臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第361號

原　　告

即反訴被告　李政儒

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　洪家駿律師

複代理人　　李智維律師

　　吳俊儒律師

　　蔡宜珊律師

　　蕭凡森律師

　　謝孟高律師

　　林家駿律師

被　　告

即反訴原告　呂昆昇

訴訟代理人　邱皇錡律師

　　丁詠純律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國114年3月11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。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應同意反訴原告向僑馥建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（第一商業銀行股份有限公司安和分行，戶名：第一商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶-僑馥價金履約保證，帳號：00000-00000000-0）內之款項新臺幣765,000元，並給付反訴原告就上開款項自民國113年10月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之30，餘由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

壹、本訴部分：

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。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。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。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟法第255條第1項第2款、第2項、第256條及第262條第1項、第2項分別定有明文。查：

一、本件原告起訴訴之聲明第1、2項分別為：「㈠被告同意原告向僑馥建築經紀股份有限公司領取履約保證專戶（戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶-僑馥價金履約保證，帳號：00000-00-000000-0）（下稱系爭履保專戶）內款項新臺幣（下同）2,550,000元暨其所衍生之利息，並給付原告就上開款項自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡被告應給付原告61,200元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」。

二、嗣於民國113年8月15日，原告具狀更正訴之聲明第2項為：「被告應給付原告61,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」，並追加訴之聲明列為第3項：「被告應自113年5月21日起至清償日止，按日給付原告1,700元之違約金。」（見本院卷一第129頁）。

三、於113年9月19日，原告具狀將訴之聲明第2項變更為：「被告應給付原告61,200元」，並撤回訴之聲明第3項（見本院卷一第149頁）。

四、於114年3月11日，原告當庭以言詞將訴之聲明第1項之「僑馥建築經紀股份有限公司」更正為「僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）」，並撤回訴之聲明第4項其中關於第1項聲明假執行部分之聲請（見本院卷二第58頁）。

五、經核原告上開所為，更正訴之聲明部分，係更正其法律上之陳述；追加訴之聲明第3項部分，與其起訴請求之基礎事實同一；變更訴之聲明第2項及撤回訴之聲明第3項部分，業據被告當庭表示無意見（見本院卷一第145頁）；撤回訴之聲明第4項其中關於第1項聲明假執行部分之聲請，被告於本件言詞辯論終結前並未異議。依照首揭規定，並無不合，應予准許。

貳、反訴部分：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別定有明文。又所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言，即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（最高法院91年度台上字第262號判決意旨參照）。查本件反訴原告即被告（下稱反訴原告）於113年10月14日具狀提起反訴，請求反訴被告即原告（下稱反訴被告）應同意反訴原告向僑馥公司領取系爭履保專戶內之款項2,550,000元暨其所衍生之利息，並給付反訴原告上開款項自本反訴起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年利率百分之

5計算之利息（見本院卷一第171至172頁），經核兩造所主張之權利，係由同一法律關係發生，與本訴之標的及其防禦方法相牽連，則反訴原告提起之反訴，應屬合法。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條第1項、第2項分別定有明文。查反訴原告於113年12月3日當庭以言詞變更其訴之聲明（見本院卷一第198頁），核屬減縮應受判決事項之聲明；又反訴原告於114年3月11日當庭以言詞撤回訴之聲明第3項假執行之聲請（見本院卷二第58頁），反訴被告於本件言詞辯論終結前並未異議。依前揭規定，並無不合，應予准許。

乙、實體方面

壹、本訴部分：

一、原告主張：

㈠緣原告向被告購買坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地及其上同段369建號建物（門牌號碼為嘉義縣○○鄉○○村○○○○000號）（下合稱系爭房地），兩造於113年2月1日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約書），約定買賣價金為8,500,000元，第1、2期款部分，原告分別於113年2月1日、2日、5日匯款共2,550,000元至兩造約定之系爭履保專戶內。至於尾款5,950,000元部分，則依系爭契約書第5條第2項關於第4期款說明欄位之「⑵若甲方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應於產權過戶完成後三個工作天內，將核貸之款項轉存匯入專戶（若有需代清償乙方之債務者，就代清償金額撥款亦同；代清償後之餘額於乙方抵押權塗銷後撥付）。」（下稱尾款約定⑵）、「⑶甲方未完成前款⑵至⑷之義務，或本款⑴所約定之尾款或差額未依約存匯入專戶，雙方同意特約地政士不辦理繳稅及產權移轉登記手

續」（下稱尾款約定⑶），以及系爭契約書第9條第6項約定：「本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾民國113年4月14日）同時甲方應履行全部價金之給付（包括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入乙方指定之帳戶）。如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起算，每逾1日按買賣總價金萬分之2計付違約金賠償甲方，如逾15日乙方仍不能點交，再經甲方定期間催告仍不履行時，甲方有權解除本約。」處理，亦即兩造約定於產權過戶完成後3個工作天內要將核貸金額匯入系爭履保專戶，以此推算，被告至遲應於113年4月11日前完成過戶手續，以利原告後續申請貸款。

㈡依系爭契約書第9條第6項約定，以及第10條第3項約定：「本約簽訂後，乙方若有擅自解約、不為給付、給付不能或違約情事致本約解除時，除應負擔甲方所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應返還乙方已支配之價金，並同意按甲方已支付價金總額及開立本票或支票之面額，作為懲罰性違約金另行給付甲方。（本項及前項所稱本票於產權尚未過戶前不包括尾款擔保本票）」，被告未於113年4月14日之前完成點交作業，將系爭房地交付予原告，甚至未辦理所有權移轉登記，依民法第229條規定，被告自113年4月15日起即負遲延責任，經原告於113年4月16日寄發台中法院郵局798號存證信函，向被告限期催告履行未果，復於113年4月30日寄發臺中英才郵局1105號存證信函，向被告表示解除契約，再於113年5月15日寄發台中法院郵局1034號存證信函，向被告為解除契約之意思表示。嗣經原告提起本件訴訟，並以起訴狀繕本送達被告為解除契約之意思表示，堪認兩造間就系爭房地之買賣法律關係業已解除，原告自得依系爭契約書第10條第3項約定以及民法第254條、第255條、第259條、第179條規定，主張兩造間買賣契約已解除，請求被

告應同意原告取回系爭履保專戶內之2,550,000元，或被告應返還買賣價金。

㈢系爭契約書後附之不動產說明書現況調查表（下稱現況調查表）中，被告就有無違建或禁建情事欄位僅載明3樓有約20坪之違建或禁建情事，然未揭露1樓廚房、臥室有違法增建之狀況，原告曾分別於113年2月16日以台中民權路郵局287號存證信函、於113年3月22日以台中民權路郵局805號存證信函，通知被告應予改善，然被告均未理會，前揭違建或禁建情事如此重大之交易資訊，被告卻刻意隱瞞，顯係以詐欺手段使原告陷於錯誤而購買系爭房屋，原告自得依民法第92條規定，撤銷原告之意思表示，爰以起訴狀繕本送達被告為撤銷之意思表示，並依民法第179條規定，請求被告返還買賣價金。被告雖以涂淑貞代書有向原告之代理人黃美玲陳稱「那是屬於增建，增建部分並不在使用執照範圍內，與使用執照之面積無關」、「我們不可以以我們現在看到的狀況去想他，因為我們的那個謄本上面就是只有這個部分而已，所以他講的是這一塊跟這一塊」、「阿我們不合法增建的部分，因為他，就是增建的這個部分我們不可以這樣子加上去」等語，然對於法律工作人士之原告及代理人即難以消化理解，遑論不具任何地政專業背景之人，被告藉以涂淑貞代書上述語意不清、晦澀難解之解釋，脫免未盡告知義務之責，原告難當折服。

㈣系爭房地是否存有違建之情事，皆屬影響消費者是否購買系爭房地之交易重要事項，此為原告自始不知（非相關專業人士），也無從知悉，倘事前得知系爭房地上有違法增建情事，原告即不可能購買系爭房地，此應屬物之性質之重大錯誤，原告自得依民法第88條第2項規定，撤銷原告之意思表示，被告應返還買賣價金。

㈤是以，原告得依前述契約解除之法律關係或撤銷意思表示後不當得利返還之法律關係，擇一請求被告應同意原告自系爭履保專戶領取或被告應返還買賣價金2,550,000元及所衍生

之利息。又被告本應於113年4月14日前交付系爭房地予原告，然被告迄今仍不願為之，已然違反交付義務，依系爭契約書第9條第6項約定，每逾1日按買賣總價金萬分之2計付違約金，則被告應給付自113年4月15日起至113年5月20日計36日之違約金61,200元（計算式：8,500,000×2/10000×36＝61,200）予原告。

㈥並聲明：

1.被告同意原告向僑馥公司領取系爭履保專戶內款項2,550,000元暨其所衍生之利息，並給付原告就上開款項自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.被告應給付原告61,200元。

3.訴訟費用由被告負擔。

4.就聲明第2.項，原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告答辯略以：

㈠兩造於113年2月1日簽訂系爭契約書，約定由原告買受被告所有系爭房地，價金8,500,000元，由原告依約分3期給付，匯款至系爭履保專戶，原告並陸續給付第1、2期款共2,550,000元。依尾款約定⑶之約定，以及系爭契約第9條第6項前段約定「本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾民國113年4月14日）同時甲方應履行全部價金之給付（包括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入乙方指定之帳戶）。」，可知兩造簽約當時依照預期流程，點交日暫定為113年4月14日之前，亦即預期原告於該日之前能將第4期款595萬元匯入系爭履保專戶內，被告亦得該日完成所有權移轉登記並進行點交，此有如附表編號15所示之錄音譯文可佐，故系爭契約書就所有權移轉登記之時點並未具體特定為某一日，原告就給付價金部分應有先給付義務；至於113年4月14日之後，則應依系爭契約書第5條第2項關於第4期款（尾款）說明欄位之約定，原告給付尾款與

系爭房地所有權移轉登記間互為對待給付之關係，換言之，只有在原告給付第4期款595萬元時（不論原告是否需要申請貸款，或部分貸款部分自有資金），被告始應將系爭房地所有權移轉登記與原告。然原告自承僅給付第1、2期款，迄今仍未給付尾款，經被告於113年5月8日寄發嘉義中山路郵局156號存證信函，催告原告於7日內履約，原告仍置之未理，本於對待給付尚未滿足，被告乃拒絕先行移轉登記並交付系爭房地，乃同時履行抗辯之正當行使，本件並非可歸責於被告而拒絕給付或給付遲延，且無任何債務不履行之情形。從而，原告主張得解除契約，請求被告應同意原告自系爭履保專戶領取2,550,000元及所衍生之利息云云，殊屬無據；另本件並無向金融機構核貸之情形，原告主張本件有尾款約定⑵之適用云云，係無理由。

㈡原告曾數度來函被告，稱現況調查表未說明1樓有違法增建，要求被告改善，逾期不改善則主張解除契約等語，經被告向房屋仲介公司詢問後得知，簽約當日原告到場前，係由房仲人員與涂淑貞代書向原告之代理人黃美玲解說買賣契約之內容與條件，確實有向黃美玲告知系爭房地1樓有增建，並有錄影存證，且經被告提出錄影檔案及錄音譯文為證，房仲人員亦曾親自帶黃美玲前往系爭房地看屋，當場告知及指出1樓有增建之情形，黃美玲既為原告之代理人，原告自不得於事後以現況調查表未載明有增建而主張其對增建一事不知情，況原告於本件審理中對於錄音譯文表示無意見，原告就增建部分所為之爭執，顯係無據。又原告主張對於本件買賣標的物有發生錯誤等語，然經過房仲人員與代書詳細說明，縱使有發生錯誤，也是因原告自己之過失所致，而不得主張撤銷。

㈢並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：

㈠依系爭契約書第5條第2項約定，反訴被告分3期給付款項（其中第3期款完稅款欄位係空白），然反訴被告僅給付第1、2期款，即未依約給付尾款。反訴原告於113年4月22日寄發嘉義忠孝郵局56號存證信函，催告反訴被告應於5日內履約。反訴原告復於113年5月8日寄發嘉義中山路郵局156號存證信函給反訴被告及其代理人黃美玲，催告反訴被告應於7日內履約，反訴被告雖係於113年5月24日收受該信函，然黃美玲已於113年5月9日收受該信函，依民法第103條第2項規定，可認反訴被告係於113年5月9日受催告而發生效力。反訴原告再於113年5月20日寄發嘉義中山路郵局167號存證信函，向反訴被告表示解除契約，已符合系爭契約書第10條第1項約定之催告履行期間，且經反訴被告收受該信函，則反訴原告於113年5月24日將系爭房地出賣給第三人，並於113年7月22日完成所有權移轉登記，確係於合法解除契約後所為，反訴被告辯稱反訴原告自始即無履約意思云云，顯然昧於事實，自不足採；縱認反訴原告之113年5月20日解約信函因反訴被告113年5月24日始接獲反訴原告之履約催告信函而不生效力（假設句，反訴原告否認），因反訴被告自113年5月24日接獲履約催告信函迄今仍未履約，反訴原告亦以本件反訴起訴狀解除兩造間之買賣契約。又依反訴原告提出如附表所示之錄音譯文觀之，黃美玲經房仲人員與代書之告知，於簽約前早已明知增建之事實，更遑論反訴被告訴訟代理人於113年8月20日當庭自認反訴被告知道這是增建，但不知道其違反建築法規等情，則反訴被告辯稱其不知系爭房地有增建、遭受詐欺簽約、反訴原告未盡告知義務云云，均非可採。依系爭契約書第10條第2項約定：「本約簽訂後，甲方若有違約情事經乙方合法解除本約，甲方對乙方負損害賠償責任，甲方已支付之價金應交付乙方沒收作為懲罰性違約金」，反訴原告既合法解除兩造間之買賣契約，自得依該約

定沒收反訴被告已給付之買賣價金2,550,000元，另該價金因辦理不動產買賣價金履約保證之約定而匯入系爭履保專戶，反訴原告爰依系爭契約書第10條第2項約定及民法第229條、第233條第1項規定，請求如反訴訴之聲明所示。

㈡並聲明：

1.反訴被告應同意反訴原告向僑馥公司領取系爭履保專戶內之款項2,550,000元，並給付反訴原告上開款項自本反訴起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。

2.反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

二、反訴被告答辯略以：

㈠依系爭契約書第9條第6項約定，反訴原告應於113年4月14日前點交系爭房地予反訴被告，然現況調查表中，反訴原告就有無違建或禁建情事欄位僅載明3樓有約20坪之違建或禁建情事，並未揭露1樓廚房、臥室有違法增建之狀況等情，反訴被告曾分別於113年2月16日以台中民權路郵局287號存證信函、於113年3月22日以台中民權路郵局805號存證信函，通知反訴原告應予改善，然反訴原告均未理會。經反訴被告於113年4月16日寄發台中法院郵局798號存證信函，向反訴原告限期催告履行未果，復於113年4月30日寄發臺中英才郵局1105號存證信函，向反訴原告表示解除契約，再於113年5月15日寄發台中法院郵局1034號存證信函，向反訴原告為解除契約之意思表示。因反訴原告對系爭房地有前述可歸責事由且遲不改善至合法狀態，致無法將系爭房地交予反訴被告。再者，反訴原告雖以涂淑貞代書有向反訴被告之代理人黃美玲陳稱「那是屬於增建，增建部分並不在使用執照範圍內，與使用執照之面積無關」、「我們不可以以我們現在看到的狀況去想他，因為我們的那個謄本上面就是只有這個部分而已，所以他講的是這一塊跟這一塊」、「阿我們不合法增建的部分，因為他，就是增建的這個部分我們不可以這樣子加上去」等語，然對於法律工作人士之反訴被告及代理人

即難以消化理解，遑論不具任何地政專業背景之人，反訴原告藉以涂淑貞代書上述語意不清、晦澀難解之解釋，脫免未盡告知義務之責，反訴被告難當折服。此外，現況調查表既有清楚載明3樓存有約為20坪之違建，為何不一併揭露1樓亦存有違建之情？當可合理懷疑反訴原告便是藉此方式詐欺反訴被告簽訂契約，具有投機取巧之嫌。若反訴原告真有意願告知反訴被告1樓存有違建之事實，應當直接了當，開門見山，大方以白話之方式說明1樓增建部分即屬違建，或在現況調查表清楚載明，不應以模糊不清之話語，蒙混過關，再反咬反訴被告應當知悉，此非謂合於誠實信用原則。職是之故，反訴原告對於1樓存有違建之事實，未盡其告知義務，致反訴被告於簽約之初難以得知上情，其後反訴被告陸續寄發存證信函皆未獲反訴原告置理，況反訴原告所稱反訴被告經催告後仍拒絕履約云云，實與事實迥然相異，難認反訴原告所為之反訴有理由。

㈡設若認為反訴被告經催告後仍拒絕付款，而應沒收已給付之價金2,550,000元（僅為假設，此部分為反訴被告否認），然觀諸本件事實，反訴原告既已依約給付前二期款項，且係對於增建情況有疑慮，深怕標的物不如預期，而拒絕給付後續款項，至始至終皆懷抱著履行契約圓滿完成交易之期待，請求反訴原告改善建物狀況，然經反訴被告查詢內政部不動產交易實價查詢服務網後，反訴原告早於113年5月24日即將系爭房地出售予第三人，反訴原告實際上沒有履約之誠意。再者，自113年5月8日反訴原告寄發存證信函通知反訴被告給付款項起至反訴被告提起本件訴訟，僅僅不到2個星期的時間，對於反訴原告所生不能使用房屋之影響輕微至極，實則未造成任何不利益，依民法第252條規定。請准予酌減違約金至10分之1即255,000元，以平衡雙方之利益。

㈢並聲明：

1.反訴駁回。

2.訴訟費用由反訴原告負擔。

叁、本院之判斷：

一、本訴部分：

㈠原告向被告購買系爭房地，兩造於113年2月1日簽訂系爭契約書，約定買賣價金為8,500,000元，原告先後給付第1、2期款，共2,550,000元，匯入兩造約定之系爭履保專戶內之事實，有系爭契約書、郵政跨行匯款申請書附卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈡原告主張：依現況調查表中，被告就有無違建或禁建情事欄位僅載明3樓有約20坪之違建或禁建情事，然未揭露1樓廚房、臥室有違法增建之狀況，原告曾分別於113年2月16日以台中民權路郵局287號存證信函、於113年3月22日以台中民權路郵局805號存證信函，通知被告應予改善，然被告均未理會，前揭違建或禁建情事如此重大之交易資訊，被告卻刻意隱瞞，顯係以詐欺手段使原告陷於錯誤而購買系爭房地，原告自得依民法第92條規定，撤銷原告之意思表示。且系爭房地是否存有違建之情事，皆屬影響消費者是否購買系爭房地之交易重要事項，此為原告自始不知（非相關專業人士），也無從知悉，倘事前得知系爭房地上有違法增建情事，原告即不可能購買系爭房地，此應屬物之性質之重大錯誤，原告自得依民法第88條第2項規定，撤銷原告之意思表示云云，然為被告所否認。經查，依附表所示二樓錄影畫面逐字譯文，可見簽約當日原告到場前，係由房仲人員與涂淑貞代書向原告之代理人黃美玲解說買賣契約之內容與條件，且依附表編號12、13、14所示「白色背心仲介人員稱：阿我們不合法增建的部分，因為他，就是增建的這個部分我們不可以這樣子加上去。」、「涂淑貞代書稱：增建就是，我們想要擴大利用空間加值而去做的這樣子。」、「涂淑貞代書稱：中山新邨464號，那這個土地很大喔，84.34平方公尺，數目字的部分是這個房子有登記的建坪數，其他姐姐看到的都是增建，那我們權利範圍是全部就登記給兒子，沒有共有部分，沒有特別標註停車空間，這個都沒有標註，通常都是

公寓的地下室停車位，有增建依照現況交屋給您。」等內容觀之，房仲人員與涂淑貞代書確實有向黃美玲告知系爭房地1樓有增建，已盡告知義務，黃美玲既為原告之代理人，原告自不得於事後以現況調查表未載明有增建而主張其對增建一事不知情，況原告於本件審理中對於錄音譯文表示無意見，而增建即屬違建，則被告對原告並無施用詐術行為，被告亦無被詐欺或對於買賣標的物有發生錯誤情形。準此，原告雖對被告表示撤銷契約，然不生撤銷契約之效力，則原告主張其得撤銷契約，並請求被告返還2,550,000元及利息云云，自屬無據。

㈢原告主張：系爭房地有違建情事，原告曾多次通知被告應予改善，然被告均未理會，依系爭契約書第9條第6項約定：「本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾民國113年4月14日）同時甲方應履行全部價金之給付（包括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入乙方指定之帳戶）。」被告竟未於期限內完成點交作業，將系爭房地交付予原告，甚至未辦理所有權移轉登記，依民法第229條規定，被告應自113年4月15日起負遲延責任，經原告於113年4月16日寄發台中法院郵局798號存證信函，向被告限期催告履行未果，復於113年4月30日寄發臺中英才郵局1105號存證信函，向被告表示解除契約，再於113年5月15日寄發台中法院郵局1034號存證信函，向被告為解除契約之意思表示。嗣經原告提起本件訴訟，並以起訴狀繕本送達被告為解除契約之意思表示，堪認兩造間系爭房地之買賣法律關係業已解除云云，然為被告所否認。經查，原告於訂立系爭契約時已知悉系爭房地有違法增建情形，已如上述。且依尾款約定⑶載明「甲方（即原告，下同）未完成本款⑴所約定之尾款或差額未依約存匯入專戶，雙方同意特約地政士不辦理繳稅及產權移轉登記手續。」，且依附表編號15所示，原告沒有要辦理貸款，可見原告應先將尾款匯入系爭履保專

戶，被告方會辦理系爭房地產權移轉登記手續，然原告僅將第1、2期款匯入系爭履保專戶，並未將尾款匯入系爭履保專戶。嗣於113年4月14日最後履約日後，經被告於113年5月8日寄發嘉義中山路郵局156號存證信函，催告原告於7日內履約，有存證信函及掛號郵件收件回執附卷可稽（見本院卷一第167至170頁），然原告仍未將尾款匯入系爭履保專戶，被告拒絕辦理移轉登記手續並交付系爭房地，並無可歸責於被告之事由。且依原告所寄發113年2月16日台中民權路郵局287號存證信函、113年3月22日台中民權路郵局805號存證信函、113年4月16日台中法院郵局798號存證信函、113年4月30日臺中英才郵局1105號存證信函、113年5月15日台中法院郵局1034號存證信函內容觀之，或係要求被告改善1樓廚房、臥室之違法增建，或係要求被告改善完成1樓廚房、臥室之違法增建並交屋完畢，附以改善完成1樓廚房、臥室之違法增建條件，然原告於訂立系爭契約時已知悉系爭房地有違法增建情形，已如上述，是原告催告被告改善1樓廚房、臥室之違法增建，或附以改善完成1樓廚房、臥室之違法增建之條件後方辦理交屋，自不生合法催告效力。準此，原告雖對被告表示解除契約，然未經合法催告，不生解除契約之效力，則原告主張其得解除契約，並請求被告應同意原告自系爭履保專戶領取2,550,000元及所衍生之利息云云，亦屬無據。

㈣綜上所述，原告依據契約解除之法律關係、撤銷意思表示後不當得利返還之法律關係，請求被告應同意原告向僑馥公司領取系爭履保專戶內款項2,550,000元暨其所衍生之利息，並給付原告就上開款項自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被告應給付原告61,200元，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依附，應併予駁回。

二、反訴部分：

㈠系爭契約書第10條第1項約定：「除本約有特別約定外，甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方定七日期間催告仍未履行，他方有權主張解除契約。」反訴被告辯稱：其不知系爭房地有違法增建、遭受詐欺簽約、反訴原告未盡告知義務，使反訴被告陷於錯誤簽約云云，均非可採，已如上述。且反訴被告僅將第1、2期款匯入系爭履保專戶，並未將尾款匯入系爭履保專戶，於113年4月14日最後履約日後，經反訴原告於113年5月8日寄發嘉義中山路郵局156號存證信函，催告反訴被告於7日內履約，有存證信函及掛號郵件收件回執附卷可稽（見本院卷一第167至170頁），反訴被告代理人黃美玲於113年5月9日收受該信函，依照民法第103條第2項規定，可認反訴被告已於113年5月9日受催告之意思表示，然反訴被告並未依期履約。反訴原告再於113年5月20日寄發嘉義中山路郵局167號存證信函，向反訴被告表示解除契約，反訴被告之代理人黃美玲、反訴被告分別於113年5月21日、同年月22日收受該信函，有存證信函及掛號郵件收件回執附卷可稽（見本院卷一第181至184頁），則兩造間系爭契約已於113年5月21日經反訴原告合法解除而消滅。

㈡依系爭契約書第10條第2項約定：「本約簽訂後，甲方若有違約情事經乙方合法解除本約，甲方對乙方負損害賠償責任，甲方已支付之價金應交付乙方沒收作為懲罰性違約金。」系爭契約業經反訴原告合法解除而消滅，已如上述，反訴原告依據上開約定請求反訴被告給付違約金，固屬有據，惟反訴被告主張違約金數額過高，請求依民法第252條規定酌減違約金等語。經查：

1.按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。次按違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法

院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決要旨參照）。再按違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上字第2563號判決要旨參照）。

2.依系爭契約書第10條第2項約定：「本約簽訂後，甲方若有違約情事經乙方合法解除本約，甲方對乙方負損害賠償責任，甲方已支付之價金應交付乙方沒收作為懲罰性違約金。」之內容觀之，該違約金之約定係屬懲罰性違約金無訛。又系爭房地坐落於嘉義縣中埔鄉，買賣總價金計8,500,000元，有系爭契約書附卷可稽，反訴被告已給付2,550,000元，並匯入系爭履保專戶，將已給付價款及總價金相比，其違約金約為系爭買賣契約總價金百分之30。又兩造就系爭契約係於113年2月1日訂立，反訴原告於113年5月21日合法解除系爭契約時，系爭房地均尚未移轉所有權及交付給反訴被告，仍繼續由反訴原告保有所有權。且反訴原告於113年5月21日合法解除系爭契約後不久，旋即於113年5月24日以總價金計8,500,000元將系爭房地出售與第三人，並於113年7月22日辦竣所有權移轉登記，有買賣契約書及系爭土地登記謄本附卷可稽（見本院卷二第15至23頁）。再參酌社會整體經濟狀況，反訴被告未能依約履行之原因等實際情形，本院認為本件違約金應依上開規定酌減至765,000元，以符兩造利益之平衡。

㈢綜上所述，本件反訴原告依系爭契約書第10條第2項約定，請求反訴被告應同意反訴原告向僑馥公司領取系爭履保專戶內之款項765,000元，並給付反訴原告就上開款項自反訴起

訴狀送達之翌日即113年10月19日（見本院卷一第187頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審核結果，均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中　華　民　國　114　年　3　月　27　日

民二庭法　官　黃茂宏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利益繳交第二審裁判費，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　114　年　3　月　27　日

書記官　王嘉祺

附表：

被告提出之二樓錄影畫面逐字譯文（見本院卷一第115至116頁）			
編號	起始時間（分秒）	對話者	對話內容
1	00：40-00：43	涂淑貞代書	法定空地的部分你有跟客戶講嗎？
2	00：43-00：50	白色背心仲介人員	有，我有跟她說，可是，因為這塊地是84平方公尺，然後這裡法定就佔了40...
3	00：50-00：51	涂淑貞代書	阿這前後阿，嘿，前後阿
4	00：52-00：54	買方代理人黃美玲	前後嗎？阿可是他是增建到滿
5	00：54-00：58	涂淑貞代書	跟增建沒有關係，法定空地跟增建沒有關係
中略（與本案無關）			
6	01：34-00：20	買方代理人黃美玲	後面是不是…（不清楚），蓋到夠了（台語），根本沒有路耶
7	01：40-02：08	涂淑貞代書	使用執照跟增建，沒有什麼直接關係，沒有關係，那是屬於增建，蓋到...(不清楚），那是增建，一塊土地他有他的法定的容積建蔽率，超過法定容積建蔽率那就是增建，那增建跟，增建的部分他不屬於使用執照的範圍內，所以跟使用執照核發的面積無關，他這裡就是有法

01

			空的狀況（02 ： 08）法定空地就是空地比啦，就是容積建蔽率這樣
8	02：18	買方代理人黃美玲	有聽沒有懂，不是很了解捏
9	02：23-02：40	涂淑貞代書	反正本件這塊土地它使用執照登記的就是這個斜線部分，那沒有帶到的就是法定空地。所以跟我們土地的面積、價錢都沒有直接傷害，房子是坐落在斜線的部分，這樣子
10	02：41-02：50	白色背心仲介人員	我們不可以以我們現在看到的狀況去想他，因為我們的那個謄本上面就是只有這個部份而已，所以他講的是這一塊跟這一塊。
11	02：51-02：55	涂淑貞代書	合法，合法的興建的部分，那我們土地跟房子都會增建到嘛！
12	02：56-03：02	白色背心仲介人員	阿我們不合法增建的部分，因為他，就是增建的這個部分我們不可以這樣子加上去
13	03：03-03：11	涂淑貞代書	增建就是，我們想要擴大利用空間加值而去做的這樣子。
中略（與本案無關）			
14	26：50-27：16	涂淑貞代書	中山新邨464號，那這個土地很大喔，84.34平方公尺，數目字的部分是這個房子有登記的建坪數，其他姐姐看到的都是增建，那我們權利範圍是全部就登記給兒子，沒有共有部分，沒有特別標註停車空間，這個都沒有標註，通常都是公寓的地下室停車位，有增建依照現況交屋給您
中略（與本案無關）			
15	30：14-30：42	涂淑貞代書	標的物的點交，我們暫定在113的4月14號之前整個案件完成，通常到這個時間點房子已經過戶在兒子名下，相對所有價金都進來履約保證了，因為李先生她都沒有貸款，所以我們要等到850萬元都到位我們才會約結案交屋。 好，通常到這個時間點房子已經過戶在你名下，相對所有價金已經交付信託，我們一樣又回來中信福德店這邊做結案點交。