臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第583號

原　　告　穆秀蓉
訴訟代理人　洪振庭律師
被　　告　林世峯
訴訟代理人　趙懷琪律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，經本院於民國113年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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。所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去者而言（最高法院27年上字第316號裁判意旨參照）。本件被告執有以原告為發票人之如附表編號2所示之本票，原告則否認本票債權請求權存在，則兩造就本票債權請求權存在與否已發生爭執，原告就本票應否負發票人責任，即處於不明確之狀態，而此不明確之狀態得以本件確認判決除去之，故原告提起本件訴訟，有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠原告於民國112年9月3日因訴外人僕和不動產有限公司（即中信房屋頂溪中正加盟店）介紹，向被告購買坐落新北市○○區○○段000○00000○00000○00000地號土地及座落其同區段746號建號（門牌號碼：新北市○○區○○街00巷00號7樓）房屋（以下分稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭不動

產），並簽訂不動產買賣契約（下簡系爭契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）2,000萬元。又系爭契約約定簽約款為200萬元，原告於簽約當日給付10萬元予被告，另交付附表所示本票二紙，作為匯款至中國信託銀行履約保證專戶（下稱系爭履約專戶）內之保證。

㈡原告簽署系爭契約後始知悉系爭不動產位於地質敏感地區，且於300公尺內，有顯見之私人墳墓(下稱系爭墳墓)、寺廟等嫌惡設施，依一般房屋市場通常交易觀念，上開情形實足以造成住戶居住使用上身心理之不安，並減少房屋品質及交易價值，而屬瑕疵。被告明知上情卻刻意隱匿致原告承買系爭不動產，屬受詐欺而為意思表示，原告得依民法第92條規定撤銷意思表示，且系爭不動產存有減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，故被告所為給付之內容顯不符合系爭契約之債務本旨，故原告亦得依民法第359條前段解除系爭契約。

㈢原告已依民法第92條第1項規定撤銷締結系爭契約之意思表示，則系爭契約未經意思表示合致而自始不成立，不發生任何法律效力，則被告受領之買賣價金10萬元即失其受領之法律上原因，致使原告受有損害，係屬不當得利，原告亦得依民法第359條前段規定解除系爭契約，原告亦得依民法第259條第1款規定請求被告返還已付價金10萬元。又附表編號1所示本票被告已於112年11月28日返還原告，而被告現仍執有附表編號2所示本票（下稱系爭本票），承前原告既已無再為給付買賣價金之義務，是被告持有系爭本票之原因關係即擔保契約價金之履行義務已不存在，自無保有系爭本票行使票據權利之依據。爰依民法第179條、第259條第1款規定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡確認被告持有系爭本票所擔保之債權不存在，被告並應將系爭本票返還原告。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭不動產前陽臺係面向社區中庭，並由系爭不動產對外景觀光碟影像觀之，周遭均係大樓建物等，自系爭不動產處無法目視到原告指稱之私人墳墓，自非屬「顯見之私人墳基」之「嫌惡設施」。再原告於兩造簽約前已明確知悉被證7所示建物(下稱系爭傳統建物)為游氏家族之祠堂並非寺廟，且依近拍照片所見，該建築門楹上係名為○○居（居之意，係指住所、住宅），並非寺廟、宮廟、宮觀等命名之民間信仰宗教建築，是原告所稱寺廟，亦非屬上開定義所指之「寺廟」之「嫌惡設施」。至原告所指系爭不動產鄰近地區屬地質敏感地區部分：兩造曾與莊忠鵬技師於112年9月8日到現場初勘，並出具系爭不動產結構現況初勘記錄，依初勘記錄內容所載「局部滑坡或崩塌的影響範圍有限」、「現場勘查標的物與旁邊山坡地的現況，發現其有足夠安全距離的緩坡」、「現場勘查標的物的內部結構，樓梯間及地下停車場等公共空間之結構現況，主要的結構現況皆良好，並未發現有影響結構安全的損害表徵」。且依系爭土地地號查詢「地質敏感區查詢系統線上查詢結果」、「新北市政府農業局山坡地資訊查詢結果」，亦顯示系爭土地均非坐落於地質敏感區；又新北市政府工務局於112年10月30日查覆函內容亦指出「系爭不動產位於山坡地住宅社區，但非屬山坡地列管社區」，故系爭不動產鄰近地區，並非屬土石流或山崩災害潛勢等地質敏感地區。

㈡被告未就系爭不動產所在之地質敏感區及周遭嫌惡設施等為隱匿或不實說明，原告於簽約前已經仲介說明游氏家族之祠堂並非寺廟，亦經仲介產調結果為不符合原告所稱之地質敏感地區，鄰近墳墓亦不符合定義上之「顯見之私人墳墓」，原告自無權依民法第92條第1項解除系爭契約，亦不得依民法第359條解除契約。則原告未依系爭契約第16條第2項約定，於112年9月6日前給付190萬元簽約款（即拒絕兌現系爭本票款項）價金，經被告催告後仍拒絕履行，被告已寄發存證信函，依約解除系爭契約，以及請委辦代書將系爭本票交

付被告以行使權利，原告自無權要求返還系爭本票等語資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、 本件不爭執事項：

㈠原告於112年9月3日向被告購買系爭不動產，約定買賣價金為2,000萬元，並簽訂如原證1之買賣契約。

㈡原告於簽約當日給付被告10萬元，及交付系爭本票。10萬元進入履保帳戶。

㈢被告於112年10月12日存證信函以原告未遵期給付價金為由，對原告為解除契約之意思表示，原告於112年10月17日已收受該存證信函。

㈣系爭不動產客廳看出去，可見系爭傳統建物。

㈤系爭傳統建物為游氏家族之祠堂。

㈥系爭不動產300公尺內有系爭墳墓。

㈦系爭不動產之窗戶、陽台看出去均無法看到系爭墳墓。

四、本件爭點：

㈠原告以系爭不動產300公尺內有顯見之私人墳墓、寺廟為由，依據民法第92條對被告撤銷系爭契約之意思表示，有無理由？

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。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第88條、第92條第1項分別定有明文。又民法第92條第1項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除在法律上、契約上或交易之習慣上就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即與本條項之所謂詐欺不合（最高法院33年上字第884號判例參照）。又主張被詐欺而為表示之當事人，應就此

項被詐欺之事實，負舉證之責任（最高法院33年上字第884號、44年度台上字第75號判例要旨參照）。

2.原告主張其已依前引規定撤銷締結系爭契約之意思表示，乃以被告未據實告知系爭不動產臨近具有顯見私人墳墓、寺廟等嫌惡設施，足以影響系爭不動產價值之交易上重要事項，倘若其知悉系爭不動產實際狀況即不願意購買系爭不動產，故其係因受詐欺而為締約之意思表示等語，然為被告所否認，原告自應就其主張受詐欺之事實負舉證之責，茲分述如下：

⑴系爭墳墓

①原告就上開主張，固提出GOOGLE衛星地圖顯示、地形圖為證（見本院卷第165至171頁），然上開圖面均係從高空拍攝系爭不動產與周遭環境，僅得知悉系爭不動產鄰近有建築物、樹木、叢林，以及以直線距離量測300公尺內有系爭墳墓之存在，然實際系爭不動產得否見悉系爭墳墓、系爭墳墓是否為一望即知之存在，仍需實際現場查看始得知悉。而查，系爭不動產300公尺內有私人墳墓乙節，固為兩造所不爭執。惟經本院當庭勘驗系爭不動產對外景觀錄影畫面，自系爭不動產之陽台、房間窗戶對外所見景觀，均為建物、綠地、停車場，未見到系爭墳墓乙節，有勘驗筆錄在卷可參(見本院卷第232頁)，而系爭不動產之陽台、窗戶向外均無法見系爭墳墓存在乙情，亦為兩造所不爭執，可知系爭不動產所在位置，從對外之窗戶、陽台都均無法一眼即知系爭墳墓存在；再經本院勘驗被告提出系爭不動產所在社區步行至系爭墳墓之錄影畫面結果略以：自系爭不動產社區往後方山區步行，步行至一般登山步道尾端後，接續為簡易鋪設之石子路，直至步道末端均未見墳墓，後續步行於未有標示方向之雜草叢生之林區，始有見墓碑之設置等情，有勘驗筆錄在卷可參（見本院卷第232至233頁），顯見系爭墳墓所在位置並非循一般道路即可到達，且非特意尋找，並無法直接看到墳墓，是被告辯稱系爭墳墓並非顯見之私人墳墓，應非無稽。

②原告雖稱依據內政部發布之不動產說明書應記載及不得記載事項，只要不動產周邊半徑300公尺範圍之嫌惡措施即應記載，不以有無遭樹木草叢而有異等語。惟所謂「嫌惡設施」乃不動產交易實務中所產生之名詞，此名詞要屬不確定之概念，並無法定之範圍或明確之定義。且行政院內政部101年9月11日依據不動產經紀管理條例第22條第3項規定修正施行之不動產說明書應記載及不得記載事項中就此所謂之「嫌惡設施」之定義或範圍，亦無規定。因上開規定過於簡略，故內政部為期減少不動產交易糾紛，乃於104年4月3日以內授中辦地字第1041302558號令發布，並定期於000年00月0日生效施行之修正後「不動產說明書應記載及不得記載事項」。依其第壹條應記載事項、第二項成屋部分、第(四)款其他重要事項，其中第1.目規定：有關建物周邊300公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加（氣）油站、瓦斯行（場）、葬儀社）、第4.目規定本建物於產權持有期間是否曾發生非自然死亡之情形。上開第1目規定，大致上屬於上開所謂之「嫌惡設施」，而顯見之私人墳墓固為其一，然自系爭不動產並無法望及系爭墳墓，已如前述，則系爭墳墓已不該當所謂之顯見之私人墳墓，自難認屬於前述說明書所規範之嫌惡設施，而為影響締約意願之交易上重要事項，認被告依交易習慣對此負有告知義務。從而，被告雖未於兩造簽訂系爭買賣契約時主動告知系爭不動產後方山坡處有系爭墳墓之存在，亦難認有何違反法律上或交易習慣上應告知義務之情事存在。

⑵系爭傳統建物

查，自系爭不動產之陽台得見及系爭傳統建物乙情，為前開認定。而經本院函詢系爭不動產所在社區之管理委員會關於

被證7所示傳統建物登記型態為何，經該會回覆：本頂樓建物係游氏家族祠堂等語，有磐石樓社區公寓大廈管理委員會112年12月18日回函在卷可參(見本院卷第201頁)，可知系爭傳統建物係屬祭祀祖先之場所，難認為寺廟。原告雖稱祠堂亦屬廣義寺廟等語，然按凡有僧道住持之宗教上建築物，不論用何名稱，均為寺廟；申請寺廟設立登記，其寺廟建築物應符合下列要件：（一）屬建築法第五條所稱供公眾使用之建築物。（二）整幢供宗教使用，並取得使用執照主要用途為寺廟者。（三）有供奉神佛像供人膜拜，從事宗教活動事實。監督寺廟條例第1條、辦理寺廟登記須知第4點分別定有明文。可知，寺廟係為供宗教使用、從事宗教活動之建物，要與祭祀祖先之祠堂有別，原告以系爭傳統建物或有可能祭拜其他不知名神祉為由而屬寺廟等語，顯屬其主觀臆測，迄至本件言詞辯論終結前未再提出事證以實其說，要難逕認系爭傳統建物即屬嫌惡設施。再據證人即仲介許立憲到庭證述：我有帶原告至系爭不動產看過3次，第1次是晚上8點半左右，因為原告想要看白天的狀況，故於翌日白天再至系爭不動產查看，第2次看完後當天就簽約，第3次原告是到現場指明欲留下之物品，第2次白天到現場時，原告有詢問被證7之建物是否為寺廟，我向其表示此為私人所有，並非宮廟，原告聽後並沒有特別表示等語(見本院卷第228至231頁)，可知，原告於購買系爭不動產前早已知悉被證7所示系爭傳統建物之存在，果若原告確實在意該傳統建物之型態，而該「傳統建物」又是如此明顯存在在系爭不動產所在社區，其僅口頭向證人詢問此事，而未曾自行稍加注意或於契約中載明，顯然與常理有違。況原告購屋前既知悉系爭不動產鄰近有系爭傳統建物而仍購買，已難認被告有何違反告知義務之情事。

⑶地質敏感地區

原告主張系爭不動產位於地質敏感地區乙節，固據其提出分析報告及新聞為證(見本院卷第87至89頁、第97頁)。然查，

上開分析報告係以新北市中和區南華里為查詢關鍵字，要與系爭不動產所在位置不同；而新聞報導係以系爭不動產所在社區之後方山坡地有素人指稱有滑動現象，並未具體指明系爭不動產所在地區為地質敏感區，遑論新聞報導之內容有經實際查證亦屬不明，無從遽以認定系爭不動產所在地質即為敏感區域。且系爭契約簽署後，因原告提出上述質疑，仲介方即有委託技師至現場勘查，勘查結果略以：系爭不動產與旁邊山坡地之現況，具有足夠安全距離之緩坡；標的物內部結構、樓梯及地下停車場等公共空間，主要結構現況均良好等節，有初勘紀錄在卷可參(見本院卷第125頁)，且系爭土地所在區域均非地質敏感區，有地質敏感區查詢系統線上查詢結果在卷可參(見本院卷第141至147頁)，原告於本院對於被告抗辯該處非屬地質敏感區乙節，亦表示：沒有意見等語(見本院卷第158頁)，可知系爭不動產所在區域並非屬地質敏感區域，原告復未提出其他證據以實其說，自無從為其有利之認定。

3.基此，系爭不動產並未存在原告所指之顯見私人墳墓、寺廟、地質敏感區域等嫌惡設施之情事，原告復未提出兩造就系爭不動產之周遭環境有何特別約定之說明事項，自難認被告有何故意未盡告知義務之情事，揆諸前開說明，應認被告並無詐欺原告之情。原告非受詐欺而為締約之意思表示，即不得依民法第92條第1項規定撤銷締約之意思表示。

㈡承上，如認無理由，原告依據民法第359條為解除契約之意思表示，有無理由？

1.物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約，為民法第354條、第359條所明定。而所謂物之瑕疵係指存在於物

之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例參照），易言之，該缺點須當事人有所約定，或依通常交易觀念，認為應具備之價值、效用或品質不具備者，始得謂之。又買賣標的物是否具有兩造約定或依通常交易觀念所指之瑕疵，應由買受人就該項利己事實之存在負舉證之責。

2.查，系爭墳墓、系爭傳統建物並非屬足以影響系爭房地價值之嫌惡設施，且系爭不動產亦非位於地質敏感區域乙情，業如前開認定，原告復未提出其他證據證明系爭墳墓、系爭傳統建物確實減損系爭不動產之價值，復未證明其與被告成立系爭契約時，雙方已約定或被告曾保證系爭不動產附近無墳墓、系爭傳統建物存在，則其空言主張系爭不動產具有瑕疵，其依民法第359條規定解除系爭契約等語，自屬無據。

㈢原告請求被告返還定金10萬元及確認本票債權不存在，有無理由？

1.訂金部分：

原告依據民法第359條之解約權及民法第92條第1項之撤銷權，均於法不合，不生解約或撤銷之效力，已如前述，故原告依民法第259條解約後回復原狀之規定，請求被告返還已收定金10萬元，核屬無理。

2.本票部分

⑴按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，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號判決參照）。

⑵查兩造成立系爭契約，兩造自均負有履約之義務甚明，惟原告未依系爭契約第16條第2項之約定於112年9月6日前給付簽約款190萬元，經被告於112年9月26日定期催告原告付款未果，被告乃於同年10月12日致函原告，表明解約之意，有存證信函在卷可參(見本院卷第131頁)，且為原告所不爭執，則被告解除權之行使，合於系爭契約第16條第2項之約定，被告自得依系爭契約書第11條第2項「本約簽訂後，甲方（即原告）若有可歸責之事由，致違反本契約書所定各項義務之履行日期約定，應負遲延責任；若經乙方(即被告)依房屋交易安全契約書約定之方式催告期滿甲方仍不履約，乙方得解除本契約並沒收甲方已支付之價款作為違約賠償」之約定，沒收原告已付本票價金190萬元作為違約金。

⑶系爭契約第11條第2項前段約定：「本約簽訂後，甲方（即原告）若有可歸責之事由，致違反本契約書所定各項義務之履行日期約定，應負遲延責任，每逾1日甲方應按該期未履行支付價款千分之1計算違約金予乙方，並應於補繳價款時一併繳清」，可知原告於違約未給付買賣價金時，被告除得依第11條第2項後段規定沒收買方已繳價款或已付之票據作為違約賠償外，尚得依同條項前段規定請求每逾1日按買賣總價金千分之1計算之滯納金。系爭契約既另有約定與違約賠償併列具有損害賠償性質之滯納金，依前揭說明，被告於解除契約後，依系爭契約第11條第2項後段沒入系爭本票作為違約金，核其性質應屬懲罰性違約金。

⑷又本件違約金之數額有無過高之情事。查本件違約金之性質為以強制債務履行為目的之懲罰性違約金，業經買賣雙方明

文約定，核屬確保債權效力之強制罰，具有嚇阻買方惡意違約之目的及作用。且行政院消費者保護委員會依據消費者保護法第17條第1項、第2項之規定公告之「成屋買賣契約書範本」第11條「違約之處罰」第3項規定：「買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾七日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之十五為限，賣方不得另行請求損害賠償。已過戶於買方或登記名義人名下之所有權及移交買方使用之不動產，買方應即無條件將標的物回復原狀並返還賣方。」等語。兩造所簽訂之系爭契約其違約之賠償責任即係據此而為之約定。本件被告請求之違約金數額190萬元，並未逾系爭不動產總價款2,000萬元之百分之15，應無過高之情事。

⑸基此，被告沒收原告依約給付之系爭本票，係屬有據，是原告請求確認本票債權不存在，核屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第179條、第259條第1款規定請求㈠被告給付10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡確認被告持有系爭本票所擔保之債權不存在，被告並應將系爭本票返還原告，均屬無據，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，亦併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與所提證據，均與本件判決結果不生影響，故不逐一加以論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　22　　日

民事第六庭　　法　官　陳幽蘭

附表

編號	發票日	發票人	票號	票載金額
1	112.9.3	穆秀蓉	WG0000000	1700萬元
2	112.9.3	穆秀蓉	CH0000000	190萬元

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　25　　日

書記官　李淑卿