
25 方董事會不通過者，則買方同意係為不可歸責於賣方事由，
26 賣方無庸加倍返還定金，亦不違約。本契約視同自始不生效
27 力。」等語，龍邦公司董事會於111年1月19日認為價格未符
28 合期待，故未決議通過出售。

29 (六)黃河東於111年1月21日，代表被告與原告簽定承購金額
30 588,880,000元之信義全球土地買賣斡旋金契約（即系爭契
31 約），並以系爭支票作為斡旋金。龍邦公司則於111年1月22

01 日在系爭契約上勾選：「賣方同意依斡旋內容及其他約定出
02 售：同意收取受款人為安信建築經理股份有限公司之支票，
03 視為賣方已受領買方支付之定金，並暫存於信義全球」及用
04 印。

05 (七)系爭契約第4條第2項、第8項以及簽收欄分別明文：「本契
06 約如經賣方或其代理人簽名（章）同意出售，買賣方雙方約
07 定於民國111年1月25日24時前，就有關其他費用之負擔、貸
08 款問題、交屋約定及其他相關事項協商以成立不動產買賣契
09 約」、「本契約經賣方或其代理人簽署同意出售時，此契約
10 即轉為定金收據，信義全球即得代理買方將斡旋金充為定金
11 交付予賣方，或依賣方指示將定金存入安信建築經理股份有
12 限公司。如因可歸責買方之事由不履行簽立買賣契約書之義
13 務時，買方得拋棄訂金交由賣方沒收，作為違約之賠償；如
14 因可歸責賣方之事由不履行簽立買賣契約書之義務時，賣方
15 應加倍返還訂金，作為違約之賠償。」

16 (八)黃河東於110年5月間以訊息向許庭翠表示：「內湖的土地有
17 航高限制，200容積也是用不完。」，許庭翠爰於同日提供
18 系爭土地建照並說明：「該基地座落臺北航空站限建範圍
19 內，建築師檢討限建絕對高度23.58公尺。」；許庭翠於111
20 年1月25日以訊息向黃河東說明：「黃大哥不好意思，因為
21 屋主說每個建築師的計算差異各有不同，還是方便讓建築師
22 直接跟原建築師聯繫。」；黃河東於111年1月26日以訊息向
23 原告業務人員表示：「買賣契約書中對買方諸多限制為自行
24 了解自行評估，但你們週一才給我契約書？建築師評估報告
25 今天肯定出不來 你們要趕怎麼不進行協助作業只丟一個建
26 築師電話號碼？…建築藍圖不能拿到嗎？建築師無法設計出
27 如同給我的建照五樓建築物，也不像王先生之前說的限建高
28 度23.58公尺。」

29 (九)被告分別於111年2月9日、2月22日、3月10日、4月29日委請
30 律師寄發四封存證信函（存證號碼：臺北光武郵局000000、
31 臺北光武郵局000000、臺北光武郵局000000、臺北光武郵局

000000)與原告，主張被告係受原告刻意隱匿實情而限於錯誤簽署系爭契約，並撤銷系爭契約、要求原告返還系爭支票。

(十)原告於110年12月18日提供被告用以說明系爭土地之簡報檔，其上明載系爭土地之基地條件係：「法定建蔽率：45%」、「法定容積率：200%」及「建造執照：109建字第0182號」。

(十一)原告於111年1月28日提供龍邦公司用以申請109建字第0182號建照之建築縱橫剖面圖，其上顯示該建築物之第一層樓層係下沉地下一半以上之高度，並且為地上4層半之建物。

四、得心證之理由：

(一)經查，被告於111年1月21日簽定系爭契約前，曾於110年12月27日、12月29日就系爭土地簽定相同之斡旋金契約。若以被告第一次簽約之110年12月27日起算，至系爭契約簽署之111年1月21日已達近一個月之久，原告已經給予被告充足審閱期限，系爭契約條款構成契約內容。

(二)被告有無受詐欺或陷於錯誤而為意思表示？

查本件被告主張受詐欺、陷於錯誤而締約一事，業據原告否認，自應由被告就此一事實舉證已實其說，因本件被告並未舉證證明之，且參照原告已就系爭土地有限高一事告知乙情，以及被告為不動產買賣專業公司，其負責人黃河東相關不動產買賣經驗豐富，自應可理解土地限高之相關意義；從而，尚難認原告就系爭土地之斡旋，有何詐欺被告之情事，亦難認有何錯誤。故原告請求確認被告之支票返還請求權不存在等情，為有理由。

(三)另被告雖主張原告疏未告知系爭房屋絕對高度23.58公尺應扣除海拔高度，應負損害賠償責任等情，惟有關絕對高度23.58公尺是否應扣除海拔高度，要屬行政法規解釋之問題，原告既已將建照相關資訊如實告知被告，參以被告、黃河東均具備不動產買賣之專業能力，相關不動產買賣經驗豐富，應可理解土地限高之相關法律規定，足認原告已盡告知

義務。因被告並未證明兩造有就告知義務為特別約定一事，或原告有就建築樓層為特別保證一事，故原告請求確認被告對原告就兩造於111年1月21日簽定之信義全球土地買賣斡旋金契約損害賠償請求權不存在，為有理由。

五、綜上所述，原告本件請求：(一)確認被告對系爭支票返還請求權不存在。(二)確認被告對原告就系爭契約損害賠償請求權不存在，均為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 9 月 8 日
民事第二庭 法 官 陳雅瑩

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 9 月 8 日
書記官 陳薇晴

附表

發票人	支票號碼	發票日期	受款人	金額
詮達開發股份有限公司	RZ0000000	110年 12月27日	安信建築經理股份有限公司	新台幣 壹仟萬元