臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第1186號

原　　告　金元達金屬股份有限公司
法定代理人　何楊鑾
訴訟代理人　謝逸文律師
被　　告　黃冠傑
訴訟代理人　李宗炎律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國108 年10月7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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：緣伊與訴外人黃焜萬（即被告之父）簽立「房店屋租賃契約書」，約定將門牌號碼彰化縣○○鄉○○路○段○○○○○○○號全部廠房及其坐落之土地即彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○號土地（下合稱系爭A土地）、同段1267-、1268-2地號土地（下合稱系爭B土地）均出租予伊使用，租賃期間為民國106 年9 月1 日至107 年8 月31日（下稱系爭租賃契約）。詎於租期即將屆至時，黃焜萬與被告皆明知系爭B土地之○○○區○道路用地，竟為誘使伊購買上開廠房、土地以解除系爭租賃契約，乃推由黃焜萬出面，於107年6 月4 日向伊之董事曾滄龍佯稱系爭A、B土地均屬建地、並無道路用地云云，致伊陷於錯誤而同意買受，乃於同年6 月5 日與被告簽立不動產買賣契約書（含「特別約定事項」），約定被告將系爭A、B土地及上開廠房皆出售予伊，買賣總價金為新臺幣（下同）2,507 萬元（含簽約款100 萬元、備證款607 萬元，下稱系爭買賣契約），於簽約當時，伊所授權之訴外人即代理人林毓家為求慎重，乃再度詢問買賣標的物是否含有道路用地，黃焜萬仍謊稱土地所有權狀之地目係「建」、保證絕無道路用地云云，伊誤信為真，除同意不將「若有道路用地，買賣雙方無條件解除契約」列入特

別約定事項外，並將特別約定事項第1點刪除，伊更交予簽約款100萬元予黃焜萬。嗣訴外人即兩造共同委任之地政士林志明於同年月6日提出申請，經彰化縣線西鄉公所於翌日發給「都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書」，赫然發現系爭B土地之○○○區○○道路用地」，經林志明轉知後，伊始悉遭到被告與黃焜萬惡意欺瞞，曾滄龍遂於同年月13日電聯黃焜萬，表明因受詐欺而欲解除系爭買賣契約、拒絕給付備證款之意，林毓家復於同年月14日當面向被告與黃焜萬表明受詐欺、主張解除系爭買賣契約、要求返還簽約款之意，被告與黃焜萬因見事跡敗露，竟委請律師寄發存證信函予伊並沒收簽約款100萬元，伊旋於同年9月12日寄發存證信函予被告，表示伊受詐欺，主張撤銷系爭買賣契約之意思表示、要求返還簽約款等詞，被告迄未返還，伊自得依民法第92條規定撤銷買受之意思表示並訴請返還簽約款；況且，系爭買賣契約之特別約定事項第4點約定「待所有權人親自簽名同意後，本契約始生效」，伊所持之契約書未經被告親自簽名，依民法第166條規定，推定系爭買賣契約不成立，被告自無取得該簽約款之法律上原因，爰依民法第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告100萬元，及自107年9月14日即存證信函送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告自承於104年9月起即承租系爭A、B土地與廠房，迄今已逾3年，對於系爭A、B土地之地目與使用性質，應無不知之理，而系爭買賣契約總價達2,507萬元之鉅，任何買方在簽約之前必當審慎查詢各種資料，不會僅聽信賣方空口白話；況本件係原告主動找黃焜萬洽詢買賣事宜，而非黃焜萬主動邀約，伊與黃焜萬當初亦未保證系爭A、B土地絕無道路用地；至特別約定事項第4點約定「待所有權人親自簽名同意後，本契約始生效」，僅係欲確認伊有授予黃焜萬代理權，而黃焜萬代理伊簽立系爭買賣契約後，即

將契約書交予伊簽名，其後，伊依系爭買賣契約第3條第2項之約定，於107年6月14日偕黃焜萬、代書林志明前往原告公司，要求原告依約給付備證款607萬元，原告卻未依約給付，實則，本件乃原告誤信他人之言，認其買受之價格偏高，遂假借上詞，欲圖解除系爭買賣契約，伊本不同意解除契約，委由律師寄發存證信函催告原告給付備證款，原告置之不理，伊遂向原告表明解除系爭買賣契約之意，並依系爭買賣契約第10條第1項之約定，沒收簽約款100萬元作為違約金，原告援引不當得利之法律關係，訴請伊返還該簽約款，實屬無據等語置辯。並求為判決如主文所示。

三、兩造爭執及不爭執事項：

㈠不爭執部分：

1.彰化縣○○鄉○○路○段○○○○○○○號全部廠房及其坐落之系爭A、B土地，均為被告所有（見院卷第31頁至第39頁）。

2.黃焜萬（即被告之父）與原告簽立系爭租賃契約，約定將彰化縣○○鄉○○路○段○○○○○○○號全部廠房出租予原告使用，約定之租金為每月3萬元，租賃期間為106年9月1日至107年8月31日。

3.兩造於107年6月5日簽立系爭買賣契約（含「特別約定事項」）（由黃焜萬擔任被告之代理人），約定被告將系爭A、B土地及其上之廠房，均出售予原告，約定之總價金為2,507萬元（含簽約款100萬元、備證款607萬元）（見院卷第17頁至第49頁、第123頁至第141頁）。又於簽約後，原告交付簽約款即票面金額100萬元之支票1紙，該支票由黃焜萬提示兌領（分見院卷第49頁、第203頁、第269頁至第271頁、第277頁）。

4.依系爭A、B土地之土地登記第一類謄本，其使用分區、使用地類別均為空白（見院卷第31頁至第37頁）。

5.林志明於107年6月6日提出申請，經彰化縣線西鄉公所發給107年6月7日都市計畫土地使用分區（或公共設施

用地）證明書，表示系爭A土地之使用分區為「住宅區」，系爭B土地則為「道路用地」（分見院卷第229頁、第53頁）。

6.被告於107年8月16日寄發存證信函予原告，表示其先前已於107年6月14日通知原告給付備證款607萬元，原告置之不理，損害其權益甚鉅，乃催告原告應於收受該存證信函後7日內，依約給付備證款607萬元，否則即屬違約，被告將依系爭買賣契約第10條第1項之約定，解除契約並沒收原告繳付之全部價款作為違約金等詞（見院卷第55頁至第59頁）。

7.被告於107年9月3日寄發存證信函予原告，表示解約並沒收原告已繳付之價款100萬元作為違約金等詞（見院卷第61頁至第63頁）。

8.原告於107年9月12日寄發存證信函予被告，表示其受被告與黃焜萬之詐欺，主張撤銷買受之意思表示，並要求被告於10日內返還簽約款100萬元等詞（見院卷第65頁至第85頁）。

㈡爭執部分：

原告以被告受領簽約款100萬元並無法律上之原因，主張不當得利之法律關係，訴請被告返還之，有無理由？

1.原告主張系爭買賣契約依民法第166條規定，推定契約不成立，有無理由？

2.原告主張其受被告與黃焜萬詐欺，訴請撤銷其就系爭買賣契約所為之意思表示，有無理由？

四、本院得心證之理由：

㈠按民法第166條固規範「契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立」。惟同法第153條第1項亦明定「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立」。又解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，同法第98條規範明確。而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷

定之標準，不能拘泥文字致失真意，最高法院著有39年台上字第1053號判例可參。經查，兩造於107 年6 月5 日簽立系爭買賣契約（含「特別約定事項」）（由黃焜萬擔任被告之代理人），約定被告將系爭A、B土地及其上之廠房，均出售予原告，總價金約定為2,507 萬元（含簽約款100 萬元、備證款607 萬元）等事實，俱為兩造所不爭執（見不爭執部分1.），堪信為真實。而觀諸原告提出之契約書，在該文書之初「立契約書人買方、賣方」欄位、第2 條「價金議定」、文書之末「立契約人買方、賣方」等欄位，均經蓋印原告公司之大小章及被告之私章予以確認，黃焜萬在最末另以手寫方式記載「黃焜萬代理」，又參以系爭買賣契約之特別約定事項第4 點約明「本買賣出賣人未到場，由其父親代為簽約，待所有權人親自簽名同意後，本契約始生效」，是綜觀契約書所載之整體內容，系爭買賣契約之當事人、標的物、價款數額等契約重要之點，業已議定明確，惟因出賣人即被告本人未到場，須待其親自簽名同意，系爭買賣契約之效力始無瑕疵。而酌以證人即代書林志明到庭結證：買賣必須要所有權人簽名比較正式，且見到所有權人比較安全，但當初於107 年6 月5 日簽約時，所有權人（應即被告）沒有到場，故約定所有權人下次到場時簽名，後來於107 年6 月14日去原告公司，買方（應即原告）老闆沒有來，僅一位林小姐在，被告跟黃焜萬有來，伊當時問被告是否確有授權黃焜萬，被告表示肯認等情在卷（見院卷第164 頁至第168 頁），益證該特別約定事項第4 點之約定，其立約真意僅係為單方保障當時未到場被告之權益，防免被告之代理人黃焜萬有何無權代理或越權代理之情形，而非賦與原告事後仍得執此條款再為爭執契約效力或要求另行磋商之權利。循此，既林志明於107 年6 月14日向被告本人確認其授予黃焜萬代理權無訛，被告復偕黃焜萬、林志明至原告公司要求給付備證款，足見黃焜萬於同年月5 日代被告為簽約事宜，其代理權限並無瑕疵。而系爭買賣契約業經兩造正式用印，原告更已交付

高達百萬元之簽約款予被告，則揆諸上揭說明，應認兩造之意思表示已達成一致，系爭買賣契約確實成立。此外，被告與黃焜萬依系爭買賣契約第3條之約定，於同年月14日前往原告公司，欲要求原告給付備證款607萬元，被告顯然有要求原告依約履行之意，自無拒絕在原告所持之契約書上簽名之理，惟原告之法定代理人未依約在場，致被告未能在原告所持之契約書上簽名，此應僅係於契約成立後，原告欲單方事後拒卻被告在其所持之契約書上親簽姓名，尚無礙於系爭買賣契約業已成立之事實，原告自無從進以執此事由，主張系爭買賣契約推定不成立。

㈡按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任，最高法院44年台上字第75號判例著有明文。本件原告主張黃焜萬向其詐稱系爭A、B土地均為建地，其乃簽立系爭買賣契約等事實，業據被告所否認，揆諸前開說明，應由原告就此受詐欺之事實，負舉證責任。經查：

1.系爭買賣契約之特別約定事項第5點約明「中興段1268地號為建築用地（住宅區），如使用分區核發不是，則買賣雙方同意無條件解除契約」，其約定之標的物並未將系爭B土地列載計入，自難遽予認定兩造間就土地使用分區須為住宅區之議定標的物兼及系爭B土地。而衡諸原告乃公司法人，當具一定資力暨交易生活經驗，其購入土地之目的既係為建廠，此據證人即原告公司會計林毓家結證在卷（見院卷第159頁），對於系爭A、B土地得否於日後興蓋建物，自應慎重為之，原告是否可能於主觀要求系爭A、B土地必須均屬建地之情況下，同意改為僅將其中1268地號土地列入契約，尚非無疑。遑論觀諸原告所提出之買賣當時所附地籍圖，系爭B土地位在臨路位置，呈東北－西南走勢，地幅甚為狹長，面積僅各為1㎡、2㎡，客觀上是否可能誤認為系爭B土地屬於建地，亦非無疑。相較

於此，系爭A土地之地型方整，面積各達70㎡、756 ㎡，其中1268地號土地之面積，更占全部土地之比例高達9 成以上【計算式：756 ÷(1+2+70+756) x 100 %＝91%，小數點後四捨五入】，原告將來建廠之廠房主體自當坐落在該1268地號土地上，此亦符特別約定事項第5 點將「中興段1268地號為建築用地（住宅區）」列為契約重要之點。是於締約當時，買賣雙方所著重者，應係買方日後得否在該1268地號土地上興建，而非必須系爭A、B土地均為建地，復證人林志明結稱：當初只寫1268地號土地，因其面積比較大，影響比較大，伊不記得黃焜萬有無於簽約當時向大家表示系爭A、B土地均屬建地等語（見院卷第166 頁），益徵上情。從而，既系爭A土地均屬住宅區（見不爭執部分5.），且依卷內事證，並無何等系爭A、B土地未能申請建築線、原告將來無法在系爭A、B土地上建廠等情，則在系爭A、B土地之面積共計達829 ㎡之狀況下，黃焜萬有何針對其中僅3 ㎡之系爭B土地惡意詐欺原告之理，實非無疑。

2.證人林毓家雖證述：於簽立系爭買賣契約時，本欲在契約書加註如有道路用地即買賣契約不成立，但黃焜萬質疑代書的公正性，後來未將道路用地寫入契約書，嗣以最大筆的1268地號作為代表，約定特別約定事項約定第5 點之約定等語，惟其亦證述：當初代書只是提到如果有道路用地，合約是否要加註進去，而在簽約當時，尚不確定有無道路用地的問題乙情（見院卷第156 頁至第163 頁），苟黃焜萬確實惡意施詐原告，並保證系爭A、B土地絕無道路用地，致原告於簽約當時陷於錯誤而相信絕無道路用地之情，則應無證人林毓家所稱之「不確定」有無道路用地之狀，證人林毓家上開證詞，不足以作為有利於原告之認定。至原告另主張黃焜萬與被告故意以此方式不讓伊繼續承租等語，惟系爭租賃契約之租期，明確約定至107 年8 月31日為止，苟被告或黃焜萬不願繼續出租予原告，則其等

僅須靜待租期屆至後，不再與原告續約即可，焉有於租期屆至前，忽而大費周章地惡意詐欺原告簽立系爭買賣契約，並藉此拒絕讓原告繼續承租之理；遑論出租不動產收取租金，乃常見之理財方式，卷內未見被告或黃焜萬有何覓得其他願出更高價格承租之人，被告與黃焜萬有何突然捨棄租金收益、迂迴行詐以終止租賃關係之理，同非無疑。復原告就其受被告或黃焜萬詐欺之事實，別無舉證以實其說，本院無從逕予採信其主張為真實，故原告以其受詐欺為由而主張撤銷買受之意思表示，應屬無據。

㈢按不當得利依其類型可分為「給付型之不當得利」及「非給付型不當得利」。在給付型之不當得利，關於有無法律上之原因，應視當事人間之給付行為是否存在給付目的而定；倘當事人一方基於一定之目的而對他方之財產有所增益，其目的在客觀上即為給付行為之原因，自非無法律上之原因。而主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的（最高法院107 年台上字第1792號、105 年度台上字第2067號等判決意旨參照）。本件原告所為之主張，核屬給付型之不當得利，揆諸前揭說明，關於被告取得系爭買賣契約之簽約款100 萬元是否構成不當得利，應視當事人間之給付行為是否存在給付目的而定。經查，系爭買賣契約第10條第1 項明文約定「買方如不依約交付殘餘價金，或因可歸責買方之事由致不能如期交付價金時，得由賣方解除本契約，所交定金及價金全數由賣方沒收作為違約金」（見院卷第23頁至第25頁），而原告因系爭買賣契約之簽立，將簽約款100 萬元交予被告，其後，被告依系爭買賣契約第3條之約定，偕黃焜萬、代書林志明於107 年6 月14日前往原告公司要求交付備證款607 萬元，原告之法定代理人卻未到場，亦未交付備證款，經被告寄發存證信函催告之，原告猶未給付，俱如前述，則被告主張其因原告違約，乃依上開約定沒收簽約款100 萬元，尚非無據。復原告所舉之事證，不足以證明該給付欠缺給付之目的【詳見上述㈡、㈢】，原告

援引民法第179 條、第181 條規定，訴請被告返還不當得利，應非可採。

五、綜上所述，原告本於不當得利之法律關係，訴請被告返還系爭買賣契約之簽約款100 萬元，及自存證信函送達被告之翌日即107 年9 月14日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為無理由，不應准許。又原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果無影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　4　　日

民事第二庭　法　官　林幸頎

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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　　11　　月　　4　　日

書記官　吳曉玟