

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第222號

上訴人 輔豐實業股份有限公司

法定代理人 賀錫敬

訴訟代理人 吳旭洲律師

林譽恆律師

楊捷欣律師

被上訴人 江彥霆

訴訟代理人 許文彬律師

李儼峰律師

被上訴人 黃徐秀香

訴訟代理人 秦玉坤律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年1月28日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第1325號第一審判決提起一部上訴，本院於111年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。上訴人於原審依民法第544條或第184第1項、第185條或公司法第23條第1項規定，請求被上訴人江彥霆（下逕稱其名）負損害賠償責任，另依民法第184第1項、第185條或第245條之1第1款、第3款或第179條或類推適用民法第249條第3款、第4款規定，請求被上訴人黃徐秀香（下逕稱其名，與江彥霆合稱為被上訴人）賠償損害或返還訂金，並聲明被上訴人應連帶給

01 付上訴人新臺幣（下同）800萬元本息。嗣上訴人於本院就
02 請求被上訴人連帶給付部分，減縮為其二人中任一人為給付
03 者，他人於其給付範圍內免給付義務，復具狀表示就江彥霆
04 部分僅基於委任契約關係為主張，不再以侵權行為法律關係
05 及公司法第23條規定為請求（見本院卷一第51、170、203-2
06 05、248頁），核其請求不真正連帶給付部分屬減縮應受判
07 決事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。

08 貳、實體事項：

09 一、上訴人主張：江彥霆前受訴外人羅濱漢慈善基金會（下稱羅
10 濱漢基金會）委任負責老人安養業務及購置需用土地等事
11 宜，而向董事長賀錫敬（同為伊之法定代理人）表示黃徐秀
12 香所有如附表所示土地（下稱系爭土地）可為預定用地，然
13 因羅濱漢基金會資金短缺，遂提議由伊購買系爭土地，再轉
14 租或轉賣予羅濱漢基金會使用，伊因信任江彥霆之專業及經
15 歷，乃於民國106年3月間委任其全權負責安養專案（含洽購
16 系爭土地及變更用地等相關事務，下稱系爭專案），復委任
17 其為伊之監察人。嗣江彥霆與黃徐秀香共議以每坪5萬2,800
18 元將系爭土地出賣予伊，伊因此陸續交付定金300萬元、500
19 萬元，並於106年10月2日與黃徐秀香訂定承諾書（下稱系爭
20 承諾書），約定如伊未於106年12月30日前完成交易，即放
21 棄已支付之800萬元。惟經鑑價後，伊始知江彥霆與黃徐秀
22 香共議之買賣價金非屬農牧用地之正常合理價格，並超逾1
23 億元餘，伊詢問後，江彥霆乃以建地之實價登錄資料搪塞，
24 伊自無從履行訂立買賣契約之義務，致受有800萬元定金遭
25 沒入之損害。則江彥霆濫用合理處理委任事務之裁量權，且
26 未盡善良管理人之注意義務，應先依民法第544條後段，次
27 依同條前段規定負賠償責任。又系爭土地未能訂立買賣契約
28 係因黃徐秀香惡意隱匿或不實說明系爭土地真實價格，違反
29 告知說明義務及誠實信用原則，應有可歸責事由，縱不可歸
30 責，伊同無可歸責事由，且800萬元定金之性質為違約定金，
31 黃徐秀香未受損害，800萬元定金應均屬價金之一部先

01 付，買賣契約既未成立，其自亦不得保有，伊得類推適用民
02 法第249條第3款或第4款規定，或依民法第179條、第245條
03 之1第1項第1款或第3款規定，請求黃徐秀香給付800萬元。
04 爰依上開規定，提起本訴，並聲明：(一)江彥霆應給付上訴人
05 800萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
06 利率5%計算之利息。(二)徐黃秀香應給付上訴人800萬元，及
07 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
08 之利息。(三)任一被上訴人已為一部或全部給付，他被上訴人
09 於其給付範圍內，免給付義務。

10 二、被上訴人則以下列情詞抗辯：

11 (一)江彥霆部分：伊為上訴人法定代理人賀錫敬父母多年好友，
12 於賀錫敬之父驟逝後，受其母涂又焜託付，於賀錫敬個人事
13 務暨公司經營，社會公益事務有需要時，提供其諮詢，故受
14 領上訴人以顧問費名義支付之款項，未受委任處理任何安養
15 專案事務。賀錫敬有意發展安養中心事業，伊基於長輩情誼
16 代為牽線介紹其認識蔡芳文、賴朝俊、協助系爭土地買賣雙
17 方傳達訊息，並未受系爭專案之聘任。伊與上訴人間就買賣
18 系爭土地無委任或居間關係；且上訴人既與黃徐秀香簽訂系
19 爭承諾書，可知其已充分瞭解系爭土地之買賣條件，自不得
20 事後片面毀諾。

21 (二)黃徐秀香部分：伊於81年3月16日買受含系爭土地在內之土
22 地，嗣經法院判決取得所有權，系爭土地之成本約1億2,958
23 萬5,997元。上訴人提出之估價報告未敘明以成本法估價顯
24 有困難之理由，與不動產估價技術規則第48條規定有違，且
25 其估價結果低於公告現值，顯不足採；至伊於98間將系爭土
26 地信託登記予子女管理，於信託契約書上記載系爭土地價額
27 為360萬2,352元，乃出於節稅及減省規費之考量。上訴人訂
28 定系爭承諾書前已知悉系爭土地使用分區為農業用地，且系
29 爭承諾書內容乃由賀錫敬之秘書繕打製作，伊無惡意隱匿或
30 不實說明土地價格，亦無違反誠信原則之行為。兩造既未訂
31 立本約，系爭800萬元為立約定金，自不具有「擔保買賣本

01 約債務不履行損害賠償」之違約定金性質等語。

02 三、原審判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請。上訴人不服提起
03 上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)江彥霆應給付上訴人80
04 0萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
05 率5%計算之利息。(三)徐黃秀香應給付上訴人800萬元，及自
06 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%%計算之
07 利息。(四)任一被上訴人已為一部或全部給付，他被上訴人於
08 其給付範圍內，免給付義務。(五)願供擔保請准宣告假執行。
09 被上訴人均答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供
10 擔保請准宣告免為假執行。

11 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第249-250頁）：

12 (一)江彥霆經羅濱漢基金會105年10月7日董事會選任為董事，且
13 自106年6月28日起擔任上訴人之監察人。

14 (二)上訴人於106年3月至12月以顧問費之名義按月給付江彥霆6
15 萬元（扣稅後實付58,854元）。

16 (三)上訴人與黃徐秀香於106年10月2日簽署承諾書（原審卷第45
17 頁），其上記載上訴人同意以每坪5萬2,800元，價金1億4,8
18 29萬9,888元買受黃徐秀香信託登記於訴外人黃詩嘉名下系
19 爭土地。

20 (四)江彥霆於106年6月告知上訴人有關黃徐秀香欲以每坪5萬2,8
21 00元出賣系爭土地一事。

22 (五)上訴人開立支票號碼TY0000000號、面額300萬元、受款人未
23 載、到期日106年6月30日支票一紙，江彥霆於106年6月21日
24 代收此支票，江彥霆嗣將支票交付予黃徐秀香，黃徐秀香業
25 已兌現。

26 (六)上訴人開立支票號碼TY0000000、面額500萬元、受款人未
27 載、到期日106年10月2日支票一紙交付予黃徐秀香，支票業
28 已兌現。

29 (七)上訴人於106年7月31日收受信託契約書（原審卷第231-233
30 頁），信託契約書所載系爭土地財產價值為360萬2,352元。

31 (八)黃徐秀香與訴外人林榮顯、林邱潤松曾簽署不動產買賣契約

書，其上記載之買賣標的包含系爭土地，並記載每坪以4萬5,070元計算（原審卷第137-143頁）。

(九)黃徐秀香前起訴請求林邱潤松移轉包含系爭土地在內之土地，為原法院以93年度重訴字第671號判決駁回，黃徐秀香不服提起上訴，本院以93年度重上字第571號判決林邱潤松應將包含系爭土地在內之土地所有權移轉登記予黃徐秀香。

五、上訴人主張江彥霆受任全權處理系爭專案事務濫用裁量權，且未盡注意義務，與黃徐秀香共議以遠高於正常合理價格1億餘元之價格出賣系爭土地，致其簽署系爭承諾書，並交付違約定金800萬元，應依民法第544條負賠償責任；而黃徐秀香隱匿或不實說明系爭土地真實價格，且以不誠實信用之方法致其無法締結買賣契約，顯有可歸責事由，縱否，兩方同無可歸責事由，且黃徐秀香未受損害，違約定金800萬元應均屬買賣價金之先付，黃徐秀香應依民法第249條第3、4款、第245條之1第1項第1、3款、第179條規定給付800萬元等語，均為被上訴人否認，並以前詞置辯，兩造爭點為：(一)關於江彥霆部分：1.上訴人與江彥霆是否成立顧問之委任關係？如是，本件買賣是否為江彥霆受任事項？2.上訴人先依民法第544條後段、後依同條前段（過失）請求江彥霆給付800萬元本息，有無理由？(二)關於黃徐秀香部分：1.買賣契約是否因可歸責於黃徐秀香，或不可歸責於兩造之事由而未能成立？2.上訴人類推適用民法第249條第3款、第4款或依第179條規定，請求黃徐秀香給付800萬元本息，有無理由？3.黃徐秀香是否惡意隱匿系爭土地之真實價格？或對價格為不實之說明？或其他顯然違反誠實及信用方法之行為？4.上訴人依民法第245條之1第1項第1款或第3款、第179條規定，請求黃徐秀香給付800萬元本息，有無理由？茲審酌如下：

(一)關於江彥霆部分：

1.上訴人與江彥霆是否成立顧問之委任關係？如是，本件買賣是否為江彥霆受任事項？

01 (1)按委任為債權契約之一種，仍須當事人就一方委託他方處理
02 事務，他方允為處理等契約必要之點，互有合致之意思表
03 示，該項契約始能成立，此觀民法第153條、第528條之規定
04 自明（最高法院108年度台上字第1699號判決意旨參照）。
05 又按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
06 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
07 被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵
08 累，亦應駁回原告之請求（最高法院109年度台上字第123號
09 判決意旨參照）。本件上訴人主張其於106年3月聘任江彥霆
10 為顧問，每月支付顧問費6萬元，委任其全權負責安養專案
11 相關事務，包括洽購系爭土地及後續土地變更事宜等語，而
12 江彥霆雖不否認收受顧問費，但抗辯此係因其提供上訴人法
13 定代理人賀錫敬諮詢，非受委任辦理上開事宜等語，自應由
14 上訴人就前開有利於己之主張負舉證之責。

15 (2)經查，賀錫敬陳述：沒有與江彥霆簽立書面契約；江彥霆因
16 為在雙連安養中心的關係，所以請蔡芳文當羅濱漢基金會執
17 行長，也請賴朝俊做初步安養中心的規劃，所以來來回回開
18 了很多次會等語（見原審卷第359-360頁）。證人蔡芳文具
19 結證述：江彥霆介紹我跟賀錫敬認識，去當賀錫敬的顧問，
20 我提供老人長期照顧的經驗，我有受領報酬，每月8萬元，
21 我是從106年11月開始，不到一年顧問關係就停止了，賀錫
22 敬沒有告訴我停止的原因，他就沒有繼續付顧問費給我，後
23 來賀錫敬跟他公司的人沒有再邀請我去開會；系爭專案之流
24 程表是大家一起開會，裡面建築師的進度、我提供的進度、
25 老闆提供的租金來源，是大家一起討論出來的；江彥霆都會
26 出席，賀錫敬、賀錫敬的母親、賀錫敬秘書符瓊方、賴朝俊
27 也都會出席在賀錫敬家的會議；聘任書（蔡芳文與羅濱漢基
28 金會間兼任執行長聘任契約）的洽談、簽訂用印，我都是跟
29 賀錫敬聯繫等語（見原審卷第343、345頁）。證人即建築師
30 賴朝俊則具結證述：106年7月14日開始跟賀錫敬見面討論計
31 畫，簡報給他聽，賀錫敬說希望土地開發的目的，我跟賀錫

01 敬見過兩次面，我只記得一次見面是用餐，有一次是簡報，
02 簡報後就沒有再就這個計畫有其他接觸，因為土地沒有交易
03 成，我就沒有再過問；羅濱漢健康養生園區工程經費概估是
04 我製作的，因為要評估，因為賀錫敬及他母親要瞭解工程的
05 造價，我記得在他家，我提出這份告訴他工程大概要花多少
06 錢等語（見原審卷第346-347頁）。證人即上訴人公司秘書
07 符瓊方則證述：賀錫敬的父親過世後，江彥霆身為父親的舊
08 識，有很多聯繫及關注，會詢問我們有無需要協助的地方，
09 就有提出他可以提供的協助，但這是私人的部分；後來安養
10 的東西進來後，就覺得是否也應該支付他酬勞。就上訴人來
11 說，協助是指土地的聯繫。就基金會來說，要如何修改章
12 程，如何寫預算書，江彥霆也給很多指示、提示跟建議等語
13 （見原審卷第355、357頁）。則由賀錫敬主導羅濱漢基金會
14 與蔡芳文簽署聘任書，約定蔡芳文受聘任擔任兼任執行長提
15 供安養經驗並支付對價，上訴人卻未就支付江彥霆顧問費一
16 事與江彥霆簽署聘任書，約明受委任事項、權限等事，及江
17 彥霆實際上係協助系爭土地買賣之聯繫，介紹蔡芳文、賴朝
18 俊等人予賀錫敬認識，協助上訴人規劃系爭專案，賀錫敬參
19 與會議，流程圖乃賀錫敬與蔡芳文等人共同數度開會討論之
20 結果，賴朝俊向賀錫敬簡報說明羅濱漢健康養生園區工程經
21 費，賀錫敬自行與蔡芳文洽談聘任書內容、簽訂用印，賀錫
22 敬、上訴人邀請蔡芳文開會，決定終止與蔡芳文間聘任合約
23 等節觀之，系爭專案主導者應為賀錫敬，難認上訴人有全權
24 授權江彥霆處理系爭專案。

25 (3)符瓊方於106年8月30日提出土地合約草稿予江彥霆配偶江吳
26 佳臻交黃徐秀香，並說明：「由於部分細節尚待確認，故先
27 擬稿如後，如用途、信託銀行、稅金、費用…等先暫訂或空
28 白。付款條件暫擬如示，須請建築師協助確認需要，變更辦
29 理相關需要文件及期間，相關內容如有想法或疑問，請不吝
30 提出…」等語，黃徐秀香則於106年8月31日收受，並於106
31 年9月1日回覆乙節，有傳真及土地買賣契約書草稿彩色照片

01 列印紙可稽（見本院卷一第391-405頁）。又符瓊方提出予
02 江吳佳臻交黃徐秀香之土地買賣契約書當事人為上訴人、黃
03 詩嘉、黃徐秀香，內容有諸多要求黃詩嘉、黃徐秀香應負責
04 地目變更及與此相關事項之記載，與上訴人主張由江彥霆提
05 供之不動產買賣契約草稿甚有差異，觀諸不動產買賣契約
06 書、土地買賣契約書草稿即明（見原審卷第40-43頁、本院
07 卷一第393-405頁）。且證人江吳佳臻證述：106年6月22日
08 付了支票的訂金，中間因為有資金問題、基金會項目的問
09 題、上訴人說要變更好才要買，叫江彥霆轉達這些事情，我
10 先生說有時候很難轉達，請他用寫的，傳給地主等語（見原
11 審卷第348頁）。可見上訴人清楚明白系爭土地地目應變更
12 始得作為系爭專案使用，並提出應由黃徐秀香、黃詩嘉負責
13 變更地目等條文內容，契約條文之議定實係由上訴人主導進
14 行。則上訴人主張其以江彥霆提供之不動產買賣契約書為草
15 稿，而加以修改，並透過江吳佳臻交予黃徐秀香，系爭土地
16 買賣由江彥霆主導云云，顯難認為有據。再者，上訴人提出
17 前揭土地買賣契約書草稿請江吳佳臻交黃徐秀香後，黃徐秀
18 香拒絕上訴人所提負擔變更地目義務之要求，並表示如要負
19 擔此義務，買賣價金應提高等語，亦有其在土地買賣契約書
20 草稿加註之意見可參。證人江吳佳臻並證述：傳給地主後，
21 地主覺得賀錫敬很外行，後來就說不要賣了，想自己經營，
22 江彥霆跟賀錫敬媽媽比較熟，就跟他媽媽說，所以他媽媽請
23 江彥霆幫忙約地主當面談，說明他們很有誠意想做；106年9
24 月30日中午賀錫敬媽媽、賀錫敬、黃徐秀香、江彥霆及我一
25 起吃飯後，地主說約10月1日請賀錫敬媽媽當見證人，但賀
26 媽媽拒絕說請賀錫敬自己處理，地主說江彥霆很為難就不要
27 管接下來的事，所以黃徐秀香叫我陪她去，我就答應；106
28 年10月2日，賀錫敬他們拿了他們打好的承諾書給黃徐秀香
29 看，黃徐秀香看後覺得條件不是這樣，後來他們自己喬之
30 後，符瓊方拿回去改，他們改好拿回來後，給黃徐秀香看，
31 黃徐秀香覺得沒問題，就簽了；江彥霆因為賀錫敬媽媽叫他

01 不管，10月以後他就沒有管這些事等語（見原審卷第348-34
02 9、351頁）。且賀錫敬代表上訴人與黃徐秀香簽署系爭承
03 諾書之前，黃徐秀香曾書立承諾書草稿，證人符瓊方亦證述
04 確實有收到草稿傳真等語（原審卷第357頁）；承諾書草稿
05 記載：「乙方希望甲方補足總價款10%訂金做為履約保證金
06 （待簽約時轉為簽約金），乙方也承諾在106年月日前絕不
07 能調整土地價款或出售洽第三人」（見原審卷第377頁），
08 系爭承諾書則約定：「乙方希望甲方在支付新台幣伍佰萬元
09 整作為斡旋金（待簽約時連同先前叁佰萬元共新台幣捌佰萬
10 元整轉為買賣訂金）。乙方也承諾在106年12月30日前絕不
11 能調整土地價格或出售洽第三人等，若有反悔，除退回斡旋
12 金新台幣捌佰萬元整外，須另支付新臺幣捌佰萬元整補償
13 金。若於該承諾日期前甲方決定無法繼續此案交易；甲方願
14 意放棄新臺幣捌佰萬元整斡旋金，結束此交易」等語（見原
15 審卷第45頁），顯示承諾書草稿、系爭承諾書上關於上訴人
16 總給付金額、給付金錢名目不同。是證人江彥霆證述：賀
17 錫敬與黃徐秀香自己喬承諾書內容，江彥霆未參與等語，應
18 為可採。則系爭承諾書之內容乃賀錫敬於106年10月2日親自
19 與黃徐秀香磋商後同意，應可認定。至證人符瓊方雖證述取
20 得黃徐秀香之承諾書草稿後，其因字跡潦草而繕打，因黃徐
21 秀香不願修改內容而無修改云云（見原審卷第355頁），然
22 黃徐秀香手寫承諾書草稿內容與承諾書不同之處，已如前
23 述，證人符瓊方此一證述自無足採。則綜合上訴人提出土地
24 買賣契約草稿經江吳佳臻轉交黃徐秀香，賀錫敬與黃徐秀香
25 親自磋商承諾書內容，暨江彥霆於系爭承諾書簽署當日未出
26 席亦未參與等情。可見江彥霆雖曾提出不動產買賣契約草
27 稿，並在系爭承諾書簽訂前，有為上訴人與黃徐秀香購買土
28 地之事傳達訊息，然上訴人或賀錫敬仍自行提出土地買賣契
29 約載明不動產買賣契約草稿所無之土地地目變更相關條文，
30 並與黃徐秀香親自磋商承諾書內容等發生於兩造間之重要事
31 宜等情。是以，江彥霆辯稱其僅係因與賀錫敬父母間之交情

而提供上訴人買賣系爭土地相關協助，並無受上訴人委任應為處理系爭專案所有事務等情，並非無據。

(4)又證人符瓊方雖證述：系爭承諾書記載土地價金1億4,829萬9,888元，這個金額不是承諾書當日定的，是交300萬元的時候，江彥霆手寫的等語（見原審卷第354頁），賀錫敬則陳述：江彥霆來我辦公室時，說他跟地主談了很久，最後有一個約定價格每坪5萬2,800元，江彥霆說他覺得價錢合理等語（見原審卷第359頁）。但系爭專案主導者為賀錫敬，其無全權授權江彥霆處理，江彥霆僅係轉達買賣內容，買賣內容事實上仍由賀錫敬決定，已如前述；且江彥霆覺得價格合理，上訴人仍得決定是否對黃徐秀香提出之要約為承諾，並非江彥霆確認黃徐秀香所欲出賣價格後，上訴人與黃徐秀香即已就系爭土地之買賣價金達成合意。買賣價金既仍由上訴人決定，上開符瓊方證述、賀錫敬陳述，自難用以推論上訴人確有委任江彥霆與黃徐秀香議定買賣價金，上訴人主張買賣價金由江彥霆與黃徐秀香共同議定云云，不足為採。

(5)綜合前述系爭專案主導者為賀錫敬，上訴人未全權授權江彥霆處理系爭專案，及系爭土地買賣價金仍須經上訴人同意，系爭土地買賣先由上訴人決定內容透過江彥霆轉達後，由上訴人與黃徐秀香親自磋商並簽署承諾書等節；並參諸江彥霆於106年3月起至12月止按月收受上訴人給付6萬元之原因多端，無從僅憑此即認兩造就「江彥霆應為上訴人全權負責處理系爭專案，含洽購土地、辦理地目變更」乙節達成合意；本件尚難認上訴人就其主張江彥霆受委任全權負責系爭專案（含洽購土地並辦理地目變更等事）一事，已盡舉證之責。上訴人既未能舉證，其主張與江彥霆就其所述前開事項成立委任契約云云，即無所據。

2.上訴人先依民法第544條後段、後依同條前段（過失）請求江彥霆給付800萬元本息，有無理由？

經查，上訴人未能舉證證明其就系爭土地之買賣與江彥霆成立委任契約，已如前述，其先依民法第544條後段、後依同

01 條前段（過失）請求江彥霆給付800萬元本息，即無理由。

02 (二)關於黃徐秀香部分：

03 1.買賣契約是否因可歸責於黃徐秀香，或不可歸責於兩造之事
04 由而未能成立？黃徐秀香是否惡意隱匿系爭土地之真實價
05 格？或對價格為不實之說明？或有其他顯然違反誠實及信用
06 方法之行為？

07 (1)上訴人主張黃徐秀香依民法第245條之1第1項第1款、第3款
08 規定，對於訂約有重要關係之事項，對他方之詢問應告知說
09 明，不得有惡意隱匿或為不實說明，或有其他顯然違反誠實
10 及信用方法之情事，然其違反告知說明義務、誠實信用原
11 則，隱瞞其與江彥霆共同議定之價格非農業用地之合理交易
12 價格一事，或刻意誤導、詐欺上訴人，以高於合理價格逾1
13 億元之價格出賣予上訴人，致其僅能在放棄交易蒙受800萬
14 元定金損失或繼續交易蒙受超過1億元損失之情形下，決定
15 不與黃徐秀香成立土地買賣契約，買賣契約之未能成立自係
16 可歸責於黃徐秀香或不可歸責於兩造等語，為黃徐秀香否
17 認，應由上訴人就所主張之前開事實，負舉證之責。

18 (2)經查，上訴人主張系爭土地買賣價金係由江彥霆與黃徐秀香
19 共同議定云云，不足為採，其得決定是否接受黃徐秀香提出
20 之買賣價金，已如前述，則系爭土地買賣價金自係經江彥霆
21 傳達上訴人與黃徐秀香，而由上訴人與黃徐秀香合意。又上
22 訴人訴訟代理人陳稱：交付800萬元予黃徐秀香前，上訴人
23 沒有問過黃徐秀香有關價格的問題等語（見本院卷一第248
24 頁），上訴人亦未提出證據證明黃徐秀香曾於簽署系爭承諾
25 書前故意告知每坪5萬2,800元係周邊農牧用地之一般價格。
26 則上訴人主張黃徐秀香惡意隱瞞，就其詢問價格為不實告
27 知，違反告知說明義務云云，即屬無據。再者，上訴人雖主
28 張其認知之買賣價金係屬農牧用地正常交易價格，經估價，
29 始知系爭土地買賣價金遠高於正常合理交易價格，黃徐秀香
30 應有不依誠實信用方法、誤導、詐欺其簽署系爭承諾書之
31 情。但黃徐秀香與訴外人林榮顯、林邱潤松曾簽署不動產買

賣契約書，其上記載之買賣標的包含系爭土地，並記載每坪以4萬5,070元計算，及黃徐秀香前起訴請求林邱潤松移轉包含系爭土地在內之土地，為原法院以93年度重訴字第671號判決駁回，黃徐秀香不服提起上訴，本院以93年度重上字第571號判決林邱潤松應將包含系爭土地在內之土地所有權移轉登記予黃徐秀香等節，為兩造不爭；且黃徐秀香於該民事事件係先位請求林邱潤松返還價金1億7,453萬元，備位請求林邱潤松應移轉土地所有權，林邱潤松對於黃徐秀香業已付清買賣價金一事則不爭執，觀諸本院93年度重上字第571號民事判決即明（見原審卷第167、184頁），則如黃徐秀香確未給付價金，林邱潤松當不致對此不爭執，是上訴人主張黃徐秀香與林邱潤松間買賣價金約定不實，黃徐秀香實際未支付該等價金云云，難認有據；黃徐秀香抗辯以每坪4萬5,070元，買入系爭土地等語，尚非子虛。而上訴人雖提出遠見不動產估價師事務所估價報告書、戴德梁行不動產估價師事務所不動產估價單，主張系爭土地於106年11月28日、12月2日之正常價格依序為每坪1萬4,900元、6,400元（見原審卷第51-105頁），但此僅能證明系爭土地以地目現況經估價之價格，尚無法推翻前揭黃徐秀香以每坪4萬5,070元買入系爭土地之事。上訴人雖又以黃徐秀香與黃詩嘉間信託契約書記載信託財產價值360萬2,352元，主張黃徐秀香明知上訴人知悉系爭土地之真正價格，其與林邱潤松間買賣契約真實性可議云云，但黃徐秀香確有給付林邱潤松買賣價金，已如前述，且黃徐秀香與黃詩嘉為母女，黃徐秀香抗辯為減省稅賦、規費及其他費用之支出，而於信託契約書記載信託財產價值為360萬2,352元等語，非無可能，上訴人上開主張，亦難認可取。綜合黃徐秀香以每坪4萬5,070元之價格買入系爭土地，未隱瞞系爭土地為農牧用地需變更地目始能發展養生村，且告知上訴人應自行變更地目，及本件無證據證明黃徐秀香有故意告知每坪5萬2,800元係周邊農牧用地之一般價格，暨上訴人亦知悉系爭土地應經地目變更始得作為系爭專案土地等

情，難認黃徐秀香有以不誠實、信用之方法或詐欺、誤導上訴人，而以每坪5萬2,800元之價格與上訴人簽署系爭承諾書。上訴人雖以系爭承諾書簽署後，江吳佳臻傳送與其之建地實價登錄資料，主張黃徐秀香刻意誤導或詐欺等語。然此發生於系爭承諾書簽署後，本無從證明黃徐秀香有誤導或詐欺上訴人簽署系爭承諾書之情，此一主張，難認有據。從而，上訴人主張黃徐秀香有民法第245條之1第1項第1款或第3款情形，違反告知說明義務、誠實信用原則，其只能選擇違反買賣預約義務，放棄成立買賣本約，而致系爭土地買賣本約不成立，黃徐秀香應有可歸責事由，其則無可歸責事由云云，均難認有據。

2.上訴人類推適用民法第249條第3款、第4款、民法第245條之1第1項第1款或第3款、第179條規定，請求黃徐秀香給付800萬元本息，有無理由？

(1)按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行，又買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立。次按立約定金係在契約成立前交付之定金，用以擔保契約之成立；違約定金為供契約不履行損害賠償之擔保，其性質應認為最低損害賠償額之預定（最高法院106年度台上字第480號判決參照）。

(2)經查，上訴人與黃徐秀香以系爭承諾書約定：系爭土地約2808.71坪，總價款1億4,829萬9,888元。本案原訂於106年10月1日簽訂買賣合約，因上訴人要求延後簽約日期，為了再次確認雙方之誠信，黃徐秀香希望上訴人再支付500萬元作為斡旋金（含簽約時連同先前300萬元共800萬元轉為買賣訂金），黃徐秀香承諾在106年12月30日前絕不能調整土地價格或出售洽第三人等，若有反悔，除退回斡旋金800萬元外，須另支付800萬元補償金。若於106年12月30日前上訴人決定無法繼續此案交易，上訴人願意放棄800萬元斡旋金，

01 結束此交易等語（見原審卷第45頁）。可見上訴人與黃徐秀
02 香所成立者應為兩方於106年12月30日前訂立以1億4,829萬
03 9,888元買賣系爭土地契約之預約，且斡旋金800萬元係用取
04 得一定之考慮期間，擔保買賣本約之成立，具立約定金之性
05 質。又系爭承諾書雖約定簽署買賣本約時，斡旋金800萬元
06 轉為買賣定金，但上訴人與黃徐秀香並未簽署系爭土地買賣
07 契約，依約定，斡旋金800萬元應尚無從轉為買賣價金，而
08 強制上訴人履行買賣本約，作為黃徐秀香因買賣本約不履行
09 所受損害之擔保。而上訴人雖主張黃徐秀香違反系爭承諾書
10 之約定除應依約退回800萬元外，需另外支付800萬元，故此
11 800萬元斡旋金係供契約不履行損害賠償之擔保，而具違約
12 定金之性質等語。但黃徐秀香依系爭承諾書之約定，所負義
13 務為：於106年12月30日前與上訴人訂立以1億4,829萬9,888
14 元買賣系爭土地之契約，則其反悔而應退回800萬元斡旋金
15 一事，自僅可推論此800萬元斡旋金之性質為立約定金，至
16 黃徐秀香反悔而尚應支付800萬元補償金之約定，其性質應
17 非定金，是上訴人主張斡旋金800萬元具有違約定金之性質
18 云云，難認有據。

- 19 (3)按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約
20 履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責
21 於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返
22 還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行
23 時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸
24 責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。民
25 法第249條定有明文。契約未成立時，當事人為準備或商議
26 訂立契約而有左列情形之一者，對於非因過失而信契約能成
27 立致受損害之他方當事人，負賠償責任：一、就訂約有重要
28 關係之事項，對他方之詢問，惡意隱匿或為不實之說明者。
29 二、知悉或持有他方之秘密，經他方明示應予保密，而因故
30 意或重大過失洩漏之者。三、其他顯然違反誠實及信用方法
31 者。民法第245條之1第1項亦有明文。

01 (4)經查，系爭承諾書為買賣預約，且上訴人與黃徐秀香未成立
02 買賣契約，均如前述，且上訴人雖主張黃徐秀香有就系爭土
03 地買賣契約未能成立有可歸責事由、其無可歸責事由云云，
04 然無可採，已經本院認定如前。則依系爭承諾書有關上訴人
05 放棄800萬元幹旋金之約定，上訴人應不得請求黃徐秀香返
06 還，其類推適用民法第249條第3款、第4款規定，請求黃徐
07 秀香返還800萬元本息，為無理由。又上訴人雖主張黃徐秀
08 香有民法第245條之1第1項第1款或第3款所定惡意隱匿或為
09 不實說明、顯然違反誠實信用方法之情形，但此一主張，同
10 無可採，亦經說明如前，是上訴人依該條規定請求黃徐秀香
11 賠償其所受800萬元本息之損害，亦屬無據。上訴人固另主
12 張800萬元幹旋金之性質為違約定金，黃徐秀香未受有損
13 害，800萬元幹旋金俱屬價金之一部先付，其與黃徐秀香既
14 未成立買賣契約，黃徐秀香當無保有800萬元之權利，應依
15 民法第179條規定返還。然800萬元幹旋金屬立約定金，不具
16 違約定金之性質，同如前述，該立約定金既非供契約不履行
17 損害賠償之擔保，自無因逾黃徐秀香所受損害而屬買賣價金
18 之一部，而應依不當得利規定返還之問題。上訴人此一主
19 張，亦屬無據。綜上，上訴人類推適用民法第249條第3款、
20 第4款、民法第245條之1第1項第1款或第3款、第179條規
21 定，請求黃徐秀香給付800萬元本息，為無理由。

22 六、綜上所述，上訴人依民法第544條、類推適用民法第249條第
23 3款、第4款、民法第245條之1第1項第1款或第3款、第179條
24 規定，請求：(一)江彥霆應給付上訴人800萬元，及自起訴狀
25 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
26 (二)徐黃秀香應給付上訴人800萬元，及自起訴狀繕本送達翌
27 日起至清償日止，按週年利率5%%計算之利息。(三)任一被上
28 訴人已為一部或全部給付，他被上訴人於其給付範圍內，免
29 給付義務，非屬正當，不應准許。其訴既應駁回，假執行之
30 聲請即失所附麗，應併予駁回。從而原審所為上訴人敗訴之
31 判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改

判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 7 月 12 日

民事第十一庭

審判長法 官 李慈惠

法 官 吳燁山

法 官 趙雪瑛

附表

編號	土地地號	產權狀態	
		權利範圍	所有權人
1	新北市○○區○○段 ○○○○段00000地號	全部	信託登記為訴外人 黃詩嘉所有（信託 人為黃徐秀香）
2	新北市○○區○○段 ○○○○段000地號	全部	
3	新北市○○區○○段 ○○○○段000地號	全部	
4	新北市○○區○○段 ○○○○段00000地號	2分之1	
5	新北市○○區○○段 ○○○○段00000地號	2分之1	
6	新北市○○區○○段 ○○○○段000地號	全部	
7	新北市○○區○○段 ○○○○段000地號	全部	

正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
02 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
03 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
04 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
05 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
06 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
07 應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 7 月 12 日
09 書記官 郭晉良