

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度重訴字第125號

原告 黃林秀麗

訴訟代理人 吳漢成律師

被告 山秀建設開發股份有限公司

法定代理人 方耀慶

訴訟代理人 蘇奕全律師

上列當事人間請求解除契約事件，本院於民國113年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應同意原告向合泰建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-00000000號）內之新臺幣陸佰捌拾萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項原告如以新臺幣貳佰貳拾柒萬元為被告供擔保，得為假執行；但如被告以新臺幣陸佰捌拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)被告於民國111年3月21日經訴外人凱璿不動產事業股份有限公司文山分公司（下稱凱璿公司）仲介，與原告就名下所有坐落高雄市○○區○○段○○地號土地（下稱系爭土地）簽訂買賣契約（下稱系爭契約），約定總價金為新臺幣（下同）3,400萬元，被告依約應於同年3月21日交付30萬元、同年3月25日前匯入310萬元之簽約款、同年4月22日前匯入340

萬元之備件款、同年5月13日前匯入1,360萬元之完稅款，交屋款則預計貸款1,360萬元，約定預計結案日為同年5月25日前。兩造另同意就買賣價金設立履約專戶，由訴外人合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰經建）履約保證，並開立台新國際商業銀行建北分行帳戶（領取戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶、帳號：00000-0000000000號，下稱系爭帳戶），由被告按約定日期給付各期期款。

(二)被告依約給付前2期期款共680萬元後，原告隨即於111年4月22日申報土地增值稅稅額1,873,371元，並由代書通知被告應於同年5月13日給付完稅款1,360萬元，惟屆期被告竟以系爭土地內有電線桿為由，要求原告協調台灣電力公司（下稱台電）將該電線桿遷移始願給付，原告雖認此與約定給付完稅款之條件無關，仍速洽台電並於同年6月17日會同訴外人即被告指派代理人蔡秀瑄，依其指示確認電線桿位置已遷移至系爭土地範圍外。詎料電線桿遷移後，被告遲至9月間仍不依約給付，原告於同年9月6日以存證信函寄送至被告登記地址催告履約，並通知訴外人即被告之履行輔助人代書高菁霞，上開存證信函因無人回應退回，然業已送達高菁霞處，被告亦應已知上情。原告復申請調解，被告法定代理人雖於000年00月00日出席，惟拒不配合而調解不成立。原告另於112年2月23日再以存證信函催告被告應於收函後8日內給付，被告仍未給付。

(三)兩造契約約定完稅款之給付期限為111年5月13日，原告既已依約申請核發土地增值稅稅單，且配合與被告要求遷移上開電線桿，被告自應依約給付完稅款1,360萬元，原告既已於111年9月催告、申請調解、112年1月再催告被告給付，被告迄今未給付，自應負遲延責任，原告爰依民法第254條，以本起訴狀繕本送達同時為解除契約之意思表示，又契約解除後，依系爭契約第10條第1、2項約定，原告得沒收被告已給付之定金與已給付之全部款項，爰依上開規定提起本訴等語。並聲明：(一)被告應同意原告領取系爭帳戶內之款項680

萬元。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告未於最後1次言詞辯論期日到場，惟先前曾以書狀稱：上開電線桿是否已完成遷移至系爭土地之外，有待商榷。又被告確實無履行系爭契約之意思，惟係因原告所出賣之系爭土地經界範圍與被告認知不符，是雙方就系爭契約有意思表示錯誤之情況，原告就交易上重大資訊疑有向被告施用詐術，致使被告陷入錯誤後而為系爭契約之意思表示等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

四、兩造不爭執事項：

(一)兩造於111年3月21日就系爭土地簽訂系爭契約，約定總價金3,400萬元，被告依約應於同年3月21日交付30萬元；同年3月25日前匯入310萬元之簽約款；同年4月22日前匯入340萬元之備件款；同年5月13日前匯入1,360萬元之完稅款（完稅款包括貸款之差額、契稅、仲介費）；交屋款則預計貸款1,360萬元，約定預計結案日為同年5月25日前。

(二)兩造約定就買賣價金設立系爭帳戶，被告並已將前2期款項共680萬元匯入系爭帳戶。

五、本件爭點為：

(一)被告就系爭契約之意思表示有無錯誤或被詐欺情事？得否主張撤銷？

(二)原告主張解除系爭契約並沒收被告已給付之定金與已給付之全部款項，有無理由？

六、本件得心證之理由：

(一)按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第254條定有明文。經查：

1.被告經凱璿公司仲介，與原告就系爭土地簽訂買賣契約，總價金為34,000,000元，並就買賣價金設定履約專戶為系爭帳戶，被告已給付6,800,000元並匯入系爭帳戶一節，經原告提出買賣契約書、履約保證書、履約專戶付款明細等件附卷

01 可參（見審重訴卷第第19-35頁），並為被告所不爭執，上
02 情堪以認定。

03 2.依系爭契約約定，被告應於111年5月13日前匯入1,360萬元
04 之完稅款，並於111年5月25日前匯入預計貸款1,360萬元一
05 情，有服務單、買賣契約書在卷可憑（見審重訴卷第17、19
06 頁），然原告依約於111年4月22日即已繳納土地增值稅1,87
07 3,371元，有高雄市稅捐稽徵處土地增值稅稅繳款書存卷可
08 佐（見審重訴卷第37頁），被告屆期後卻遲未給付完稅款，
09 經原告以111年9月6日存證信函催告履行、111年10月13日申
10 請三民區調解委員會調解（經被告出席後調解不成立）、11
11 2年1月10日、112年2月23日再以存證信函催告履行（見審重
12 訴卷第55-81頁），惟被告迄今仍未給付，依系爭契約約
13 定，被告顯然已陷於給付遲延，是原告主張以給付遲延為由
14 解除系爭契約，並以起訴狀作為解除契約之意思表示，要屬
15 有據。

16 3.依系爭契約第10條第2項：「甲方（即被告）若有遲延給付
17 之情形，如遲延交付證件、給付買賣價款或繳納稅費等，應
18 賠償乙方（即原告）自應付之日起，按買賣總價款每日千分
19 之零點五計算之違約金至甲方完全給付時為止。如甲方毀約
20 不買或有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方
21 已給付之全部款項，惟已過戶於甲方名下之產權及移交甲方
22 使用之土地，甲方應無條件歸還乙方。」等語（見審重訴卷
23 第25頁），是系爭契約既因被告長時間給付遲延後經原告解
24 除，故原告主張依系爭契約第10條第2項規定沒收被告已給
25 付之6,800,000元款項，即合於上開契約約定，堪予准許。

26 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
27 民事訴訟法第277條定有明文。次按意思表示之內容有錯
28 誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其
29 意思表示撤銷之；因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意
30 人得撤銷其意思表示，民法第88條第1項前段、第92條第1項
31 分別定有明文，惟其舉證責任均於主張錯誤、詐欺之一方。

01 經查：

02 1.被告自始僅曾於112年7月12日具狀辯稱：系爭電線桿是否已
03 經完成遷移有待商榷，系爭土地之範圍與被告認知不符，雙
04 方就系爭契約有意思表示錯誤之情況，原告疑有施用詐術云
05 云，然被告僅含糊其詞辯稱本件有「錯誤」或「詐欺」之行
06 為，惟對於本件「錯誤」為何及原告有何「詐欺」行為等
07 節，均未曾為具體答辯，經本院於112年11月13日發函諭知
08 命其具體說明，否則將受相關不利推定及受失權效之結果
09 （見本院卷第15頁），惟被告於113年1月4日言詞辯論期日
10 到庭時仍未說明，其雖陳稱14日內陳報，然迄今尚未陳報，
11 並於最後一次言詞辯論未到庭，是被告對於所辯「錯誤」及
12 「詐欺」，均未盡說明義務，其內容空洞且不明其所指，經
13 本院命其具體說明後，仍未能說明其主張為何，其所辯自無
14 可採。

15 2.另被告辯稱：系爭土地上有電線桿，故請原告協調台電將電
16 線桿遷移始願付款云云，原告則主張：系爭契約並無如此約
17 定，此並非原告之義務，然原告為求圓滿，仍洽台電申請電
18 線杆遷移作業，於111年6月17日，由被告指派代理人蔡秀瑄
19 會同，將電線杆遷移在系爭土地範圍外等語，並有遷移施工
20 照片8張附卷可參（見審重訴卷39-53頁），是被告上開辯
21 詞，已未見為系爭契約所約定原告應負之義務，其作為其拒
22 絕給付完稅款之理由，顯未見所據，且原告已依被告要求為
23 之，遷徙電線桿當日，被告亦已派人到場確認，其事後徒
24 以：尚有待商榷云云置辯，要無理由，自無足採。

25 七、綜上所述，被告無故遲延其給付義務，原告定相當期限催告
26 其履行，惟被告仍不履行，是原告依民法第254條、系爭契
27 約第10條第1、2項約定解除契約並沒收被告已給付全部款
28 項，要有理由，而被告已將給付之款項匯入系爭帳戶內，原
29 告請求被告同意原告向合泰經建領取系爭帳戶內之680萬
30 元，即屬有據，應予准許。

31 八、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告假執行及免為

01 假執行，核無不合，爰依民事訴訟法規定，酌定相當擔保金
02 額分別准許之。

03 九、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 6 月 5 日
05 民事第一庭 法 官 張琬如

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 6 月 5 日
10 書記官 陳儀庭