

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上字第14號

上訴人

即被上訴人 江進福

訴訟代理人 林怡君律師

陳芝蓉律師

被上訴人即

上訴人 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，上訴人對於中華民國113年2月27日臺灣花蓮地方法院111年度訴字第233號第一審判決各自提起上訴，江進福並為訴之追加，本院於115年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

江進福追加之訴駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

壹、程序：

一、本訴：按於第二審程序中為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3款定有明文。上訴人江進福於本院審理時，依民法第249條第3款，本於同一基礎事實，擴張請求上訴人劉建隆應再給付新臺幣(下同)100萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，合於前述規定，應予准許。

二、反訴：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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文，此所謂即受判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存

在，且此種不安之狀態能以確認判決將其除去者而言。經查：劉建隆主張其得沒收江進福之250萬元，為江進福否認，則劉建隆於原審提起反訴請求確認對江進福有250萬元違約金債權存在，即有受確認判決之法律上利益。

貳、實體：

一、本訴：

(一)江進福主張：劉建隆於民國110年12月23日持不實之內政部不動產實價登錄網站列印資料（下稱系爭實價登錄），向伊誣稱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），其於106年1月間購買時價金為2,500萬元，願以同額出售，致伊誤信與其簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並因向安新建築經理股份有限公司（下稱安新公司）申請買賣價金信託，將頭期款（簽約款）250萬元存入指定之台新國際商業銀行股份有限公司建北分行，帳號00000-00-000000-0號、戶名台新國際商業銀行受託信託財產專戶（下稱受託財產專戶）。嗣於111年3月10日，經訴外人陳玉梅提供錄音檔案、往來銀行交易明細及帳簿表冊等，始知悉系爭實價登錄買賣，係劉建隆虛偽提高買賣價金，系爭買賣契約係受劉建隆詐騙所簽等情，爰依民法第88條、第92條規定撤銷意思表示，並依同法第179條第1項、第184條第1項規定，擇一請求返還250萬元，另依民法第249條第3款請求100萬元，求為命劉建隆同意其領取受託財產專戶內之250萬元；及劉建隆應給付100萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。原審為江進福敗訴之判決，江進福不服提起上訴，提出系爭房地之鑑價報告，並為訴之追加，聲明：原判決廢棄，劉建隆應再給付100萬元及自起訴狀繕本送達翌日起之法定利息，餘聲明同前。

(二)劉建隆則以：系爭買賣透過地政士簽約，難認江進福對買賣價格認識錯誤，且買賣價格之誤認非屬意思表示之內容或表

01 示行為錯誤。又不動產買賣價格之高低，無一定標準，不得
02 以事後之鑑定價格認定伊有詐欺行為，江進福對伊之詐欺告
03 訴，已經不起訴處分確定。伊並未有違反系爭買賣契約之歸
04 責事由，依系爭契約第3條本文，100萬元是第一期款，非定
05 金，江進福不得請求加倍返還等語，資為抗辯。聲明：上訴
06 及追加之訴均駁回。

07 二、反訴：

08 (一)劉建隆主張：江進福經其催告拒絕履約，伊依系爭買賣契約
09 第8條，請求以江進福存入系爭受託財產專戶之價款250萬元
10 作為懲罰性違約金。求為確認對江進福有250萬元違約金債
11 權存在之判決。原審判決確認劉建隆對江進福有150萬元之
12 違約金債權存在，並駁回其餘之訴。劉建隆不服提起上訴，
13 聲明：原判決不利部分廢棄，上廢棄部分，確認對江進福尚
14 有100萬元違約金債權。

15 (二)江進福則以：劉建隆所受損害輕微，若依系爭契約約定，沒
16 收伊已給付之全部款項，數額顯有過高，應予以酌減，20萬
17 元為可接受之金額等語，資為抗辯。並對原判決不利部分上
18 訴，上訴聲明：原判決不利部分廢棄，劉建隆一審之訴駁
19 回。對劉建隆上訴答辯聲明：上訴駁回。

20 三、不爭執事項：

21 (一)劉建隆於106年1月25日與美樂家公司就系爭房地以2,500萬
22 元簽訂買賣契約，並以該買價登錄於內政部實價登錄。

23 (二)兩造於110年12月23日就系爭房地簽訂系爭買賣契約，買賣
24 價金為2,500萬元，並於111年2月12日簽訂協議書(下稱系爭
25 協議書)，更改第二期款之付款日及金額。

26 (三)兩造向安新公司申請系爭房地之買賣價金信託，江進福於11
27 0年12月29日、111年2月18日分別存100萬元、150萬元至受
28 託財產專戶。

29 (四)系爭房地經鑑定，106年1月25日之評估價格為2,165萬7,000
30 元。

31 (五)劉建隆擔任負責人之禹升實業有限公司(下稱禹升公司)與美

樂家公司自105年1月1日起至106年6月30日間之對帳單僅有43張，金額為416,268元。禹升公司106年2月與美樂家公司間之貨款僅2,500元，並無開立支票。

(六)劉建隆於111年4月18日以存證信函通知江進福未依系爭協議書履約，並催告江進福限期給付買賣價金。嗣於同年月28日以存證信函依系爭買賣契約第8條第2項解除買賣契約，並沒收江進福已匯至受託財產專戶之250萬元。

(七)江進福對劉建隆及張智鈞提刑事告訴，經臺灣花蓮地方檢察署113年度偵續字第12號(下稱偵續12號案)處分不起訴，經江進福再議，由臺灣高等檢察署花蓮檢察分署以113年度上聲議字第461號案駁回再議。

(八)系爭買賣契約第8條第2項約定性質為懲罰性違約金(本院卷二第261頁)。

四、本院判斷：

(一)本訴部分：

江進福主張系爭買賣契約受劉建隆以106年間不實之實價登錄資料誤導簽立，權利受侵害，依民法第88條、第92條撤銷買受之意思表示，請求返還不當得利250萬元或回復原狀；另依民法第249條第3款請求加倍返還定金200萬元等語，為劉建隆否認，並以實價登錄沒有不實，未詐欺江進福，江進福匯入受託財產專戶之100萬元非定金等語置辯。經查：

1. 江進福不得依民法第88條、第92條規定撤銷系爭買賣契約：

(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92條第1項分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有明文。江進福固不爭執兩造簽有系爭買賣契約(不爭執事項(二))，但主張買受之意思表示錯

01 誤、被劉建隆詐欺，則就系爭買賣契約是否有意思表示錯誤
02 或被詐欺等事實，應由江進福負舉證之責。

03 (2)江進福主張系爭房地106年間之市場價格為2,165萬7,000
04 元，實價登錄2,500萬元不實，劉建隆並因此收取美樂家公
05 司560萬元退款，雖提出美樂家公司交易明細表(原審卷第46
06 7頁)、不動產估價報告(本院外放證物)、街景圖及實價登錄
07 資料(本院卷一第137-151頁)、證人陳玉梅即美樂家公司股
08 東、證人鍾德新即陳玉梅之配偶與證人李碧華即劉建隆配偶
09 之錄音譯文(原審卷第365-375頁)，及陳玉梅、鍾德新於本
10 院之證述(本院卷一第366-375頁)為證。但查：

11 ①106年劉建隆買受系爭房地後，以系爭房地為擔保向有限責
12 任花蓮第二信用合作社(下稱二信)借款1,750萬元，有借款
13 書(偵續12號案卷第121頁)在卷，該放款經承辦及徵信後放
14 貸，亦經撥款經辦劉文娟於偵續12號案中結證(同上卷第145
15 -146頁)，經審二信核准放貸金額約為實價登錄之7成，並設
16 定2,100萬元抵押權，並無違常之處，系爭房地既經二信徵
17 信評估後核准放貸，難認劉建隆以不實的實價登錄資料取得
18 二信之放款。

19 ②江進福提出美樂家公司交易明細表，主張劉建隆收受美樂家
20 公司560萬元退款之時間為106年2月15日至同年月24日(原審
21 卷第467頁)，但二信實際撥款1,750萬元之時間為同年3月15
22 日(111年度交查字第327號案卷第51頁)，既係在二信撥款
23 前，實難依美樂家公司交易明細表記載，認該560萬元為劉
24 建隆與美樂家公司以不實交易價格超貸後所獲得之退款。又
25 內政部之實價登錄，僅為提供不動產交易之價格參考，不動
26 產市場交易價格並非固定，不同的時間點所為回溯式之估
27 價，本會有不同的結果，且涉及買賣雙方對標的物之主觀價
28 值及願為交易之意願，縱江進福所提之系爭房地106年估價
29 報告、107年間不同標的之實價登錄價格，與106年之2,500
30 萬元成交價有所差距，亦不得僅依該差距，遽認江進福主張
31 劉建隆以不實之2,500萬元成交價格超貸並收取560萬元乙節

01 可採。

02 ③至江進福所提錄音譯文，係陳玉梅等於110年10月4日所做，
03 早於兩造系爭買賣契約簽訂前，且對話中，陳玉梅稱：我們
04 當初○○的時候...；鍾德新片面稱：那不是貨款，...那是
05 領現金退還...等詢問，李碧華明確答稱：不是吧，是你先
06 跟我借錢(原審卷第365頁)，並無法依上述錄音譯文或陳玉
07 梅、鍾德新之證述，認定美樂家公司交易明細表中之560萬
08 元，係江進福所指之退款。況陳玉梅於刑事偵查中原證稱：
09 伊不知道為何交付600萬元，不清楚張智鈞、劉建隆私下談
10 妥房屋出售價格為何，嗣於本院改稱：106年間買賣價款2,5
11 00萬元，係劉建隆與張智鈞為套現及哄抬價格，由伊交給李
12 碧華560萬元等語(本院卷一第367頁)，前後不一，且其因
13 美樂家公司所衍生之糾紛與張智鈞有多起告訴案件，並與李
14 碧華證述：劉建隆或禹升公司有借款給美樂家公司，該560
15 萬元就是還款等語相互齟齬，實難憑採。鍾德新則自承未實
16 際參與106年間美樂家公司與劉建隆系爭房地之交易(本院卷
17 一第373頁)，其既未參與，所為證言亦難採認。再者，劉建
18 隆與美樂家公司或張智鈞間，因有多筆借款及訂購瓷磚等建
19 材之法律關係，更證560萬元給付之原因多端，縱劉建隆不
20 爭執其與美樂家公司自105年1月1日起至106年6月30日間業
21 務往來之對帳單僅有43張，金額為416,268元，禹升公司106
22 年2月與美樂家公司間之貨款僅2,500元，並無開立支票(不
23 爭執事項(五))等資料，亦無法遽認該560萬元為系爭房地買賣
24 價金之退款，故難憑此推論前次買賣價金為1,940萬元，系
25 爭房地106年間之實價登錄不實。

26 ③江進福另主張劉建隆佯稱放棄轉售利潤，以近5年前購入本
27 案房屋之成本價格出售使其陷於錯誤而簽立系爭買賣契約，
28 惟未提出兩造簽立系爭買賣契約前之客觀議價資料為證，且
29 與實際負責銷售系爭房地之證人姜瓔玲結證稱：劉建隆當初
30 簽委託價格是2,880萬元，後來江進福有斡旋、出價，...，
31 只記得中間有討論過幾次，最後是劉建隆同意2,500萬元這

個價錢，雙方合意才買的(本院卷一第377頁)。核與姜瓊玲所提之劉建隆專任委託銷售契約書(本院卷二第9-32頁)所載相符，足認姜瓊玲上述證言可採。依上，江進福既曾出價、議價，劉建隆並從2,880萬元降價出售，即難認江進福簽立系爭買賣契約有何意思表示錯誤或受詐欺而為意思表示。況系爭實價登錄係106年間之事，系爭買賣契約於110年12月23日簽立，再於111年2月12日簽立系爭協議書，已是數年之後，難認劉建隆多年前已預見系爭買賣發生及洞悉系爭房地之漲幅，提前以系爭實價登錄佈局誑騙江進福，故江進福依民法第88條、第92條第1項撤銷系爭買賣契約，即難採取。

2. 江進福不得依民法第184條第1項、第179條請求劉建隆同意其領取受託財產專戶內之250萬元：

(1)系爭買賣契約難認係劉建隆以106年間不實之實價登錄價格使江進福陷於錯誤簽立，不得撤銷已如上(一)，則受託財產專戶中之250萬元，即有給付之法律上原因，江進福依不當得利之法律關係請求劉建隆應同意其領取受託財產專戶內之250萬元，與民法第179條之成立要件不符，而不可採。

(2)另依江進福所提之證據，系爭買賣契約之交易過程，並無法認定劉建隆有何不實或欺罔之侵權行為故意或過失，亦如上(一)，則江進福依民法第184條第1項請求，並無可取。

3. 江進福不得依民法第249條第3款請求返還200萬元：

按定金，除當事人另有訂定外，契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款定有明文。惟系爭買賣契約非因劉建隆有詐欺等可歸責事由致不能履行，已如前(一)所述，且系爭買賣契約第一期款100萬元，為分期價款之一部，系爭買賣契約及協議書均未約定該期款100萬元為定金性質(原審卷第61頁、第93頁)，則江進福主張受託財產專戶中之100萬元為定金，劉建隆應加倍返還200萬元，即與民法第249條第3款規定之要件不符，而不可採。

(二)反訴部分：

01 劉建隆依系爭買賣契約第8條第2項得求之違約金為150萬
02 元：

- 03 1. 系爭買賣契約第8條第2項約定：買方若不依合約履行各項義
04 務或支付價金，每逾一日買方應按買賣總價款萬分之二計算
05 違約金予賣方（自逾期日起至完成給付日止），但賣方不得
06 藉買方未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙房地點交，
07 賣方應另行主張之。經賣方書面通知限期催告（至少七日）
08 仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣合約，並沒收
09 買方已繳價款或已付之票據，作為懲罰性違約金（原審卷第
10 69頁），兩造復不爭執上述約定性質為懲罰性違約金（不爭
11 執事項(八)），該約定除有民法第252條規定之情事外，即有拘
12 束兩造之效力。
- 13 2. 查，江進福將250萬元存入受託財產專戶（不爭執事項(三)）
14 後，即未依系爭買賣契約、協議書履約，經劉建隆於111年4
15 月18日以存證信函催告履約（原審卷第301頁），江進福收受
16 通知後迄今未依約付款，依上，足認劉建隆得依上述約定行
17 使沒收江進福已繳價款之權利，並請求確認其依系爭買賣契
18 約所得請求之違約金。
- 19 3. 按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
20 2條定有明文。違約金之約定，乃基於個人自主意思之發
21 展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契
22 約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對
23 於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約
24 定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等
25 值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事
26 人所受損害情形，暨債務人若能如期履行債務時，債權人可
27 得享受之一切利益為衡量之標準，依職權減至相當之金額。
- 28 4. 經審酌江進福因聽信陳玉梅等之錄音，即拒絕履行系爭買賣
29 契約，並對劉建隆提起除本件訴訟外之刑事告訴（不爭執事
30 項(七)）；系爭買賣契約之紛爭迄今已近4年，系爭房地因本件
31 紛爭所增加之持有成本不低；劉建隆顧慮本件訴訟尚未終結

01 故未出售系爭房地；併江進福主張其係○○鄉災民，其違約
02 情節；劉建隆主張以250萬元違約金，已佔全部買賣價金2,5
03 00萬之一成等一切審酌違約金應考量之情狀，認250萬元尚
04 屬過高，應酌減為150萬元，始為妥適。劉建隆主張有250萬
05 元違約金，尚屬過高。

06 五、綜上，江進福主張劉建隆應同意返還250萬元及加倍返還定
07 金200萬元；劉建隆主張對江進福尚有100萬元違約金債權，
08 均不足採。從而，江進福依民法第88條、第92條第1項、第1
09 79條、第184條第1項、第249條第3款，請求命劉建隆同意其
10 領取受託財產專戶內之250萬元；及請求劉建隆給付100萬
11 元，並於本院再追加請求100萬元，及均自起訴狀送達翌日
12 起至清償日止，按年息5%計算利息，為無理由。劉建隆依系
13 爭買賣契約第8條第2項請求確認對江進福有250萬元債權，
14 僅150萬元部分有理由。原審依上為兩造敗訴之判決，並無
15 不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，江進福並
16 為訴之追加，均無理由，應予駁回。

17 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌
18 不影響上述認定，故不逐一說明。

19 七、據上論結，本件上訴、追加之訴均無理由，爰判決如主文。

20 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日

21 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

22 法官 鍾志雄

23 法官 詹駿鴻

24 以上正本係照原本作成。

25 江進福如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
26 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
27 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任
28 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
29 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
30 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
31 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 劉建隆不得上訴。

02 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日

03 書記官 黃慧中

04 附 註：

05 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

06 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
07 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

08 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
09 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
10 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。