

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第66號

原告 蔡淑合

訴訟代理人 吳萬春律師

被告 泰竣企業有限公司

法定代理人 陳友欽

訴訟代理人 詹仕沂律師

江瑋平律師

參加人 弘利不動產有限公司

法定代理人 陳慧琴

訴訟代理人 林殷世律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國113年4月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣632萬元，及自民國112年3月28日起
至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之98，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣210萬元供擔保後，得假執
行；但被告如以新臺幣632萬元為原告預供擔保，得免為假
執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項
第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或
追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及

關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者稱之（最高法院91年度台抗字第648號裁定要旨參照）。查本件原告起訴時係主張依據民法第88條第1項及第92條撤銷其意思表示，或依民法第359條解除買賣契約，並請求回復原狀。嗣追加民法第179條第1項，請求被告返還經本院酌減後之違約金。核其追加請求與原起訴請求，均係本於兩造於民國112年1月11日所簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原告向被告購買彰化縣○○鄉○○段000號土地（下稱系爭土地）暨其上建物即門牌號碼彰化縣○○鄉○○巷00號建物（該建物與系爭土地合稱系爭不動產），而原告已支付價金新臺幣（下同）640萬元遭被告沒收之原因事實；且原告就原請求所主張之原因事實及證據資料，於追加前開訴訟標的後亦得加以利用，無礙於被告為攻擊防禦，亦符合訴訟經濟，其追加請求之基礎事實同一，與首揭規定相符，應予准許。

二、次按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項，定有明文。又參加人參加訴訟，係在輔助當事人之一造為訴訟行為，使得勝訴結果，藉以維持自己私法上之利益。申言之，第三人之輔助參加，形式上之目的雖在協助一造當事人取得勝訴判決，實質之目的則在保護第三人自己之利益。因此，第三人之權利如存在於當事人間之訴訟標的物上，或就他人間之訴訟，因當事人之一造敗訴，依該裁判之內容或執行之結果，將使第三人在私法上之地位，受不利益之影響者，均應認為有法律上之利害關係（最高法院109年度台抗字第781號裁定意旨參照）。經查本件參加人為兩造之仲介，原告主張參加人未盡調查及告知義務，如原告因而受有損害將對參加人請求損害賠償等語。參加人並以此為由，為輔助被告起見，聲請參加本

01 件訴訟，經核參加人確可能因兩造間爭訟結果，影響其後
02 續是否可能遭原告求償，自應認參加人就本件有法律上之
03 利害關係，經核與前揭規定相符，應予准許。

04 貳、兩造及參加人陳述：

05 一、原告主張：

06 (一)伊透過參加人之仲介，於112年1月11日與被告簽訂系爭買
07 賣契約，約定由伊向被告購買系爭不動產，並已支付價金
08 640萬元。然系爭土地卻早已為彰化縣政府105年6月29日
09 府授環水字第1050220498A號公告為土地污染控制場址，
10 使得系爭不動產無法作為工廠生產使用，且因受到參加人
11 之誘導，誤認系爭不動產得以申請三照(亦即工廠登記、
12 公司登記及營利事業登記)，伊因而受到被告之詐騙或至
13 少陷於錯誤始會簽訂系爭買賣契約，為此於112年3月20日
14 以律師函通知被告依民法第88、92條撤銷系爭買賣契約，
15 並依民法第113條請求回復原狀；如認伊不得撤銷系爭買
16 賣契約則依民法第359條解除系爭買賣契約，並請求回復
17 原狀。

18 (二)又因被告亦依系爭買賣契約第12條第2項解除系爭買賣契
19 約並沒收上開640萬元之買賣價金，如伊上開主張均無理
20 由且被告主張解除系爭買賣契約為有理由，則請求依民法
21 第252條酌減違約金，並依民法第179條第1項請求被告返
22 還經酌減部分之違約金等語。

23 (三)並聲明：1. 被告應給付原告640萬元，及自112年3月28日
24 起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 願供擔保，請
25 准宣告假執行。

26 二、被告辯稱：

27 (一)原告購買系爭不動產時，已知悉系爭土地已被註記為土地
28 污染控制場址，伊並已於交易過程中如實告知原告系爭土
29 地受污染之情，原告自不得推諉不知。且原告購買系爭不
30 動產之價格亦較一般之市場行情低，並無陷於錯誤或受詐
31 欺可言，伊並已承諾負責清除電鍍液，原告自不得依民法

第88條第1項、第92條撤銷系爭買賣契約之意思表示及依
民法第359條解除契約。

(二)伊已依照系爭買賣契約第12條第2項解除系爭買賣契約並
沒收640萬元之買賣價金，其性質屬於懲罰性違約金，況
且原告並未舉證證明違約金有何過高之情事，本件自無為
違約金酌減之必要等語。

(三)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請
准宣告免為假執行。

三、參加人主張：

(一)原告於簽訂系爭買賣契約時，確已明知系爭土地已被註記
為土地污染控制場址，於洽談過程中並向伊表明購買之目
的係作為堆置鋁料之倉庫使用，而原告既然在購買系爭土
地前已知悉系爭土地為土地污染控制場址，自無受有詐欺
或錯誤可言，更不得依民法第359條主張解除系爭買賣契
約。

(二)再者依據環境部、經濟部、彰化縣政府及國稅局等行政機
關之函詢結果，系爭土地並非不得申請三照，且申請三照
亦非兩造所合意之買賣契約內容。被告依照系爭買賣契約
第12條第2項沒收640萬元之買賣價金，其性質應屬懲罰性
違約金等語。

參、不爭執事項（本院卷1第384頁、卷2第49至50頁，並依本判
決論述方式修正之）：

一、系爭土地經彰化縣政府於105年6月21日以府授環水字第10
50187016號公告為土壤污染控制場址，並劃定為土壤污染
管制區，即日起管制區之土地使用或人為活動予以管制或
限制。系爭土地謄本註記：彰化縣政府105年6月29日府授
環水字第1050220498A號辦理公告為土壤污染控制場址並
劃定為土壤污染管制區等語。

二、參加人受被告委託銷售系爭不動產後，刊登之廣告記載：
「現有工業用廠房，可三照」、「小坪數丁種建地」等
語。

01 三、兩造於112年1月11日簽訂系爭買賣契約，購買系爭不動
02 產，總價為1600萬元。原告已經給付簽約款160萬元、備
03 證用印款480萬元，合計640萬元。原告應於112年2月17前
04 給付完稅款960萬元，原告迄今未給付。

05 四、系爭買賣契約第17條第2點記載「買方知悉本案土地註記
06 為土壤污染控制場地，土地及建物為現況交屋，現場遺留
07 電鍍液由賣方負責處置，其餘遺留物由買方處置」。

08 五、原告於112年3月20日以律師函通知被告依民法第88、92條
09 撤銷系爭買賣契約，並以起訴狀繕本送達被告為解除系爭
10 買賣契約之意思表示，被告均已收受上開通知。

11 六、被告於112年3月16日以臺中向上郵局第165號存證信函通
12 知原告依系爭買賣契約第12條第2項後段解除系爭買賣契
13 約。原告已收受該份存證信函。

14 肆、本院之判斷：

15 一、原告主張：系爭不動產得申請三照為兩造所合意，而成為
16 系爭買賣契約之一部，有無理由？

17 (一)按廣告具有多樣性及複雜性，是否屬契約之一部，仍應參
18 酌當事人之意思，包括廣告表示內容是否具體詳盡、當事
19 人之磋商過程、交易慣例等綜合判斷。簽訂契約時倘雙方
20 已就廣告內容另為斟酌、約定，或賣方並未再據原屬「要
21 約引誘」之廣告為訂約之說明、洽談，使之成為具體之
22 「要約」，自難逕謂該廣告為要約或已當然成為契約之一
23 部。

24 (二)查參加人受被告委託銷售系爭不動產後，刊登之廣告記
25 載：「現有工業用廠房，可三照」、「小坪數丁種建地」
26 等語（參不爭執事項二），據此原告主張系爭不動產得申
27 請三照為兩造所合意，而成為系爭買賣契約之一部，然為
28 被告所否認。經查參加人員工即證人陳信安到庭證述：原
29 告有告知購買的目的是要做為存放鋁料的倉庫使用，且原
30 告及其配偶也沒有告知需要能夠申請三照。系爭買賣契約
31 第17條第2項關於買方知悉本案土地註記為土壤污染控制

01 場地之註記是簽約當日由代書填載，寫完還有向原告及其
02 配偶說明其意義，原告並未為任何表示。再者，在本件糾
03 紛發生時，原告有請我們協助找到下一家農地廠房，而我
04 也有向原告說明農地廠房沒有辦法申請三照，原告也回應
05 說他所經營的事業不需要申請三照等語(本院卷1第389至
06 第394頁)。參加人另一員工即證人陳玉屏亦證稱：原告洽
07 商買賣契約時，並無提到要三照的要求等語(本院卷第39
08 7頁)。足認參加人雖有以三照之廣告引誘原告，但原告
09 及其配偶於交易過程中並未提及渠等購買系爭土地需要申
10 請三照，賣方即被告亦未再據原屬「要約引誘」之廣告為
11 訂約之說明、洽談，使之成為具體之要約情形；況原告在
12 請求證人陳信安協尋下一家農地廠房時，原告已明確表明
13 其所經營的事業不需要申請三照，亦足資證明系爭土地是
14 否得以申請三照並非兩造之契約內容。則揆諸前開說明，
15 本件兩造並無以三照之廣告成為契約內容之一部情形，從
16 而原告前揭主張洵屬無據。

17 (三)至於原告之配偶即證人吳西庸雖證稱：伊是從事鋁壓鑄行
18 業，購買系爭不動產也是要作為鋁壓鑄工廠使用，也有跟
19 仲介提及此事，伊太太也有跟仲介講一定要能申請三照，
20 才會購買等語(本院卷1第385至第389頁)。惟吳西庸與原
21 告為夫妻關係有特殊親誼，且渠等乃共同經營工廠，利害
22 關係幾近一致，實難排除其證言容有迴護原告之虞，若其
23 證言別無其他證據補強，本院自難遽為採信。且證人吳西
24 庸復自承：伊原來的工廠及續租的工廠並無申請三照等語
25 (本院卷1第388頁)，則何以購買系爭土地將特別需要申
26 請三照，復未見證人說明，吳西庸證言即難憑信。

27 (四)原告固援引消費者保護法第22條規定：「企業經營者應確
28 保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告
29 之內容。企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立
30 後，應確實履行。」而主張被告既委託參加人刊登「現有
31 工業用廠房，可三照」之廣告，自應依前揭規定，將系爭

01 不動產可申請三照乙節納入成為契約之一部云云。惟查原
02 告已自承購買系爭不動產係作為工廠營業使用，是否為消
03 費關係而得以適用消費者保護法，已非無疑。況按消費者
04 信賴廣告內容，依企業經營者提供之廣告訊息與之洽談而
05 簽訂契約，於契約中雖未就廣告內容再為約定，企業經營
06 者所應負之契約責任，仍及於該廣告內容，該廣告固應視
07 為契約之一部。惟簽訂契約時倘企業經營者並未再據原屬
08 「要約引誘」之廣告為訂約之說明、洽談，使之成為具體
09 之「要約」，縱其廣告之內容不實，應受消保法或公平交
10 易法之規範，仍難逕謂該廣告為要約或已當然成為契約之
11 一部（最高法院108年度台上字第1201號判決意旨參
12 照）；縱使本件適用消費者保護法（僅係假設，並非矛
13 盾），兩造既無以三照之廣告成為契約內容之一部情形，
14 業經本院認定於前，則依前揭說明，原告上開主張亦屬無
15 據。

16 (五)綜上，原告主張系爭不動產得申請三照為兩造所合意，而
17 成為系爭買賣契約之一部，並無理由。

18 二、原告主張依民法第88條、第92條第1項前段撤銷系爭買賣
19 契約之意思表示，有無理由？

20 (一)按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意
21 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或
22 不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格
23 或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表
24 示內容之錯誤，民法第88條第1項、第2項定有明文。復按
25 因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
26 表示，民法第92條第1項前段定有明文。又所稱詐欺，係
27 指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事
28 實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持
29 錯誤者而言，是項規定所欲保護之法益，為表意人意思表
30 示形成過程之自由（最高法院112年度台上字第1480號判
31 決意旨參照）。倘行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人

或不免為錯誤之意思表示仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地（最高法院98年度台上字第171號裁判意旨參照）。且主張意思表示錯誤或遭詐欺之當事人應就此項事實負舉證之責任，此觀民事訴訟法第277條之規定自明（最高法院110年度台上字第1946號判決、44年台上字第75號判決意旨參照）。原告既主張意思表示錯誤或遭被告詐欺，而為被告所否認，自應就前揭要件事實負舉證之責任。

(二)查系爭土地經彰化縣政府於105年6月21日以府授環水字第1050187016號公告為土壤污染控制場址，並劃定為土壤污染管制區，即日起管制區之土地使用或人為活動予以管制或限制；系爭土地謄本亦註記：彰化縣政府105年6月29日府授環水字第1050220498A號辦理公告為土壤污染控制場址並劃定為土壤污染管制區等情，為兩造所不爭（參不爭執事項一），核諸前揭公告及謄本均屬公開資訊，原告自不得就系爭土地被列為土壤污染控制場址一事，推諉不知。

(三)復查證人陳信安證稱：伊於111年12月30日帶原告到系爭土地現場查看，原告在隔日便告知有意願購買，而伊與同事陳玉屏在112年1月1日即到原告家中說明注意事項，原告並於同日支付了斡旋金10萬元，當日伊也有向原告說明，因系爭土地曾受到污染而無法貸款，需要污染整治完成後才可以貸款。另外，以彰化縣丁種建築用地之平均價格大約落在每坪15至18萬元左右，而本件成交價格為每坪9.8萬左右等語（本院卷1第389至第394頁）；證人陳玉屏亦證稱：伊與陳信安曾帶原告看系爭土地，在簽約當時也有在場，原告曾說過購買系爭土地是為了要作為倉庫使用，並未曾提及要作為工廠生產使用，而在收受斡旋金的當下伊等就有告知原告這是土地污染場址，不能貸款，在寫系爭買賣契約第17條第2項之註記時，代書也有看著謄本就此為口頭解說，土地有污染，不能貸款只能現金買賣等語

(本院卷1第396至第398頁)。證人吳西庸證稱：伊到系爭土地現場看過，現場有很多髒髒的電鍍液桶子，仲介也有說到土地有受到污染，故而不能貸款，在簽約時我就在契約書上看到系爭買賣契約第17條第2項之註記等語(見本院卷1第385至第389頁)。由此可見，參加人之仲介早已明確告知系爭土地乃土壤污染管制區不能貸款，並由代書註記於系爭買賣契約之上，且為原告及其配偶所明知。

(四)綜上事證以析，系爭土地土壤污染管制區之事實，業經政府公告及註記於土地謄本之上，為原告所明知。復參以參加人之仲介於交易過程中即已親自向原告說明系爭土地乃為土壤污染控制場址，且系爭土地之交易價格已低於彰化縣丁種建築用地之平均價格，自無由再要求其所購買之土地品質與彰化縣一般丁種建築用地相同；該案代書於原告簽署系爭買賣契約前已載明系爭買賣契約第17條第2項，並透過土地謄本上之註記再次向原告說明，原告自不得推諉不知。況系爭不動產是否得以申請三照，並非兩造之契約內容之一部，或交易上認為重要之動機。準此，原告為系爭買賣契約之意思表示，並未陷於錯誤或受被告詐欺。從而原告主張依民法第88條及第92條第1項前段撤銷系爭買賣契約之意思表示，並無理由。

三、原告依據民法第359條本文解除系爭買賣契約，有無理由？

(一)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第359條本文定有明文。又依民法第355條第1項規定：買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。亦即買受人如於契約成立時已知買賣標的具有瑕疵時，出賣人不負擔保責任，買受人自無由依民法第359條本文解除契約。

(二)經查系爭土地被列為土壤污染控制場址為原告簽立系爭買賣契約前即已明知，且兩造並未就系爭土地是否得以申請

01 三照約定為契約內容之一部，業如前述。則揆諸前揭說
02 明，原告自不得以系爭土地被列為土壤污染控制場址或無
03 法申請三照等重大瑕疵為由，據此主張依民法第359條前
04 段解除系爭買賣契約。

05 四、被告解除系爭買賣契約，有無理由？

06 (一)按系爭買賣契約第12條第2項後段：「如買方毀約不買或
07 有其他違約情事時，賣方於解除本契約後得沒收買方已給
08 付之全部款項」。

09 (二)查兩造於112年1月11日簽訂系爭買賣契約，購買系爭不動
10 產，總價為1600萬元。原告已經給付簽約款160萬元、備
11 證用印款480萬元，合計640萬元。原告應於112年2月17前
12 給付完稅款960萬元，原告迄今未給付（參不爭執事項
13 三）。而查原告無論依民法第88條、第92條第1項前段撤
14 銷系爭買賣契約之意思表示，抑或或依據民法第359條前
15 段解除系爭買賣契約，均無理由，業如前述，系爭買賣契
16 約既屬有效存在，原告依前揭約定即有給付完稅款960萬
17 元之義務；然原告應給付卻未為給付，單方毀約不買，被
18 告依前揭約定，於112年3月16日以臺中向上郵局第165號
19 存證信函通知原告依系爭買賣契約第12條第2項後段解除
20 系爭買賣契約，即屬有據。

21 五、被告解除系爭買賣契約，將原告已付價金沒收之法律性質
22 為何？如性質屬違約金，為損害賠償定性質違約金，抑或
23 懲罰性違約金？

24 (一)按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
25 之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方
26 法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行
27 債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行
28 債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。
29 復按買賣契約約定如有可歸責於買受人之債務不履行，出
30 賣人得沒收買受人已繳價金充為違約金者，買受人所為之
31 給付，除為履行價金給付義務外，並有備供將來違約時，

充為違約金之目的。嗣買受人發生違約情事，經出賣人依違約金約款沒收其已給付價金充為違約金時，該價金即變更性質為違約金（最高法院110年度台上大字第1353號裁定參照）。又違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金（最高法院86年度台上字第1620號判決、最高法院109年度台上字第2975號判決意旨參照）。

(二)查本件被告解除系爭買賣契約後，依系爭買賣契約第12條第2項後段關於「賣方於解除本契約後得沒收買方已給付之全部款項」之約定，同時沒收原告已給付之買賣價金640萬元，核其性質應屬違約金，兩造對此均無異詞。又同條第4項固約定：本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使等語，惟核其所規範對象，應僅限於同條第12條第2項前段與第3項明文所規定，關於按千分之0.5計算之「違約金」，而不及於同條第2項後段「沒收買方已給付之全部款項」；第12條第2項後段亦無懲罰性違約金之文句，無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依前揭說明，應認前開約定違約金應定性為賠償性違約金，亦即以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。

六、原告依民法第179條請求返還違約金酌減後之餘額，有無理由？

(一)按買賣契約約定如有可歸責於買受人之債務不履行，出賣人得沒收買受人已繳價金充為違約金者，不因法院依法予以酌減，致出賣人應返還之餘額部分回復為價金性質。此時，因出賣人取得或保有該部分給付之法律上原因不復存

在，自屬不當得利（最高法院110年度台上大字第1353號
裁定參照）。復按約定之違約金額過高者，法院得依職權
減至相當之數額，為民法第252條所明定。又當事人約定
之違約金是否過高，則須依一般客觀事實，社會經濟狀
況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權
人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行
者，亦得比照債權人所受利益減少其數額。再按當事人所
約定之違約金，如屬損害總額預定性者，該違約金即係作
為債務人於債務不履行時之預定損害賠償總額，其目的旨
在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具有懲
罰之色彩，法院於衡量當事人所約定之違約金是否過高
時，自應以債務人所應賠償債權人之金額作為主要之準
據，初與債權人主觀之歸責情形無關。又關於損害賠償之
範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約另
有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民
法第216條第1項定有明文，故法院對於損害賠償總額預定
性之違約金，應首重考量債權人實際所受之積極損害及消
極損害（所失利益），以斷定其酌定之違約金是否過高
（最高法院105年度台上字第679號、106年度台上字第
2068號判決、109年度台上字第3082號判決意旨參照）。

(二)經查原告已提出違約金過高抗辯，並請求予以酌減等語
（本院卷1第15、399頁）。本院遂依法曉諭兩造，就酌減
之具體因素、被告因原告未履行後續繳款義務因而解約，
所受損害、所失利益為何等爭點為充分舉證及辯論；對
此，原告主張依被告所受遲延利息損失為衡量等語，被告
則抗辯不應酌減，無用審酌具體損害等語（本院卷2第9至
10、50、56頁）。經核被告自承，因原告違約，其暫未清
除電鍍液等語（本院卷1第400頁），顯見被告尚未因系爭
買賣契約支出清除費用。又稽諸被告於另案主張其購買系
爭土地，出賣人玉湘葳企業股份有限公司（下稱玉湘葳公
司）及其董事未清除廢棄物而受有損害，經本院106年度

訴字第487號確定判決判命玉湘葳公司及其董事即訴外人蔡文良、陳念青應連帶給付本件被告1500萬元（另被告主張訴外人關文瑞損害賠償部分，經上訴後業經臺灣高等法院台中分院108年度上字第671號判決上訴駁回確定）。從而被告經由兩次交易系爭土地，一方面於另案以買受人身份，對出賣人及董事已取得1,500萬元債權，並得據以強制執行；另一方面於本案身為出賣人，卻未支出任何清除費用，系爭不動產亦未過戶予原告，仍為被告使用支配中，卻解除系爭契約沒收原告已給付之640萬元價金；亦即被告經由兩次交易，非但保有系爭不動產，且已取得2,140萬元利益。被告復未具體說明其因原告違約所受損害及所失利益為何。準此，本院認被告所沒收原告已給付價金640萬元充作違約金尚屬過高，認應予以酌減。並參酌原告前揭主張及最高法院97年度台上字第427號判決意旨，以被告因原告遲延給付960萬元所受相當於價金利息之損害衡酌違約金為當，始為公允。

(三)至於相當於價金利息損害之計算，原依系爭買賣契約第4條約定給付期限屆滿112年2月17日起計算，迄原告收受被告於112年3月16日以臺中向上郵局第165號所寄發解除買賣契約存證信函之翌日為止，期間約1個月，並按法定利率年息5%計算利息。對此原告主張期間為2個月，較上述期限為長，對被告較為有利，應無不許之理。則本件被告所受相當於利息之損害為8萬元〔計算式：960萬元×2月/12月×5%=8萬元〕，是以被告逾此部分沒收之違約金，即屬過高，故原告依不當得利法律關係請求被上訴人返還632萬元（計算式：640萬元－8萬元=632萬元），為有理由。逾此範圍之請求，則屬無據。

(四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債

務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告於112年3月20日以律師函請求被告於文到7日內返還所沒收買賣價金，該函於3月21日送達被告，於翌日起算7日期限應於3月28日屆至（本院卷第71、73頁），則依上揭法律規定，原告就被告應給付之金額部分，請求自112年3月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

伍、綜上所述，原告雖依民法第88條、第92條撤銷系爭買賣契約及依民法第359條解除契約，並請求回復原狀返還價金及該部分之利息均無理由；然被告解除系爭買賣契約，並沒收原告已繳價金充為違約金，尚屬過高，原告主張依民法第179條規定請求返還違約金酌減後之餘額，其中632萬元部分及自112年3月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分則無理由，應予駁回。

陸、兩造均陳明願供擔保，各聲請宣告准予假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本院審酌後，均認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併予敘明。

捌、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，爰依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 13 日
民事第一庭 法 官 徐沛然

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。

01 中 華 民 國 113 年 5 月 13 日
02 書記官 游峻弦