

臺灣花蓮地方法院民事判決

111年度訴字第233號

原告

即反訴被告 江進福

訴訟代理人 鄭敦宇律師

林怡君律師

被告

即反訴原告 劉建隆

訴訟代理人 劉彥廷律師

上列當事人間請求返還定金等事件，本院於民國113年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

確認反訴原告對反訴被告有新臺幣150萬元之違約金債權存在。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔五分之三，餘由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告主張：

(一)被告劉建隆前於民國106年1月25日購買訴外人張智鈞集資興建，借名登記在美樂家建設有限公司（下稱美樂家公司）名下之門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路00號房、地（下稱系爭房地），渠等為向訴外人花蓮第二信用合作社（下稱花蓮二信）詐得高於市場行情之貸款，竟不實簽寫買賣契約書記載買賣價金新臺幣（下同）2,500萬元、實際價金為1,940萬元之不動產買賣契約書，並製造不實金流為證（下稱前次買賣）。被告劉建隆取得花蓮二信抵押貸款1,750萬元後，先清償吉安鄉農會借款予美樂家公司之1,090萬元債務，餘款660萬元，張智鈞再委託不知情之第三人陳玉梅自美樂家公司領出後，以現款返回被告劉建隆560萬元（說明：陳玉梅依張

01 智鈞指示，分別於106年2月15日返還劉建隆夫妻100萬元、
02 同年2月17日返還80萬元、同年2月21日返還45萬元、65萬
03 元；同年2月24日返還45萬元、45萬元、180萬元，共計560
04 萬元），並委託代書向內政部不實登錄系爭房地買賣價金為
05 2,500萬元；嗣被告劉建隆於110年12月23日持上開內政部不
06 動產實價登錄網站列印資料（下稱系爭實價登錄資料），向
07 伊誣稱其於000年0月間購買系爭房地價金為2,500萬元，今
08 （110年12月23日）願以同額價格出售與伊，不賺伊錢云云，
09 提供不實交易訊息，致伊誤信系爭房地之市場價格，與其簽
10 立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），並因兩造共
11 同向安新建築經理股份有限公司申請本件買賣價金信託，爰
12 支付頭期款（簽約款）計250萬元存入指定之台新國際商業
13 銀行股份有限公司受託信託財產專戶。案經伊於111年3月10
14 日，經訴外人陳玉梅提供錄音檔案、往來銀行交易明細及帳
15 簿表冊等，始悉上情，已向臺灣花蓮地方檢察署（下稱花蓮
16 地檢署）提出刑事告訴（花蓮地檢署112年度偵字第7339
17 號，下稱本件刑案），並以存證信函及本書狀繕本送達為撤
18 銷意思表示錯誤及撤銷受詐欺為意思表示之通知方法。另檢
19 察官偵訊時，訴外人李碧華稱有收受款項但辯稱是被告與美
20 樂家公司之間的貸款，但在錄音譯文裡面李碧華一再強調收
21 受現金非貸款，是老闆私人的貸款，所以沒有列在公司帳，
22 又稱陳玉梅有拿一包現金給她。

23 (二)伊因被告提出不實之系爭實價登錄資料，致伊陷於錯誤而為
24 應買之意思表示，應得依民法第88條及第92條規定撤銷錯誤
25 及被詐欺之意思表示，並依同法第179條第1項後段規定，請
26 求返還不當利得；又被告提供不實訊息，構成詐欺締約行
27 為，造成原告財產損害，伊亦得依民法第184條規定請求損
28 害賠償。伊交付第一期簽約款100萬元，將來預計轉作價金
29 一部，核其性質為定金，系爭契約因可歸責於受定金當事人
30 即被告告以不實訊息之事由經撤銷買賣，致不能履行時，依
31 民法第249條第3款規定，自應加倍返還定金等語。

01 (三)爰依民法第179條第1項、第184條請求法院擇一判決被告返
02 還上開款項，並依第249條請求被告加倍返還定金，並聲
03 明：1.被告應同意原告領取安新建築經理股份有限公司向台
04 新國際商業銀行股份有限公司建北分行申設帳號00000-00-0
05 00000-0號、戶名台新國際商業銀行受託信託財產專戶內之
06 價金250萬元。2.被告應給付原告100萬元，及自起訴狀送達
07 翌日起，按年息5%計算之利息。

08 二、被告則以：

09 (一)伊未曾不實登錄系爭房地之實際價格，此部分應由原告證明
10 之；伊係透過訴外人全捷地產之仲介人員才與原告認識，仲
11 介人員憑藉專業向原告介紹系爭房地，絕無提出不實之內政
12 部實價登錄資料；且本次交易有透過地政士簽約，簽約時亦
13 經地政士逐一為兩造說明、解說，且原告非不識字之人，亦
14 非智慮淺薄、輕率之輩，難認原告在如此清楚說明的情況下
15 會有任何對於買賣價格有認識錯誤的情況。況且買賣價格之
16 誤認非屬意思表示之內容或表示行為有錯誤者，原告執此為
17 由撤銷買賣之意思表示，並無理由；又原告本得與周圍其他
18 房地價格比較，甚至原告都有多次到現場看屋，並且與伊多
19 次進行殺價動作，系爭房地本身完全沒有問題，是以，原告
20 主張其係遭伊詐欺以高價購買系爭房地，轉而出脫給原告一
21 事，亦非可取。況且，土地買賣價格之高低，乃取決各種因
22 素，或個人主客觀因素、地形、交通、都市建設、社會景
23 氣、政治等、買或賣固憑雙方之判斷，並無確定何人是贏家
24 輸家，否則今天買賣，明日突發重大利空或利多，何人是贏
25 家？何人是輸家？若買方都是贏家，那正常狀況何人願意出
26 賣土地？豈非賣了土地明天就後悔？故亦無一定之標準，是
27 以，即令上開實價登錄價格並非屬實(假設語)，此亦難認原
28 告有陷於錯誤或被告有詐欺之行為。

29 (二)關於加倍返還定金部分，被告並未有任何違反系爭契約而有
30 可歸責之事由。退步言之，即令原告所述為真(假設語)。
31 然由系爭契約可看出，該100萬元是第一期款，並非定金，

01 此亦可從系爭買賣契約第三條契約本文可見一般；其上更清
02 楚載明，倘定金欄位空白者，視為定金約定為0元，更足說
03 明兩造並未有約定定金。故原告請求定金100萬元，恐有誤
04 會。

05 (三)就原告訴代所稱李碧華之事，業經本件刑案檢察官詳細調
06 查，最後結論為李碧華於錄音中均稱陳玉梅交付多次現金屬
07 於先前借款之還款，而非上開房屋價金之退款，故錄音譯文
08 不足作為本案房屋600萬退款之證明，此有本件刑案不起訴
09 處分書可佐等語，資為抗辯。

10 (四)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
11 免為假執行。

12 貳、反訴部分

13 一、反訴原告主張：兩造簽訂系爭買賣契約之過程及後續反訴被
14 告主張有詐欺、錯誤（伊否認之），及反訴被告拒絕履約等
15 情，已如前述。伊曾寄發存證信函催告反訴被告盡速履約，
16 又反訴被告目前已繳價款250萬元，伊依系爭買賣契約第8條
17 規定，請求反訴被告給付已繳價款250萬元作為懲罰性違約
18 金，應為有理由。爰請求確認伊對反訴被告有250萬元之違
19 約金債權存在等語，並聲明：確認反訴原告對反訴被告有25
20 0萬元之違約金債權存在。

21 二、反訴被告則以：反訴原告所受損害實屬輕微，系爭房地所有
22 權尚未移轉登記，兩造訂約至解約間社會經濟狀況並無鉅大
23 改變，又係於111年3月10日經訴外人陳玉梅提供錄音檔案、
24 往來銀行交易明細及帳簿表冊等，甚感震驚，難再與反訴原
25 告續行契約，始於同年月16日向花蓮地檢署提出刑事告訴，
26 若依系爭契約約定，沒收伊已給付之全部款項，數額顯有過
27 高，爰請求予以酌減，始為公允等語，資為抗辯。並聲明：
28 反訴原告之訴駁回。

29 參、本院為行集中審理協同兩造協議並簡化爭點整理如下：

30 一、本訴部分

31 (一)原告主張依民法第88條及第92條規定，因被告提出不實之內

政部實價登錄頁面，該前手交易之市場價格為交易上之重要訊息，主張原告陷於錯誤或遭被告詐欺而為買賣之意思表示，主張予以撤銷，並依民法第179條規定，請求返還原告已給付之價金250萬元，有無理由？

(二)原告主張依民法第184條規定，因被告提供不實訊息，構成詐欺締約行為，造成原告財產損害部分，並請求損害賠償250萬元，有無理由？

(三)原告主張依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還定金部分，有無理由？

二、反訴部分：

(一)反訴原告依照系爭買賣契約第8條第2項請求沒收反訴原告已給付買賣價金250萬元，有無理由？是否過高？

(二)反訴原告主張對反訴被告有違約金債權250萬元存在，有無理由？是否過高？

肆、本院之判斷：

一、本訴部分：

(一)原告依民法第88條、第92條規定撤銷系爭意思表示，不生撤銷之效力，依民法第179條請求被告返還250萬元，為無理由：

1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之；但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限；當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤；因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第88條第1、2項、第92條第1項分別定有明文。其次，民法第88條第1項所稱之錯誤，僅存於「意思表示內容」之錯誤（誤認其表示之內容）及「意思表示行為」之錯誤（誤用其表示之方法）；存於「當事人之資格或物之性質」之錯誤（在本質概念上，祇有動機之錯誤，並無意思與表示之不一致），若從社會經濟而言，在交易上認為重要者，各該錯誤即等同誤認人或物之同一性，同條第2項乃就

此設有「其錯誤，視為意思表示內容之錯誤」之規定，以資兼顧。是以當事人之資格或物之性質，在交易上認為重要而有錯誤，倘當事人主觀上知其情事，即不為意思表示，而依一般客觀上之判斷，亦係如此者，當視同其表示內容之錯誤，蓋其資格或性質，既在交易上認為重要，而其錯誤在主、客觀上俱為嚴重，則通常可認其資格或性質為法律行為之基礎，並應為相對人所明知或可得而知。於此情形，該錯誤之表意人始得依該條第2項規定將其意思表示撤銷之（最高法院98年度台上字第1469號判決意旨參照）。表意人若知其事情即不為意思表示者，為表示行為有錯誤；此指表意人雖知表示行為之客觀意義，但於行為時，誤用其表示方法之謂，亦即表示方法有所錯誤，以致與其內心之效果意思不一致（最高法院100年度台上字第135號、109年度台上字第286號判決意旨參照）；又民法上所謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示（最高法院56年台上字第3380號判決先例意旨參照）；另主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判決先例意旨參照）。

2.原告主張被告與美樂家公司於106年間就系爭房地實際係以1,940萬元成交，卻以2,500萬元作為買賣價金，嗣後再以現金560萬元分次退款返回被告，並以不實之2,500萬元登錄於內政部不動產交易實價查詢服務網站，再以系爭實價登錄資料向原告誣稱系爭房地市場價格，致原告為錯誤意思表示或受被告詐欺，而簽立系爭買賣契約書等節，既為被告所否認，揆諸前述，自應由原告就系爭實價登錄為不實資訊，負舉證責任。

3.經查，觀諸原告所提之106年1月25日被告劉建隆與美樂家公司之不動產買賣契約，及內政部不動產實價登錄網站之交易價格，均為2,500萬元，顯不足以證明上情，原告之主張，已屬無據；至原告主張美樂家公司以現金560萬元分次退款返回予被告劉建隆乙節，固提出訴外人陳玉梅與訴外人李碧

01 華即被告劉建隆配偶之錄音譯文為證，然原告遲至言詞辯論
02 終結前，均未提供錄音檔案供本院核實，且被告亦否認該證
03 據之真正性，此部分亦難採憑；況縱使美樂家公司曾以現款
04 560萬元分次返回退款被告劉建隆，然交付金錢之原因多
05 端，除原告所指之系爭房地買賣價金外，亦有可能基於各種
06 原由而為交付，參以陳玉梅於本件刑案偵查中證稱：伊並
07 不知道為何交付600萬元，因為張智鈞沒有跟伊說明這筆款項
08 的用途，伊不清楚張智鈞、劉建隆私下談妥房屋出售價格為
09 何，伊知道張智鈞有跟劉建隆私下借款，因為美樂家公司有
10 替張智鈞支付過利息等語，有本件刑案不起訴處分書可稽
11 （卷第327頁），足見美樂家公司、張智鈞與被告劉建隆間
12 除106年1月25日之系爭房地買賣關係外，尚有借款及訂購瓷
13 磚等建材之法律關係，更證其給付現金之原因多端，且訴外
14 人陳玉梅亦未能確定交付金錢之目的為何，自難遽認是系爭
15 房地買賣價金之退款，更難憑此推論前次買賣價金為1,940
16 萬元。而原告就其主張迄未舉證以實其說，自難採憑。

17 4.再者，中古屋買賣之成交價格，未若新建案得以同時銷售之
18 物件互為比較，對於買方而言，其契約標的乃為特定不動產
19 本身，實價登錄所揭露者，自僅供作為參考資訊，買賣雙方
20 自身主客觀因素、當事人希冀契約成立之急迫性及議價能力
21 等節，均會影響成交價格。而就買賣價金是否符合市場交易
22 行情，充其量僅係原告當初之所以簽立系爭買賣契約之原因
23 及動機，此非其意思表示之內容或表示行為錯誤。兩造之系
24 爭買賣契約簽約過程均為兩造明確確認過始簽約，系爭房地
25 成交價格亦為兩造議價成交，交易過程中尚有不動產仲介及
26 地政士參與，協助說明買賣雙方知悉契約內容，原告應知悉
27 其簽訂系爭買賣契約，係與被告締結系爭房地之買賣關係，
28 並無意思表示內容錯誤，且原告簽訂系爭買賣之表示方式與
29 內心效果一致，並無表示行為錯誤，且亦無交易上認為重要
30 者之錯誤，難認有意思表示錯誤之情事。

31 5.綜上，原告以意思表示錯誤及受詐欺為由，以存證信函及本

01 件起訴狀繕本送達被告，依民法第88條、第92條規定撤銷系
02 爭意思表示，均屬無據，不生撤銷之效力。

03 6.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
05 179條定有明文。經查，原告主張以存證信函及本件起訴狀
06 繕本送達被告，依民法第88條、第92條規定撤銷系爭意思表
07 示，不生撤銷之效力，業如前述，則被告依系爭買賣契約受
08 領原告給付之價金250萬，即非無法律上之原因，是原告依
09 民法第179條規定，請求被告返還250萬元，洵屬無據，不應
10 准許。

11 (二)原告依民法第184條第1項前段、第2項規定請求被告給付250
12 萬元，為無理由：

13 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
14 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
15 任，但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第1
16 項前段、第2項分別定有明文。經查，原告就其主張，並未
17 舉證以實其說，則原告依民法第184條第1項前段、第2項規
18 定，請求被告賠償，亦屬無據。

19 (三)原告主張依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還定金
20 部分，為無理由：

21 1.按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該
22 當事人應加倍返還其所受之定金。民法第249條第3款定有明
23 文。次按定金之性質，因其作用之不同，通常可分為：(一)
24 證約定金，即為證明契約之成立所交付之定金。(二)成約定
25 金，即以交付定金為契約成立之要件。(三)違約定金，即為
26 強制契約之履行，以定金為契約不履行損害賠償之擔保。
27 (四)解約定金，即為保留解除權而交付之定金，亦即以定金
28 為保留解除權之代價。(五)立約定金，亦名猶豫定金，即在
29 契約成立前交付之定金，用以擔保契約之成立等數種。上述
30 各種定金，非必各不相涉，互相排斥，交付一種定金，而兼
31 具他種作用者，事恆有之，應依契約之文字及當事人之真意

01 決定之（最高法院91年度台上字第635號、101年度台上字第
02 1692號判決意旨參照）。

03 2.原告固主張原告交付第一期簽約款100萬元，將來預計轉作
04 價金一部，核其性質為定金云云，惟為被告所否認，並主張
05 100萬元應為第一期款（簽約款），而非定金，則兩造間有
06 無定金之約定，自應由原告負舉證責任。經查，觀諸系爭買
07 賣契約書及兩造111年2月12日協議書，均未有定金100萬元
08 之記載，原告復未提出其他證據證明兩造間確有定金100萬
09 元之約定，自難認其主張為可採；再觀諸系爭買賣契約第三
10 條第2點之約定：「付款方式第一期款（簽約款）金額為壹佰
11 萬元整，簽約時買方應給付第一期款（含訂金：____元整；
12 倘定金欄位空白者，視為定金約定為0元）」。可知系爭買
13 賣契約書係將第一期款（簽約款）與定金分予論列，第一期
14 款（簽約款）為100萬元，定金欄位則為空白，可見兩造間
15 應無將第一期款（簽約款）100萬元視為定金之約定。

16 3.綜上，兩造既無定金之約定，且亦無可歸責於被告之事由，
17 則原告請求被告加倍返還定金100萬元，即無理由。

18 (四)綜上所述，原告就其主張均未能舉證以實其說，則原告依首
19 揭規定，擇一請求被告給付原告250萬元及100萬元，均無理
20 由，應予駁回。

21 二、反訴部分：

22 (一)反訴原告依照系爭買賣契約第8條第2項請求沒收反訴原告已
23 給付買賣價金150萬元，為有理由：

24 1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
25 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文，
26 此所謂即受判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
27 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且
28 此種不妥之狀態能以確認判決將其除去者而言，縱使所請求
29 確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院52年
30 台上字第1240號判例意旨參照）。經查：反訴原告主張與反
31 訴被告簽訂系爭買賣契約，嗣反訴被告未依約繳納買賣價

01 金，反訴原告遂解除系爭買賣契約並沒收反訴被告已繳納之
02 價金作為違約金，反訴被告於本院審理中亦否認違約金債權
03 存在，反訴原告為此以反訴被告而提起本件訴訟，自有即受
04 確認判決之法律上利益。

05 2.次按系爭買賣契約第8條第2項約定：買方若不依合約履行各
06 項義務或支付價金，每逾一日買方應按買賣總價款萬分之二
07 計算違約金予賣方（自逾期日起至完成給付日止），但賣方
08 不得藉買方未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙房地點
09 交，賣方應另行主張之。經賣方書面通知限期催告（至少七
10 日）仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣合約，並
11 沒收買方已繳價款或已付支票據，作為懲罰性違約金（卷第
12 69頁）。經查，本件兩造簽訂系爭買賣契約後，反訴被告除
13 分別交付100萬元及150萬元至履約保證專戶外，就本應支付
14 之前述完稅款、尾款等後續款項均未支付，反訴原告因反訴
15 被告遲未依約付款，乃於111年4月18日以存證信函催告反訴
16 被告履約（卷第301頁），反訴被告收受通知後未依約付款，
17 足認反訴被告確有遲延履行契約應為給付之義務及給付剩餘
18 價金之情形。反訴原告自得依首揭約定解除系爭買賣契約，
19 並沒收反訴被告已繳至系爭履約專戶之款項，作為懲罰性違
20 約金。

21 3.再按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第
22 252條定有明文。至於違約金是否相當，須依一般客觀事
23 實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標
24 準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已
25 任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還
26 外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79
27 年台上字第1915號判例參照）。故契約當事人約定之違約金
28 是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實
29 際上所受損害及債務人若能如期履行債務時，債權人可享受
30 之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平。經查，依
31 系爭買賣契約第8條第2項約定，於反訴被告逾期未付清價款

01 時，反訴原告本得沒收其已付價款250萬元充作違約金，然
02 本院審酌反訴原告於111年4月18日已寄發存證信函告知上
03 情，及兩造自簽立系爭契約至解約僅4個月，時間尚屬短
04 暫，系爭房地尚未辦理所有權移轉登記亦未交屋，系爭房地
05 所有權狀亦未交付反訴被告，亦未有相關稅賦、規費、利息
06 支出，堪認契約解除後，反訴原告尚得迅速再依己意利用處
07 分系爭房地，所受損害非鉅等一切情狀，本院認以前開違約
08 情狀，若以250萬元作為違約金，已佔全部買賣價金2,500萬
09 之一成，核屬過高，應酌減為150萬元，始為妥適。故反訴
10 原告依系爭契約第8條第2項約定所得請求反訴被告給付之違
11 約金，應酌減至150萬元，始為適當。

12 (三)綜上，反訴原告依房屋買賣契約第8條第2項請求確認對反訴
13 被告有150萬元之違約金債權存在，為有理由，應予准許。

14 伍、綜上所述，本訴部分，原告請求均無，應予駁回；反訴部
15 分，反訴原告請求確認對反訴被告有150萬元之違約金債權
16 存在部分，為有理由，逾此範圍則屬無據，應予駁回。

17 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本
18 院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不逐一論述，附
19 此敘明。

20 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
22 民事第二庭 法 官 李可文

23 上列正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
25 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
26 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
27 造當事人之人數附繕本）。

28 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
30 書記官 莊鈞安