

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度上易字第14號

上訴人即附

帶被上訴人 范振添

訴訟代理人 楊秋蓮

許正次律師

複代理人 鄭道樞律師

被上訴人即

附帶上訴人 吳華鼎

訴訟代理人 歐苡均律師

林明忠律師

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於民國114年1月23日臺灣花蓮地方法院113年度訴字第227號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於114年7月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決關於駁回後開第三項之訴及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

附帶被上訴人應再給付附帶上訴人新臺幣壹拾萬元，及自民國113年8月9日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘附帶上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之四十五，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人委託仲介即訴外人金豐禾企業社（下稱本案仲介）出售其所有之花蓮縣○里鄉○○段○○○○○段○000地號土地（下稱A地），並提出A地有臨4.5米寬道路之保證，兩造於民國112年11月28日簽立買賣契約書，約定伊以新臺幣（下同）370萬元價金向上訴人購買A地（下稱系爭契約），伊已於同日、112年12月11日依序給付價金42萬

元、58萬元予上訴人，惟經鑑界後確認A地有未臨路之瑕疵，伊已依系爭契約第10條第2項前段約定以存證信函送達上訴人解除契約，再依民法第92條第1項、第88條第2項規定以起訴狀繕本送達為撤銷系爭契約之意思表示，爰依序按①系爭契約第10條第2項前段約定、②民法第92條第1項、第88條第2項、第179條、第114條第2項準用第113條、③民法第359條，及民法第259條第2款等規定請求上訴人返還已付價金100萬元本息；又系爭契約已合法解除，依該契約第10條第2項後段約定，請求上訴人賠償伊已付價金同額之100萬元等語，並求為：上訴人應給付伊200萬元，及其中100萬元減縮自112年12月12日起，其餘100萬元自起訴狀繕本送達翌日即113年8月9日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行之判決。

二、上訴人則以：A地可通行國有之○○段000地號土地（下稱B地）以至道路，無不能對外聯絡之瑕疵。被上訴人於鑑界後經仲介告知已知悉A地可經由B地進出而未異議，其仍支付58萬元價金予伊，堪認有繼續履約之意，其事後反悔不買而解除系爭契約應無理由。又伊以務農維生，不具不動產專業知識，憑對A地有沿泥土路可對外聯絡之事實而認知A地有臨路，並無詐欺或隱匿、故意不告知等可歸責事由。又被上訴人請求違約金過高，應予酌減等語置辯，並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審判決上訴人應返還被上訴人已付價金100萬元，及自112年12月9日起算之法定遲延利息，並為准免假執行宣告，及駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服提起上訴，被上訴人就上開勝訴金額起計利息部分為訴之減縮，請求改自112年12月12日起算（原判決主文第一項所命給付金額自112年12月9日起至112年12月11日止之法定遲延利息，已因被上訴人減縮而失其效力，非本院裁判範圍）。上訴人上訴聲明：原判決除減縮部分外不利上訴人部分廢棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。被上訴人答辯聲

01 明：上訴駁回，並就敗訴部分提起附帶上訴及聲明：原判決
02 不利附帶上訴人部分廢棄。上開廢棄部分，附帶被上訴人應
03 再給付附帶上訴人100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113
04 年8月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。附帶被
05 上訴人則答辯聲明：附帶上訴駁回。

06 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第228頁，並為文字適當修
07 正）：

08 (一)A地為上訴人所有，上訴人委託本案仲介銷售A地，並提出原
09 審卷第101頁土地不動產標的現況說明書（下稱系爭說明
10 書）。兩造因此於112年11月28日簽立系爭契約書，約定上
11 訴人將A地以總價370萬元出賣被上訴人，被上訴人於112年1
12 1月28日簽約時交付第1期款42萬元，112年12月11日匯款交
13 付第2期款58萬元，之後未再給付買賣價金予上訴人。

14 (二)上訴人於112年11月28日申請辦理A地鑑界，112年12月8日花
15 蓮縣○○地政事務所（下稱○○地政）現場辦理鑑界，上訴
16 人有到場，被上訴人未到場，○○地政當日將鑑界結果資料
17 發給上訴人。

18 (三)A地與財政部國有財產署（下稱國產署）管理之國有B地土地
19 相鄰，其餘相鄰之○○段568、570、571、560、477、573地
20 均為私人土地，非國（縣、鄉）有地。

21 五、本院之判斷：

22 (一)被上訴人解除系爭契約為有理由：

- 23 1. 系爭契約第10條第2項前段約定：賣方違反契約之義務時，
24 每逾一日按買方已付價款萬分之二計算違約金（自逾期之次
25 日起至成給付日止），逾第9條第1項及第2項期限仍未完成
26 點交結算，以總價計算每日違約金；買方與第一建經定7日
27 期限催告仍未履行，買方得解除契約（見原審卷第93頁）。
28 2. 被上訴人主張A地並未具上訴人於買賣時所保證直接接臨4.5
29 米寬道路之狀態，違反契約義務，已依系爭契約第10條第2
30 項前段約定解除該契約。經查，依上訴人出具之系爭說明書
31 記載A地現狀臨有水泥路、石子路（見原審卷第101頁），該

說明書資料依系爭契約第11條第2項約定視同契約之一部（見原審卷第94頁），另本案仲介法定代理人廖繼滄到庭陳稱：上訴人有填載系爭說明書委託我們出售A地（見原審卷第209頁）。該仲介於接受委託後所製作A地銷售影片經原審勘驗時，其畫面內有標示「臨路4.5米」文字（見原審卷第203、99頁），可見上訴人於委託出售A地時，確實保證A地有直接鄰接4.5米寬道路之品質，並以此為銷售賣點，兩造既已簽立系爭契約書並將系爭說明書所載之臨路條件作為契約一部，上訴人依約自應負A地有直接接臨4.5米寬道路之契約義務。

3. 次查，○○地政依上訴人申請於112年12月8日現場辦理A地鑑界，確認A地南方地籍線部分與國有B地交界處並無道路，有○○地政114年5月6日○○測字第1140002596號函暨所附土地複丈成果圖、本院公務電話紀錄等可稽（見本院卷一第111、113、117頁），國產署花蓮辦事處亦表示A地與其所管理之B地相接處未作道路使用，有該處114年6月4日台財產北花三字第11403064490號函（下稱A函）暨所附112年度空照彩色正攝影像圖《下稱空照圖》、本院公務電話紀錄等可佐（見本院卷一第197、201、217頁），並為上訴人所是認（見本院卷二第20頁），是以，A地既未直接接臨道路而未具上訴人所保證之品質，上訴人顯已違約。
4. 再查，依被上訴人所提其與仲介楊沛綾之LINE對話內容（見原審卷第103至114頁），可知被上訴人於112年12月13日知悉A地未臨路後，即向楊沛綾說明因與其當初購地時賣方提供A地接臨道路之訊息不同而不願購買A地（見原審卷第111、209頁），要求楊沛綾協商解約，楊沛綾於同年月19日回報已請其同事向上訴人溝通（見原審卷第115頁），可認上訴人此時已知悉A地欠缺其保證臨路之違約事實。上訴人雖以其已於113年初申請花蓮縣○○鄉公所鋪設如原審卷第118、158頁照片所示之水泥通路（見原審卷第154、132頁），可連結B地上4.5米寬道路，但仍與其簽約時所保證有「直接

接臨」4.5米寬道路之品質不同，且依花蓮縣○○鄉○○000
○○0000○○鄉○○00000000000號函稱：本所鋪設之道路
目前雖有開放鄰地或行人無償通行使用，然未可保證未來永久不變，因未來政策、法令變動或其他公務（益）規劃等做為其他用途，無以預測（見原審卷第172頁），另國產署花蓮辦事處所出具A函稱：除提供B地面積約12.8平方公尺予台電設置電桿收取償金外，並無出租或提供他人無償通行B地使用（本院卷一第197頁），顯見A地與公路間是否有合宜適法之連結，尚有疑義，上訴人既未能補正該瑕疵，被上訴人依系爭契約第10條第2項前段約定，以存證信函於113年1月26日送達上訴人解除系爭契約（見原審卷第119、120頁存證信函、第125、126頁送達證書、本院卷一第125頁），應有理由。

5. 至上訴人辯稱A地原可通行無障礙設施之B地以至道路，非袋地，被上訴人於鑑界後仍給付58萬元價金，應有繼續履約意思，被上訴人係因本案仲介另介紹條件較好之○○段土地，才事後反悔，其解除契約有違誠信原則及權利濫用而不合法（見本院卷一第127、128頁、卷二第6至10頁）。然上訴人於110年9月30日因買賣原因登記為A地所有權人，迄至本件出售時已持有A地2年以上（見本院卷一第43頁土地登記謄本、原審卷第101頁）而具土地買賣交易經驗。A地有無臨路，上訴人若不確定，於託售前自行申請鑑界，即可知悉，非屬事先難以調查確認之事項，上訴人於出賣時卻保證「A地有直接臨路（4.5米寬）」之品質，與現狀不符，依通常交易觀念，上訴人此一保證確實影響買受人意願而屬重要交易資訊。又112年12月8日現場鑑界時被上訴人未到場（不爭執事項(二)），依證人楊沛捷證述：鑑界完後伊才知A地實際樣貌，112年12月13日告知被上訴人A地旁邊為國有B地，需經過B地後才能進出道路等語（見原審卷第208頁）並有兩人LINE對話資料（見原審卷第103至109頁），及廖繼滄陳述：被上訴人在鑑界後雖有匯款（58萬元）給上訴人，但當時被

01 上訴人未看到鑑界成果圖，只是怕違反系爭契約付款義務才
02 匯款。之後被上訴人向我們表示因A地未臨路所以要解約，
03 有跟上訴人協商好幾次，也有去調解（見原審卷第209頁）
04 等語，可徵上訴人於112年12月11日交付第2期款58萬元時尚
05 未知悉A地未臨路之事實。系爭契約書第3條付款方式既明載
06 第二期款（備證用印款）（鑑界）58萬元等語（見原審卷第
07 91頁），是被上訴人所述為避免違約而付款（見本院卷一第
08 127頁），自屬合理。再依被上訴人及楊沛綾之LINE對話內
09 容（見原審卷第103至114頁），被上訴人於112年12月13日
10 知悉鑑界結果後即向本案仲介表達因未臨路而不願購買A
11 地，可見其已無繼續履約之意，本案仲介始於同年月19日再
12 介紹大里段土地予被上訴人。是A地既未有上訴人依約所保
13 證臨路之品質，被上訴人主張解除系爭契約，難認有何違反
14 誠信原則或權利濫用之情，上訴人上開所辯，均不足採。

15 6. 據上，系爭契約於113年1月26日合法解除，應可認定。

16 (二)被上訴人請求返還已付價金100萬元本息，為有理由：

- 17 1. 系爭契約第10條第2項後段約定：因可歸責於賣方之事由致
18 契約解除時，除應返還買方已給付之價金外，並同意按買方
19 已支付之價金總額之同額做為違約金賠償買方，且應負擔因
20 此所衍生之全部稅捐及相關費用（原審卷第93至94頁）。又
21 契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，受領之給付為金
22 錢者，應附加自受領時起之利息償還之。為民法第259條第2
23 款所明定。
- 24 2. A地既未有上訴人所保證臨路之品質，屬可歸責於上訴人之
25 事由所致，被上訴人解除系爭契約後依上開約定及規定，請
26 求上訴人返還於112年12月11日前已付之100萬元價金（不爭
27 執事項(一)），及自112年12月12日起至清償日止，按週年利
28 率5%計算之利息，為有理由。
- 29 3. 本院已認被上訴人主張次序在先之請求權為有理由（見本院
30 卷二第30、20頁）如上，其餘請求返還價金之訴訟標的，本
31 院即毋庸審酌，附此敘明。

01 (三)被上訴人得請求上訴人賠償違約金10萬元：

02 1. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第
03 252條定有明文。違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之
04 分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違
05 約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、
06 確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求
07 支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。
08 又約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債
09 權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般
10 客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受
11 之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為
12 主要審定標準（最高法院109年度台上字第1013號判決意旨
13 參照）。

14 2. 被上訴人主張上訴人有上開違約事實，其受有已支付100萬
15 元買賣價金不能即時利用而生之法定利息損害，及因本案訴
16 訟支出之一、二審律師費共36萬元等損害，依屬懲罰性違約
17 金性質之系爭契約第10條第2項後段約定，請求上訴人賠償1
18 00萬元，並提出律師費用明細為證（見本院卷二第27頁）。
19 上訴人則辯稱本件無委任律師起訴之必要，另利息損害部分
20 被上訴人已於返還價金100萬元時併請求法定遲延利息，應
21 不得重覆請求賠償。被上訴人請求之違約金過高，應酌減至
22 0元。

23 3. 查系爭契約第10條第2項後段內容，係約定於可歸責於上訴
24 人事由而解除契約時，上訴人除應返還已受領之價金外，同
25 意按該金額作為違約金賠償被上訴人（見原審卷第93至94
26 頁），未再約定被上訴人得另行請求損害賠償，故該約定依
27 民法第250條前段規定應屬損害賠償總額之預定，而非懲罰
28 性違約金性質。又查被上訴人所述之上開損害，其中利息損
29 失部分業經本院判准如上開五、(二)所示而受填補，另本件非
30 法律規定須律師強制代理事件，其支出之上開律師費與上訴
31 人違約間不具相當因果關係，難認屬被上訴人因解約所受損

01 害。審酌兩造於112年11月28日簽立系爭契約，約定買賣價
02 金370萬元，被上訴人已付第1、2期價金共100萬元，上訴人
03 已於112年12月8日鑑界時知悉A地未臨4.5米道路，於受領被
04 上訴人解約之意思表示後，仍以解約不合法為辯，堅稱A地
05 臨路，要求被上訴人給付剩餘價金（本院卷一第113頁、原
06 審卷第119、126、131、132頁），致被上訴人因本案爭議耗
07 費相當時間及精力，考量上訴人本件違約程度、被上訴人受
08 損情況、及卷附本件買賣標的即A地登記謄本及空照圖（見
09 本院卷一第43頁、第201頁）所示該土地編為農牧用地，但
10 未作農用之現狀、及土地公告現值、坐落地段等，與社會經
11 濟狀況等一切情狀，認被上訴人請求100萬元之違約金過
12 高，應酌減為10萬元為適當。

13 六、綜上所述，被上訴人依系爭契約第10條第2項約定，請求上
14 訴人①返還價金100萬元及②給付違約金10萬元，合計110萬
15 元，及其中①100萬元部分自112年12月12日起，其餘②10萬
16 元自起訴狀繕本送達翌日即113年8月9日（見原審卷第148頁
17 送達證書）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
18 為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁
19 回。原審就上開①命上訴人給付部分，為其敗訴之判決，並
20 無違誤，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為
21 無理由，應予駁回。另被上訴人附帶上訴部分，原審就上開
22 ②之應准許部分，為被上訴人敗訴之判決，尚有未洽，附帶
23 上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主
24 文第2至3項所示，又原審就上開不應准許部分，為被上訴人
25 敗訴之判決，並無違誤，附帶上訴意旨就此部分指摘原判決
26 不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 八、據上論結，本件上訴為無理由；附帶上訴為一部有理由，一
31 部無理由，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日
02 民事第一庭審判長法官 劉雪惠
03 法官 廖曉萍
04 法官 鍾志雄

05 以上正本係照原本作成。

06 本件不得上訴。

07 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日
08 書記官 蔣若芸