

最高法院民事判決

111年度台上字第1442號

上訴人 禾達睿生醫有限公司

兼法定代理人 黃齡瑩

共 同

訴訟代理人 洪國欽律師

李倬銘律師

黃君介律師

被上訴人 芳成工業股份有限公司

法定代理人 江廷芳

訴訟代理人 王進勝律師

張釗銘律師

上列當事人間請求給付票款事件，上訴人對於中華民國111年2月16日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（110 年度重上字第29號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理 由

一、本件被上訴人主張：訴外人高都汽車股份有限公司（下稱高都公司）經訴外人正禾不動產股份有限公司人員鄔綺琳仲介，以高都公司法定代理人余榮輝配偶即上訴人黃齡瑩名義，於民國108年6月21日簽立內容記載願購買伊所有坐落高雄市○○區○○○段000、000之0、000之0、000之0、000之0、000之0地號土地應有部分各1/2（下分稱地號，合稱系爭土地）等語之不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），並交付發票人為上訴人禾達睿生醫有限公司（下稱禾達睿公司）、面額新臺幣（下同）各1000萬元之支票2 紙（下合稱系爭支票）作為斡旋金。經伊同意出售系爭土地，系爭支票已轉為定金，詎伊提示系爭支票後未獲付款等情，爰分別依

01 系爭意願書、票據法律關係，求為命黃齡瑩、禾達睿公司各
02 給付2000萬元，及自109年7月13日追加被告暨準備書狀繕本
03 送達翌日起加計法定遲延利息；暨任一上訴人給付，其餘上
04 訴人於該給付範圍內免給付責任之判決。

05 二、上訴人則以：系爭意願書就買賣數量、付款等必要之點尚未
06 一致，且被上訴人係在委託期限即108年6月30日後始簽立系
07 爭意願書，並增加其他條件，難認兩造間就系爭土地買賣契
08 約（下稱系爭契約）已成立。縱認契約成立，黃齡瑩已告知
09 鄔綺琳購地用途為工業使用，鄔綺琳卻仲介連同窯業用地在
10 內之系爭土地，並佯稱其中000之0地號土地為窯業用地所變
11 更，其他土地日後均可變更為工業用地之不實資訊，致黃齡
12 瑩陷於錯誤簽立系爭意願書，黃齡瑩為此先後於108年9月4
13 日、同年12月5日依序以意思表示錯誤、受詐欺為由，撤銷
14 簽立系爭意願書之意思表示。再者，黃齡瑩購買系爭土地係
15 為供高都公司使用，被上訴人未能交付工業用地，屬瑕疵
16 物，亦為債務不履行，黃齡瑩已於108年9月4日解除買賣契
17 約，被上訴人自不得再為請求等語，資為抗辯。

18 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非
19 以：黃齡瑩為以每坪8萬9000元買受被上訴人所有之系爭土
20 地，於108年6月21日簽署斡旋有效期間至108年7月1日（按
21 原記載為108年6月30日，惟該日係星期日，故延展至翌日）
22 止之系爭意願書，並交付系爭支票作為斡旋金，經鄔綺琳轉
23 交予被上訴人，惟系爭支票屆期經提示後未獲付款。又黃齡
24 瑩委任余榮輝、訴外人羅榮義（下合稱余榮輝2人）代為處
25 理系爭土地買賣，且黃齡瑩於簽署系爭意願書前，知悉系爭
26 土地部分為窯業用地，為兩造所不爭。黃齡瑩簽署系爭意願
27 書，經鄔綺琳交予被上訴人後於系爭意願書上第9條特約條
28 款中，加註但書「（限定污染檢測未通過），期限為108/0
29 7/31」等語（下稱系爭但書）傳送予余榮輝，固堪認被上
30 訴人變更黃齡瑩原要約內容為新要約，惟本件買賣金額鉅
31 大，客觀上應可預見買賣條件將經數次協商，衡情黃齡瑩自

01 應授與余榮輝2 人概括之代理權，且新要約內容除系爭但書
02 外，並無其他變更，又依證人鄔綺琳之證述及所提其與余榮
03 輝2人社群軟體LINE對話紀錄，余榮輝2人積極與鄔綺琳洽談
04 締約事宜，從未就新要約部分表示未獲授權或已逾授權範
05 圍，堪認黃齡瑩已就新要約為承諾。系爭意願書上就買賣標
06 的物、價金等買賣契約必要之點均已明確約定，且依系爭意
07 願書第3條第1項中段約定：此期間內若賣方接受買方之承買
08 價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效
09 等語，是系爭契約已成立生效。黃齡瑩於簽立系爭意願書
10 前，已知系爭土地部分為窯業用地，且觀諸上訴人所提余榮
11 輝與鄔綺琳間之LINE對話紀錄及鄔綺琳之證述，鄔綺琳僅係
12 於（108年）5月22日傳送有關191之1地號土地地目變更之公
13 文，二人未曾就變更地目乙事進行討論或詢問，足認被上訴
14 人或鄔綺琳未曾告知窯業用地均得變更為工業用地，黃齡瑩
15 誤認系爭土地均得變更為工業用地而購買系爭土地，僅屬動
16 機錯誤。又黃齡瑩與被上訴人於108年7月19日即已確認買賣
17 契約條件，堪認系爭契約於是日達成合意，上訴人所提高都
18 公司人員與鄔綺琳嗣後於108 年9月2日之對話譯文，僅係鄔
19 綺琳質疑系爭土地是否不能變更，尚難憑此認定黃齡瑩簽立
20 系爭意願書前，鄔綺琳有保證窯業用地可變更地目。黃齡瑩
21 以其買受系爭土地之意思表示錯誤、受有詐術，依民法第88
22 條、第92條規定撤銷其買受系爭土地之意思表示，及系爭土
23 地有不能變更地目、欠缺工業用地效用之瑕疵，依同法第35
24 5條規定解除系爭契約乙節，均屬無據。又系爭意願書第4
25 條明定斡旋金轉為定金後，因可歸責於黃齡瑩之事由致無法
26 簽訂買賣契約時，定金由被上訴人沒收，而系爭契約總價逾
27 2億元，被上訴人請求黃齡瑩給付之數額未逾買賣價金10%
28 ，與一般交易常情無違。黃齡瑩因恐賣方反悔，增加斡旋金
29 至2000萬元，益證其已衡量利弊，並自認無過高情事，是上
30 開斡旋金非為價金之一部先付，被上訴人請求黃齡瑩依上開
31 約定給付2000萬元，自屬有據。系爭支票所由之原因關係即

01 系爭意願書，既未經撤銷或解除，禾達睿公司為系爭支票之
02 發票人，自應負票據責任。從而，被上訴人分別依系爭意願
03 書、票據關係，請求上訴人各給付2000萬元本息，暨任一上
04 訴人給付，其餘上訴人於該給付範圍內免給付責任，為有理
05 由等詞，為其判斷之基礎。

06 四、惟原審一方面認定被上訴人與黃齡瑩於108年7月19日就系爭
07 土地已成立買賣契約，另一方面又認定黃齡瑩有可歸責於已
08 之事由致無法簽訂買賣契約，被上訴人得依系爭意願書第 4
09 條約定沒收充為定金之斡旋金，已有判決理由前後矛盾之違
10 法。次按斡旋金常係不動產買方欲委仲介人代其向賣方議
11 價，交付仲介人一定數額或其他代替物，以確保買方出價購
12 買意願。如議價成功，由仲介人代理買方將斡旋金交付賣方
13 以作為定金，買賣雙方契約成立。然究為本約或係預約，應
14 就當事人意思定之，若意思不明或有爭執時，應通觀契約全
15 體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約履行等情
16 形決定之，不得謂凡有定金之授受者，概視為已成立本約。
17 倘所成立者為預約，當事人有繼續協商、成立本約之義務，
18 然當事人之一方有可歸責事由致未能履約，除本約之必要之
19 點已於預約中約定，且無任何符合交易上誠信原則事由阻礙
20 將來本約之訂立，得由他方當事人於請求賠償履行本約所生
21 之預期利益外，應僅得依締約上過失責任之規定請求賠償信
22 賴利益。前此當事人所交付之定金如為違約定金，因其係供
23 契約不履行損害賠償之擔保，數額過高時，與他方當事人所
24 受損害顯不成比例，應認當事人所交付者，為價金之一部先
25 付，他方當事人就逾損害範圍之金額，即無沒收或請求給付
26 之權利。倘所交付者係屬支票，交付定金之當事人亦得拒絕
27 履行逾損害範圍之票款義務。查黃齡瑩以每坪8 萬9000元向
28 被上訴人買受系爭土地，於108年6月21日簽署斡旋有效期間
29 至108 年7月1日止之系爭意願書，並交付禾達睿公司簽發之
30 系爭支票作為斡旋金，經鄔綺琳轉交予被上訴人。嗣因被上
31 訴人於系爭意願書上加註系爭但書而為新要約，但黃齡瑩已

於108年7月19日同意新要約（含系爭意願書原載條款），視為契約成立。黃齡瑩有可歸責於己之債務不履行事由，被上訴人得依系爭意願書第4條約定沒收充為定金之幹旋金，固為原審認定之事實。然觀諸系爭意願書（見一審卷第11頁），除記載黃齡瑩願以每坪8萬9000元購買系爭土地，於承買總價款欄部分以手寫「依土地實際買賣合約而定」等語外，未有付款條件、期數、標的移轉方式等項之約定，則黃齡瑩與被上訴人所成立之契約，究係本約抑或僅屬預約？被上訴人因黃齡瑩拒絕履行該契約所受之損害為何？系爭意願書第4條約定沒收之定金數額，是否與被上訴人因黃齡瑩違約所受損害相當？被上訴人得否請求給付全部幹旋金？均非無再三研酌之餘地。乃原審未遑詳予釐清，徒以黃齡瑩緣恐被上訴人反悔，乃增加幹旋金至2000萬元，及幹旋金數額未逾買賣契約總價10%，未違一般交易常情為由，為黃齡瑩不利之判決，殊嫌速斷。又系爭支票所由之原因關係即被上訴人得否請求黃齡瑩給付幹旋金，既有未明，則被上訴人請求禾達睿公司給付系爭支票票款部分，亦待研求，爰併予廢棄。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 10 月 6 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 袁 靜 文

法官 林 金 吾

法官 陳 靜 芬

法官 許 秀 芬

法官 石 有 為

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 111 年 10 月 24 日