臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上字第201號

上　訴　人　嘉明機械股份有限公司
法定代理人　江駿閎
訴訟代理人　洪翰今律師
複　代理人　洪翰中律師
被　上訴人　鄭榮禧
訴訟代理人　林松虎律師
複　代理人　洪琬雯

上列當事人間請求返還定金事件，上訴人對於民國108年2月21日臺灣臺中地方法院107年度重訴字第160號第一審判決提起上訴，本院於民國108年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回（利息部分減縮為：自民國108年8月8日起至清償日止按年息百分之5計算之利息）。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。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446條第1項、第255條第1項第3款定有明文，又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦有明文，查本件被上訴人在原審起訴時係分別提起先位及備位之訴，先位部分係依據民法第249條第3款之規定，聲明請求：上訴人應給付新臺幣（下同）1000萬元，及自起訴狀繕本送達上訴人翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。備位部分則依據民法第259條第2款之規定，聲明請求：上訴人應給付500萬元，及自民國106年12月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，上訴人上訴後則將備位聲明之利息請求起算日變更為108年8月8日（見本院卷第60頁背面），核屬減縮利息之請求依上開說明，自無不可。至於被上訴人上訴後另就備位之訴又增

加依據不當得利之法律關係為請求，並與其原審所主張之民法第259條第2款之規定擇一為其有利之判決，核屬補充法律上之陳述，應非訴之追加，被上訴人主張其此部分為訴之追加，及上訴人表示不同意追加，容有誤會，附此敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人起訴主張：伊經營鑽程工程股份有限公司（下稱鑽程公司），急需購買可合法申請興建面積約300坪的廠房用地。經訴外人蔡德源仲介伊購買上訴人所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號等4筆土地，及141地號土地上門牌號碼臺中市潭子區龍興三莊127之1號、127之2號、127之3號等3棟建物（上開土地及建物，合稱系爭不動產，或各簡稱系爭土地、系爭建物）。雙方於106年12月22日簽立房屋買賣定金收據（下稱系爭收據），伊則交付鑽程公司為發票人之彰化商業銀行草屯分行票期106年12月22日、面額500萬元、票號MN0000000之支票（下稱系爭支票）1紙予上訴人收受，作為立約定金，並約定於106年12月29日以前簽署房地產買賣移轉契約。上訴人及蔡德源均知悉伊購買系爭不動產之目的，其等並表示其中系爭141、142地號土地的使用地類別為乙種建築用地，依法可使用60%的面積作為興建合法廠房的基地。且依系爭土地上原舊有廠房的範圍修復後，也可以就地申請合法工廠登記。並測繪舊有廠房之基地範圍平面圖給伊，保證系爭不動產確可滿足伊之所需。因上訴人所提出之臺中市政府回覆上訴人申請工廠登記函2件所准許上訴人申請工廠登記的2間廠房建築物面積，各記載為42平方公尺，合計84平方公尺，換算僅有25.41坪，與上訴人及蔡德源所稱系爭141及142地號土地有60%面積土地可興建合法廠房的條件不符，伊認有進一步查詢的必要，因此雙方同意於106年12月29日先不簽署房地產買賣移轉契約，並在系爭收據上加註：「買賣雙方協議，同意先由買方（即被上訴人）去查詢修繕等事宜，這期間賣方（即上訴人）也可自行出售」等文字（下稱系爭加註文字）。故兩造就

系爭不動產約定於106年12月29日簽署系爭收據之合意，已經同意解除。至於雙方是否就系爭不動產簽訂買賣移轉契約，應以伊查詢系爭土地是否可合法申請興建面積約300坪廠房，及上訴人所稱依舊廠房之範圍修復後的廠房，可申請合法工廠登記等情是否屬實為條件。而經伊向建築師查詢，發現依非都市土地使用管制規則（下稱非都市土管規則）第6條規定，系爭141、142地號乙種建築用地，可建作業廠房之最大基層建築面積每筆僅200平方公尺，合計400平方公尺，換算約128.96坪，與上訴人的舊廠房基地為1453平方公尺，換算約為439.53坪，修復後的廠房規模與非都市土管規則有違，無法申請合法工廠登記。而系爭141、142地號土地縱可建128.96坪之廠房，仍不符合伊之所需。故兩造無法簽訂買賣移轉契約，是本件係可歸責於上訴人故意隱匿事實所致。因伊已經交付定金500萬元，則得依民法第249條第3款規定，請求上訴人加倍返還定金1000萬元。上訴人於106年12月27日將系爭支票提示兌領，伊委由林松虎律師函知上訴人限期返還所收受的定金500萬元，該律師函於107年1月23日、24日送達上訴人，但是上訴人拒絕返還，並以郵局存證信函覆伊表示要沒收500萬元定金。為此依民法第249條第3款規定為請求，先位起訴聲明求為判決：㈠上訴人應給付被上訴人1000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡願提供擔保，請准予宣告假執行。如先位請求無理由，因兩造簽訂系爭收據的目的，是為了約定於106年12月29日就系爭不動產簽訂買賣契約的本約。然而兩造於106年12月29日並沒有簽訂本約，僅於系爭收據加上系爭加註文字，已經明確表示於伊查詢修繕等事宜期間，可不受系爭收據的拘束，自足以證明兩造就系爭收據所記載於106年12月29日簽訂本約的約定已經合意解除，依民法第259條第2款規定或不當得利之法律關係，請求擇一判決上訴人返還伊已支付的500萬元定金等語，備位聲明求為判決：上訴人應給付被上訴人500萬元，及自108年8月8日起至清償日

止，按年息5%計算之利息；㈡願提供擔保，請准予宣告假執行。（原判決就被上訴人先位起訴聲明請求為其敗訴之判決，而就備位起訴聲明為被上訴人勝訴之判決，上訴人就其敗訴部分提起上訴，被上訴人就其先位敗訴部分則未據上訴，此部分業已確定，茲不贅述）。

二、上訴人則以：兩造間並未就得興建面積約300坪之廠房為必要之點為約定，且被上訴人亦無法證明上訴人保證系爭土地可蓋300坪廠房，被上訴人自不得解除契約請求返還定金。系爭收據加註文字，是「蔡承祐」簽名，但其並非契約當事人，也沒有經被上訴人授權，對上訴人不生效力。何況依文義解釋，加註文字也難認兩造有同意解除簽署不動產買賣移轉契約的意思。本件係因被上訴人不履約，上訴人得寄發存證信函通知解約，並沒收500萬元定金等語，資為抗辯，上訴聲明求為判決：㈠原判決不利上訴人部分廢棄，㈡上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴駁回。㈢如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造於106年12月22日，就上訴人所有系爭不動產簽立房屋買賣定金收據（系爭收據、系爭契約），被上訴人交付系爭支票1紙予上訴人收受，作為定金，另約定雙方同意於106年12月29日以前簽署房地產買賣移轉契約（見原審卷第5至27頁）。

㈡系爭141、142地號土地使用類別為乙種建築用地，系爭140、142-13地號土地使用類別為農牧用地。

㈢上訴人於106年12月27日將系爭支票提示兌領（見原審卷第6頁）。

㈣臺中市政府於103年7月29日以府授經工字第1030802231號及第0000000000號函，准許系爭127之1號、127之3號建物建築面積各為42平方公尺。

㈤被上訴人前委由林松虎律師以107年1月22日107年度松字第10701221號松函，通知上訴人文到7日內返還所收受定金500

萬元，該律師函於107年1月23日、24日送達上訴人（見原審卷第45至50頁）。

㈥上訴人於107年1月18日以臺中雙十路郵局13號存證信函，向被上訴人表示因其違約，將解除契約，並沒收500萬元定金（見原審卷第51至52頁）

㈦蔡承祐與上訴人之法定代理人江駿閎於106年12月29日在系爭收據第5條違約處罰項下合意填註：「買賣雙方協議，同意先由買方去查詢修繕等事宜，這期間賣方也可自行出售。」等文字（加註文字），該文字為代書劉美玲撰寫，蔡承祐、江駿閎分別在加註文字之末簽名。

四、兩造爭執之事項：

㈠上訴人有無保證系爭不動產可合法興建300坪廠房？

㈡系爭收據的加註文字，其法律上效力為何？

㈢被上訴人備位請求上訴人返還500萬元定金，有無理由？如有理由，其利息應自何時起算？

五、得心證之理由：

㈠經查，證人吳傑境於原審到庭證稱：本件買賣我知道。當時蔡承祐跟我說，他們公司需要一塊地可以蓋工廠，問我有沒有這方面訊息，因為蔡德源比較有這方面的訊息，後來他就介紹這塊地，我們也因這樣跟上訴人公司負責人有接觸，他們就去談這塊地的買賣。蔡承祐有跟我說要買工業用地，但法令的規定我並不熟悉，他說要400、500坪，後來簽約我就沒有參與等語（見原審卷第90頁背面、第91頁）。是依證人吳傑境所述，其係因另名證人蔡承祐向其洽詢可蓋工廠之土地，而向證人蔡德源詢問，並由證人蔡德源介紹系爭土地，並因此與上訴人公司負責人接洽，而當初證人蔡承祐需求之用地超過300坪以上。而證人蔡承祐於原審則證稱：我有參與這件買賣，這塊地是因為鑽程公司需要一筆廠房建築用地，我跟吳傑境是舊識，我有跟他聊到需要這樣的一筆地，需要300至500坪的面積，要蓋廠房用。吳傑境他說有機會就會問看看，過了一段時間，他有跟我介紹在潭子的一筆土地，

就是收據上的那幾筆土地，我們有去過幾次。原本那塊地上就有工廠在上面，約有400-500坪建築用地，約有1500坪的部分農業用地，吳傑境是透過蔡德源介紹該土地給我們等語（見原審卷第88頁正面），依照證人蔡承祐所述情形，係由證人蔡承祐向與證人吳傑境提及需求土地蓋廠房，後來證人吳傑境透過證人蔡德源之介紹，而得知系爭土地，二人所述情形大致吻合，另二人均提及需求之土地要能興建300坪以上之廠房乙節，足見被上訴人主張其購買土地時提及需能興建300坪以上之廠房乙節，尚非虛假。而另名證人蔡德源於原審到庭證稱：一開始是吳傑境說需要一塊工廠用地，我就介紹說上訴人有一筆土地可以去看，就帶他們認識，後來在簽這份定金收據前，我們去找上訴人法定代理人，最後一次是我、劉美玲、蔡承祐跟上訴人談的，上訴人之法定代理人有說他的建地大約有500坪，可以蓋約60%的工廠的建物，後來就有成交，才會去簽這份定金收據。當時簽約是被上訴人到場，我也有在場，原審卷內之測繪平面圖（見原審卷第28頁）是我拿給吳傑境，因吳傑境介紹蔡承祐給我認識，這張圖是我跟上訴人公司法定代理人去量的，由我繪製，這是舊有廠房的面積，尺寸是我們兩人去量，我拿給吳傑境時，上訴人公司法定代理人也有去，上訴人公司法定代理人並說舊廠房修復後，可得申請工廠執照，而在被上訴人表示不要買了之後，上訴人公司負責人才又表示要替被上訴人修復廠房及辦理工廠登記等語（見原審卷第92頁），是依照證人蔡德源此部分所證述，系爭買賣契約土地係因吳傑境向其尋求工廠用地，故而由其介紹系爭土地，且因上訴人法定代理人曾主動提及系爭土地地坪約有500坪，可蓋工廠之範圍有百分之60之故，上訴人公司負責人更與證人蔡德源就系爭土地上之廠房實際丈量後繪製平面圖交給吳傑境，同時上訴人法定代理人並強調舊廠房修復，亦得申請工廠執照，被上訴人因而決定購買系爭不動產，而證人蔡德源係因證人吳傑境表示需求土地蓋廠房，而介紹系爭土地，其所述情形亦與前開二

名證人所述之情形相符，是見，被上訴人主張其購買系爭不動產的目的，是為使鑽程公司可合法申請興建面積約300坪的廠房用地，且為上訴人及蔡德源所知悉等語，應屬可採。

㈡次查，證人蔡承祐又證稱：蔡德源去查了之後，說可以蓋約約60%面積的廠房，我們算下來就是大概可以蓋300坪的工廠，後來就請被上訴人去看，也約到上訴人公司去談買賣的細節。去的人有被上訴人、我、蔡德源、被上訴人公司的負責人夫妻及劉美玲，我們有跟上訴人說要買可以合法登記的廠房，上訴人說沒有問題。因為系爭土地上已經有約400多坪的舊有廠房在上面，有些有拆除，有些還留著，所以我們就不疑有他，認為是合法的廠房，就簽了這份收據。後來我把收據帶回去鑽程公司，公司就開始作業，準備相關文件，但是財務人員去查詢後，發現這塊土地可能不能蓋用廠房，我們本來有約定要在29日簽訂正式的買賣契約，在當天，就對上訴人提出這個問題，當時我跟蔡德源、劉美玲及上訴人公司負責人夫妻都有在場，當天是被上訴人授權我去談這件事，我說如果不能蓋廠房，這個契約就到此為止沒有關係，但是上訴人公司負責人強調不會有問題，即使不能新建，就原來舊的廠房改建，也絕對沒有問題，但是我們還是有疑慮，所以在第5條括號內才會寫這些文字，意思就是如果我們去查詢後確定不能蓋合法的廠房，契約就作廢，但是這段查詢的期間，上訴人也可以自己出售給他人，這些文字就是劉美玲寫的等語（見原審卷第88頁及背面）。是依照證人蔡承祐所述，起先依據上訴人之所敘述及系爭土地符合被上訴人之需求條件、目前土地上興建有舊有廠房，及在蔡德源初步查證，而認為可以興建300坪之廠房，應無疑慮，但事後進步查證結果，發現仍有問題，造成被上訴人方面之存疑，但因上訴人保證不會有問題，且強調若不能新建廠房，亦得就舊有廠房改建，故而於系爭契約書第五條增加系爭加註文字，而增加系爭加註文字之目的，在於使被上訴人查察系爭土地之現有廠房修繕後是否得以就地合法，果若查證結果係透過

修繕廠房，即得聲請符合被上訴人需求之廠房，雙方當可依照目前契約之狀態繼續履約，果若無法就地合法，系爭契約即因此作罷。以此觀之，被上訴人主張上訴人於簽約時確實有保證系爭土地得合法興建300坪乙節，尚屬有據。另證人蔡承祐確係受被上訴人之授權討論簽約事宜，業經證人蔡承祐證述明白，且系爭收據上已由被上訴人簽名蓋章，果若上訴人認為證人蔡承祐無權談論簽約事宜，上訴人何以簽立系爭收據當日，直接與蔡承祐談論簽約事宜，並與證人蔡承祐書立系爭加註文字？是上訴人抗辯證人蔡承祐未經被上訴人之授權，其簽名不生效力云云，亦非可採。

㈢又查，證人蔡德源證稱：系爭收據第5條的文字是劉美玲寫的，因為當時蔡承祐去查了之後有問題，到底什麼問題我不清楚，所以在上訴人公司那裡，又寫的這條，被上訴人希望再去查清楚，有跟上訴人說他查的這段時間，要賣也沒有關係等語（見原審卷第91頁背面）。是依照蔡德源上開所述，簽立系爭收據時，因證人蔡承祐查證後發現有問題，故而另行約定由被上訴人再查清楚，且同時允諾在查證期間，上訴人若欲出賣他人亦無所謂，以此推之，兩造間外觀上雖簽立系爭收據，預定於106年12月29日簽署系爭不動產之移轉契約（見原審卷第5頁），然同時又約定再由被上訴人查證廠房修繕後之情形以資確認，而在此段期間又先允諾上訴人得自由出售，實可推知被上訴人允諾上訴人得自由處分系爭不動產，然若查證結果可透過修繕廠房達到就地合法之目的，被上訴人仍願繼續履行契約。

㈣再者，證人劉美玲於原審亦到庭證稱：我是代書，是仲介蔡德源帶我過去上訴人公司簽的。有關於買賣的條件是他們在談的，建築法規我比較不清楚。第5條文字是我寫的，我不清楚是什麼意思，他們就是同意這樣寫，本來106年12月29日是要正式簽約，但雙方對於房子修繕的事宜還在談、還要問，所以才會寫這些文字，雙方就是同意這樣子處理。當時也沒提到106年12月29日是否要簽本約，都在討論建築法規

，能不能蓋廠房這些事等語（見原審卷第93頁）。依照證人劉美玲之證述情形，雖對於兩造簽約之過程及談論之細節無法具體陳明，然對於雙方探論之重點在於購買後得否興建廠房之問題則至少亦能證述其梗概，所述之情形更與前揭證人所述大致相符，應可推知兩造簽約當時之重點在於被上訴人購買系爭土地後是否得興建廠房乙節無誤。

㈤按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥所用之辭句，民法第98條定有明文。據上所述，系爭不動產的買賣，是經蔡德源仲介，而蔡德源則是透過吳傑境告知被上訴人買受土地的訊息而居中牽線，而吳傑境則係因蔡承祐告知購買土地之需求，足見蔡承祐為系爭買賣之最初發動者，而其發動之根源則來自被上訴人之授權。系爭收據加註文字是代書劉美玲書寫，其後由在場的鑽程公司人員蔡承祐及上訴人負責人簽名，而蔡承祐簽名時雖未以被上訴人本人名義或明示以本人名義為之，惟實際上有代理本人之意思，且此項意思為上訴人所明知或可得而知者，應屬隱名代理（參見最高法院103年度台上字第781號判決意旨）。雙方雖於系爭收據上加註：「買賣雙方協議，同意先由買方（即被上訴人）去查詢修繕等事宜，這期間賣方（即上訴人）也可自行出售」等文字，然依照前揭證人所述，所謂查詢修繕事宜，係指就系爭土地之舊有廠房修繕後，是否仍得聲請合法工廠登記證為具體查證，足見簽立系爭收據時，雙方已對於上訴人所出賣之土地是否能滿足被上訴人得聲請合法300坪廠房有再度求證之強烈需求，而同時加註：這段期間上訴人亦得自由出售等語，亦充分表示兩造對雙方之買賣契約，除符合被上訴人之需求外，否則即同意上訴人再洽他人出售，兩造間顯有預計將來契約目的無法達成，雙方即不受契約拘束之意思甚明，上訴人公司負責人同時於該加註文字後簽名，足見其亦同意此項約定，而查，臺中市政府於103年7月29日以府授經工字第1030802231號及第0000000000號函，准許系爭127之1號、127之3號建物建築面積各為42平方公尺（見兩造不爭執事

項第㈣項所示），合計僅84平方公尺（約25.41坪），則至兩造於系爭收據所約定之106年12月29日前簽署房地產買賣移轉契約之日為止（見原審卷第5頁），顯難達到被上訴人之需求，是見被上訴人主張兩造間於106年12月29日已有合意解除契約之意思，尚可採信。

㈥復按契約之合意解除與法定解除權之行使性質不同，效果亦異。前者契約行為，即以第二次契約解除第一次契約，其契約已全部或一部履行者，除有特別約定外，並不當然適用民法第二百五十九條關於回復原狀之規定，最高法院63年台上字第1989號著有判例可參，查系爭收據第5條第1款雖約定有：上訴人如因故不履行契約時，兩造雙方得解除本契約，解約時上訴人除應將既收款全部退還被上訴人，並應賠償所付價款同額之損害予被上訴人（見原審卷第5頁），惟此乃針對上訴人不履行契約，而由契約當事人一方解除契約之情形，然如前所述，本件係由兩造合意解除契約，與該條款之約定顯有未合，而兩造既已合意解除契約，且復無其他特別約定，依上開說明，本件自無民法第259條規定之適用餘地，則上訴人取得500萬元定金之法律上原因因事後兩造合意解除而喪失，是被上訴人依據不當得利之法律關係（民法第179條之規定）請求上訴人返還定金500萬元，即屬有據。

㈦綜上所述，被上訴人依不當得利之法律關係請求返還定金500萬元，尚屬有據，上訴人就此部分之抗辯，要非可採，從而，被上訴人請求上訴人給付500萬元，及減縮自108年8月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自應准許，原審就上開應准許部分，為被上訴人勝訴之判決，並依兩造之聲請分別酌定供擔保之金額後得為准、免假執行之宣告，其理由雖有不同，但結果並無二致，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。至於被上訴人既已減縮其利息之請求，故一併將其減縮利息請求之情形附記於主文，以明確判決之範圍。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各

項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結：本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　14　　日

民事第六庭　審判長法　官　盧江陽

法　官　楊熾光

法　官　許石慶

正本係照原本作成。

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（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，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　江玉萍

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　14　　日