臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第12號

上　訴　人　金元達金屬股份有限公司
法定代理人　何楊鑾
訴訟代理人　陳光龍律師
　　曾滄龍
被上訴人　　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，上訴人對於民國108年11月4日臺灣彰化地方法院107年度訴字第1186號第一審判決提起上訴，本院於民國109年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：緣伊與訴外人○○○（即被上訴人之父）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土地即彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○號土地（下合稱系爭A土地）、同段1267-3、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，○○○與被上訴人明知系爭B土地○○○區○道路用地，為誘使伊購買上開廠房、土地以解除系爭租賃契約，乃推由○○○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日與被上訴人簽立不動產買賣契約書（含「特別約定事項」），約定被上訴人將系爭A、B土地及上開廠房皆出售予伊，買賣總價新臺幣（下同）2,507萬元（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○○○為求慎重，乃再度詢問買賣標的物是否含有道路用地，○○○仍謊稱土地所有權狀地目「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，伊更交付簽約款100萬元予○○○。嗣兩造共同委任之地政士○○○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○○○轉知後，伊始知悉遭到被上訴人與○○○惡意欺瞞，曾滄龍遂於同年月13日電聯○○○，表明欲解除系爭受詐欺之買賣契約、拒絕給付備證款，○○○復於同年月14日當面向被上訴人與○○○表明受詐欺、主張解除系爭買賣契約、要求返還簽約款，被上訴人與○○○見事跡敗露，竟委請律師寄發存證信函並沒收簽約款100萬元，伊已於同年9月12日寄發存證信函表示伊受詐欺，主張撤銷系爭買賣契約之意思表示、要求返還簽約款等詞；況系爭買賣契約特別約定事項第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上訴人親自簽名，依民法第166條規定推定契約不成立，被上訴人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。並聲明求為判決：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人100萬元，及自107年9月14日即存證信函送達被上訴人之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：上訴人於104年9月起承租系爭A、B土地與廠房，對於土地地目與使用性質應無不知之理，本件並非○○○主動邀約上訴人，伊與○○○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點約定僅係欲確認伊有授予○○○代理權，伊於107年6月14日偕○○○、代書○○○前往上訴人公司要求依約給付備證款607萬元，乃上訴人誤信他人之言，認其買受之價格偏高，遂假借上詞欲圖解除契約，買賣契約總價2,507萬元，買方在簽約之前必當審慎查詢各種資料，伊依系爭買賣契約第10條第1項之約定，沒收簽約款100萬元作為違約金，上訴人援引不當得利之

法律關係，訴請伊返還該簽約款，實屬無據等語置辯。答辯聲明求為判決：駁回上訴。

三、兩造爭執及不爭執事項（見原審卷277-278頁）：

(一)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，均為被上訴人所有（見原審卷第31頁至第39頁）。

2.○○○（即被上訴人之父）與上訴人簽立系爭租賃契約，約定將彰化縣○○鄉○○路○段○○○○○○○○號全部廠房出租予上訴人使用，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○○○擔任被上訴人之代理人），約定被上訴人將系爭A、B土地及其上之廠房，均出售予上訴人，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，上訴人交付簽約款即票面金額100萬元之支票1紙，該支票由○○○提示兌領（原審卷第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（原審卷第31頁至第37頁）。

5.○○○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」（原審卷第229頁、第53頁）。

6.被上訴人於107年8月16日寄發存證信函予上訴人，表示其先前已於107年6月14日通知上訴人給付備證款607萬元，上訴人置之不理，損害其權益甚鉅，乃催告上訴人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，被上訴人將依系爭買賣契約第10條第1項之約定，解除契約並沒收上訴人繳付之全部價款作為違約金等詞（原審卷第55

頁至第59頁）。

7.被上訴人於107年9月3日寄發存證信函予上訴人，表示解約並沒收上訴人已繳付之價款100萬元作為違約金等詞（原審卷第61頁至第63頁）。

8.上訴人於107年9月12日寄發存證信函予被上訴人，表示其受被上訴人與○○○之詐欺，主張撤銷買受之意思表示，並要求被上訴人於10日內返還簽約款100萬元等詞（原審卷第65頁至第85頁）。

四、得心證之理由：

(一)本件上訴人係以買賣不成立或撤銷受詐欺之意思表示，依不當得利之法律關係，訴請被上訴人返還所受領簽約款100萬元，被上訴人則抗辯係依約沒收違約金。本院應就系爭買賣契約有無民法第166條所指「契約因約定方式未完成而不成立」，或有無受詐欺而為意思表示情事予以審究。

(二)按民法第166條規定「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」。揆其立法理由為：「謹按依第153條規定，當事人互相表示意思一致者，契約即為成立，本不須踐行何種之方式。然若契約當事人特別約定，締結契約必須一定方式者，則其意思，非專為證據之用，乃以方式為契約成立之要件，在方式未完成以前，推定其契約為不成立。故設本條以明示其旨。」準此，民法166條不過就當事人意思不明之情形設此推定而已，若當事人意思已明顯者，即無適用該規定使契約不成立之餘地。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○○○擔任被上訴人之代理人），約定被上訴人將系爭A、B土地及其上之廠房，均出售予上訴人，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.）。而觀諸上訴人提出之契約書，經蓋印上訴人公司之大小章及被上訴人之私章，綜觀契約書整體內容，契約當事人、標的物、價款數額等契約重要之點業已議定明確，雖其特別約定事項第4點記

載「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」等詞，經證人即代書○○○於原審結證：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。因為黃冠傑來的時候我們有問他說他父親的意思是不是他的意思，他回答是，第二次（經上訴人原審訴訟代理人補陳該日期為107年6月14日）只有黃冠傑跟他父親來，買方這邊契約書沒有來，我當時問他有無授權他父親，黃冠傑說有，黃冠傑去上訴人公司，買方（應即上訴人）老闆沒有來，僅一位林小姐在，被上訴人跟○○○有來等情在卷（原審卷第164頁至第168頁），足見該特別約定事項第4點之約定，真意僅係由當時未到場之被上訴人再次確認有授權○○○以代理人身分立約，而系爭買賣契約業經兩造正式用印，上訴人已交付簽約款100萬元，被上訴人與○○○依系爭買賣契約第3條之約定，於同年月14日前往上訴人公司，欲要求上訴人給付備證款607萬元，顯有要求上訴人依約履行之意，自無拒絕在上訴人所持之契約書上簽名之理，惟上訴人之法定代理人未依約在場，致被上訴人未能在上訴人所持之契約書上簽名，此應僅係於契約成立後，上訴人欲單方事後拒卻被上訴人在其所持之契約書上親簽姓名，上訴人本人立約真意並無任何不明之處，上訴人事後執此條款爭執契約不成立，尚無可採。

(三)上訴人主張○○○向其詐稱系爭A、B土地均為建地，其乃簽立系爭買賣契約，得依民法第92條撤銷受詐欺之意思表示部分：

1.按民法上所謂詐欺，係行為人欲表意人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示而言。準此，所謂詐欺，必行為人捏造不真實之事，或於法律上、契約上或交易習慣上就某事項負有告知之義務而故意消極隱藏，而有詐欺之故意，始足當之。

2.上訴人主張○○○與被上訴人明知系爭B土地○○○區○道路用地，推由○○○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，致伊陷於錯誤而同意買受，其用意在使伊同意買受土地以解除系爭租賃契約云云。又上訴人之訴訟代理人曾滄龍於本院言詞辯論期日另謂：當時說如果這塊土地不能申請建築線的話買賣就不成立，隔天他們簽約時○○○利用我當時在飛機上，居然在6月5日簽約的契約書上把最重要的條文劃掉，後來我質問代書○○○，代書支支唔唔云云（本院卷76頁）。

3.觀諸上訴人乃公司法人，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，此據證人即上訴人公司會計○○○結證在卷（原審卷第159頁），上訴人對於是否要在其董事曾滄龍出國期間訂立買賣契約，本得自行評估決定。又系爭租賃期間在107年8月31日即可屆滿，自難遽予認定○○○或被上訴人有何為使上訴人同意提前終止系爭租約，而訛稱不實事項之動機。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，亦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。又上訴人並非本於系爭A、B土地能否申請建築線撤銷買賣契約，卷內亦無何等系爭A、B土地未能申請建築線、上訴人將來無法在系爭A、B土地上建廠等事證，則上訴人訴訟代理人曾滄龍於本院言詞辯論期日此部分所陳，與被上訴人起訴主張撤銷受詐欺所為意思表示、返還不當得利，即無關聯性。復綜合證人○○○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○○○有無於簽約當時向大家表示系爭A、B土地均屬建地等語（見原審卷第166頁）。證人○○○則證述：金元達公司派我去跟○○○簽上面不動產的買賣契約，我就去簽約，還有我們老闆○○○及公司的○○○、○○○也有去簽約，當下談完之後代書○○○有提到道路用地的問題，那時候在我們買賣合約要加註如果有道路用地的話，買賣契約就不成立，但當時○○○就質疑○

○○有失公正性，就不讓我們將這一條加在合約書中；我記得那時候我們一直說要把有道路用地合約不成立寫入契約中，但因為○○○不同意，所以要以最大筆的地號做代表；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，當天代書提到這件事情，我們才知道有道路用地這件事情等語（見原審卷第156頁至第163頁）。再觀諸上訴人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㎡，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】，則○○○縱不同意於系爭買賣契約之特別約定事項第5點加入系爭B土地，亦係買賣雙方於107年6月4日，關於上開特別事項內容如何記載，經議約後互予合意之結果，基於私法自治及契約自由原則，雙方當事人均互受拘束。又系爭買賣契約之特別約定事項第5點以手寫文字記載，兩造訂約時已因代書○○○提醒有道路用地問題，乃○○○確曾訛稱系爭A、B土地均非道路用地，上訴人公司自可順勢要求明載於系爭契約，豈有在經代書○○○提醒後，上訴人反而因○○○反對，即同意特別約定事項第5點僅約定「1268地號為建築用地」，就其餘三筆土地則無任何約定之理，上訴人主張○○○惡意詐欺上訴人，即難以採信。至於上訴人於本院言詞辯論期日請求傳訊○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等人，其中○○○、○○○於原審業已證述，其證詞互核並無不可信之處，自無再予傳訊必要。上訴人請求傳訊○○○、○○○、○○○，僅謂：細節並未調查清楚，當日細節與兩造意思表示是否一致至為相關，既未指明原審證人○○○、○○○證述有何不可採，或不可據以認定雙方契約真意情形，應認亦無傳訊之必要。

(四)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。系爭買賣契約第10條第1項約定「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」。查上訴人因系爭買賣契約之簽立，將簽約款100萬元交予被上訴人，且被上訴人依系爭買賣契約第3條之約定，偕○○○、代書○○○於107年6月14日要求交付備證款607萬元，上訴人之法定代理人卻未到場，亦未交付備證款，經被上訴人寄發存證信函催告之，上訴人猶未給付，俱如前述，則被上訴人以上訴人違約依上開約定沒收簽約款100萬元，尚非無據。又按違約金之作用，乃為節省債權人於債務人不履行債務或不為適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉證成本，以期縮短訴訟之時程，並督促債務人依約履行債務。基於契約自由原則，當事人對於其所約定之違約金數額，應受其拘束，以貫徹私法自治之精神，法院固得在避免造成違背契約正義等值之情形下，酌減違約金，惟觀諸本件買賣標的物為系爭A、B土地及其上之廠房，總價金為2,507萬元，則本件簽約款100萬元占總價金未及4%，上訴人因系爭租賃契約即將屆滿，與出租人訂立買賣契約。事後拒不履約，佐以系爭A土地均屬住宅區，所占面積合計已達826㎡，上訴人就面積僅3㎡土地為爭執，拒不履約等情，難認系爭違約金約定有過高情事，並無酌減之必要。綜上，上訴人主張被上訴人不得沒收簽約金，或違約金過高等情，據以依民法第179條規定訴請返還不當得利，應非可採。

五、從而，上訴人主張本於不當得利之法律關係，訴請被上訴人返還系爭買賣契約之簽約款100萬元，及自存證信函送達被上訴人之翌日即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。其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

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，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　21　　日

民事第一庭　　審判長法　官　謝說容

法　官　陳蘇宗

法　官　林慧貞

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　胡美娟

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　21　　日