

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第334號

原告 鼎豐企業有限公司

法定代理人 林福村

訴訟代理人 楊政雄律師

被告 樂葳總裁行館有限公司

法定代理人 范卉紫

訴訟代理人 粘舜權律師

被告 華亞不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 楊錦成

訴訟代理人 柴健華律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年11月25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：被告樂葳總裁行館有限公司（下稱樂葳公司）前於民國109年3月間，委託被告華亞不動產仲介經紀有限公司（下稱華亞公司）出售其所有坐落桃園市○○區○○段○○號土地及其上門牌號碼桃園市○○區○○路○○○○號建物即樂葳總裁行館（下稱系爭建物，並與前開土地合稱系爭不動產）。而伊係於109年4月16日與被告華亞公司及其受僱人劉淑君簽訂買賣意向書（下稱系爭意向書）及委託契約書（下稱系爭委託書），表示伊欲以新臺幣（下同）9億元購買系爭不動產所有權，且以系爭建物之現狀立即做為續營合法汽車旅館使用，並交付1,000萬元之支票（下稱系爭支票）1紙予被告華亞公司，約定若被告樂葳公司願出售系爭不動產，系爭支票即得轉為定金。而被告樂葳公司雖於109年5月12日同意出售，然於簽收訂金收據時（下稱系爭訂金收據），竟附加書面之要約條件（下稱系爭要約條件）而為新要約。被告華亞公司則未向伊詢問是否同意被告樂葳公司

01 提出之新要約，即擅自將系爭支票作為定金交付被告樂葳公
02 司。嗣伊於109年5月下旬得知系爭建物及其設施與相關主
03 管機關核准使用之狀況不符，有礙公共安全且違反建築、消
04 防法規，伊若買受，亦無法取得旅館業登記證而立即營業之
05 交易上重要事項，乃於109年5月20日、109年5月30日以
06 電子郵件及存證信函向被告樂葳公司表示撤銷購買系爭不動
07 產之意思表示。伊既已依民法第88條之規定，以意思表示內
08 容有錯誤而撤銷系爭訂金收據之意思表示，自得再依民法第
09 179條規定，請求返還此訂金。又被告華亞公司未依不動產
10 經紀業管理條例之規定提出不動產說明書以供伊審酌系爭不
11 動產現況，復逾越權限擅自交付訂金予被告，至伊受有損害
12 ，伊亦得依民法第535條、第544條、第184條第1項前段
13 、第184條第2項、第185條之規定，請求被告連帶賠償。
14 為此，爰提起本件訴訟等語。並為訴之聲明：(一)先位訴之聲
15 明：被告應連帶給付原告1,000萬元，及自民事起訴狀繕本
16 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。原告並願供
17 擔保，請准宣告假執行；(二)備位訴之聲明：被告樂葳公司應
18 給付原告1,000萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清
19 償日止，按年息5%計算之利息。原告並願供擔保，請准宣告
20 假執行。

21 二、被告樂葳公司以：原告於決定購買系爭不動產前，其法定代
22 理人林福村曾親自至系爭建物現場查看，伊之經理黃泓祐並
23 當場告知系爭建物有2次施工增建及變更室內格局之部分，
24 且兩造所簽訂之系爭意向書及系爭委託書均載明「含所有已
25 登記及未登記建物」，是原告應早已知悉系爭建物有增建部
26 分，況增建部分亦不影響系爭不動產之轉讓及申請旅館登記
27 證。又系爭要約條件係由被告華亞公司依原告要求所提出，
28 伊同意後始簽署系爭訂金收據等語，資為抗辯。並為答辯聲
29 明：駁回原告之訴及假執行之聲請。如受不利判決，願供擔
30 保，請准宣告免為假執行。

31 三、被告華亞公司則以：伊之受僱人劉淑君於109年4月13日陪

同原告前往查看系爭建物時，已交付系爭不動產之土地簡介予原告作為參考。且系爭要約條件均係原告授權伊向被告樂威公司提出之內容，伊為確保原告之權益，遂以附件載明於系爭訂金收據，自無逾越權限亦無過失等語，資為抗辯。並為答辯聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請。如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、經查，原告於109年4月16日與被告華亞公司簽訂系爭意向書及系爭委託書並交付系爭支票，表明願以9億元購買被告樂威公司所有之系爭不動產，嗣被告樂威公司於109年5月12日同意原告之出價並收取系爭支票作為訂金，且與代理原告之被告華亞公司簽訂系爭訂金收據，惟原告已於109年5月30日以存證信函向被告樂威公司撤銷前開意思表示等事實，有系爭不動產登記第二類謄本、系爭意向書、系爭委託書、上開存證信函及回執、系爭支票等件附卷可稽（均為影本，見本院卷一第19至43、57頁），並為兩造所不爭執，堪信為真實。

五、又原告主張被告於其交付訂金前並未告知系爭建物與相關主管機關核准使用之狀況不符，原告直至109年5月12日交付訂金後始得知系爭建物有多處增建之事實，雖據提出樂威總裁行館樓層設備說明目前實際圖片資料1份（見本院卷二第43至115頁），惟為被告所否認。而查，證人即被告樂威公司經理黃泓祐業於本院109年11月10日言詞辯論時到庭證稱：原告之法定代理人曾於109年4月13日至系爭不動產現場，其帶原告一行人至每個等級房間及四周環境查看，表示雖登記有48間房間，另有2間隱藏房間故實際上有50間等情，並說明很多房間為了適合營業使用都有2次施工，例如將某些室外部分納入房間室內，還有室內隔間也有改變，部分造景跟景觀都有2次施工，餐廳、房間之陽台及辦公室亦為增建，惟未詳細逐一系列項。原告給付訂金後，其亦有依被告華亞公司要求提供系爭不動產之圖說、標示、設備明細等資料等語（見本院卷第272至275頁）。另證人即任職於被告華

01 亞公司之劉淑君則於同日到庭證稱：109年4月13日其亦會
02 同原告查看系爭不動產，被告樂葳公司派人講解系爭建物目
03 前狀況、房間數，亦提及隱藏2間房間。另如部分房間有游
04 泳池等，則均為2次施工增建。因為尚在營業有些房間無法
05 查看，故未能明確指出哪些部分為2次施工等語在卷（見本
06 院卷第276、277頁）。依上開證人之證述內容，再參酌系
07 爭意向書之建物部分載有「含所有已登記及未登記建物」之
08 內容（見本院卷第27頁）；系爭委託書標示建物部分亦載明
09 「含所有已登記及未登記建物」等文字（見本院卷第29頁）
10 等情事，已足認被告樂葳公司確有告知原告系爭建物現狀有
11 多處增建之事實，雖上開證人及書面並未詳述增建之項目
12 及地點，惟核其內容，應已足使原告大致明瞭系爭建物及相
13 關設施包含未經登記部分之情形，顯見原告於109年5月12
14 日交付訂金前即已知悉系爭建物包括隱藏房間等2次增建之
15 違章建物存在，故原告主張被告於訂金交付前未為告知系爭
16 建物2次施工及增建狀況之事實，並不可採。

17 六、次查，原告就所主張系爭建物因有未經核准登記之2次增建
18 部分，致不符合消防安檢等規定而影響其旅館登記證之轉讓
19 ，致原告無法於取得系爭不動產所有權後即刻開業之事實，
20 雖據提出旅館業基本資料表、旅館業設立登記各類申請書、
21 桃園市旅館業設立登記申請申辦說明在卷可參（見本院卷一
22 第243至249、255至273、279至281頁）。惟按依本規
23 則設立登記之旅館建築物除全部轉讓外，不得分割轉讓。旅
24 館業將其旅館之全部建築物及設備出租或轉讓他人經營旅館
25 業時，應先由雙方當事人備具下列文件，申請當地主管機關
26 核准：一、旅館轉讓申請書。二、有關契約書副本。三、出
27 租人或轉讓人為公司者，其股東會議事錄或股東同意書。前
28 項申請案件經核定後，承租人或受讓人應於核定後2個月內
29 依法辦妥公司或商業之設立登記或變更登記，並由雙方當事
30 人備具下列文件，向當地主管機關申請核發旅館業登記證：
31 一、申請書。二、原領旅館業登記證。三、公司或商業登記

證明文件。前項所定期限，如有正當事由，其承租人或受讓人得申請展延2個月，並以1次為限，旅館業管理規則第28之1條定有明文。而系爭建物業已由被告樂葳公司依據前開規定向主管機關申請取得旅館業登記證在案，有此旅館業登記證影本附卷可憑（見本院卷第181頁），則被告樂葳公司將系爭不動產全部轉讓予原告經營旅館業時，依上開規定，亦僅需先由被告樂葳公司及原告出具上開應備文件，向桃園市政府觀光旅遊局申請核准，經核准轉讓並取得新旅館業登記證後，原告即得以在系爭不動產上繼續對外經營旅館業。另依規定旅館建築物除全部轉讓外，不得分割轉讓，故轉讓之行政程序，原則上主管機關不會進行現場履勘等情，亦經本院依職權函詢桃園市政府觀光旅遊局確認無誤，有該局109年11月3日桃觀管字第1090011677號覆函在卷可考（見本院卷一第295至297頁）。足見無論申請旅館業之移轉核准，或於移轉後辦理設立登記及核發旅館業登記證，原告均無須備有消防安檢或建築相關文件，即可向主管之政府機關為申請登記，而不影響其合法之經營與經營權之移轉及變更，是原告主張因系爭建物有含違章建築部分，影響消防安檢致其旅館登記證無法轉讓之事實，亦不可採。

七、再查，原告所主張被告樂葳公司新增系爭要約條件，而被告華亞公司未徵得原告同意即代理原告簽訂系爭訂金收據乙節，雖據提出系爭訂金收據暨所附系爭要約條件附卷可稽（見本院卷一第53至55頁），惟查，依系爭要約條件第1行所載「買方購買華亞段8地號土地及其建物之要約條件」之名稱，已明示此為買方即原告所提出之要約條件。又依系爭要約條件所約定：「1.以買賣之方式進行本次之交易，願出之價款為……玖億元整，並開立要約金支票壹仟萬元整。2.本件買方出價之要約為除購買土地及建物外，尚包括建物內之定著物與設備、現有樂葳總裁行館之旅館業登記證及商標權之轉讓與使用權，但倘因法令規定致旅館登記證無法順利轉讓時，則非可歸咎為賣方之責任。3.建物內之所有定著物

與設備，賣方應製作點交清冊，雙方依誠信原則以現況點交。
。4.買方取得該不動產後，仍將做汽車旅館使用，請賣方依
此原則，維持建物之完整性。……」之內容觀之，俱屬買方
即原告之主動語氣，且內容大致上屬於要求賣方即被告樂葳
公司所應盡之義務，是依客觀之社會通念，尚難認為被告樂
葳公司於無其他對價之情況下，願意另行提出此等用以約束
自身之系爭要約條件。又證人劉淑君於本院上開言詞辯論期
日時亦證稱：「（問：提示本院卷一第55頁系爭要約條件，
這條件是你們公司擬定、打字的？）這是原告法定代理人在
簽訂幹旋之後跟我陸續討論的，原告法定代理人的意思是要
買下投資用，可以出租、回租、自己經營。原告法定代理人
說都可以，我就把他說過的記下來，然後自己擬定這份條件
。」、「（問：第2點所記載但倘因法令規定致旅館登記證
無法順利轉讓時，則非可歸咎為賣方之責任，是何意思？）
因為原告是要買來做旅館用，所以旅館登記證要轉讓。剛剛
問的但書那項是被告樂葳公司提出。」、「當天簽立的書面
沒有事先給原告看過，但洽談中有打電話跟原告法定代理人
回報條件。簽訂後也馬上傳真給原告。也確認原告有收到。
第2天正本也有給原告公司。原告公司看完傳真只有表達對
於建物營業稅外加的部分有意見，我說意向書上面已經有寫
這是買方負擔。」、「（問：就上開第2點但書，證人在跟
原告法定代理人口頭報告時有無講到這一點？）有跟原告法
定代理人報告，非逐字，但我有大概說賣方要求若登記證因
為政府法令無法轉讓，那就不是賣方責任。」等語在卷（見
本院卷二第277至279頁），足徵系爭要約條件除第2點但
書為被告樂葳公司於磋商時要求記明以外，其餘條件均係被
告華亞公司代理原告所提出，且被告華亞公司於系爭訂金收
據簽定前後，既均有通知原告法定代理人使其知悉系爭要約
條件之內容，簽訂後又已將相關書面交付原告，是苟系爭要
約條件未經原告授權同意，則原告應於收受後，當即對被告
任一人為反對之表示。綜上足認原告所主張系爭要約條件為

01 被告樂葳公司所提出，且被告華亞公司未徵得原告同意即加
02 同意並簽訂系爭訂金收據之部分，仍不足採。
03 八、按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
04 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但其錯誤或不知
05 事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之
06 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之
07 錯誤，民法第88條有明文規定。本件原告與被告華亞公司簽
08 訂系爭意向書及委託書前，就系爭建物有2次改建及增建之
09 違章部分情形既已知悉，自難認有何存在意思表示錯誤之情
10 形可言，則原告仍依上揭法律規定，主張其得撤銷簽訂系爭
11 訂金收據之意思表示，於法即有未合，為不可採。次按買賣
12 雙方並約定於109年5月30日時前簽訂買賣契約；訂金收訖
13 後，若買方逾時不買，買賣作廢，訂金沒收，系爭訂金收據
14 前言、第2條前段各有明文約定。本件原告既不得撤銷簽訂
15 系爭訂金收據之意思表示，又逾上開期限未與被告樂葳公司
16 簽訂系爭不動產之買賣契約，則依上開系爭訂金收據之約定
17 ，被告樂葳公司得將訂金沒收甚明，是被告樂葳公司此部分
18 所得，自屬有法律上原因無誤。再按無法律上之原因而受利
19 益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，
20 而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。本件被
21 告樂葳公司沒收自原告處所取得之訂金1千萬元屬有法律上
22 原因，既經認定如前，則原告依上揭民法規定，主張被告樂
23 葳公司應返還此1千萬元不當得利之部分，核於法律規定之
24 要件即有不符，不能准許。

25 九、復按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所
26 生之損害，對於委任人應負賠償之責；因故意或過失，不法
27 侵害他人之權利者，負損害賠償責任；違反保護他人之法律
28 ，致生損害於他人者，負賠償責任；數人共同不法侵害他人
29 之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者
30 亦同，，民法第544條、第184條第1項前段、第184條第
31 2項、第185條第1項固分別定有明文。惟如前述，本件系

爭建物之旅館登記證係得合法轉讓，系爭要約條件亦經原告之授權及同意而由被告華亞公司代理原告簽訂，原告復不能證明被告華亞公司有何處理本件委任事務有過失或逾越權限之行為，亦不能證明被告有何其餘不法侵害原告之行為並致原告受有損害，揆諸上揭法律規定，原告請求被告連帶賠償所受之損害，核與法律規定之要件亦有未合，仍不能准許。

十、從而，本件原告依民法侵權行為、不當得利、委任之規定，先位聲明請求被告應連帶給付原告1,000萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；備位聲明請求被告樂葳公司應給付原告1,000萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。

十一、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無再逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

十二、本件原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

十三、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 12 月 30 日
民 事 第 五 庭 法 官 張 震 武

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 109 年 12 月 31 日
書 記 官 陳 璽 濤