

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第216號

上訴人 世豪通運有限公司

法定代理人 吳惠姿

訴訟代理人 游孟輝律師

宋銘樹律師

朱敬文律師

林俊儀律師

王瑜玲律師

徐明豪律師

被上訴人 丞石國際投資有限公司

法定代理人 彭智祺

訴訟代理人 林俊宏律師

蕭淨尹律師

吳彥鴻

上列當事人間確認支票債權不存在等事件，上訴人對於中華民國112年1月19日臺灣臺北地方法院臺北簡易庭110年度北訴字第11號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限；民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。查上訴人於原審主張其

01 係受被上訴人委託代銷位於臺北市○○區○○路000號「復
02 春大樓」辦公室之代銷業者專案經理許芬娟（下稱許芬娟）
03 之詐欺，或被上訴人提供不實資訊，致伊陷於錯誤，於民國
04 109年12月31日簽發票面金額為新臺幣（下同）1,500萬元、
05 發票日為110年1月10日、票號CDA0000000號之支票（下稱系
06 爭支票）1紙交予許芬娟，伊已依民法第88條、第92條規定
07 ，向被上訴人為撤銷購買位於臺北市○○區○○路000號4樓
08 「復春大樓」辦公室（下稱系爭辦公室），及支付系爭支票
09 作為訂金之意思表示，爰依民法第179條規定，請求被上訴
10 人返還系爭支票（見原審卷第11頁至第15頁）；嗣上訴人上
11 訴後，於本院主張系爭支票係斡旋金性質，兩間既未成立買
12 賣契約，被上訴人即應將作為斡旋金之系爭支票返還等語（
13 見本院卷第116頁、第127頁至第135頁），則上訴人係就其
14 於原審請求被上訴人返還系爭支票所為攻擊方法之補充，依
15 前開規定，自應予准許。

16 二、次按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請
17 求之基礎事實同一者，不在此限；民事訴訟法第446條第1項
18 、第255條第1項第2款著有明文。查上訴人在原審依民法第1
19 79條規定，起訴請求被上訴人返還系爭支票（見原審卷第11
20 頁至第15頁），嗣上訴人上訴後，追加依民法第767條第1項
21 前段之規定為請求（見本院卷第207頁、第211頁至第212頁
22 ），經核其追加請求之基礎事實與原起訴主張之基礎事實，
23 均係本於兩造就系爭辦公室是否成立買賣契約所衍生之爭執
24 ，與民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款規
25 定相符，亦應予准許。

26 三、再按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
27 益者，不得提起之；民事訴訟法第247條第1項有明文規定。
28 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
29 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
30 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
31 52年台上字第1240號民事判決先例意旨參照）。本件上訴人

主張系爭支票係因被上訴人提供不實資訊，使伊受詐欺或陷於錯誤而將系爭支票交付被上訴人，此為被上訴人所否認，則兩造就系爭支票債權對上訴人是否存在顯已生爭執，如不訴請確認，上訴人在私法上之地位將有受侵害之危險，依上開說明，上訴人提起本件確認之訴以排除此項危險，應有確認利益。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

(一)伊為經營交通運輸業者，辦公室位於臺北市○○區○○路00號5樓（下稱上訴人辦公室），因需擴增辦公空間，於000年00月間參觀被上訴人所有系爭辦公室，並由許芬娟負責接待；許芬娟在推銷系爭辦公室時，曾前往伊辦公室與伊公司法定代理人吳惠姿及業務周孟勳開會，許芬娟不僅知悉伊係經營交通運輸業，及伊辦公室空間之設置，且購買系爭辦公室之目的係為更換辦公室，詎許芬娟竟多次強調系爭辦公室為挑高6米可做夾層，辦公室使用坪效將高達100多坪，及同棟大樓之2樓亦做夾層，伊始於109年12月31日，與許芬娟協商系爭辦公室之買賣條件，伊當時要求自備款分6期，但被上訴人僅同意分3期，致兩造就買賣條件未能達成一致，許芬娟希望伊先開立面額為1,500萬元支票，讓許芬娟帶回說服被上訴人同意伊之分期條件，若被上訴人同意，兩造再行締結買賣契約；若不同意，被上訴人會將支票退回給伊。伊因信任許芬娟，即於109年12月31日當場簽發系爭支票1紙交予許芬娟。惟伊事後發現系爭辦公室之都市計劃法定用途為「攝影棚、倉庫」，且建物登記謄本載明「不得違反都市計劃使用」，伊為交通運輸業，與「攝影棚倉庫」之法定用途無關，日後更無法以商用辦公室用途及價格出售；另系爭辦公室亦不得加設夾層，與許芬娟所稱系爭辦公室可做夾層顯有重大差異。許芬娟多次以不實資訊誘騙伊，致伊陷於錯誤而交付系爭支票予被上訴人。伊知悉上情後，即分別於110年1月5、7、11日，依民法第92條規定，向許芬娟及曾又容為撤

01 銷購買系爭辦公室及支付訂金之意思表示。縱認許芬娟所為
02 未構成詐欺，伊因許芬娟提供不實資訊陷於「可做夾層及辦
03 公室使用」之錯誤，伊仍得依民法第88條規定向被上訴人撤
04 銷意思表示。是被上訴人即無持有系爭支票及行使系爭支票
05 權利之法律上原因。若認伊於110年1月5日、7日、11日所為
06 不買系爭辦公室之意思表示不屬撤銷權之行使，則伊以起訴
07 狀繕本之送達作為撤銷意思表示之通知。另許芬娟為代銷業
08 者，係不動產經紀業管理條例所指之經紀人員，故伊交予許
09 芬娟之系爭支票屬斡旋金性質，並非訂金，兩造既未於110
10 年1月15日前簽訂買賣契約，被上訴人自無從取得系爭支票
11 之權利。爰依民法第179條規定提起本件訴訟。並聲明：1.
12 確認被上訴人持有系爭支票對於上訴人之票據權利不存在。
13 2.被上訴人應將系爭支票原本返還上訴人。3.就第2項聲明
14 部分，願供擔保請准宣告假執行。

15 (二)反訴部分則辯稱：伊簽立被證1購屋證明單（下稱系爭證明
16 單），及交付系爭支票之行為不具任何法律效果；縱認具有
17 要約之效果，系爭要約亦因被上訴人未為承諾，及伊得主張
18 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
19 在，則被上訴人就系爭支票之票據權利既不存在，伊即無給
20 付票款之義務，被上訴人請求伊支付系爭支票之票款，並無
21 理由等語。

22 二、被上訴人則以：

23 (一)伊將系爭辦公室委由訴外人慕容行銷有限公司（下稱慕容公
24 司）代為銷售，並由許芬娟在現場進行銷售作業，上訴人有
25 意購置而與許芬娟接洽，經多次洽談後，上訴人於109年12
26 月31日簽立系爭證明單，載明：「房屋坪數：94.86坪」、
27 「訂購總價8,100萬元整」、已付訂金：1,500萬元整。支票
28 號碼：CDA0000000、到期日：110年1月10日、帳號：000000
29 0」、「備註：1.買方需要4個停車位。2.付款方式為自備款
30 2,700萬元，其中1,500萬元現金票，另外1,200萬元分6期，
31 自110年4月1日起按月支付（每月200萬元），其餘為銀貸，

買方（應為「賣方」之誤載）同意上述條件，本票據將兌現為訂金，若不同意，原票退還」等旨，嗣由許芬娟於110年1月4日交付系爭證明單與支票予伊，伊即同意上訴人之車位與分期條件，許芬娟於110年1月5日告知上訴人，請上訴人簽訂買賣契約。詎上訴人推稱可能無法辦理公司登記、貸款金額成數不足、資金壓力過大云云，拒不簽訂書面買賣契約，且使系爭支票以存款不足為由退票，惡意拒絕履約。又依系爭證明單所示，伊已同意上訴人所提條件，系爭支票即兌現為訂金，顯見系爭支票係定金之性質，非屬斡旋金。另系爭辦公室坐落於臺北市○○區○○段0000地號土地，位處內湖科技園區，土地使用分區為科技工業區，而上訴人辦公室所坐落之同土地段38-6地號土地之使用分區亦為科技工業區，且上訴人辦公室建物謄本所載主要用途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。系爭辦公室係已完成保存登記之成屋，任何人均可查閱土地及建物謄本，伊焉有可能以系爭辦公室為商業區商用辦公室而銷售。況上訴人法定代理人並非無購置不動產經驗之人，亦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，上訴人主張受詐欺而陷於錯誤云云，難認有據。兩造既已簽立系爭證明單，顯就買賣標的物為系爭辦公室，及買賣價金為8,100萬元之買賣必要之點之意思表示已合致，則兩造間之買賣契約（下稱系爭買賣契約）業已成立，上訴人交付之系爭支票並轉為訂金，伊持有系爭支票自屬有法律上原因。至「自備款分6期」本非系爭買賣契約之必要之點，僅係兩造就買賣價金中自備款之付款方式之合意，並不影響系爭買賣契約之成立等語，資為抗辯。

(二)另反訴主張：系爭支票經伊於110年1月15日提示遭退票，上訴人為發票人，應依票上所載文義負責。又上訴人未撤銷其意思表示，且該支票之給付為定金，依民法第249條第2款規定，上訴人不得請求返還。是伊得依票據關係，請求上訴人給付票款1,500萬元，及自該支票付款提示日即退票日起至

清償日止，按週年利率6%計算之利息。爰依票據法第126條、第131條、第133條規定提起反訴。並反訴聲明：1.上訴人應給付被上訴人1,500萬元，及自110年1月15日起至清償日止，按週年利率6%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴（上訴人並於本院追加依民法第767條第1項前段之規定為請求權基礎）。並上訴聲明：(一)原判決關於：1.駁回上訴人下列第(二)、(三)項之訴，及假執行之聲請；2.命上訴人給付被上訴人1,500萬元本息部分，均廢棄。(二)確認被上訴人持有系爭支票對於上訴人之票據權利不存在。(三)被上訴人應將系爭支票原本返還上訴人。(四)就第(二)項聲明部分，願供擔保請准宣告假執行。(五)上開(一)2.廢棄部分，被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人之答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本件上訴人主張許芬娟明知伊係經營交通運輸業，購買系爭辦公室係為更換辦公室使用，竟多次向伊強調系爭辦公室為挑高6米可做夾層，使用坪效將高達100多坪，且同棟大樓之2樓亦做夾層，致伊陷於錯誤，而與許芬娟協商系爭辦公室之買賣條件，並交付系爭支票作為斡旋金，惟兩造就伊要求自備款分6期之買賣條件及停車位數量未能達成共識，系爭買賣契約並未成立。另伊於知悉受許芬娟詐騙後，已依民法第92條規定向被上訴人為撤銷購買系爭辦公室及支付訂金之意思表示；縱認未構成詐欺，伊亦因許芬娟不實資訊而陷於「可做夾層及辦公室使用」之錯誤，依民法第88條規定向被上訴人撤銷意思表示。故被上訴人已無持有系爭支票及行使系爭支票權利之法律上原因。爰請求確認被上訴人持有系爭支票對於上訴人之票據權利不存在，並依民法第179條規定，及追加依民法第767條第1項前段之規定，請求被上訴人返還系爭支票原本等語；被上訴人則以前開各詞置辯，並反訴

主張伊於110年1月15日提示系爭支票遭退票，上訴人為發票人，應依票上所載文義負責，爰依票據法第126條、第131條、第133條規定，請求上訴人給付系爭支票之票款1,500萬元及法定利息等語。是本件爭點為：(一)兩造間就系爭辦公室是否已成立系爭買賣契約？系爭支票究為幹旋金或定金？(二)上訴人主張受詐欺或意思表示錯誤而依民法第92條、第88條規定撤銷為系爭買賣契約之意思表示，是否合法？(三)上訴人訴請確認被上訴人持有系爭支票對於上訴人之票據權利不存在，並依民法第179條規定，及追加依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人返還系爭支票原本，有無理由？(四)被上訴人反訴請求上訴人給付票款1,500萬元及法定利息，有無理由？

五、心證之理由：

(一)兩造間就系爭辦公室是否已成立系爭買賣契約？系爭支票究為幹旋金或定金？

按當事人締結不動產買賣之債權契約，固非要式行為，惟對於契約必要之點意思必須一致，買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立（最高法院40年台上字第1482號、69年台上字第1710號民事判決先例意旨參照）。次按解釋契約，應探求當事人立約時之真意。而買賣契約有預約及本約之分，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（最高法院61年台上字第964號民事判決先例意旨、102年度台上字第488號民事判決意旨參照）。而預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約。倘將來係依所訂之契約履行而無須另訂本約者，縱名為預約，仍非預約（最高法院64年台上字第1567號民事判決先例意旨參照）。再按契約當事人之一方，以確保契約之履行為目的，而交付他方

之金錢或其他代替物，無論其使用之名稱如何，均為定金（最高法院77年度台上字第767號民事判決意旨參照）。又定金在契約成立時（在買賣契約，即指標的物及其價金，雙方當事人互相同意時）交付，固為證約定金；若在契約成立前交付，則祇為立約定金。立約定金僅係保證訂立契約，尚不能據以謂契約已成立（最高法院67年度台上字第581號民事判決意旨參照）。經查：

1. 觀諸系爭證明單載明：「丞石建築復春大樓」、「訂購戶別：肆樓共壹戶」、「房屋坪數：94.86坪」、「車位編號：共肆個」、「訂購總價捌仟壹佰萬元整（內含車位款）」、「已付訂金：壹仟伍佰萬元整」、「支票號碼：CDA0000000」、「到期日：110年1月10日、帳號：0000000」、「備註：1. 買方需要4個停車位。2. 付款方式為自備款2,700萬元，其中1,500萬元現金票，另外1,200萬元分6期，自110年4月1日起按月支付（每月200萬元），其餘為銀貸，買方（應為「賣方」之誤載）同意上述條件，本票據將兌現為訂金，若不同意，原票退還。」等語（見原審卷第91頁）；及參以證人許芬娟於原審證稱：伊在109年12月31日有代表被上訴人收系爭支票，並有開系爭證明單，當時上訴人之法定代理人吳惠姿說希望車位多一點，關於付款伊有說爭取被上訴人可以同意分6期付款，當時還沒有確定可以分6期，所以系爭證明單有寫這部分。伊於110年1月4日回被上訴人公司開會，就將上訴人這些要求的細節跟被上訴人講，被上訴人說OK即同意上訴人在系爭證明單備註所要求之條件後，伊才把系爭支票交給被上訴人，被上訴人是在1月4日同意。伊在110年1月4日有跟吳惠姿聯繫，吳惠姿本來提到要帶朋友來看房子，後來又說很忙無法過來，就變成1月5日伊才去跟吳惠姿說明被上訴人有同意上訴人分6期的條件及4個車位的問題，也就是系爭證明單上的條件等語（見原審卷第162頁、第164頁）；證人即被上訴人公司員工曾又容於原審證稱：被上訴人於110年1月4日星期一的例會有同意上訴人在系爭證明單備註欄

01 要求的條件，許芬娟當天就將系爭支票交給伊，伊轉交給公
02 司財務人員；如果被上訴人不同意系爭證明單備註欄記載的
03 條件，就會把訂單跟支票退還給客戶等語（見原審卷第271
04 頁、第273頁）。可知兩造已就買賣標的物（即復春大樓4樓
05 1戶、面積94.86坪、4個停車位）、買賣價金8,100萬元，及
06 分期付款條件〔即自備款2,700萬元，其中1,500萬元現金票
07 ，另外1,200萬元分6期，自110年4月1日起按月支付（每月2
08 00萬元），其餘為銀行貸款〕之買賣契約必要之點達成意思
09 表示合致，且依系爭證明單備註欄所載，被上訴人同意上訴
10 人所要求之條件即兩造就買賣契約達成意思表示合致後，系
11 爭支票即由被上訴人提示兌現轉為定金；否則許芬娟於110
12 年1月5日見到吳惠姿時，應會將被上訴人不同意上訴人在系
13 爭證明單備註欄所要求之條件告知吳惠姿，並將系支票退還
14 。至於上訴人法定代理人吳惠姿於原審陳稱：許芬娟於110
15 年1月5日來上訴人公司說被上訴人對分6期有意見云云（見
16 原審卷第169頁）。證人周孟勳即上訴人之員工於原審證稱
17 ：許芬娟於110年1月5日到上訴人公司本來要說被上訴人不
18 同意分6期，伊說這不重要，因為上訴人不買了，條件就不
19 重要了云云（見原審卷第171頁），顯與本院前開認定之事
20 證不合，尚難憑採。

21 2.承上所述，兩造雖已就買賣契約之買賣標的物、買賣價金及
22 分期付款條件達成意思表示合致，惟觀系爭證明單之約定事
23 項欄記載：「1.訂戶（按即上訴人）應於110年1月15日前攜
24 本訂單，簽約金及所需文件簽訂買賣契約，逾期視同放棄購
25 買權，賣方（按即被上訴人）不另催告，本證明單作廢。2.
26 本證明單為收到購屋訂金之臨時證明，買賣雙方之交易條件
27 以買賣契約為準，簽訂買賣契約後，本證明單收回作廢。3.
28 本訂購案之付款方式及房屋建材設備，詳如價格表及說明書
29 所載。」、「茲收到☐預售屋買賣契約書影本☒成屋買賣契
30 約書影本☐其他」等語可知，上訴人於被上訴人同意上訴人
31 在系爭證明單備註欄所要求之條件後，上訴人應於110年1月

01 15日前攜帶系爭證明單，簽約金及所需文件與被上訴人簽訂
02 正式之買賣契約，兩造關於買賣系爭辦公室之交易條件以買
03 賣契約為準，上訴人逾期未訂約，即視同放棄購買系爭辦公
04 室之權利，顯見兩造僅成立買賣預約，兩造前開所約定之標
05 的物及買賣價金（含付款條件）之範圍先為擬定，以作為兩
06 造日後訂立買賣本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已
07 成立。是上訴人在買賣本約成立前交付予被上訴人之系爭支
08 票，其性質為立約定金，僅係作為保證上訴人日後訂立買賣
09 本約，並非兩造間因上訴人就系爭辦公室之出價與被上訴人
10 之售價有所差距，而由上訴人簽發系爭支票予居間人，使居
11 間人代向被上訴人議價之斡旋金。

12 3.綜上，兩造雖已就買賣契約之買賣標的物、買賣價金及分期
13 付款條件達成意思表示合致，惟僅成立買賣預約，並未成立
14 買賣本約，系爭支票之性質為立約定金，保證上訴人應於11
15 0年1月15日前與被上訴人簽訂買賣本約。是上訴人主張兩造
16 就買賣條件並未達成一致，系爭支票為斡旋金並非定金云云
17 ，被上訴人抗辯兩造間已成立買賣契約云云，均無可採。

18 (二)上訴人主張受詐欺或意思表示錯誤而依民法第92條、第88條
19 規定撤銷為系爭買賣契約之意思表示，是否合法？

20 按「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意
21 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不
22 知事情，非由表意人自己之過失者為限。」、「因被詐欺或
23 被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。」民法
24 第88條第1項、第92條第1項分別有規定。次按民法第88條之
25 規定，係指意思表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與為
26 意思表示之動機有錯誤之情形有別（最高法院51年台上字第
27 3311號民事判決先例意旨參照）。再按民法第92條第1項前
28 段規定，因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表
29 示，其所欲保護之法益為「表意者意思表示形成過程之自由
30 」，且所稱詐欺行為，係指對表意人意思形成過程屬於重
31 要，而有影響之不真實事實，為虛構、變更或隱匿之行為，

故意表示其為真實，而使表意人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷（最高法院100年度台上字第858號、111年度台上字第176號民事判決意旨參照）。又按票據行為，為不要因行為，票據上之權利義務，悉依票上所載文義定之，與其基礎之原因關係各自獨立，執票人不負證明關於給付原因之責任，如票據債務人主張執票人取得票據出於惡意或詐欺、脅迫時，則應由該債務人負舉證之責（最高法院97年度台上字第2242號民事判決意旨參照）。經查：

1. 上訴人主張許芬娟明知伊係經營交通運輸業，購買系爭辦公室之目的係為更換辦公室，竟多次以系爭辦公室為挑高6米可做夾層，辦公室使用坪效將高達100多坪，及同棟「復春大樓」2樓亦做夾層之不實資訊誘騙伊，致伊陷於錯誤而交付系爭支票予被上訴人云云。查：

(1) 證人許芬娟於原審證稱：復春大樓是1個樓層1戶，在臺北市很少見，所以稱做高效辦公室，此與加設夾層無關。伊是代銷業與仲介業不同，沒有提供系爭辦公室之建物登記謄本給吳惠姿看，但有提供竣工圖，竣工圖上有記載攝影棚、一般廠庫（見原審卷第175頁）。伊在銷售時知道系爭辦公室不能施作夾層，伊並沒有告訴吳惠姿及周孟勳系爭辦公室可以施作夾層，且同棟大樓2樓也施作夾層並沒有問題，吳惠姿有問到其他人怎麼用辦公室，伊有講其他人怎麼用，也有夾層都沒有坪數，否則建商一定要算夾層的坪數來賺錢。在竣工圖標示「男女廁」位置的上方有封頂，在封頂上方至辦公室頂部還有2米多的高度空間，這空間不算是夾層等語（見原審卷第162頁至第167頁）；另於臺灣士林地方檢察署（下稱士林地檢署）110年度他字第2586號（下稱他字2586號）詐欺案件中稱：伊有告訴吳

01 惠姿復春大樓是工業用地上的大樓，上訴人辦公室離系爭
02 辦公室很近，約3、4百公尺，區域也是在內湖科技園區，
03 吳惠姿母子在109年12月8日一起來看過後就沒再來看屋，
04 因為吳惠姿對該區域很熟悉。伊並不知道吳惠姿購買系爭
05 辦公室的用途是要做辦公室用，吳惠姿只說是自用，客戶
06 的自用或投資都有自己的想法，伊無法掌握客戶的想法。
07 伊沒有向吳惠姿表示系爭辦公室挑高6米可做夾層，完成
08 夾層後坪效高達100多坪；同棟復春大樓2樓亦做夾層，夾
09 層絕對沒有問題云云，伊沒有帶吳惠姿去看過2樓，僅提
10 出其他屋主如何使用，伊只有提供寸尺圖，上面有使用類
11 別，有寫用途，攝影棚、一般廠庫等語（見本院卷第317
12 頁至第318頁、第321頁）；於士林地檢署110年度偵字第1
13 7740號（下稱偵字17740號）詐欺案件中稱：告證9是茶水
14 間，上方有做天花板，天花板上方還有2米多高度的空間
15 可以讓人進入，伊不知道茶水間上方的空間是誰做的，伊
16 只有告訴吳惠姿及周孟勳，其他屋主都有做一些空間運用
17 ，他們也可以善加使用，伊沒有說系爭辦公室可以做夾層
18 ，也沒有介紹做夾層的公司給他們，吳惠姿或周孟勳並沒有
19 告訴伊購買系爭辦公室是要做辦公室使用，系爭證明單
20 上所記載的總價是系爭辦公室加上4個停車位的價金，坪
21 數94.86坪是謄本登記的主建物面積加上公共設施、雨遮
22 及車位共有部分。在內湖科技園區很大比例的建築物都是
23 做辦公室使用，另經伊去臺北市商業處調資料，系爭辦公
24 室可以做遊覽車客運業的辦公室等語（見本院卷第335頁
25 、第359頁至第361頁、第364頁），並有證人許芬娟提出
26 之營業場所土地使用分區管制與建築管理規定查詢表在卷
27 可佐（見本院卷第366頁）。證人吳惠姿於士林地檢署他
28 字2586號詐欺案件偵查中證稱：000年00月間許芬娟打電
29 話給伊，說已經完工了，有興趣可以去看，伊與兒子周孟
30 勳即於同年12月初去復春大樓1樓招待所，許芬娟說只剩
31 下3、4樓，3樓是正常規格，4樓是挑高，3、4樓伊都有

01 去看，4樓有一部分有蓋夾層了，許芬娟沒有跟伊說夾層
02 的用途，只說先做起來，夾層做在洗手間與茶水間的樓上
03 ，廁所上面就有1個隔層，面積還蠻大的，許芬娟說可以
04 做招待客人的地方，許芬娟有帶伊去夾層看等語（見本院
05 卷第343頁）。證人吳惠姿於士林地檢署偵字17740號詐欺
06 案件偵查中證稱：被上訴人或許芬娟沒有提出正式文件保
07 證系爭辦公室可以合法施作夾層，許芬娟也沒有說夾層是
08 合法的等語（見本院卷第352頁至第353頁）。證人周孟勳
09 於士林地檢署偵字17740號詐欺案件偵查中證稱：許芬娟
10 有伊和吳惠姿看系爭辦公室內位於洗手間天花板上方的空
11 間，伊和吳惠姿沒有問許芬娟這個空間夾層是否合法，許
12 芬娟也沒有說施作夾層是合法的等語（見本院卷第358頁
13 ）。依證人許芬娟、吳惠姿、周孟勳前開證述可知，證人
14 許芬娟陪同吳惠姿及周孟勳看系爭辦公室時，吳惠姿僅告
15 知購買系爭辦公室係作為自用，並未明確告知係預備作為
16 遊覽車客運業之辦公室使用；且系爭辦公室之茶水間及廁
17 所天花板上方雖留有2米多高度空間可讓人進入，惟證人
18 許芬娟並未告知吳惠姿、周孟勳系爭辦公室挑高6米，可
19 以施作合法夾層來增加空間利用。另參以系爭辦公室為已
20 建造並完成所有權第一次登記之建物，則該建物之相關登
21 記事項均記載於建物登記謄本，並為公開資訊，任何人經
22 可向地政機關申請獲取，而該建物謄本之其他登記事項明
23 載：「本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆
24 除費用」等語（見原審卷第27頁），已足使欲承購該建物
25 之人得悉系爭辦公室內不得施作夾層及施作夾層之風險，
26 上訴人只要於事前加以查閱相關資訊，即可獲悉系爭辦公
27 室不得施作夾層之限制，證人許芬娟身為房地產專業銷售
28 人員，對於建物登記謄本為公開資訊乙節應無不知之理，
29 衡情亦無可能故意向證人吳惠姿、周孟勳隱瞞公開資訊之
30 禁止事項，對其2人佯稱系爭辦公室得合法施作夾層而為
31 詐術之實施。至證人吳惠姿、周孟勳參觀系爭辦公室時，

證人許芬娟雖帶同證人吳惠姿、周孟勳於茶水間及廁所天花板上方約有2米多高度之夾層行走參觀，惟證人許芬娟並未積極表示系爭辦公室可合法施作夾層乙節，業經證人吳惠姿、周孟勳證述明確，且一般不動產銷售本即多以樣品屋或裝潢建議模型、平面圖示為吸引消費者購買以推展商機之媒介，惟該交易是否成立，尚須買賣雙方經營洽商程序，就買賣標的物種類、使用範圍、價格及效用等重要事項達成合意，進而簽訂契約，其交易始完成，若出賣人於上開過程中未蓄意隱瞞交易實情，尚不得遽認有何施用詐術使人陷於錯誤之行為。則證人許芬娟帶同證人吳惠姿、周孟勳參觀茶水間及廁所天花板上方已事先施作之夾層空間，或提供對於夾層空間利用方式之建議平面圖，僅為許芬娟推銷商品方法及提供消費者室內裝潢之參考，就屋內挑高空間之使用範圍、價金計算等具體權利義務內容，仍須買賣雙方於契約內容中協商，尚難據此即逕認許芬娟有以上揭推銷方式對吳惠姿有施用詐術之行為。

- (2)另觀諸系爭辦公室之建物登記第二類謄本之主要用途記載：「第43組攝影棚、一般倉庫」，其他登記事項記載：「……第3層至第4層及第6層至第7層用途為攝影棚，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。」等語（見原審卷第27頁），雖無正面表列得作為運輸業辦公室之用。然細繹上開記載內容，係規定系爭辦公室不得作為住宅或違反都市計畫之用，並無僅能作為攝影棚使用之記載。況系爭辦公室坐落土地之土地使用分區為「科技工業區（C區不得作為住宅使用）」，使用執照原核准類組為「攝影棚C-2」，而遊覽車客運業（現場不做車輛調度及停放）類組亦為「C-2」，依建築物使用類組及變更使用辦法係屬同類組C-2，可依使用執照原核准平面圖說範圍使用系爭辦公室，但不得擴大範圍使用等情，有營業場所土地使用分區管制與建築管理規定查詢表在卷可佐（見本院卷第366頁）；另依臺北市政府都市發展局110年8月20日北市都規字

第1100094443號函釋意旨，亦認系爭辦公室符合臺北市政府79年8月5日公告之都計書內規定附條件允許作為「第37組：旅遊及運輸服務業(三)旅遊及遊覽車客運公司辦事處」使用，此有上開函文在卷可參（見原審卷第193頁至第194頁），堪認系爭辦公室確可供遊覽車客運業作為辦公室使用。是上訴人主張許芬娟明知伊購買系爭辦公室目的係作為交通運輸業辦公室使用，竟多次以不實資訊誘騙伊，致伊陷於錯誤而交付系爭支票予被上訴人，係屬故意施行詐術云云，尚乏依據。

2.上訴人另主張縱認許芬娟所為未構成詐欺，伊因許芬娟提供不實資訊陷於「可做夾層及辦公室使用」之錯誤云云。查，許芬娟帶同吳惠姿參觀系爭辦公室內茶水間及廁所天花板上約有2米多高度之夾層時，許芬娟並未向吳惠姿表示系爭辦公室可合法施作夾層，且系爭辦公室得否合法施作夾層，上訴人於事前即可查閱系爭辦公室建物謄本之相關資訊，即可獲悉系爭辦公室不得施作夾層之限制等情，已如前述。況依證人周孟勳於前揭偵查案件中證稱：伊和吳惠姿在看屋及109年12月31日前，與許芬娟之洽談過程中，有告知許芬娟購買系爭辦公室的目的是要作辦公室使用；上訴人只是要買辦公室，沒有特別尋找要做夾層的部分，就伊所知，在那裡區域應該都會是辦公室使用目的，所以沒有特別去查證等語（見本院卷第358頁）可知，上訴人購買系爭辦公室的主要目的係要作為供遊覽車客運業之辦公室使用，至系爭辦公室可否合法施作夾層，則非必要考量。而系爭辦公室確可供遊覽車客運業作為辦公室使用乙節，復如上所述，足見上訴人於簽訂系爭證明單，決定購買系爭辦公室時，並未陷於「可做夾層及辦公室使用」之錯誤。

3.上訴人復主張幹旋金與要約書之區別及其替代關係，為不動產交易中之重要資訊，許芬娟並未告知二者之區別及其替代關係，乃隱瞞重要交易資訊而使交易相對人與之交易，構成欺罔行為，違反公平交易法第25條規定云云。然按公平交易

01 法第25條規定：「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他
02 足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」係不正競爭
03 （不公平競爭）行為之概括規定，行為是否構成不正競爭？
04 可從行為人與交易相對人之交易行為，及市場上之效能競爭
05 是否受到侵害加以判斷。查上訴人已知悉本件買賣交易之買
06 賣標的物、買賣價金，並於系爭證明單之備註欄記載其欲購
07 買停車位之數量及分期付款條件，經被上訴人同意後，兩造
08 成立買賣預約，且上訴人所交付之系爭支票依系爭證明單所
09 載，轉為立約定金，作為保證上訴人日後訂立買賣本約，系
10 爭支票並非兩造間因上訴人就系爭辦公室之出價與被上訴人
11 之售價有所差距，而由上訴人簽發系爭支票予居間人，使居
12 間人代向被上訴人議價之斡旋金等情，已如前述，顯見被上
13 訴人並無以積極欺瞞或消極隱匿重要交易資訊，而足以引人
14 錯誤之方式，與上訴人從事系爭辦公室之買賣交易行為之情
15 事。再者，承前所述，被上訴人並無對上訴人故意提供不實
16 交易資訊為詐欺及使上訴人陷於錯誤而為交易之行為。此外
17 上訴人並非基於公平交易法第25條規定請求被上訴人賠償損
18 害，是上訴人主張被上訴人違反公平交易法第25條規定云云
19 ，洵屬無據。

20 4.綜上，被上訴人既未對上訴人為故意提供不實交易資訊之詐
21 欺或使上訴人陷於錯誤而為本件買賣之交易行為，亦未違反
22 公平交易法第25條規定，則上訴人主張其已依民法第88條、
23 第92條規定，分別於110年1月5日、7日、11日，及以起訴狀
24 繕本之送達作為撤銷系爭買賣契約之意思表示，自不生合法
25 撤銷之效力。

26 (三)上訴人訴請確認被上訴人持有系爭支票對於上訴人之票據權
27 利不存在，並依民法第179條規定，及追加依民法第767條第
28 1項前段規定，請求被上訴人返還系爭支票原本，有無理由
29 ？

30 按買受人於簽立買賣預約時所交付之定金，係以擔保本約（
31 買賣契約）之成立為目的之所謂「立約定金」。若本約成立

，立約定金即變更為確保契約之履行為目的，固有民法第249條規定之適用；本約如未成立，定金之效力仍應類推適用該條文之規定（最高法院93年度台上字第441號民事判決意旨參照）。次按民法第249條第2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。」。查，兩造已就系爭辦公室成立買賣預約，上訴人應於110年1月15日前與被上訴人簽訂買賣本約，上訴人並交付系爭支票作為立約定金乙節，已如前述。次查，被上訴人並未對上訴人為故意提供不實交易資訊之詐欺或使上訴人陷於錯誤而為本件買賣之交易行為，上訴人依民法第88條、第92條規定撤銷系爭買賣契約之意思表示，不生合法撤銷之效力等情，亦如上所述，則系爭辦公室之買賣本約，係因可歸責於上訴人之事由，致不能成立，亦即預約已不能履行，上訴人交付之定金即系爭支票，依民法第249條第2款規定，自不能請求被上訴人返還。從而，被上訴人持有系爭支票，即有法律上之原因，上訴人請求確認被上訴人持有系爭支票對於上訴人之票據權利不存在，及依民法第179條規定，追加依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人返還系爭支票原本，自屬無據。

(四)被上訴人反訴請求上訴人給付票款1,500萬元及法定利息，有無理由？

復按發票人應照支票文義擔保支票之支付。執票人於票據法第130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。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。票據法第126條、第131條第1項本文、第133條分別有明文規定。查，系爭支票之性質為立約定金，作為保證上訴人於110年1月15日前與被上訴人簽訂買賣本約，然上訴人因可歸責於其之事由，致未能於110年1月15日前與被上訴人簽訂買賣本約之情，業如上所述。而被上訴人於110年1月15

01 日提示系爭支票因存款不足遭退票乙節，有系爭支票及退票
02 理由單在卷可按（見原審卷第99頁），則被上訴人依前揭規
03 定，反訴請求上訴人給付1500萬元票款，及自110年1月15日
04 起至清償日止，按週年利率6%計算之利息，應屬有據。

05 六、綜上所述，上訴人本訴求為判決確認被上訴人持有系爭支票
06 對於上訴人之票據權利不存在，並依民法第179條規定請求
07 被上訴人應將系爭支票原本返還上訴人，非屬正當，不應准
08 許。被上訴人反訴部分依票據法第126條、第131條第1項本
09 文、第133條之規定，請求上訴人給付1,500萬元，及自110
10 年1月15日起至清償日止，按週年利率6%計算之利息，為有
11 理由。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並就本訴請求返還
12 系爭支票原本部分，駁回上訴人此部分假執行之聲請，就反
13 訴部分，依兩造聲請為供擔保准免假執行之諭知，核無不合
14 。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應
15 駁回其上訴。另上訴人追加依民法第767條之規定為請求部
16 分，亦為無理由，併予駁回。

17 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
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，附此敘明。

20 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
21 第449條第1項、第78條，判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 4 月 16 日
23 民事第十庭

24 審判長法 官 邱 琦

25 法 官 邱靜琪

26 法 官 高明德

27 正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 （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
31 具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

01 資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
02 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 4 月 16 日

05 書記官 郭彥琪