

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度北訴字第11號

原告

即反訴被告 世豪通運有限公司

法定代理人 吳惠姿

訴訟代理人 林俊儀律師

王瑜玲律師

徐明豪律師

被告

即反訴原告 丞石國際投資有限公司

法定代理人 彭智祺

訴訟代理人 李銘洲律師

複代理人 陳妍君律師

訴訟代理人 王冠涵

上列當事人間請求確認支票債權不存在等事件，本院於民國一百一十一年十二月二十八日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾肆萬肆仟元由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣壹仟伍佰萬元，及自民國一百一十年一月十五日起至清償日止，按年息百分之六計算之利息。

反訴訴訟費用新臺幣壹拾肆萬肆仟元由反訴被告負擔。

本判決第三項於反訴原告以新臺幣伍佰萬元為反訴被告供擔保後得假執行。但反訴被告如以新臺幣壹仟伍佰萬元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

事 實

甲、原告兼反訴被告方面：

壹、本訴方面：

01 一、聲明：(一)確認被告丞石國際投資有限公司持有原告為發票
02 人、票面金額新臺幣（下同）一千五百萬元、發票日為民國
03 一百一十年一月十日、票號CDA0000000號之支票（下稱系爭
04 支票），對於原告之票據權利不存在；(二)被告應將系爭支票
05 原本返還原告；(三)原告願供擔保，請准就第二項聲明宣告假
06 執行。

07 二、陳述略稱：

08 (一)緣原告經營交通運輸業，辦公室設於臺北市○○區○○路○
09 ○○號五樓，因需擴增辦公空間，於一百零九年十二月間參
10 觀被告所有之臺北市○○區○○路○○○號四樓「復春大
11 樓」辦公室（下稱系爭辦公室），當時由證人許芬娟負責向
12 原告接待推銷系爭辦公室。被告公司人員即證人許芬娟向原
13 告推銷系爭辦公室過程，曾前往原告現址與原告法定代理人
14 吳惠姿及業務周孟勳開會，其不僅經原告人員告知原告目的
15 為更換辦公室，更親眼見原告現有辦公空間之設置，也知悉
16 原告係經營交通運輸業，故證人許芬娟於明知原告需求為
17 「交通運輸業更換辦公室」之下，多次強調系爭辦公室為挑
18 高六米可做夾層，辦公室使用坪效將高達一百多坪，及同棟
19 「復春大樓」二樓亦做夾層，絕對沒有問題。

20 (二)原告因相信系爭辦公室確可透過夾層擁有高坪效，可供交通
21 運輸業使用，方於一百零九年十二月三十一日，與證人許芬
22 娟協商系爭辦公室之買賣條件，當時兩造就買賣條件未能達
23 成共識（原告要求自備款分六期給付，但被告僅同意分三
24 期），故證人許芬娟告知：

25 (1)希望原告先開立一千五百萬元支票予被告，以助證人許芬
26 娟帶回說服公司老闆同意原告條件。

27 (2)若被告同意原告條件，再行締結系爭辦公室買賣契約。

28 (3)若被告不同意原告條件，則被告會將支票退回原告。

29 (4)基上，原告因信任證人許芬娟上開說明，即於一百零九年
30 十二月三十一日當場開立系爭支票，以供證人許芬娟帶回
31 說服被告老闆同意原告條件。但當時不論原告人員吳惠

01 姿、周孟勳或證人許芬娟，均非常清楚兩造尚來就系爭辦
02 公室締結買賣契約，系爭支票僅係供許芬娟攜回「向被告
03 老闆展示原告誠意」，絕非作為支付買賣價金。

04 (三)詎原告尚未獲證人許芬娟回覆被告是否同意原告條件時，竟
05 發現系爭辦公室之「實情」與證人許芬娟「宣稱」有下列明
06 顯重大差異：

07 (1)系爭辦公室之都市計劃法定用途為「攝影棚、倉庫」，且
08 謄本載明「不得違反都市計劃使用」，而原告為交通運輸
09 業，與法定用途「攝影棚倉庫」完全無關，日後更無法以
10 商用辦公室用途及價格出售。

11 (2)系爭辦公室「不得加設夾層，違者無條件拆除」。

12 (3)基上，上開差異造成原告自始即告知證人許芬娟「更換現
13 址辦公室」為尋屋目的，足證原告購屋目的為交通運輸業
14 辦公室使用；倘許芬娟誠實告知原告系爭辦公室法定用途
15 為「攝影棚倉庫」，原告根本不可能購買，連洽詢都不
16 會，又被告許芬娟明知原告購屋目的為交通運輸業辦公
17 室，也親眼見過原告現址辦公室空間配置，竟極力多次以
18 「挑高六米可做夾層，辦公室使用坪效將高達一百多坪」
19 及「同棟二樓亦做夾層，絕對沒有問題」等被告明知不實
20 之違法資訊誘騙原告，致使原告陷於錯誤而交付系爭支票
21 予被告。原告法定代理人吳惠姿知悉上情，立即於一百一
22 十年一月五、七、十一日，當面告知證人許芬娟及其主管
23 曾又容「不買系爭辦公室」即撤銷欲購系爭辦公室之意思
24 表示，然被告明知原告不買系爭辦公室，竟於系爭支票發
25 票日屆至後提示，造成原告退票。

26 (四)針對被告「先以不實資訊騙取原告交付系爭支票，後明知原
27 告已不買系爭辦公室仍提示系爭支票」之行為事實，原告主
28 張：

29 (1)兩造從未締結系爭辦公室買賣契約，證人許芬娟要求原告
30 交付系爭支票，目的僅係輔助其「說服被告老闆同意原告
31 條件」，本非為原告支付被告任何金錢，故自原告通知被

告不買系爭辦公室，被告本無「持有系爭支票」及「行使系爭支票權利」之法律上原因。

(2)退步言，縱假設系爭支票為購屋訂金（原告仍否認），原告所為「交付系爭支票作為購屋訂金」之意思表示係遭證人許芬娟以下列手段詐欺而為：

①積極告知「可做夾層，絕對沒問題」之違法不實資訊。

②明知原告之購屋目的為「交通運輸業辦公室使用」，竟惡意隱匿系爭辦公室為「攝影棚倉庫」之重大資訊。

③基上，原告一百一十年一月五、七、十一日通知被告拒絕購屋，已依民法第九十二條規定撤銷購屋及支付訂金意思表示，被告即無「持有系爭支票」及「行使系爭支票權利」之法律上原因。

(3)再退萬步言，縱認被告行為尚非詐欺（原告仍否認），原告仍因被告不實資訊陷於「可做夾層及辦公室使用」之錯誤，且倘原告知悉實情即不可能購屋支付訂金，又系爭辦公室法定用途本屬重要性質，故原告仍得依民法第八十八條規定向被告撤銷意思表示，被告即無「持有系爭支票」及「行使系爭支票權利」之法律上原因。

(五)原告於一百一十年一月五、七、十一日多次向被告表示「不買系爭辦公室」即屬上開撤銷權之行使，縱認不屬撤銷權之行使，原告仍以本起訴狀之送達作為撤銷意思表示之通知，故被告確實欠缺「持有系爭支票」及「行使系爭支票權利」之法律上原因，爰依民法第一百七十九條、民事訴訟法第二百四十七條規定提起本件訴訟。一百一十年一月五日證人許芬娟就說不同意分六期的方式，如果被證一無誤，照上面所寫就應該是原票退還。

(六)原證二為證人許芬娟提供給原告之名片，第一次見面在大樓一樓的招待所，其有告訴原告剩下三樓跟四樓，四樓挑高六米可以做夾層，後來第二次有帶原告去看，三樓跟四樓都有看，四樓在廁所上面就已經有做夾層，後來證人許芬娟一直推薦原告表示這個標的對原告非常有價值，使用空間有雙

01 倍，並提供被告公司的簡介，還說可以帶原告去被告公司老
02 闆的招待所參觀，證人許芬娟說可以做夾層，原告之前也沒
03 有看過，其表示可以借二樓來看，看說要怎麼做，還說貸款
04 可以找被告公司配合的銀行，成數及利率都比較好，夾層也
05 有配合的廠商，可以安排這個廠商比較了解，之前原告買辦
06 公室也沒有在看謄本，之前貸款也是建設公司配合的銀行。
07 關於被告提出被證二至被證四抗辯稱原告原先辦公室就在內
08 湖科技園區，原告明知本件四樓不動產不可能係商業區辦公
09 室，不存在詐欺或錯誤之可能性部分，就算不是商業區辦公
10 室，但也不會想到特別標註是攝影棚跟倉庫，原告有提到如
11 果安全檢查看到夾層怎麼辦，證人許芬娟說只要做好消防，
12 不會去管夾層的事情。原告後來問買八千萬元的辦公室居然
13 不能登記為辦公室，當時根本沒有想到不能登記為運輸業的
14 辦公室，原告表示不能登記怎麼辦，證人許芬娟要原告登記
15 別的地址，因為原告於南京東路還有一間房子。

16 (七)證人許芬娟有收系爭支票並開購屋證明單給原告，本來說分
17 三期，原告表示三期壓力太大，希望分六期，證人許芬娟說
18 要回去跟被告公司爭取，一百一十年一月四日華泰銀行印謄
19 本給原告，發現不合法，因為有限制使用攝影棚或倉庫，又
20 特別註明不能有夾層，有夾層要自己拆除，以後要賣也要有
21 建築師簽證裡面沒有夾層，發現這個問題，原告打電話給證
22 人許芬娟，其沒有接電話，嗣後證人許芬娟表示被告公司對
23 六期有意見，原告表示不重要，因為不買了，這個標的不符
24 合原告運輸業使用的需要，主要是不能做夾層，不能做夾層
25 不需要花這麼多錢去買，華泰銀行不是建商配合的銀行，是
26 原告配合的銀行，華泰銀行的人告訴原告夾層不合法。如果
27 在一百零九年十二月三十一日簽購屋證明單時就知道系爭辦
28 公室不能做夾層也限制用途在攝影棚跟倉庫，原告不會交付
29 一千五百萬元的支票。證人許芬娟有交原證四之竣工圖，但
30 是上面並沒有寫攝影棚、一般廠庫，證人許芬娟表示夾層在
31 廁所的上面，大概十幾坪，樓梯從安全門那邊進去，所以原

01 告夾層做好為了美觀在梯廳的上面做一個通道過來。上面有
02 證人許芬娟畫圖的筆跡，有大概規劃一下，夾層上面可以做
03 主管辦公室。不知道夾層有合法跟不合法的問題，因為以前
04 沒有買過夾層，也不知道還會特別註明不能做夾層。

05 (八)證人許芬娟明知系爭辦公室「禁止夾層」且「限於倉庫攝影
06 棚使用」，其於本院一百一十年八月十一日言詞辯論期日證
07 稱系爭辦公室不能夾層。依原證三即系爭辦公室謄本載明系
08 爭辦公室都市計畫用途為「攝影棚、倉庫」且「不得為違反
09 都市計劃之使用」，許芬娟身為系爭辦公室專案經理且銷售
10 同棟多戶單位，斷無不知系爭辦公室謄本記載之可能，然證
11 人許芬娟卻積極告知原告法定代理人吳惠姿「可作辦公室使
12 用、可做夾層」，且原告法定代理人吳惠姿非完全未事前查
13 證，僅因未買過夾層物件且信賴建商，加上原告現有辦公室
14 並無本件系爭辦公室所生爭議，致原告法定代理人吳惠姿不
15 知謄本會記載「禁止夾層」及「不得為非攝影棚倉庫使用」
16 之下，因證人許芬娟上開積極欺騙及消極隱瞞之不實告知，
17 而陷於「系爭辦公室可做夾層、可作辦公室」之錯誤並交付
18 系爭支票。被告明知系爭辦公室「禁止夾層、限用於非攝影
19 棚倉庫」，卻透過證人許芬娟以言詞、文宣、繪圖，搭配現
20 場已做夾層等使原告法定代理人吳惠姿誤信系爭辦公室「可
21 做夾層、可用於辦公室」交付系爭支票，證人許芬娟更自承
22 「未告知吳惠姿禁止夾層、限用於攝影棚倉庫」，已屬詐
23 欺，故被告抗辯原告法定代理人吳惠姿應自行探知實情云
24 云，實不足採。

25 (九)針對被告「民事答辯暨反訴（三）狀」意見如下：

26 (1)證人許芬娟宣稱一百一十年一月五日已告知原告法定代理
27 人吳惠姿「被告同意購屋證明單條件」云云，顯與證人周
28 孟勳及原告法定代理人吳惠姿之證述相反，且原告法定代
29 理人吳惠姿於一百零九年十二月三十一日才簽名購屋證明
30 單，假設證人許芬娟真係告知「被告同意購屋條件」，則
31 相隔僅四日，原告又確實需要更換辦公室，還交付系爭支

票展示誠意，原告有何理由變卦不買？（除證人許芬娟欺瞞系爭房屋禁止夾層、僅限攝影棚倉庫之外）原告法定代理人吳惠姿於一百一十年一月四日接獲華泰銀行查詢謄本告知實情，立即於一百一十年一月五日告知證人許芬娟不願購屋，而原告提出之謄本證物係華泰銀行之後傳給原告法定代理人吳惠姿，故華泰銀行於一百一十年一月四或五日列印該謄本，完全不影響上開客觀事實及原告法定代理人吳惠姿所為證詞內容，原告不知被告爭執該謄本證物列印日期，目的為何。被告以「未退還支票」與「被告同意原告購屋條件」二項均尚未證實之假設「互為證明」，顯屬論理法則邏輯謬誤。蓋被告「未退還支票」此一相同客觀事實，難道不也證明「被告原本不想退讓購屋證明單條件，但發現證人許芬娟謊言遭拆穿，乾脆拒絕退還系爭支票，逼原告接受」？

(2)原告已於證人許芬娟作證時提出「未記載法定用途」之系爭房屋平面圖即原證四。證人許芬娟乃被告就本案之唯一窗口，上開原證四如果不是證人許芬娟交給原告法定代理人吳惠姿，原告如何取得被告製作之平面圖？遑論證人許芬娟於前次開庭時，已否認持有保留原告法定代理人吳惠簽收證人許芬娟宣稱「有記載法定用途」圖面之紀錄，甚至面對「有無交付原證四給吳惠姿」時，其含糊其詞答稱「我也不太記得」，足證證人許芬娟發現無法合理解釋「為何原告持有原證四」，又擔心偽證罪責，不得不閃爍避答。

(3)被告又辯稱「吳惠姿為商場強人，多有不動產交易經驗，不可能不先查詢系爭辦公室謄本」云云。然本案系爭辦公室乃原告法定代理人吳惠姿擔任負責人後首次購買公司辦公室，故被告所辯稱「商場強人、多有不動產交易經驗」云云，客觀上均與原告法定代理人吳惠姿無關，此即為何吳惠姿於一百一十年八月十一日證稱「首次購買夾層建物、不知夾層有分合法非法」等詞，完全與事實相符。遑

01 論原告現有辦公室非夾層建物，當初也是直接向該辦公室
02 原始建商一手購入，故此次購買系爭辦公室，才挑選同樣
03 由原始建商即被告銷售之系爭辦公室，也才誤信證人許芬
04 娟以原始建商銷售主任所為各項不實資訊之推銷。

05 (4)原告現有辦公室法定用途「公害危害較輕之工業」本不禁
06 止設置辦公室，此可對照原證三即系爭辦公室謄本載有都
07 市計劃用途「攝影棚、倉庫」，更註明「不得違反都市計
08 劃之使用」，但被證七原告現有辦公室謄本卻無此記載，
09 故被告企圖以被證七抗辯「原告不在乎系爭辦公室法定用
10 途得否作為辦公室」云云，顯無理由。

11 (十)系爭辦公室實價每坪八十萬元，非僅超過「無夾層同棟三
12 樓」每坪六十五萬元，更高於「同區周邊房地」每坪三十至
13 五十五萬元，足證系爭辦公室價格已計被告強調之「夾層高
14 坪效」，再加上被告向原告法定代理人吳惠姿「提供不實資
15 訊」及「隱匿重要交易文件」雙管齊下，使首次購買辦公室
16 之吳惠姿陷於系爭辦公室可合法夾層之錯誤，又被告宣稱其
17 保有系爭支票及票據權利之依據為「兩造已就系爭辦公室買
18 賣條件達成意思表示合致，系爭支票轉為訂金」故被告應就
19 「兩造意思表示已合致」或「買賣契約已成立」等「有利被
20 告之積極事實」，負擔「客觀」舉證責任。

21 (十一)關於證人許芬娟、周孟勳、曾又容之證言，許芬娟帶吳惠姿
22 去看房時就原證六所示夾層，證人許芬娟、周孟勳及原告法
23 定代理人吳惠姿都有站在夾層上面，證明被告確實有在系爭
24 辦公室內施作夾層，而且許芬娟也以該夾層向原告介紹，在
25 對照原告所提原證十到原證十二的價格比較可知，被告確實
26 將許芬娟所說的夾層雙倍坪效計入其訂價。原證十一是系爭
27 辦公室樓下三樓的物件，同一棟大樓只是因為沒有夾層沒有
28 挑高一坪就少了十五萬元，總價少了一千二百萬元，二個物
29 件都是被告新建的，不是老房與新大樓的比較。聽取刑事案
30 件相關偵訊錄音光碟後，對於錄音光碟內容沒有意見，但是
31 原告還是主張代銷人員有帶原告法定代理人吳惠姿在夾層上

面走動。

(㉔)關於臺北市政府都市發展局函、臺北市政府地政局函、臺北市建築管理工程處函，由函文內容可知原告現在的辦公室是可以用做遊覽車業的登記，而系爭辦公室雖然也可以變更為遊覽車業設立公司，但原告現在辦公室使用目的不是攝影棚及倉庫，系爭辦公室使用目的則是攝影棚及倉庫，所以綜合解釋之後，該函的意思應該是指系爭辦公室可以做為遊覽車業設立用於倉庫使用，但該函文並沒有記載用途上可以做為辦公室使用，所以原告認為業別的設立與設立後的用途是兩個不同的問題，而本案就此部分的爭點是在後者，另外該三份函文與系爭辦公室得否設立夾層無關。

(㉕)本件單憑購屋證明單「約定事項」記載，已足認兩造未成立買賣契約，且未就購屋證明單「備註欄」所載條件達成共識，故系爭支票未轉為訂金，被告本應返還；縱兩造就證人許芬娟於一百一十年一月五日係如何向原告法定代理人吳惠姿回報購屋證明單待定條件部分各執一詞，但就此有利被告積極事實之真偽不明，仍應由被告負客觀舉證責任。縱假設兩造就購屋證明單待定條件達成共識（原告仍否認），然原告係因證人許芬娟明知系爭辦公室禁止夾層，仍積極以言詞、行為使原告法定代理人吳惠姿誤信可以夾層而陷入「雖同棟四樓比三樓每坪貴十五萬元、同坪數總價貴一千二百萬元，但四樓可因夾層取得一百多坪坪效」之錯誤，而同意支付系爭訂金之意思表示，故原告既已撤銷受證人許芬娟詐欺之意思表示，被告當無向原告行使系爭支票及請求訂金之權利。又縱認證人許芬娟向原告法定代理人吳惠姿傳達之不實資訊未達詐欺程度，但相較於系爭辦公室實價每坪八十萬元，遠超過「無夾層同棟三樓」每坪六十五萬，更高於「同區周邊房地」每坪三十至五十五萬元，足證系爭辦公室「依法得否夾層、能否享有雙倍坪效」確屬交易上重要性質，而原告法定代理人吳惠姿係因證人許芬娟不實告知方為訂屋之錯誤意思表示，此非原告之過失，故原告當可依民法第八十

01 八條規定撤銷給付訂金之意思表示。

02 (四)被告施作夾層的證明是在原證六，而證人許芬娟帶證人周孟
03 勳及原告法定代理人走到夾層上面是許芬娟及原告法定代理
04 人在刑事偵查開庭時所述，因原告訴訟代理人也是該案的告
05 訴代理人，所以當庭聽聞，刑事偵查的案號是臺灣士林地方
06 檢察署（下稱士林地檢署）一一〇年度偵字第一七七四〇
07 號，是原告對證人許芬娟提告詐欺。針對雙方是否就購屋證
08 明單所載待訂條件達成共識，原告認為並未達成共識，所以
09 系爭支票並未轉為訂金。原告沒有再爭執攝影棚跟倉庫的法
10 定用途，僅針對夾層。

11 (五)關於士林地檢署一一〇年度偵字第一七七四〇號不起訴處分
12 書、臺灣高等檢察署一一一年度上聲議字第一一四八號處分
13 書，原告有聲請交付審判，處分書錯誤引用建築技術規則第
14 一百六十四條之一的規定，因為該條規定是針對住宅及集合
15 住宅之規定，與本案建物之用途不同，而且該處分書所引用
16 臺北市內湖科學園區夾層違建執行計畫亦規定針對夾層部分
17 可以再補辦建築執照之後合法施作，因此原告的認知，縱使
18 原建築執照及使用執照並未設有夾層，但只要在剩餘容積範
19 圍內另行聲請執照即可合法施作，但是被告公司及代銷業者
20 卻隱瞞該建物已註記不得加設夾層之事實，以廣告話術高坪
21 效、對於四樓挑高建物提高單價、現場部分面積施作夾層、
22 介紹二樓屋主有施作夾層等行為向原告之法定代理人施用詐
23 術，自屬詐欺之行為，因此原不起訴及再議駁回均屬違誤。
24 對於臺灣士林地方法院（下稱士林地院）一一一年度聲判字
25 第十七號刑事裁定駁回交付審判之聲請沒有意見，但是刑事
26 裁定沒有拘束民事審理的效果。

27 貳、反訴方面：

28 一、聲明：(一)反訴原告之反訴駁回；(二)如受不利判決願供擔保請
29 准免為假執行。

30 二、陳述略稱：

31 (一)承本訴部分所述，反訴被告簽立被證一購屋證明單及交付系

01 爭支票之行為不具任何法律效果；縱認其具有要約之效果，
02 系爭要約亦因反訴原告沒有為承諾，以及反訴被告得主張受
03 詐欺或錯誤而撤銷意思表示，兩造間即無任何法律關係存
04 在，反訴原告反訴請求反訴被告支付系爭支票之票款，即均
05 屬無據，應予駁回。

06 (二)對反訴原告之反訴請求反訴被告給付一千五百萬元票款部
07 分，提出原因事實的抗辯，反訴被告並沒有給付該票款的義
08 務，蓋本訴票據權利不存在就代表沒有給付票款之義務。

09 參、證據：聲請傳喚證人周孟勳、吳惠姿，調取刑事案件三次相
10 關偵訊之錄音光碟，並提出系爭支票影本一件、再議聲請狀
11 影本一件及下列證據為證：

12 原證一：經濟部商工登記公示資料查詢服務影本一件。

13 原證二：被告公司副理曾又容及證人許芬娟名片影本各一件。

14 原證三：建物登記第二類謄本（建號全部）影本一件。

15 原證四：竣工圖影本一件。

16 原證五：本件一百一十年八月十一日言詞辯論筆錄影本一件。

17 原證六：夾層示意照片影本一件。

18 原證七：被告公司廣告文宣節錄影本一件。

19 原證八：系爭辦公室照片影本一件。

20 原證九：最高法院一一〇年度台上字第二六六三號判決一件。

21 原證十：系爭辦公室暨停車位價目表影本一件。

22 原證十一：臺北市〇〇區〇〇路〇〇〇號三樓暨停車位價目表影
23 本一件。

24 原證十二：復春大樓地圖影本一件。

25 原證十三：建築技術規則建築設計施工編一件。

26 乙、被告方面：

27 壹、本訴方面：

28 一、聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回；(二)如受不利判決，
29 願供擔保，請准宣告免假執行。

30 二、陳述略稱：

31 (一)本件兩造就系爭辦公室之買賣契約（下稱系爭契約）意思表

01 示已合致，故原告主張被告係無法律上原因而持有原告所開
02 立之系爭支票云云，顯屬無據。兩造間已於一百零九年十二
03 月三十一日簽立購屋證明單，就買賣標的物為系爭辦公室及
04 八千一百萬元之價金相互意思表示一致，可資證明系爭契約
05 之必要之點已足成立，至於「自備款分六期」本非買賣契約
06 之必要之點，僅係兩造間就買賣價金其中自備款之付款方式
07 之合意而已，並不足影響系爭契約之成立。況就上開有利於
08 原告之付款交易條件，亦經被告所同意，是本件系爭契約已
09 有效成立，系爭支票亦已轉為訂金，被告持有系爭支票自屬
10 有法律上原因，先予敘明。

11 (二)被告為系爭辦公室之所有權人，因欲出售系爭辦公室，而委
12 由訴外人慕容行銷有限公司代為銷售，由證人許芬娟在現場
13 進行銷售作業，因原告有意購置不動產，乃與其接洽，歷經
14 多次洽談後，由被告於一百零九年十二月三十一日簽立購屋
15 證明單，載明：「房屋坪數：九十四點八六坪」、「訂購總
16 價八千一百萬元整」、「已付訂金：一千五百萬元整。支票號
17 碼：CDA0000000、到期日：一百一十年一月十日、帳號：00
18 00000」、「備註：1.買方需要四個停車位。2.付款方式為
19 自備款二千七百萬元，其中一千五百萬元現金票，另外一千
20 二百萬元分六期，自一百一十年四月一日起按月支付（每月
21 二百萬元），其餘為銀貸，買方（註：應為「賣方」之誤
22 載）同意上述條件，本票據將兌現為訂金，若不同意，原票
23 退還」等旨，嗣由證人許芬娟於一百一十年一月四日交付購
24 屋證明單與支票予被告，被告即同意原告之車位與分期條
25 件，並由證人許芬娟於一百一十年一月五日告知原告，並請
26 原告出面簽定買賣契約。

27 (三)詎原告竟百般推託，推稱可能無法辦理公司登記、貸款金額
28 成數不足、資金壓力過大等語，拒不簽訂書面買賣契約，且
29 使該支票以存款不足為由退票，顯屬惡意拒絕履約，是其所
30 稱使用目的、夾層云云，均係原告推託之詞。且原告雖主張
31 系爭辦公室之都市計畫法定用途為攝影棚、倉庫，且謄本載

明不得違反都市計畫使用，而原告為交通運輸業，與法定用途攝影棚倉庫完全無關，日後無法以商用辦公室用途及價格出售，且系爭辦公室不得加設夾層違者無條件拆除，而原告自始告知購屋目的為更換現址辦公室，且許芬娟極力多次以挑高可做夾層，辦公室使用坪效將高達一百多坪及同棟二樓亦做夾層，絕對沒有問題等不實違法資訊誘騙原告，使原告陷於錯誤而交付支票，且該支票僅是輔助說服被告同意原告條件，並非支付金錢云云。然原告簽發支票交予被告之原因，在於原告欲購買系爭辦公室所交付之定金，且依購屋證明單所示，賣方同意上述條件，本票據將兌現為訂金，顯見該支票確屬定金支票之性質，此與原告所陳並非金錢支票而為輔助說服目的云云，大相逕庭，是原告此部分主張顯與購屋證明單之文義不符。

(四)又系爭辦公室係坐落於臺北市○○區○○段○○○○地號土地，位處內湖科技園區，土地使用分區為科技工業區，而園區內土地使用分區幾乎為科技工業區，即便原告所稱原辦公室之臺北市○○區○○路○○○號五樓（下稱原告辦公室）所坐落臺北市○○區○○段○○○○地號土地之使用分區亦為科技工業區，且原告辦公室建物謄本所載主要用途亦為公害較輕微之工業，是系爭辦公室本無可能屬商業區之商用辦公室，此均為原告所明知，復且被告出售不動產乃屬已完成保存登記之成屋，其土地、建物謄本乃任何人均可公開查閱，被告焉有可能以系爭辦公室為商業區商用辦公室而為銷售，甚至原告辦公室本身建物主要用途即為公害較輕微之工業、土地使用分區為科技工業區，實無可能誤認同處內湖科技園區內之系爭辦公室為商業區商業辦公室，準此，原告主張其受詐欺而陷於錯誤云云，自難認信實有據，更遑論土地、建物謄本均屬可輕易得查詢之公開資訊，而原告法定代理人亦非無購置不動產經驗者，是被告斷無可能有以商業區辦公室施詐之故意，則原告主張其因原告施行詐術陷於錯誤云云，自難憑採。況以購屋之原因可能存有置產、自用、

01 投資、出租等情不一而足，且嗣後變更目的者亦所在多有，
02 此均難為出售不動產之被告所得探究其實，蓋此僅為原告購
03 買不動產之動機，且亦非被告所需探究者，則原告以其購買
04 目的為辦公室使用而認被告詐欺云云，顯屬牽強。

05 (五)茲以原告辦公室坐落土地為科技工業區，其建物主要用途為
06 公害較輕微之工業，然原告仍以之作為辦公室使用，則就系
07 爭辦公室非屬商業區商業辦公室一情，實無混淆錯認之可
08 能，被告尤無可能告知為商業區商業辦公室；抑且，系爭辦
09 公室與原告辦公室均屬不得施作夾層，是原告自無錯判之情
10 事，而倘可合法施作夾層，自早已施作夾層並以包含夾層面
11 積而為銷售，此方符買賣商業交易之情，然實際上並非如
12 此，從而，礙難認被告有何施以詐術之情事。尤以購屋證明
13 單已在備註欄詳細載明原告之特別要求（分期付款、車位數
14 量），並經原告法定代理人簽認，而苟原告所稱購置目的為
15 辦公室用途、證人許芬娟有保證為合法夾層等重要情節為
16 真，理應同時載明於購屋證明單上，以示為交易之條件，惟
17 竟付之闕如，是堪認原告上開指陳，要屬事後推諉之詞，俱
18 難憑採。

19 (六)原告雖另主張得以錯誤撤銷意思表示云云。然姑不論原告本
20 無有錯誤之情事，縱認原告有錯認為商業區商業辦公室或合
21 法夾層，此亦僅屬原告之動機錯誤，應非得撤銷之錯誤。況
22 且，系爭辦公室為已保存登記之成屋，有公開資訊之謄本可
23 供查閱，且原告法定代理人前亦購置原告辦公室，而該原告
24 辦公室之主要用途亦非辦公室，所坐落土地之使用分區同屬
25 科技工業區，而建物謄本亦載明不得加設夾層等情，則原告
26 之錯誤亦屬其過失所致，則依民法第八十八條第一項但書規
27 定，原告即無從據以撤銷錯誤之意思表示。本件被告並無使
28 原告陷於錯誤之詐欺行為，被告亦無誤認系爭辦公室為商業
29 區商業辦公室及可合法加設夾層之情事，自無從撤銷其意思
30 表示，是被告執有該支票即非無法律上原因，且該支票債權
31 亦無存有無效之情事，則原告本件請求，難認有理。

01 (七)關於原證一、二、三證物部分，原證一、三沒有爭議，原證
02 二證人許芬娟名片不是被告公司印製的名片。關於原告之請
03 求，內湖科技園區全部都是工業區，並不可能有原告所說的
04 商業區辦公室之可能性，原告法定代理人自己也在內湖科技
05 園區有置產，使用分區也是科技工業區，建物謄本也記載不
06 得加設夾層，並不存在詐欺、錯誤的可能性。分期的部分被
07 告同意按照被證一原告所提的條件，當初原告說要分六期，
08 證人許芬娟到公司取得被告同意並向原告告知，被告如不同
09 意這個分期的條件就不會去提示系爭支票。

10 (八)原告於一百零九年十二月三十一日簽立購屋證明單，該購屋
11 證明單為一式四聯，第一聯為紅聯已交由原告收執，其中塗
12 改部分係由證人許芬娟在第一聯修改而複寫至第二至四聯，
13 是原告本執有第一聯購屋證明單可茲比對，卻仍故為爭執，
14 此與原告事後佯稱被告並未同意所提條件以及陷於錯誤等節
15 如出一轍，蓋以原告於一百零九年十二月三十一日簽立購屋
16 證明單後，證人許芬娟於一百一十年一月四日與被告開會討
17 論，當時被告即已表明同意，並由證人許芬娟致電原告法定
18 代理人吳惠姿，然其事後表示有資金壓力，更由證人許芬娟
19 提議將購屋證明單之自備款六期分期延長為十二期，以舒緩
20 原告之資金壓力，被告就此提議仍予同意，詎原告竟以公司
21 登記、夾層等推託，事實上，系爭辦公室絲毫無存在合法夾
22 層之可能，蓋因若可合法施作夾層，被告即已施作登記，並
23 可用以出售取得更高之價金，惟實則不然，是原告猶編攥前
24 詞卸責，無非係為掩飾其自身資金調度壓力。

25 (九)被告業已同意系爭購屋證明單備註欄所載條件，系爭支票已
26 轉為訂金：

27 (1)依證人許芬娟於本院一百一十年八月十一日言詞辯論期日
28 之證述，可知就系爭房屋買賣交易，係由其與原告法定代
29 理人洽談後，於一百零九年十二月三十一日由原告法定代
30 理人親自確認購屋證明單之條件，甚至在備註欄修改文字
31 並親自簽名，後於一百一十年一月四日與被告公司開會，

01 由被告公司同意後，繼由證人許芬娟於一百一十年一月五
02 日向原告法定代理人說明被告業已同意，則依系爭購屋證
03 明單所載內容，經被告同意後，系爭支票則轉為訂金，原
04 告自無從請求返還。

05 (2)依原告法定代理人於本院一百一十年八月十一日言詞辯論
06 期日之證述，又依原告起訴狀所提出建物登記第二類謄
07 本，係由華泰銀行於一百一十年一月五日十三時十六分申
08 請並列印，此與原告法定代理人所稱一百一十年一月四日
09 華泰銀行列印謄本，隨即撥打電話予證人許芬娟未接一
10 節，相去甚遠，可徵原告法定代理人乃刻意迴避責任而為
11 不實之陳述。

12 (3)再者，依證人周孟勳證述，核與證人許芬娟之證述相符，
13 而倘若被告拒絕同意原告之條件，即已退還系爭支票，終
14 結與被告間之關係，焉有無端收受支票予以提示，甚至於
15 一百一十年一月十三日由被告公司之業務副理曾又容與證
16 人許芬娟前往與原告討論何以不願購買系爭辦公室，凡此
17 足見被告確實業已同意原告之條件，是原告法定代理人陳
18 述被告並未同意購屋證明單之條件云云，顯非事實。

19 (十)證人許芬娟於簽訂系爭購屋證明單前，業已交付載有「攝影
20 棚」、「一般廠庫」字樣之竣工圖予原告法定代理人，且原
21 告亦無錯認系爭辦公室為商業區商業辦公室：

22 (1)依證人許芬娟之證述及當庭提出之竣工圖，而依竣工圖顯
23 示，確實載有「行愛路一一一號四樓」、「攝影棚」「一
24 般廠庫」等字樣，是證人許芬娟既已交付該竣工圖予原
25 告，原告自無不知系爭辦公室用途之理，佐以系爭辦公室
26 為已辦理保存登記之建物，是於銷售現場即備有竣工圖，
27 且交屋亦係以竣工圖面為之，是證人許芬娟證述交付竣工
28 圖一節，核與交易常情相符。又建物登記謄本乃屬公開資
29 訊，建物登記謄本亦均公開揭示系爭辦公室之主要用途，
30 任何人均可查知，證人許芬娟焉有特意隱匿之可能，抑
31 且，吳惠姿為原告公司法定代理人，而原告公司現址房屋

01 亦為原法定代理人以買賣取得所有權，且另有南京東路之
02 建物，此經原告法定代理人陳明在卷，並有原告公司建物
03 登記謄本可考，是原告法定代理人既為公司負責人，且多
04 有不動產買賣交易經驗，尤難認為其有何可能不知系爭辦
05 公室之主要用途。

06 (2)且觀原告法定代理人之證述，顯見其確實知悉系爭辦公室
07 並非位處商業區之商用辦公室，此與原告起訴狀所稱「日
08 後更無法以商用辦公室用途及價格出售」云云大相逕庭，
09 足見原告於本件起訴之初即欲以不實資訊誤導。

10 (3)原告法定代理人另以公司登記作為不願購買之理由云云，
11 然系爭辦公室之主要用途均已登載於公示資料之建物登記
12 謄本，本可輕易查悉，且原告購買系爭辦公室之動機本有
13 多種可能，諸如：投資、置產、倉儲、出租等，且即便是
14 作為其辦公室之使用，本非必然將公司登記地址與辦公室
15 結合，此於商業實務上亦多有將公司登記地址與辦公場所
16 區隔，倘若原告有此特別需求，理應一併記載於購屋證明
17 單，惟實際上付之闕如，是原告事後片面主張其購屋目的
18 為辦理公司登記云云，亦難採信。

19 (四)證人許芬娟並無告知可作合法夾層，原告亦可明確區分是否
20 合法夾層，要無詐欺或錯誤之情事：

21 (1)依證人許芬娟證述內容，可知證人許芬娟為代銷業者，知
22 悉系爭辦公室不能合法施作夾層，此亦為建物登記謄本所
23 明確記載，衡情許芬娟要無可能膽敢為與謄本不同之不實
24 推介，蓋建物登記謄本本屬公開資料，任何人均可查悉，
25 且若為合法夾層，自亦由建商完成施作登記面積而按建坪
26 計價，此有內政部營建署發佈之業務新訊可佐，且證人許
27 芬娟為系爭辦公室銷售時，均已明確告知坪數，復於購屋
28 證明單亦載明建物坪數，就此以觀，顯難認證人許芬娟有
29 告知可為合法夾層施作之可能。

30 (2)佐以原告公司登記地址之臺北市○○區○○路○○○號五
31 樓建物登記謄本亦載有「本建物不得加設夾層…」等語核

01 與系爭辦公室登記謄本所載內容相同，則原告法定代理人
02 多有不動產交易經驗，且於不動產交易時亦取得不動產登
03 記謄本，要無可能不知建物本不得於登記面積外私設夾
04 層，是原告法定代理人及證人周孟勳證述係因證人許芬娟
05 表示可合法施作夾層云云，礙難採信。

06 (3)至於系爭辦公室現場廁所上方封頂部分，係因系爭辦公室
07 本身為挑高六米，而廁所之建築設置並無可能亦採取建築
08 至頂板，因此廁所上方即有相當之空間，因此被告乃將之
09 封頂予以美觀，乃原告竟指為夾層云云，顯有誤會該廁所
10 建築設置之情形。

11 (ㄅ)原告法定代理人主張其受詐欺、錯誤云云，然原告法定代理
12 人本與原告之立場一致，而證人周孟勳則為原告法定代理人
13 之子，均有刻意迴護之高度可能，且所為陳述、證述之內
14 容，實與證人周芬娟之證詞相左，復違背購屋交易之常情，
15 是渠等所為陳述，證述、自難憑採。原告雖主張其於一百一
16 十年一月五、七、十一日多次向被告表示不買系爭辦公室而
17 屬詐欺或錯誤之撤銷權行使，然參證人許芬娟證述，可知原
18 告於一百一十年一月五日並未明確表示不買，且不願購買之
19 原因所在多有，諸如原告自身因素而欲違約、被告之因素而
20 違約、抑或有其他無效、得撤銷之情事，礙難僅以原告聲稱
21 無意購買即可認為係詐欺、錯誤之撤銷權之行使。

22 (ㄅ)關於證人許芬娟、周孟勳、曾又容之證言，就原告訴訟代理
23 人所提夾層雙倍坪效計入其訂價係由十九年前的老房與二年
24 的新大樓相比較，其價額顯不相當，無法相比。又系爭大樓
25 之三樓與四樓係因在挑高方面可展現其大樓的氣派，許多企
26 業老闆深受其所吸引，所以在價格方面自然有落差。又關於
27 臺北市政府都市發展局函、臺北市政府地政局函、臺北市建
28 築管理工程處函，由函文內容可明確知悉該建物可做為辦公
29 室使用，並且在同址亦有遊覽車客運業設立辦公室，且該攝
30 影棚用途本屬公開資訊可經原告閱覽建物謄本即可知悉，況
31 且原告現址辦公室亦未屬商業區辦公室之用途為原告所明

01 知，故系爭辦公室之用途顯然不會影響原告購買之意願。

02 (四)縱認「自備款分六期」之條件亦為買賣契約之必要之點，惟
03 依證人許芬娟、曾又容等人所為之證詞，亦可證明被告已於
04 一百一十年一月四日同意對原告有利之「自備款分六期」買
05 賣契約條件，並已於一百一十年一月五日告知原告已同意
06 「自備款分六期」買賣契約條件，故系爭契約仍有效成立。
07 又依證人周孟勳、許芬娟之證述，一百一十年一月十三日證
08 人許芬娟與被告公司人員有到原告公司拜訪，商談系爭契約
09 之情，倘若被告拒絕同意原告之條件，即已退還系爭支票，
10 終結與被告間之關係，焉有無端收受支票予以提示，甚至於
11 一百一十年一月十三日由被告公司之業務副理曾又容與證人
12 許芬娟前往與原告討論何以不願購買系爭辦公室，凡此足見
13 被告確實業已同意原告之條件甚明，是原告法定代理人陳述
14 被告並未同意購屋證明單之條件云云，顯非事實。況本件系
15 爭契約之成立自無須以「自備款分六期」之條件成立為前
16 提，因買賣契約之必要之點僅需雙方就買賣標的物及價金相
17 互意思表示為一致即為已足，被告自一百零九年十二月三十
18 一日簽立購屋證明單起，持有系爭支票即屬有法律上原因，
19 是原告主張被告持有系爭支票屬無法律上原因，顯不足採。

20 (五)原告主張被告透過履行輔助人即證人許芬娟以系爭辦公室
21 「可做夾層」、隱匿系爭辦公室之用途為「攝影棚倉庫」之
22 不實資訊而為詐欺云云，然原告辦公室及系爭辦公室坐落之
23 土地之土地使用分區均係科技工業區，且上開二土地之建物
24 謄本所載主要用途均為公害較輕微之工業，是系爭辦公室本
25 無可能屬商業區之商用辦公室，此為原告所明知；又系爭辦
26 公室乃屬已完成保存登記之成屋，其土地、建物謄本乃任何
27 人均可公開查閱，而依一百一十年八月二十四日北市地登字
28 第1106020756號函均可證系爭辦公室辦理所有權第一次登記
29 時，即已標註公害較輕微之工業，被告焉有可能以系爭辦公
30 室為商業區商用辦公室而為銷售，甚至原告原辦公室本身建
31 物主要用途即為公害較輕微之工業、土地使用分區為科技工

業區，實無可能誤認同處內湖科技園區內之系爭辦公室為商業區商業辦公室，蓋觀諸證人許芬娟一百一十年八月十一日於本院之證述、證人曾又容於一百一十年十月十四日於本院證述，核與上開許芬娟證述相符，可證原告於銷售現場即已明知系爭辦公室之用途係為「攝影棚」、「一般廠庫」，何以有施用詐術之可能，是證人許芬娟於簽訂系爭購屋證明單前，業已交付載有「攝影棚」、「一般廠庫」字樣之竣工圖予原告法定代理人，原告無從錯認系爭辦公室為商業區商業辦公室。復佐以原告原辦公室之建物謄本，登載主要用途為「公害危害較輕之工業」，然原告公司之營業並非從事工業目的，且實際用途乃作辦公室使用，此亦經原告法定代理人於本院審理陳述明確，是不論原告公司之性質，抑或原告公司之實際用途，均與建物登記謄本所載主要用途不符，然原告法定代理人仍願斥資購買，顯見系爭辦公室之主要用途為何，均不影響原告法定代理人購買系爭辦公室之意願；況原告登記所營事業為遊覽車客運業，而系爭辦公室同址亦有登記所營事業為遊覽車客運業經主管機關核准之辦公室使用，益見系爭辦公室並非不得作為辦公室之用，則原告法定代理人於簽訂購屋證明單及交付訂金支票後，始聲稱系爭辦公室用途受隱匿而有詐欺、錯誤云云，顯非實在。復佐一百一十年八月二十日北市都規字第1100094443號函、一百一十年八月二十五日北市都建使字第1106178979號函均已明確表明系爭辦公室可作為辦公室使用，可證被告就系爭辦公室可否作為辦公室使用目的一途並無詐欺存在之可能，是原告主張被告係就系爭辦公室可做為辦公室使用之手段而為詐欺，顯不足採。再者，原告法定代理人亦擔任台一展業有限公司、上穩貿易股份有限公司之負責人，則以原告法定代理人非但多有不動產交易經驗，且為商場強人，其竟稱對於系爭辦公室之基本資料全然不知，殊難想像，是其所辯顯與常理相違，委不足採。至於原告稱原告法定代理人自一百零九年起始原告擔任法定代理人一職，故無商場交易之經驗云云，惟查原

告法定代理人自一百零六年即擔任上穩貿易股份有限公司之負責人，自應有相當於五年之商場交易經驗；抑且，原告法定代理人自一百零三年起即擔任原告公司之法定代理人，且原告自臺北市雙城街搬移至內湖區現址時，原告法定代理人均參與其中，足見其對於此類不動產交易非無經驗，故原告主張原告法定代理人並無商場交易之經驗云云，與事實顯相扞格，顯不足採。

(六)對士林地檢署一一〇年度偵字第一七七四〇號不起訴處分書、臺灣高等檢察署一一一年度上聲議字第一一四八號處分書，刑事不起訴及再議駁回均無意見，此二處分可證明被告公司及代銷業者並無對原告施以詐術。對士林地院一一一年度聲判字第十七號刑事裁定駁回交付審判之聲請沒有意見，可以證明被告公司的代銷人員沒有對原告施以詐術。被告聽取刑事案件相關偵訊錄音光碟後，對錄音內容沒有意見，有關原告說代銷人員帶原告法定代理人到夾層上走動，並沒有證據證明。

貳、反訴方面：

一、聲明：(一)如主文第三項所示；(二)反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、陳述略稱：反訴被告簽發予反訴原告之系爭支票，經反訴原告提示而於一百一十年一月十五日遭退票，反訴被告為發票人，自應依票上所載文義負責，又反訴被告無從撤銷其意思表示，且該支票之給付為定金，依民法第二百四十九條第二款規定，反訴被告不得請求返還，是反訴原告自得依票據關係，請求反訴被告給付票款一千五百萬元，及自該支票之付款提示日即退票日一百一十年一月十五日起至清償日止，按年息百分之六計算之利息，爰依票據法第一百二十六條、第一百三十一條、第一百三十三條規定提起本件反訴。

參、證據：聲請向臺北市政府函詢及傳喚證人許芬娟、曾又容，並提出下列證據為證：

被證一：購屋證明單影本一件。

01 被證二：臺北市○○區○○段○○○○○○地號土地使用分區查詢
02 一件。

03 被證三：臺北市○○區○○段○○○○○○地號土地使用分區查詢
04 一件。

05 被證四：復春大樓二樓建物登記第二類謄本影本一件。

06 被證五：支票暨退票理由單影本一件。

07 被證六：原告公司登記查詢資料一件。

08 被證七：原告公司辦公室建物登記第二類謄本一件。

09 被證八：臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用
10 組之使用項目一件。

11 被證九：台一展業有限公司、上穩貿易股份有限公司之公司基本
12 資料各一件。

13 被證十：內政部營建署發佈之業務新訊一件。

14 被證十一：原告公司基本資料查詢影本一件。

15 被證十二：臺北市營業場所土地使用分區管制與建築管理規定查
16 詢表影本一件。

17 被證十三：臺灣高等法院一○四年度上訴字第八八一號刑事判決
18 一件。

19 丙、本院依職權調閱士林地院一一一年度聲判字第十七號卷及該
20 案刑事裁定、士林地檢署一一○年度偵字一七七四○號全卷
21 及三次相關詢問筆錄之錄音光碟，另調閱被告公司變更登記
22 表及被告公司法定代理人彭智祺戶籍資料，並依職權及被告
23 聲請向臺北市政府函詢；另證人許芬娟提出竣工圖一件。

24 理 由

25 一、程序方面：

26 (一)按本於票據有所請求而涉訟者，案情繁雜或其訴訟標的金額
27 或價額逾第一項所定額數十倍以上者，法院得依當事人聲
28 請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，民事
29 訴訟法第四百二十七條第二項第六款、第五項定有明文。經
30 查，本件原告起訴請求確認支票債權不存在，固屬民事訴訟
31 法第四百二十七條第二項第六款所定本於票據有所請求而涉

01 訟，惟本件本訴訴訟標的價額高達一千五百萬元，已逾民事
02 訴訟法第四百二十七條第一項所定五十萬元額數之十倍以
03 上，並經原告於一百一十年三月十九日具狀聲請改依通常程
04 序審理（參本院卷第六十一頁），被告亦於一百一十年四月
05 一日具狀表示同意改用通常訴訟程序（參本院卷第七十三
06 頁），故本院依前揭規定裁定改用通常訴訟程序，由原法官
07 繼續審理，合先敘明。

08 (二)次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
09 益者，不得提起之，民事訴訟法第二百四十七條第一項定有
10 明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存
11 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
12 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最
13 高法院五十二年台上字第一二四〇號裁判意旨可資參照）。
14 經查，本件原告主張系爭支票係因被告以不實資訊提供原
15 告，原告受詐欺或陷於錯誤而將系爭支票交付被告，顯然兩
16 造就系爭支票債權對原告存在與否已發生爭執，如不訴請確
17 認，原告在私法上之地位將有受侵害之危險，參酌首開說
18 明，原告提起本件確認之訴以排除此項危險，應有確認利
19 益，併此敘明。

20 (三)再按民事訴訟法第二百五十九條規定：「被告於言詞辯論終
21 結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合
22 一確定之人提起反訴。」，同法第二百六十條第一項、第二
23 項規定：「反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標
24 的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得
25 行同種之訴訟程序者，不得提起。」。又民事訴訟法第二百
26 六十條第一項後段所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的之法
27 律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係
28 與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或
29 事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言。換
30 言之，為本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律
31 關係，與為反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張

之權利，由同一法律關係發生，或為本訴標的之法律關係發生之原因，與為反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，方可認為兩者間有牽連關係（最高法院九十八年度台抗字第一〇〇五號裁判意旨參照）。經查，本件原告主張撤銷意思表示而請求確認系爭支票債權不存在及返還系爭支票，被告則抗辯系爭契約成立，原告以詐欺或錯誤撤銷意思表示為無理由，故反訴請求原告給付系爭支票票款及法定利息等語，顯見反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法相牽連，符合前揭民事訴訟法第二百五十九條、第二百六十條規定，此部分反訴程序並無不合，應予准許。

二、原告本訴主張及反訴答辯意旨略以：(一)原告於一百零九年十二月間參觀被告所有之系爭辦公室，當時由證人許芬娟負責向原告接待推銷系爭辦公室，證人許芬娟於明知原告需求為「交通運輸業更換辦公室」之下，多次強調系爭辦公室為挑高六米可做夾層，辦公室使用坪效將高達一百多坪，及同棟「復春大樓」二樓亦做夾層，原告因相信系爭辦公室確可透過夾層擁有高坪效，可供交通運輸業使用，方於一百零九年十二月三十一日，與證人許芬娟協商系爭辦公室之買賣條件，當時兩造就買賣條件未能達成共識（原告要求自備款分六期給付，被告僅同意分三期），嗣原告因信任證人許芬娟之說明，即於一百零九年十二月三十一日開立系爭支票，以供證人許芬娟帶回說服被告同意原告條件，詎原告尚未獲證人許芬娟回覆即發現系爭辦公室與證人許芬娟所述有重大差異，原告係受詐欺或陷於錯誤而交付系爭支票予被告，被告明知原告不買系爭辦公室，竟於系爭支票發票日屆至後仍予提示，造成原告退票，原告於一百一十年一月五、七、十一日多次向被告表示「不買系爭辦公室」即屬上開撤銷權之行使，縱認不屬撤銷權之行使，原告仍以本起訴狀之送達作為撤銷意思表示之通知，故被告確實欠缺「持有系爭支票」及「行使系爭支票權利」之法律上原因，爰依確認支票債權不存在及不當得利法律關係提起本件訴訟；(二)反訴被告簽立被

證一購屋證明單及交付系爭支票之行為，不具任何法律效果可言，縱認其具有要約之效果，系爭要約亦因反訴原告沒有為承諾、及反訴被告得主張受詐欺或錯誤而撤銷意思表示，兩造間即無任何法律關係存在，反訴原告反訴請求反訴被告支付系爭支票之票款，即屬無據，應予駁回等語。

三、被告本訴答辯及反訴主張意旨略以：(一)兩造間已於一百零九年十二月三十一日簽立購屋證明單，就買賣標的物為系爭辦公室及八千一百萬元之價金相互意思表示一致，可資證明系爭契約之必要之點已足成立，至於「自備款分六期」本非買賣契約之必要之點，僅係兩造間就買賣價金其中自備款之付款方式之合意，並不足影響系爭契約之成立，況就上開有利於原告之付款交易條件，亦經被告同意，是本件系爭契約已有效成立，系爭支票亦已轉為訂金，被告持有系爭支票自屬有法律上原因，故原告主張被告係無法律上原因而持有原告所開立之系爭支票，請求確認支票債權不存在及返還系爭支票云云，顯屬無據；(二)反訴被告簽發予反訴原告之系爭支票，經反訴原告提示而於一百一十年一月十五日遭退票，而反訴被告為發票人，應依票上所載文義負責，又反訴被告無從以詐欺或錯誤之理由撤銷其意思表示，且該支票之給付為定金，依民法第二百四十九條第二款規定，反訴被告不得請求返還，是反訴原告自得依票據關係，請求反訴被告給付票款一千五百萬元及法定利息，爰依票據法第一百二十六條、第一百三十一條、第一百三十三條規定提起本件反訴等語。

四、兩造對於下列事項並無爭執：(一)原告確有簽發系爭支票；(二)原告不再爭執系爭辦公室之都市計劃法定用途為「攝影棚、倉庫」之問題（參本院卷第三六〇頁）。兩造爭執重點在於：(一)兩造就系爭契約必要之點是否業已合致而就系爭辦公室之買賣成立契約關係？(二)原告是否就系爭辦公室之「夾層」問題遭受詐欺或意思表示錯誤而得撤銷系爭契約？(三)被告就系爭支票是否支票債權不存在？是否有不當得利而應返還系爭支票予原告？(四)被告反訴請求原告給付一千五百萬元

01 及法定利息是否有據？爰說明如后。

02 五、按民法第一百五十三條規定：「當事人互相表示意思一致
03 者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要
04 之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推
05 定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致
06 時，法院應依其事件之性質定之。」；次按民法第八十八條
07 第一項規定：「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事
08 情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以
09 其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。」；再
10 按被詐欺而為意思表示者，依民法第九十二條第一項之規
11 定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之
12 當事人，應就此項事實負舉證之責任，最高法院四十四年度
13 台上字第七五號裁判意旨參照。復按當事人主張有利於己之
14 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第二百七十七
15 條前段定有明文。又按票據行為，為不要因行為，票據上之
16 權利義務，悉依票上所載文義定之，與其基礎之原因關係各
17 自獨立，執票人不負證明關於給付原因之責任，如票據債務
18 人主張執票人取得票據出於惡意或詐欺、脅迫時，則應由該
19 債務人負舉證之責，最高法院九十七年度臺上字第二二四二
20 號判決意旨參照。末按民事訴訟如係由原告主張權利者，應
21 先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張
22 之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所
23 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院十七年上
24 字第九一七號裁判意旨參照。

25 六、兩造就系爭契約必要之點業已合致，就系爭辦公室之買賣成
26 立契約關係：

27 (一)被告提出之一百零九年十二月三十一日購屋證明單（本院卷
28 第九十一頁被證一），經本院於一百一十年八月十一日言詞
29 辯論期日核對正本與卷內影本相符（參本院卷第一七二
30 頁），而該購屋證明單內容顯示，兩造就買賣標的、坪數、
31 總價及系爭支票作為訂金均已合意，僅就付款方式中自備款

二千七百萬元，除系爭支票一千五百萬元外，另外一千二百萬元是否由原告自一百一十年四月一日起分六期按月支付被告部分尚未達成合意，兩造並就此未合意部分約定，被告若同意上揭分六期按月支付之付款方式，則將系爭支票兌現為訂金，若不同意，原票退還。

(二)被告辯稱依據前揭購屋證明單內容即屬契約必要之點於一百零九年十二月三十一日已合致而成立買賣契約關係云云，惟付款方式實屬契約必要之點，否則兩造實無必要約定付款方式未能合致則被告應將系爭支票退還原告，於一百零九年十二月三十一日既然付款方式尚未合致，自無從認定於該日即成立買賣契約。但另一方面，關於被告後來是否同意上揭分六期按月支付之付款方式，證人許芬娟於本院一百一十年八月十一日言詞辯論期日證稱：「…在一百零九年十二月三十一日我有代表被告收這個支票也有開這個購屋證明單，但當時原告負責人說希望車位多一點，付款我有說爭取被告公司可以分六期付款，當時還沒有確定可以分六期，所以購屋證明單有寫這部分，一百一十年一月四日我回被告公司開會，就把這些原告要求的細節跟被告講，被告說OK，所以我才把支票交給被告，同意是一月四日同意。」、「（被告複代理人問：一百一十年一月四日當天有與原告負責人聯繫嗎？）有，吳小姐本來提到要帶朋友來看房子，後來他們又說很忙無法過來，就變成一月五日我才去跟她說明被告有同意原告分六期的條件還有車位的問題，就是購屋證明單上的條件。」（參本院卷第一六二頁、第一六四頁），證人曾又容亦於一百一十年十月十四日證稱：「是，被告一一〇年一月四日星期一的例會有同意原告分六期付款。」（參本院卷第二七一頁），與證人許芬娟之證述相符，足見兩造就系爭契約必要之點於一百一十年一月五日業已合致，就系爭辦公室之買賣成立契約關係。

(三)原告雖主張前揭證人許芬娟證言不實，原告法定代理人並於本院一百一十年八月十一日言詞辯論期日陳稱：「…一月四

01 日華泰銀行印謄本給我，發現這個是不合法…我打電話給許
02 芬娟，她沒有接電話，一月五日她說要來我公司，我說好，
03 她來的時候她說她老闆對六期有意見，我說那不重要，因為
04 我們不要買了…主要是不能做夾層，不能做夾層不需要花這
05 麼多錢去買，華泰銀行不是建商配合的銀行，是我們配合的
06 銀行，華泰的人告訴我夾層是不合法的。」（參本院卷第一
07 六八頁、第一六九頁），證人周孟勳亦於同日證稱：「（被
08 告複代理人問：如果被告公司在一百一十年一月四日就不同
09 意原告公司分六期的條件，那為何還有需要在一百一十年一
10 月十三日前往詢問為何不願意購買？）我們已經在一月四日
11 表達條件不符合我們的需求，所以不願意購買，被告為何還
12 要來問要去問被告。」（參本院卷第一七二頁），然原告法
13 定代理人提出華泰銀行交付之謄本，華泰銀行列印日期卻為
14 一百一十年一月五日（參本院卷第二十七頁原證三），華泰
15 銀行於一百一十年一月五日列印之謄本於一百一十年一月四
16 日交付原告法定代理人之陳述，顯難信為真實，另若如原告
17 法定代理人所稱證人許芬娟說「她老闆對六期有意見」，那
18 依照購屋證明單之內容，被告不同意分六期，原告即得取回
19 系爭支票，又何來後續紛爭，再向原告詢問為何不願購買系
20 爭辦公室，原告陳稱證人許芬娟證言不實云云，不足採信。

21 (四)基上，兩造於一百零九年十二月三十一日就原告應付之一千
22 二百萬元自備款能否分六期給付懸而未決，致系爭契約當時
23 並未即時成立，但證人許芬娟於一百一十年一月五日向原告
24 表達被告有同意原告分六期的條件還有車位的問題，應認此
25 時兩造就系爭契約必要之點業已合致，就系爭辦公室之買賣
26 成立契約關係。

27 七、原告主張就系爭辦公室之「夾層」問題遭受詐欺或意思表示
28 錯誤而得撤銷系爭契約，應屬無據：

29 (一)原告主張證人許芬娟於介紹系爭辦公室時曾帶同原告法代理
30 人吳惠姿、證人周孟勳站在已施作部分夾層上，乃施用詐術
31 使吳惠姿、周孟勳相信系爭辦公室得合法施作夾層云云，並

01 聲請調取刑事案件三次相關偵訊之錄音光碟欲證明刑事偵查
02 庭有提及此事（參本院卷第四四九頁），然而：(1)本院調取
03 前揭錄音光碟請兩造會同聽取後，原告於本院一百一十一年
04 十二月二十八日言詞辯論期日陳稱：「對於錄音光碟內容沒
05 有意見，但是原告還是主張代銷人員有帶原告法定代理人吳
06 惠姿在夾層上面走動。」（參本院卷第五〇一頁），顯見原
07 告根本無法證明確有此事，且誠如被告所述，系爭辦公室若
08 得合法施作夾層，被告必然會施作夾層以增加坪數出售，從
09 而，本件難認證人許芬娟有帶同原告代理人吳惠姿、證人
10 周孟勳站在已施作部分夾層上，施用詐術使吳惠姿、周孟勳
11 相信系爭辦公室得合法施作夾層而詐欺原告之事；(2)原告曾
12 就系爭辦公室爭議對證人許芬娟提告詐欺，然士林地檢署予
13 以不起訴處分，再議亦遭臺灣高等檢察署駁回，聲請交付審
14 判亦經士林地院駁回，業經本院依職權調閱士林地院一一一
15 年度聲判字第十七號卷及該案刑事裁定、士林地檢署一一〇
16 年度偵字一七七四〇號全卷查明無訛，原告主張就系爭辦公
17 室之「夾層」問題遭受詐欺乙節與事實不符。

18 (二)原告另主張被告縱非詐欺，但提供不實資訊使原告誤認系爭
19 辦公室「可做夾層使用」，故原告得向被告撤銷錯誤之意思
20 表示，系爭契約因而歸於無效云云，惟查：(1)系爭辦公室得
21 否合法施作夾層，乃原告得調取建物登記謄本輕易查知之事
22 項，甚至與被告締約前即得要求證人許芬娟提供建物登記謄
23 本核閱，原告若真的對此有誤認，亦顯然具有過失，依民法
24 第八十八條第一項但書之規定，原告無從以意思表示錯誤之
25 理由撤銷系爭契約；(2)實則，士林地院一一一年度聲判字第
26 十七號刑事裁定內容記載，原告法定代理人陳稱證人許芬娟
27 說辦公室夾層要原告自己做，沒有說夾層是合法的，原告法
28 定代理人還問夾層如果安全檢查怎麼辦等語（參本院卷第四
29 九三頁），足見施作夾層並非合法乃原告方面明知之事項，
30 否則何必擔心安全檢查之問題，原告根本沒有因夾層問題而
31 意思表示錯誤之情形，原告主張就系爭辦公室之「夾層」問

題意思表示錯誤乙節與事實不符。

八、被告基於系爭契約得對原告主張支票債權，不生不當得利返還支票之問題，且原告未兌現系爭支票，被告反訴請求原告給付一千五百萬元及法定利息應屬有據：

(一)按民法第二百四十九條第二款規定：「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：…二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。」。次按票據法第一百二十六條規定：「發票人應照支票文義擔保支票之支付。」，同法第一百三十一條第一項前段規定：「執票人於第一百三十條所定提示期限內，為付款之提示而被拒絕時，對於前手得行使追索權。」，同法第一百三十三條規定：「執票人向支票債務人行使追索權時，得請求自為付款提示日起之利息，如無約定利率者，依年利六釐計算。」。

(二)經查：(1)如前所述，兩造就系爭契約必要之點於一百一十年一月五日業已合致，就系爭辦公室之買賣成立契約關係，且原告主張遭受詐欺或意思表示錯誤而撤銷系爭契約應屬無據，一百零九年十二月三十一日購屋證明單更明白記載系爭支票為定金，則依民法第二百四十九條第二款規定，系爭契約因可歸責於原告之事由致不能履行，不得請求返還作為定金之系爭支票原本，被告基於系爭契約得對原告主張支票債權，不生被告不當得利而應返還支票原本予原告之問題；(2)更進一步言，被告於一百一十年一月十五日提示作為定金之系爭支票而因原告存款不足退票，有支票及退票理由單為證（參本院卷第九十九頁），原告於本院一百一十年四月二十九日言詞辯論期日亦表示對該證物形式真正不爭執（參本院卷第一〇六頁），則被告依票據法第一百二十六條、第一百三十一條第一項前段及第一百三十三條規定，反訴請求原告給付一千五百萬元票款及法定利息，應屬有據。

九、綜上所述：(一)原告本訴請求：(1)確認被告持有之系爭支票，對於原告之票據權利不存在；(2)被告將系爭支票原本返還原告，其請求為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，假執

行之聲請失所附麗，應併予駁回；(二)被告反訴請求原告給付一千五百萬元，及自一百一十年一月十五日起至清償日止，按年息百分之六計算之利息，其反訴為有理由，應予准許。反訴原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。並依反訴被告聲請宣告反訴被告如供擔保，得免為假執行。

十、本件本訴與反訴訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

十一、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

十二、據上論結，原告之本訴為無理由，被告之反訴為有理由，依民事訴訟法第七十八條、第三百九十條第二項、第三百九十二條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 1 月 19 日
民 事 庭
法 官 文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市重慶南路一段一百二十六巷一號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 1 月 19 日
書 記 官 高秋芬

本訴訴訟費用計算書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	144,000元	
合 計	144,000元	

反訴訴訟費用計算書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	144,000元	

01 合 計 144,000元