

臺灣彰化地方法院民事判決

106年度訴字第1049號

原告 賴錫堅
謝素雲
陳山田
洪婉萍
王靜娟

被告 李秀英
上六人共同
訴訟代理人 李進建律師
被告 顧安生物科技股份有限公司
兼法定代理
人及反訴原
告 顧明津

上二人共同
訴訟代理人 陳聰能律師

上列當事人間請求給付票款等事件，本院於民國108年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告顧明津應給付原告新台幣貳佰伍拾萬元，並自民國106年10月4日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告顧安生物科技股份有限公司應給付原告李秀英新台幣伍佰萬元整，並自民國106年10月4日起至清償日止，按年息百分之六計算之利息。

上列被告任一人業經給付者，其餘被告於業經給付範圍內免負給付之責。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新台幣伍萬零伍佰元由被告等連帶負擔二分之一，餘由被告顧安生物科技股份有限公司負擔。

本判決第一項於原告以新台幣捌拾參萬參仟參佰參拾肆元供擔保後、第二項於原告李秀英以新台幣壹佰陸拾陸萬陸仟陸佰陸拾柒

元供擔保後，得假執行；惟第一項被告顧明津如以新台幣貳佰伍拾萬元、第二項被告顧安生物科技股份有限公司如以新臺幣伍佰萬元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用新台幣伍萬零伍佰元由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；又反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。又該條項所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。凡是本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的法律關係發生之原因，與反訴標的法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係。本件本訴被告顧明津提起反訴，請求本訴原告李秀英應將如附表所示二張支票返還，因對造為原告，且與本訴之標的與防禦方法有相牽連關係，經核於法並無不合，應予准許。

二、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第3項亦定有明文。查本件反

訴原告原提起反訴請求反訴被告返還如附表編號1、2所示之支票予反訴原告，嗣於民國（下同）107年10月31日將關於附表編號2所示支票之部分撤回，並聲明減縮為反訴被告李秀英應將如附表編號1所示之支票返還予反訴原告顧明津，合於前開規定，程序上應准予撤回及減縮，先予敘明。

貳、本訴部分

一、原告起訴主張：

- （一）訴之聲明：(1)被告顧明津應給付原告新台幣（下同）500萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起按年息百分之五計算之利息。(2)被告顧安生物科技股份有限公司應給付原告500萬元整，並自起訴狀繕本送達翌日起按年息百分之六計算之利息。(3)上列被告任一人業經給付者，其餘被告於業經給付範圍內免負給付之責。(4)訴訟費用由被告負擔。(5)願供擔保，請求准予宣告假執行。
- （二）緣被告前與慶達房屋仲介有限公司（下稱慶達公司）簽立不動產購買意願書，就原告等共有之坐落彰化縣○○市○○段○○○○號、權利範圍：全部之土地（下稱系爭土地），以每坪27.6萬元購買，並先於106年8月1日簽立不動產購買意願書，後於106年8月8日重行簽立不動產購買意願書，經慶達房屋仲介有限公司向賣方詢問是否出賣，經慶達房屋仲介有限公司向賣方即原告等全體確認出賣意願，並依被告前簽立之意願書，先於106年8月2日簽立同意出賣、後再因被告重行簽立後復於106年8月9日重新確認出賣意願並簽立同意出賣，後慶達房屋仲介有限公司向賣方即原告等全體確認出賣意願，並依被告前簽立之意願書，先於106年8月2日簽立同意出賣、後再因被告重行簽立後復於106年8月9日重新確認出賣意願並簽立同意出賣（其中共有人王竣毅於過程中業經出賣與共有人謝素雲並辦理移轉中，故原告即賣方於不動產購買意願書並不再請求共有人王竣毅簽名）。原告等簽立前開106年8月9日不動產購買意願書之106年8月9日同意出賣，並經被告顧明津執由被

告顧安生物科技股份有限公司（下稱被告顧安公司）向遠東國際商業銀行台北忠孝分行所申請發行之面額500萬元支票（即附表編號1所示支票），以供幹旋並充為價款之一部之保證金，並以意願書第四條約定被告即買方反悔不願購買時，賣方即原告等有權沒收已收之前開保證金，即沒收轉為定金之保證金，嗣被告顧明津表示不願購買系爭土地，故原告委託律師寄發存證信函，表示因被告之違約不願購買而沒收前開轉為定金之保證500萬元。且前開如附表編號1所示之支票經提示後遭退票，原告等始知悉，該支票之發票人即公司法定代理人為顧劉東而非被告顧明津，因而銀行以發票人簽章不符而退票，因而原告等無法受償500萬元之保證金。爰依民法第249條第2款及前開買賣意願書第4條第一項前段之約定主張對被告顧明津沒收定金，及依票據法第126條、第133條之規定，對於被告顧安生物科技股份有限公司依據票據關係請求給付票款及利息。

（三）對被告抗辯所為之陳述：系爭土地當然可以蓋十幾層樓，以系爭土地為建蔽率60%、容積率180%，而係爭土地為2235.97平方公尺，地坪可蓋405.8坪，其餘為法定空地，而樓地板面積容積最大為1217.48坪。若以前述之地坪蓋405.8坪，因容積最大為1217.48坪，則僅得蓋3層樓。然若要蓋10層樓，則每層樓最大為121.75坪，是系爭土地蓋10層樓建物亦無不可。再者，被告購買系爭土地是否為了蓋10幾層樓大樓，是被告知主觀意思與規劃，原則與原告無涉；若果原告告知系爭土地可以直接購買而得蓋10幾層樓，後卻須買路地或繳回饋金，以達容積移轉使得遂行蓋10幾層樓者，則屬原告之責，而證人黃靖貽於介紹被告系爭土地時，已經說明關於系爭土地以買路地或繳回饋金之方式，可以容積移轉而蓋到十幾層樓，據證人黃靖貽於本院107年10月12日到庭證述明確，且以證人黃靖貽所提其與被告顧明津之LINE對話訊息，證人於106年8月4日業告知被

01 告顧明津「如果我們有買路地或繳回饋金，還可以做客積
02 移轉，可以蓋到十幾層樓」等語，被告顧明津已讀可知悉
03 ，將系爭土地蓋10幾層樓之大樓係證人所提之概念，若係
04 被告所提，證人黃靖貽之回應類似「要購買路地或繳回饋
05 金才有辦法蓋10幾樓……」之回應對話，而非係以「如果
06 我們……，就可以達到……」等等之創新意見，且易可由
07 該對話內容可知悉證人黃靖貽最遲已於106年8月4日已告
08 知被告顧明津得以購買路地或繳回饋金之方式達到容積移
09 轉目的蓋10幾樓，並非被告或證人林姿里所陳述原告或證
10 人黃靖貽完全無提及。另證人黃靖貽亦證述有告知本件係
11 爭土地雖登記為七人，但業經有一人出賣其他共有人，為
12 被告所知悉之事實。

13 (四) 證人林姿里與被告顧明津為合夥關係，證詞偏頗，且證人
14 林姿里於107年10月12日當庭證述，「(原告訴訟代理人
15 問：請問證人，你是否知悉在八月八日之前，顧明津已經
16 經由黃小姐告知購買路地或繳納回饋金可以做容積移轉後
17 蓋十層樓以上的這件事情?)不知道，沒有聽到他說，可
18 是這個土地的購買，是我們兩個要合的，如果是這樣，他
19 不可能不告知。」、「(原告訴訟代理人問：所以你認為
20 被告顧明津是從頭到尾都沒有接收到容積率移轉的訊息嗎
21 ?)應該沒有。我們知道的時候，也是代書顧明河告知的
22 。」等證人黃靖貽並無告知顧明津關於容積移轉之證述，
23 與證人黃靖貽所述不符，且前開不符之事實，有證人黃靖
24 貽提出之客觀證據即LINE對話紀錄可證，又證人林姿里從
25 事不動產投資，相熟建築師等專業人士，對於容積率、建
26 蔽率之意義，即可知悉證人林姿里懂建築，至少知購買一
27 塊土地，要了解建蔽率與容積率，而了解建蔽率與容積率
28 即可知悉關於標的土地究竟可以蓋多少層樓或面積，更可
29 知悉，證人林姿里所述不實在，難以採信。

30 二、被告答辯：

31 (一) 被告顧明津部分：

- 01 (1) 本件被告顧明津固已於106年8月8日與訴外人慶達公司簽
02 訂上開不動產購買意願書而為委託該公司以每坪27萬6千
03 元計算購買總價款之價格條件代為向系爭土地之所有權人
04 即原告賴錫堅、原告李秀英、原告謝素雲、原告陳山田、
05 原告洪婉萍、原告王靜娟、訴外人王竣毅等7人斡旋購買
06 系爭土地之意思表示，並由被告顧明津於106年8月8日簽
07 訂上開不動產購買意願書時將如附表一所示之支票1紙交
08 付於慶達公司以委由該公司將上開支票轉交予賣方作為要
09 約保證金，惟本件被告顧明津於106年8月8日與訴外人慶
10 達公司簽訂上開不動產購買意願書而為委託該公司以每坪
11 27萬6千元計算購買總價款之價格條件代為向系爭土地之
12 所有權人斡旋購買系爭土地時，系爭土地之共有人核為原
13 告6人及訴外人王竣毅等7人，且上開不動產購買意願書上
14 所載明系爭土地之所有權人亦為原告6人及訴外人王竣毅
15 等7人，訴外人王竣毅係迨於106年9月15日始將其名下之
16 應有部分100分之10出賣暨轉移登記予原告謝素雲所有，
17 且參以由原告等6人所具狀提出之上開不動產購買意願書
18 影本觀之，亦足見核為系爭土地之共有人即訴外人王竣毅
19 並未於106年8月9日在上開不動產購買意願書內簽名，被
20 告顧明津就系爭土地並未與全體共有人即原告6人及訴外
21 人王竣毅等7人成立買賣預約，則該買賣預約未成立；買
22 賣預約既未成立，被告顧明津又焉有為履行買賣預約而需
23 於106年8月11日21時30分至訴外人慶達公司所指定之處所
24 以與賣方另行洽談簽訂不動產買賣契約書（即買賣本約）
25 之義務，是原告等6人以被告顧明津違反買賣預約為由而
26 依民法第249條第2款規定訴請被告顧明津給付500萬元，
27 自無理由。
- 28 (2) 此外，被告顧明津於106年7、8月間欲在彰化縣員林市轄
29 區內購買土地之用途，係為興建高為十層以上之醫療大樓
30 使用，用以開設中藥綜合醫院、中藥百貨市場及將部分相
31 關醫療事業予以集中、擴大在該醫療大樓內，此情並已由

01 被告顧明津於歷次與慶達公司之接洽過程中均已向該公司
02 之營業員即證人黃靖貽明白表示，然證人黃靖貽迄於106
03 年8月8日代表慶達公司與被告顧明津簽訂上開不動產購買
04 意願書時為止，竟均向被告顧明津表示該由慶達公司所仲
05 介之系爭土地可供被告顧明津為大面積之開發以興建樓高
06 為十層以上之醫療大樓使用，並曾攜同被告顧明津至系爭
07 土地之周遭查看確有興建多棟大樓而藉以取信被告顧明津
08 ，且從未向被告顧明津表示系爭土地核為第一種住宅區及
09 向被告顧明津表示系爭土地之建蔽率、容積率各有多少，
10 以隱匿慶達公司所仲介予被告顧明津之系爭土地於法令上
11 所規定之建蔽率核為60%，容積率核為180%，根本並不可
12 供作大面積之開發以興建樓高為十層以上之醫療大樓使用
13 之事實，以致被告顧明津因被慶達公司之上開詐欺行為而
14 陷於錯誤並進而分別於106年7月下旬、106年8月1日、106
15 年8月8日與黃靖貽所代表之慶達公司各簽訂1份不動產購
16 買意願書，並由被告顧明津於106年8月8日簽訂上開不動
17 產購買意願書時將如附表編號1所示之支票1紙交付於慶達
18 公司以委由該公司將上開支票轉交予賣方作為要約保證金
19 。

- 20 (3) 惟嗣於106年8月8日簽訂上開「不動產購買意願書」後，
21 經被告顧明津向相關銀行人員洽詢辦理抵押貸款事宜，及
22 代書顧明河於電話中得知被告顧明津欲為購買系爭土地之
23 用途係要作大面積之開發以興建樓高為十層以上之醫療大
24 樓使用後，告知系爭土地係第一種住宅區，建蔽率和容積
25 率都很少，僅能建獨棟別墅或雙併，被告顧明河始知悉系
26 爭土地不可供作大面積之開發以作為其興建樓高為十層以
27 上之醫療大樓使用，並不符合被告顧明津洽購系爭土地之
28 建築需求及已表示於外之動機。被告顧明津始於106年8月
29 11日向證人黃靖貽及慶達公司負責人兼系爭土地共有人即
30 原告賴錫堅查證，原告賴錫堅竟當場向被告顧明津表示於
31 被告顧明津另為捐助回饋金或再另購買道路用地後即可以

容積移轉之方式增加容積率，並可依被告顧明津之建築需求而為興建十層以上、甚或為十五層之大樓，且目前系爭土地附近之大樓亦均係以此方式而為興建，且已有人蓋到十五樓，並提出其先前所委託建築師作成之容積移轉試算表，暨當場以手機與其建築師聯絡要求到場協助說明上開情形，而欲藉以取信被告顧明津，然為被告顧明津所當場拒絕及向賴錫堅表示其並非欲購買系爭土地以供興建住宅使用，該180%之容積率根本不敷使用，且其亦非建商而欲投資開發土地牟利，故不可能除須給付依上開計價方式而為計算之土地價金約1億8千餘萬元外，又須另為籌款而以賴錫堅所述上開容積移轉之方式而再捐助回饋金或再另購買道路用地以增加容積率而為興建十層以上、甚或為十五層之大樓，因而拒絕。

- (4) 被告顧明津至此時始知悉原告賴錫堅、證人黃靖貽雖均明知被告顧明津欲為購買系爭土地之用途係要作大面積之開發以興建樓高為十層以上之醫療大樓使用，系爭土地於法令上並不符合被告顧明津洽購系爭土地之建築需求及已表示於外之動機，然其2人為促成系爭土地之成立買賣及賺取買賣雙方之服務報酬起見，竟故意向被告顧明津虛構及隱匿上開重要事實，以致被告顧明津因上開詐欺行為而陷於錯誤並進而同意分別於106年7月下旬、106年8月1日、106年8月8日與慶達公司各簽訂1份不動產購買意願書，並同意依106年8月8日所簽不動產買賣意願書第三條之約定另行約定時間而至慶達公司與賣方另行洽談簽訂不動產買賣契約書（即買賣本約），並將附表一所示面額為500萬元之支票1紙交付於慶達公司以委由該公司將上開支票轉交予賣方作為要約保證金，被告顧明津於知悉上開被詐欺之事實後即已委託律師於106年8月25日以存證信函分別向慶達公司、賣方撤銷其於106年8月8日與慶達公司簽訂之不動產購買意願書及與賣方成立之買賣預約，被告顧明津就其未依106年8月8日所簽不動產買賣意願書第三條之約

01 定另行約定時間而至訴外人慶達公司之公司所在地以與賣
02 方另行洽談簽訂不動產買賣契約書（即買賣本約），而為
03 履行買賣預約一事，自無可歸責之事由；且被告顧明津於
04 106年8月8日簽訂上開「不動產購買意願書」後既已發現
05 系爭土地並不符合其建築需求及已表示於外之動機，提前
06 與黃靖貽、賴錫堅約定於106年8月11日碰面洽談，並當場
07 拒絕向賣方買受系爭土地或再與賣方簽訂不動產買賣契約
08 書（即買賣本約），上情核為原告賴錫堅於鈞院開庭時所
09 自認在案，並由證人胡珮琪、顧明河、黃靖貽證述在卷，
10 被告顧明津自無為履行上開買賣預約即與賣方洽談買賣本
11 約之義務，且被告顧明津所交付之上開支票（即要約保證
12 金或轉作定金），自有民法第249條第4款規定之類推適用
13 （最高法院93年度台上字第441號判決意旨參照），原告
14 等6人自應返還上開支票予被告顧明津至明。

15 (5) 原告等6人於被告顧明津已知悉上開被詐欺之事實後而委
16 託律師於106年8月25日以存證信函分別向慶達公司、賣方
17 撤銷其於106年8月8日與慶達公司簽訂之上開不動產購買
18 意願書及與賣方成立之買賣預約，暨已提前與黃靖貽、原
19 告賴錫堅約定於106年8月11日16時洽談系爭土地之法定建
20 蔽率、容積率及其建築需求等相關事宜而已當場拒絕向賣
21 方買受系爭土地或再與賣方簽訂不動產買賣契約書後，竟
22 仍依民法第249條第2款規定訴請被告顧明津給付500萬元
23 ，核與上開不動產購買意願書第四條第二款第一目之約定
24 並不相符外，且於法亦屬無據，自無理由。

25 (6) 並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；訴訟費用由原
26 告負擔；如受不利判決，願供擔保請求准予宣告免為假執
27 行。

28 (二) 被告顧安公司部分：

29 (1) 本件被告顧安公司之法定代理人原為顧劉東，然早已依法
30 變更登記為顧明津，茲顧明津於106年8月8日以其個人名
31 義而與訴外人慶達公司簽訂上開不動產購買意願書時固有

01 將如附表一所示面額為500萬元之支票1紙交付於慶達公司
02 以委由該公司將上開支票轉交予賣方作為要約保證金，然
03 因顧明津久未代理使用該甲存支票帳戶而為簽發支票，以
04 致其於106年8月8日代理被告顧安公司簽發上開支票時核
05 係蓋用其個人即「顧明津」之印章，未蓋用該甲存支票帳
06 戶即被告顧安公司所留存於付款人遠東國際商業銀行台北
07 忠孝分行之法定代理人「顧劉東」印鑑章，而遭付款人遠
08 東國際商業銀行台北忠孝分行以「發票人簽章不符」為由
09 而予以退票，然因授受如附表1所示支票一紙之原因關係
10 既係存在於原告李秀英與被告顧明津及其所擔任代表人之
11 被告顧安公司間，則被告顧明津、被告顧安公司自仍得基
12 於上開原因關係為抗辯而拒絕給付原告李秀英500萬元之
13 票款，更何況本件原告賴錫堅、謝素雲、陳山田、洪婉萍
14 、王靜娟等5人並非如附表一所示支票1紙之執票人，是原
15 告等6人以票據之無因性為由而訴請被告顧安公司應依票
16 據關係給付其6人票款500萬元，於法核屬無據，自無理由
17 。

18 (2)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；訴訟費用由原
19 告負擔；如受不利判決，願供擔保請求准予宣告免為假執
20 行。

21 三、得心證之理由：

22 (一)原告主張被告先於106年8月1日與訴外人慶達公司簽立不
23 動產購買意願書，欲購買原告等所共有之系爭土地，復於
24 同年8月8日重行簽立不動產購買意願書（即原證1），經慶
25 達公司向賣方即原告等詢問確定出賣意願後，先於106年8
26 月2日簽立同意出賣，後再因被告重行簽立後，復於同年
27 8月9日重新確認出賣意願並簽立同意出賣，被告並出具附
28 表編號1之支票以供斡旋並充為價款之一部之保證金，惟
29 雙方於同年11日洽談買賣契約細節時，被告不願簽約，系
30 爭支票亦遭銀行以發票人簽章不符而退票等情，業據其提
31 出不動產購買意願書、存證信函、支票及退票理由單（均

01 影本)等件為證，被告等對此亦無異議，原告此部分主張
02 自堪信為真實；惟原告主張被告違反意願書約定，應沒收
03 保證金，惟因支票退票，被告等應給付違約金及票款等語
04 ，則為被告否認，並以上開言詞置辯。

05 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
06 。民事訴訟法第277條前段定有明文。又稱居間者，謂當
07 事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，
08 他方給付報酬之契約。民法第565條亦有明文。另當事人
09 得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。遲延之債
10 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
11 之遲延利息。民法第233條第1項前段第250條第1項復有明
12 文規定。復按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人
13 得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人
14 明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。被詐欺而為
15 之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人。民法第92
16 條規定甚明。

17 (三)本件兩造對於簽立前開不動產購買意願書一事並不爭執，
18 惟被告顧明津則辯稱係遭慶達公司之員工黃靖貽詐騙，且
19 系爭土地所有權人為原告賴錫堅、李秀英、謝素雲、陳山
20 田、洪婉萍、王靜娟及訴外人王竣毅等7人，然訴外人王
21 竣毅並未於106年8月9日在上開不動產購買意願書內簽名
22 ，被告顧明津就系爭土地並未與全體共有人即原告6人及
23 訴外人王竣毅等7人成立買賣預約，則該買賣預約未成立
24 ，被告即無履行買賣預約之義務等詞。故本件兩造爭執點
25 應在於：(1)被告是否受詐欺而簽立系爭原證1不動產購買
26 意願書？該不動產購買意願書是否有效？又被告如可撤銷
27 其意思表示，能否對抗原告(2)系爭土地簽約時共有人為七
28 人，原告等六人在系爭原證1不動產購買意願書上簽名同
29 意能否成立買賣預約？(3)原告等能否依系爭原證1不動產
30 購買意願書之約定請求違約金？金額多少？

31 (四)經查：

(1) 被告等雖辯稱：購買土地之用途，係為興建高為十層以上之醫療大樓使用，用以開設中藥綜合醫院、中藥百貨市場及將部分相關醫療事業予以集中、擴大在該醫療大樓內，此情並已由被告顧明津於歷次與慶達公司之接洽過程中均已向該公司之營業員即證人黃靖貽明白表示，然證人黃靖貽迄於106年8月8日代表慶達公司與被告顧明津簽訂上開不動產購買意願書時為止，竟均向被告顧明津表示該由慶達公司所仲介之系爭土地可供被告顧明津為大面積之開發以興建樓高為十層以上之醫療大樓使用，故意向被告顧明津虛構及隱匿上開重要事實，以致被告顧明津因上開詐欺行為而陷於錯誤云云，惟為原告等否認，經傳訊證人黃靖貽到庭，其結證稱：「我本來是有帶看三塊土地，這塊就是第一塊，顧明津下車看了就很喜歡，顧明津說這塊地之前卓伯源的幕僚就有跟他介紹過，因為這塊地是抵費地標售，顧明津當時有去標但是沒有標到。現場我們看了約一個小時。那時候我還有用手跟他比了鴻景大樓的位置，因為鴻景大約蓋了十幾樓，我跟顧明津說那塊基地是701坪，現在要蓋十五樓，如果以後顧明津要這樣子蓋，就是他就要買容積率轉移或者繳回饋金才可以這樣子蓋，因為我們的地是676.38坪。我們中間聊了一個多小時，顧明津說他知道，因為當初他去標這塊地的時候就有研究過，我當天還有把謄本、地籍圖都給顧明津看。顧明津說他北部有認識很多建築師，他先拿回去給他們規劃。」等語，並無被告所指證人明知被告購地用途故意向被告顧明津虛構及隱匿等情事，且被告所舉證人即其秘書胡珮琪即胡熏倚亦到庭證述：「（法官問：被告有無告知原告等人，購買系爭土地，是為了蓋十層樓以上的醫療綜合大樓，並要求容積率要足夠？）有講要蓋十層樓以上的醫療綜合大樓，但當時沒有提到容積率，因為我們不懂建築方面的問題，但是我們有說要蓋十層樓以上的醫療綜合大樓，一開始就有說，我們也有給他們看目前使用的診所大樓，有告知是不夠

01 的。（法官問：雙方有無約定，必須要能蓋十層樓以上的
02 醫療大樓為條件？對方有無保證足夠？）黃靖貽表示，系
03 爭土地的對面路口有蓋一個員郭醫院，那都可以蓋那麼大
04 ，我們的這塊地應該也沒有問題。後來他們帶我們去看附
05 近路段正在蓋的大樓，也都是超過十層以上，黃靖貽與李
06 怜菽都一直保證土地可以蓋十層樓以上的大樓，李怜菽說
07 她是顧明津的外甥女，不可能害自己的舅舅，李怜菽也說
08 黃靖貽是自己人，不會害自己人。（法官問：契約內容有
09 無寫要蓋十層樓以上的大樓？）契約書我沒有看到，但是
10 他們在說的時候我都在場，我都有聽到顧明津有提到，他
11 們都說可以，但我沒有看到契約書內容。」等語，顯見被
12 告與證人黃靖貽勘看系爭土地時僅提及是否能蓋十樓以上
13 大樓，並未詳細告知每樓層面積及容積率、建蔽率等要求
14 ，難認證人黃靖貽有何故意向被告顧明津虛構及隱匿重要
15 事實致被告顧明津因上開詐欺行為而陷於錯誤之行為，另
16 位證人林姿里則為被告顧明津之合夥人，且未參與本件買
17 賣過程，全係聽聞被告顧明津轉述，其證詞自難採信；況
18 系爭土地之使用分區、面積及容積率、建蔽率等資訊並非
19 難以查知，證人即被告顧明津之弟顧明河亦為彰化縣區之
20 代書，其到庭證稱被告顧明津有向其詢問系爭土地之狀況
21 方發現不適合欲興建之大樓等情，足認被告顧明津本可輕
22 易查知系爭土地是否符合其購置用途，且若被告認為上開
23 事項甚為重要，何以在多次簽立不動產購買意願書時，均
24 未加入前開條件，實與常理不合；此外，被告等亦未提出
25 證人黃靖貽有何詐欺致其陷於錯誤而簽立系爭原證1不動
26 產購買意願書之其他證據，其等此部分所辯自不足採信；
27 況縱被告顧明津確有受證人黃靖貽詐欺致其陷於錯誤而簽
28 立系爭原證1不動產購買意願書，亦與原告等無涉，被告
29 等並未提出原告等明知或可得而知該項事實之證明，依前
30 揭法條所示，亦不得以此項理由對抗原告。

31 (2)被告等又辯稱系爭土地所有權人為原告賴錫堅、李秀英、

01 謝素雲、陳山田、洪婉萍、王靜娟及訴外人王竣毅等7人
02 然訴外人王竣毅並未於106年8月9日在上開不動產購買
03 意願書內簽名，被告顧明津就系爭土地並未與全體共有人
04 即原告6人及訴外人王竣毅等7人成立買賣預約，則該買賣
05 預約未成立，被告即無履行買賣預約之義務云云，固據其
06 提出土地登記簿謄本影本一份為據，然亦為原告否認，陳
07 稱共有人王竣毅於過程中業經出賣與共有人謝素雲並辦理
08 移轉中，故原告即賣方於不動產購買意願書並不再請求共
09 有人王竣毅簽名等語，並舉證人王竣毅、謝素雲、張賀雄
10 等人為證，證人等均到庭證稱106年7月14日即簽約出售，
11 登記簿所載日期為代書送件之公契等事實，復經本院依職
12 權向彰化縣員林地政事務所調閱相關登記資料核對無誤，
13 足認原告等所言非虛；既原共有人王竣毅於兩造簽立系爭
14 原證1不動產購買意願書前已將應有部分出售與原告謝素
15 雲，雖尚未移轉致其名義上仍為系爭土地共有人，然已失
16 出賣人之資格，自不應再於前開意願書上簽名，否則即為
17 一物二賣，而應由原告謝素雲代為簽名同意方為適合；況
18 依土地法第34條之1第1項規定，共有土地之處分，應以共
19 有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應
20 有部分合計逾三分之二者，其人數則不予計算，經核原共
21 有人王竣毅之持分僅為百分十，原告等則為百分之九十，
22 有被告等提出之土地登記簿謄本影本可憑，縱無前開買賣
23 情事，亦已逾土地法所要求之門檻而得合法處分，並無被
24 告等所指未得全體共有人簽名同意，買賣預約未成立等情
25 狀；故被告此部分辯解亦不可採。

- 26 (3)核系爭原證1不動產購買意願書之內容，於賣方未簽名前
27 為被告顧明津與訴外人慶達公司之居間契約，於賣方簽名
28 同意後，亦為買賣雙方之買賣預約等情，有原告提出之不
29 動產購買意願書影本附卷可參，並為兩造所不爭執，依該
30 意願書第四條第二項約定：「二、違約之處理：1.如買方
31 於賣方同意售出後，有反悔或其他行為致無法完成簽定買

賣契約之情事，受託人與賣方各半分配沒收款，作為服務報酬，絕無異議。」，第五條賣方部分第二項亦有相同違約之約定，應屬公平合理，故原告主張被告顧明津違約，應沒入要約保證金500萬元等語，自屬有理；另用以支付保證金之如附表一所示支票屆期並未兌現等事實，亦為兩造所不否認，並有支票及退票理由單影本等件可證，被告顧明津自應依約給付充作服務報酬及違約金之500萬元保證金；惟依前開意願書第四條第二項約定，沒入之保證金應由受託人與賣方各半分配，受託人部分為服務報酬，原告等賣方部分則為違約金，請求權基礎並不相同，故賣方即原告等僅得請求二分之一之金額即250萬元，餘應由受託人即訴外人慶達公司取得請求權，原告請求被告顧明津給付全部保證金500萬元，並非有據，其逾自身請求權250萬元部分，不應准許。

(五) 末按稱支票者，謂發票人簽發一定之金額，委託金融業者於見票時，無條件支付與受款人或執票人之票據。在票據上簽名者，依票上所載文義負責；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6釐計算。票據法第4條第1項、第5條第1項及第133條分別定有明文。

(六) 本件原告主張因系爭附表編號1支票經提示遭退票，依票據關係請求被告顧安公司給付票款等語，為被告顧安公司否認，辯稱：系爭附表編號1支票因未蓋用該甲存支票帳戶即被告顧安公司所留存於付款人遠東國際商業銀行台北忠孝分行之法定代理人「顧劉東」印鑑章，而遭付款人遠東國際商業銀行台北忠孝分行以「發票人簽章不符」為由而予以退票，然因授受支票之原因關係既係存在於原告李秀英與被告顧明津及其所擔任代表人之被告顧安生物科技股份有限公司間，則被告顧明津、被告顧安生物科技股份有限公司自仍得基於上開原因關係為抗辯而拒絕給付原告李秀英500萬元之票款，更何況本件原告賴錫堅、謝素雲

01 、陳山田、洪婉萍、王靜娟等5人並非如附表1所示支票一
02 紙之執票人，是原告等6人以票據之無因性為由而訴請被
03 告顧安公司應依票據關係給付其6人票款500萬元，於法核
04 屬無據等詞。經查，被告顧明津於簽發票據時為被告顧安
05 公司法定代理人一事，為被告等所不否認，並有被告等提
06 出之經濟部－公司資料查詢表在卷可稽，故系爭附表編號
07 1支票發票人為顧安公司，應堪認定；另系爭附表編號1支
08 票係為支付前開原證1不動產購買意願書之要約保證金，
09 提示後遭銀行以發票人簽章不符而退票等情，亦為兩造所
10 不爭執，惟被告顧安公司以被告顧明津與原告等人間之上
11 開原因關係而為抗辯，然前開抗辯均非有理由，已如前述
12 ，揆諸前揭法條規定，被告顧安公司自應依票據文義給付
13 票款。惟系爭附表編號1支票之受款人及執票人為原告李
14 秀英，依法僅其方有追索票款之權利，其餘原告既非受款
15 人亦非執票人，其請求被告顧安公司給付系爭票款，於法
16 無據，自非有理。

17 （七）本件原告等請求被告顧明津給付違約金與原告李秀英請求
18 被告顧安公司給付票款，係基於同一原因事實，為不真正
19 連帶關係，如被告其中一人業經給付者，其餘被告於業經
20 給付範圍內免負給付之責。

21 四、從而，原告等據系爭不動產購買意願書之約定，請求被告顧
22 明津給付250萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即106年10月4
23 日起至清償日止，按法定利率計算之遲延利息，暨原告李秀
24 英依票據之法律關係，請求被告顧安公司給付票款500萬元
25 ，及自起訴狀繕本送達翌日即106年10月4日起至清償日止，
26 按年息百分之六計算之利息，如被告其中一人業經給付者，
27 其餘被告於業經給付範圍內免負給付之責範圍內，為有理由
28 ，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

29 五、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，分別請求宣告假
30 執行或免為假執行，經核於法並無不合，應予准許，爰分別
31 酌定相當金額宣告之。原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失

01 所附麗，併予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、舉證及聲請調查事項，
03 經審酌後認為對於本件結果不生影響，就不再逐一論述，附
04 此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

06 參、反訴部分

07 一、反訴原告起訴主張：

08 （一）聲明：反訴被告李秀英應將如附表一所示之支票返還反訴
09 原告顧明津。反訴訴訟費用由反訴被告李秀英負擔。

10 （二）本件反訴原告顧明津於106年8月8日與訴外人慶達公司簽
11 訂不動產購買意願書而為委託該公司以每坪27萬6千元計
12 算購買總價款之價格條件代為向系爭土地之所有權人幹旋
13 購買系爭土地時，系爭土地之共有人為本訴原告賴錫堅、
14 謝素雲、陳山田、洪婉萍、王靜娟、訴外人王竣毅、反訴
15 被告即本訴原告李秀英等7人，且上開「不動產購買意願
16 書」上所載明系爭土地之所有權人亦如此，則本件自應由
17 其7人於106年8月10日以前均在「不動產購買意願書」簽
18 名表示同意反訴原告顧明津之上開總價及付款方式，始能
19 由全體共有人就系爭土地成立買賣預約，並不能因訴外人
20 王竣毅或有於107年7月14日將其權利範圍100分之10出賣
21 予本訴原告謝素雲，即無需由慶達公司於106年8月10日以
22 前徵得訴外人王竣毅之同意出賣，此觀上開「不動產購買
23 意願書」之記載內容自明。然查本件訴外人王竣毅於106
24 年8月10日以前並未在上開「不動產購買意願書」第五條
25 內簽名或由其他有權代理人代理王竣毅為簽名，且訴外人
26 王竣毅並已於本院證稱其對於本訴原告等6人將系爭土地
27 賣給反訴原告即本訴被告顧明津一事，係迨於收到證人傳
28 票才知道，其並沒有參與本件土地買賣等情，另參以本件
29 迨至本訴原告等6人於106年8月9日在上開「不動產購買意
30 願書」內簽名時或於上開「不動產購買意願書」第三條所
31 約定之三日期限內為止，訴外人王竣毅仍登記為系爭土地

之共有人，並未由訴外人王竣毅將其權利範圍100分之10移轉登記予本訴原告謝素雲所有，由此足見反訴原告顧明津就系爭土地未與賣方全體共有人成立買賣預約，則該買賣預約既未成立，依該於106年8月8日所簽訂系爭「不動產購買意願書」第五條第5款約定、民法第179條規定及民法第249條第4款規定之類推適用（最高法院93年度台上字第441號判決意旨參照），反訴被告李秀英自有將如附表一所示之支票返還予反訴原告顧明津之義務，是反訴原告顧明津以訴之聲明第二項訴請反訴被告李秀英應返還如附表一所示之支票，自有理由。

（三）且如前所述，本件反訴原告顧明津於106年7、8月間欲在彰化縣員林市轄區內購買土地之用途係要作大面積之開發以興建樓高為十層以上之醫療大樓使用，並已由反訴原告顧明津於歷次與慶達公司之接洽過程中均已向證人黃靖貽明白表示，然慶達公司之營業員黃靖貽迨於106年8月8日代表慶達公司與反訴原告顧明津簽訂上開「不動產購買意願書」時為止，竟均向反訴原告顧明津表示該由慶達公司所仲介之系爭土地可供反訴原告顧明津為大面積之開發以興建樓高為十層以上之醫療大樓使用，並曾攜同反訴原告顧明津至系爭土地之周遭查看確有興建多棟大樓而藉以取信反訴原告顧明津，以隱匿系爭土地根本並不可供作大面積之開發以興建樓高為十層以上之醫療大樓使用之事實，以致反訴原告顧明津因被慶達公司之上開詐欺行為而陷於錯誤並進而分別於106年7月25日、106年8月1日、106年8月8日與黃靖貽所代表之慶達公司各簽訂1份「不動產購買意願書」，並由反訴原告顧明津於106年8月8日簽訂上開「不動產購買意願書」時將如反訴起訴狀附表一所示面額為500萬元之支票1紙交付於慶達公司以委由該公司將上開支票轉交予賣方作為要約保證金。惟嗣於106年8月8日簽訂不動產購買意願書後，反訴原告顧明津始知悉系爭土地於法令上之建蔽率為60%，容積率為180%，並不可供作大

面積之開發以作為其興建樓高為十層以上之醫療大樓使用，並不符合反訴原告顧明津洽購系爭土地之建築需求及已表示於外之動機，反訴原告顧明津不得已乃隨即聯絡慶達公司之營業員黃靖貽而為要求其就上開疑義再向該公司之代表人賴錫堅查證，106年8月11日於耕讀園市政店，慶達公司之代表人賴錫堅竟當場向反訴原告顧明津表示於反訴原告顧明津另為捐助回饋金或再另購買道路用地後即可以容積移轉之方式增加容積率，並可依反訴原告顧明津之建築需求而為興建十層以上、甚或為十五層之大樓，且目前系爭土地附近之大樓亦均係以此方式而為興建，且已有人蓋到十五樓云云，並提出其先前所委託建築師作成之容積移轉試算表，暨當場以手機與其建築師聯絡要求到場協助說明上開情形，而欲藉以取信反訴原告顧明津，為反訴原告顧明津所當場拒絕及向賴錫堅表示其並非欲購買系爭土地以供興建住宅使用，該180%之容積率根本不敷使用，且其亦非建商而欲投資開發土地牟利，故其並不可能除須給付依上開計價方式而為計算之土地價金外（約1億8千餘萬元），又須另為募款而以賴錫堅所述上開容積移轉之方式而再捐助回饋金或再另購買道路用地以增加容積率而為興建十層以上、甚或為十五層之大樓。

（四）反訴原告顧明津係至此始知悉慶達公司之代表人賴錫堅（兼系爭土地之共有人）、營業員黃靖貽雖均明知反訴原告顧明津欲為購買系爭土地之用途係要作大面積之開發以興建樓高為十層以上之醫療大樓使用，系爭土地於法令上並不符合反訴原告顧明津洽購系爭土地之建築需求及已表示於外之動機，然其2人為促成系爭土地之成立買賣及賺取買賣雙方之服務報酬起見，竟故意向反訴原告顧明津虛構及隱匿上開重要事實，以致反訴原告顧明津因慶達公司之上開詐欺行為而陷於錯誤並進而同意分別於106年7月25日、106年8月1日、106年8月8日與慶達公司各簽訂1份「不動產購買意願書」，並同意於106年8月11日21時30分至慶

達公司與賣方另行洽談簽訂不動產買賣契約書（即買賣本約），反訴原告顧明津於106年8月8日與慶達公司簽訂不動產購買意願書及將如反訴起訴狀附表一所示面額為500萬元之支票1紙交付於慶達公司以委由該公司將上開支票轉交予賣方作為要約保證金，顯係因被慶達公司及該公司之代表人賴錫堅、營業員黃靖貽之詐欺而為意思表示，已由反訴原告顧明津於知悉上開被詐欺之事實後即已委託律師於106年8月25日以存證信函分別向慶達公司、賣方撤銷其於106年8月8日與慶達公司簽訂之不動產購買意願書及與賣方成立之買賣預約外，且反訴原告顧明津就其未於106年8月11日21時30分至訴外人慶達公司之公司所在地即彰化縣○○市○○里○○路○段○○○號以與賣方另行洽談簽訂不動產買賣契約書（即買賣本約），而為履行買賣預約一事，自無可歸責之事由；另再參以反訴原告顧明津於106年8月8日簽訂上開「不動產購買意願書」後既已發現系爭土地並不符合其建築需求及已表示於外之動機，已提前與黃靖貽、賴錫堅約定於106年8月11日於耕讀園市政店碰面洽談，並已當場拒絕向賣方買受系爭土地或再與賣方簽訂不動產買賣契約書（即買賣本約），為本訴原告賴錫堅於鈞院開庭時所自認在案，並已由在場之證人胡珮琪、顧明河證述在卷，則反訴原告顧明津自無為履行上開買賣預約而需再於106年8月11日21時30分至慶達公司與賣方另行洽談簽訂不動產買賣契約書（即買賣本約）之義務，則依該於106年8月8日所簽訂不動產購買意願書第五條第5款約定、民法第179條規定及民法第249條第4款規定之類推適用（最高法院93年度台上字第441號判決意旨參照），反訴被告李秀英自有將如附表一所示之支票返還予反訴原告顧明津之義務，是反訴原告顧明津訴請反訴被告李秀英應返還如附表一所示之支票，亦有理由云云。

二、經查：本件反訴原告顧明津應負違約之責，反訴被告李秀英主張依約沒入保證金即系爭支票票款等語係有理由一事，已

如前述，反訴原告據此請求反訴被告返還系爭支票，即非有理，應予駁回。

三、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 2 月 26 日

民事第一庭法官 謝仁棠

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 108 年 2 月 26 日

書記官 陳文新

附表

編號	發票人	付款人	受款人	發票日 (民國)	支票金額(新臺幣)	支票號碼
1	顧安生物科技股份有限公司	遠東國際商業銀行 台北忠孝分行	李秀英	106年8月 10日	500萬元	CD0000000
2	賴森林	新光銀行 中華分行	李秀英	106年8月 10日	360萬元	AX0000000