

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1527號

原告 葉步宏

被告 柯楠宏

訴訟代理人 柯順隆

上列當事人間請求返還買賣價金事件，於民國114年1月2日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣130萬元，及自民國112年7月8日起至清償
日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔41%，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)國有土地新北市○○區○○段00000地號土地（於民國99年
間所登記之地號為：三重埔段同安厝小段47-37地號，下稱
系爭國有土地）上坐落一未辦保存登記建物（99年間之門牌
號碼為：臺北縣○○市○○街000巷00號；現門牌號碼為：
新北市○○區○○街000巷00號。下稱系爭房屋），原告欲
以系爭國有土地承租人身分，向改制前之財政部國有財產局
承購系爭國有土地，遂於99年4月9日與被告簽訂「地上建物
買賣契約書暨拆遷同意書」（下稱系爭買賣契約），約定原
告以新臺幣（下同）130萬元向被告購買系爭房屋。

(二)依系爭買賣契約第4條、第5條約定，被告除交付並移轉系爭
房屋之事實上處分權予原告外，尚應備妥稅籍證明等相關文
件，使原告取得系爭房屋占用系爭國有土地之使用權，並配
合原告辦理承租、承購系爭國有土地之手續。原告於99年4

01 月4日簽約同時，已依約支付總價款130萬元，另代被告繳付
02 其積欠改制前之財政部國有財產局有關係爭國有土地歷年使
03 用補償11萬3012元，再自99年5月起迄至104年底止代被告繳
04 付系爭國有土地租金共計12萬7074元。被告雖於簽約同時將
05 系爭房屋點交原告，然其直至104年底，仍未交付系爭房屋
06 之稅籍證明等相關文件，亦未變更系爭房屋納稅義務人名義
07 （下簡稱稅籍變更）為原告、未配合原告辦理系爭國有土地
08 承租手續，故原告自105年開始乃停止代被告繳納系爭國有
09 土地之租金，並於109年間向本院三重簡易庭聲請調解，請
10 求被告將系爭房屋稅籍變更為原告，惟被告仍拒絕履行，甚
11 至於110年5月11日同意其胞兄即訴外人柯順隆以繼承為原
12 因，取得系爭房屋稅籍登記（變更為系爭房屋納稅義務
13 人），故意使自己無法履約。

14 (三)被告就系爭買賣契約之主給付義務為交付並移轉系爭房屋之
15 事實上處分權予原告，而變更系爭房屋稅籍為原告則為系爭
16 買賣契約之附隨義務，始得保護買受未辦保存登記建物之人
17 受類似表彰權利外觀之財產利益；且為達成主給付義務之圓
18 滿履行，被告亦負有使原告取得系爭房屋所坐落之系爭國有
19 土地使用權、使原告得以合法承租系爭國有土地之義務。詎
20 被告自99年4月9日簽訂系爭買賣契約迄今已逾13年，猶未能
21 將系爭房屋稅籍變更為原告，致原告未能合法承租系爭國有
22 土地並取得系爭國有土地之使用權，被告顯然未依債之本旨
23 履行，而有不完全給付之債務不履行情事。

24 (四)爰依民法第227條、第226條、第256條、第259條第2款規
25 定，以本件起訴狀繕本之送達為解除系爭買賣契約意思表
26 示，並請求被告返還買賣價金130萬元；併依系爭買賣契約
27 第9條「賣方如不配合國有地承租、承購手續，辦理土地建
28 物過戶手續，賣方應按本件買賣總價款二倍支付違約金，並
29 賠償辦理承租、承購手續所支付之一切費用，買方並得請求
30 損害賠償」之約定，請求被告賠償原告因簽訂系爭買賣契約
31 而給付被告指定之人即訴外人柯慧珠房屋補貼款30萬元、代

01 書費2000元、原告代被告繳付之系爭房屋歷年使用補償金11
02 萬3012元、租金12萬7074元，共計54萬2086元之損害，以及
03 違約金130萬元。

04 (五)聲明：被告應給付原告314萬2086元，及自起訴狀繕本送達
05 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

06 二、被告抗辯：

07 (一)系爭買賣契約係原告所擬定之定型化契約，此由契約係以電
08 腦打字可以證明，且原告當初收購三重市重安街附近房屋時
09 亦均使用此種合約。被告於99年4月9日簽約時才第一次見到
10 該書面契約，原告未提供合理審閱期間，且系爭買賣契約第
11 4條、第5條、第9條違反平等互惠原則，系爭買賣契約應為
12 無效。

13 (二)系爭房屋原為被告母親柯陳滿足所有，在兩造簽訂系爭買賣
14 契約時，不知為何系爭房屋稅籍登記在訴外人蔡許美麗名
15 下，原告亦明知此情，故兩造並未約定被告負有系爭房屋稅
16 籍變更之義務。況且，系爭房屋稅籍業於110年5月11日變更
17 登記於柯順隆，被告自無從辦理變更。

18 (三)原告買受系爭房屋後，本應以自己名義向改制前之財政部國
19 有財產局租用或承購系爭國有土地，卻仍以被告名義辦理承
20 租事宜，故原告給付第三人之金錢，並非被告意思，對被告
21 不生效力。另否認曾指示原告給付柯慧珠30萬元。

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

24 三、本院之判斷：

25 (一)系爭買賣契約並未因未經被告事前審閱或違反平等互惠原則
26 而無效：

27 1.原告於99年間，陸續收購三重市重安街一帶坐落在國有土
28 地之未辦保存登記建物乙節，業據證人即時任三重市同安
29 里里長林其億到庭證述明確（見本院卷第228頁）；再比
30 對系爭買賣契約以及原告所自行提出其與訴外人賴鳳凰、
31 蘇忠生、黃宸鈴所簽訂之「地上建物買賣契約暨拆遷同意

書」（見本院卷第195至224頁），除當事人、買賣標的、買賣價金等項為個別磋商外，其他條款內容相同，是系爭買賣契約乃原告為與各出賣人訂定同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，應無疑義。

2.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前開規定者，其條款不構成契約之內容；定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款違反平等互惠原則者，推定其顯失公平，固為消費者保護法第11條之1第1項、第3項前段、第12條第1項、第2項第1款所明定。然消費者保護法所指之消費者係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者；企業經營者係指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者，亦為消費者保護法第2條第1款、第2款所明定。本院審酌原告上開收購建物行為是否已達以經銷商品為業，抑或僅是個人投資行為，未據被告舉證證明，難認原告係消費者保護法所指之企業經營者；而被告非以消費為目的而與原告為交易、使用商品或接受服務，亦難認為消費者保護法所指之消費者。準此，兩造間之系爭買賣契約並無消費者保護法之適用，被告抗辯伊未有合理期間審閱系爭買賣契約、系爭買賣契約第4條、第5條、第9條違反平等互惠原則，應為無效云云，尚難憑採。

3.另參民法第247條之1規定：「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者」，觀諸系爭買賣契約內容，並無免除或減輕買受人即原告之責任、加重出賣人即被告之責任、使出賣人即被告拋棄權利或限制其行使權利，或其他於出賣人即被告有重大不利益之約定，而

01 被告亦未陳明其依系爭買賣契約履行之結果有何顯失公
02 平，是系爭買賣契約亦無依民法第247條之1而應認無效之
03 處。

04 4.此外，被告復未陳明系爭買賣契約有何違反強制或禁止規
05 定、背於公共秩序或善良風俗，或其他無效事由，故被告
06 抗辯系爭買賣契約無效云云，不足憑採。

07 (二)被告依系爭買賣契約負有變更系爭房屋稅籍登記於原告之給
08 付義務：

09 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事
10 人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及
11 過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經
12 驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤
13 之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院112年度台上字第6
14 81號判決意旨參照）。

15 2.稽之系爭買賣契約，由原告以130萬元向被告購買未辦保
16 存登記之系爭房屋，被告以現實交付為系爭房屋事實上處
17 分權之讓與，然未明文約定被告應變更系爭房屋稅籍登記
18 於原告。本院審酌稅籍登記雖僅供政府財政稅收之目的所
19 設，未必皆與房屋產權之歸屬一致，然以一般民間交易習
20 慣而言，就未辦理保存登記建物部分，本多以變更納稅名
21 義人方式藉以表徵轉讓事實上處分權之狀態；再參系爭買
22 賣契約第4條約定：「賣方應於簽約付訂金同時將身分證
23 影本、戶籍謄本、印章、印鑑證明書等備齊交予受託地政
24 士專責辦理。並備妥最初裝設水、電時間證明、門牌整編
25 證明、稅籍證明等，以茲證明其權利」、第9條約定：

26 「賣方如不配合國有地承租、承購手續，辦理土地建物過
27 戶手續，賣方應按本件買賣總價款二倍支付違約金，並賠
28 償辦理承租、承購手續所支付之一切費用，買方並得請求
29 損害賠償」（見本院卷第15、17頁），足見兩造並無排除
30 以稅籍變更表徵事實上處分權轉讓，或免除被告變更系爭
31 房屋稅籍之意。再考量原告所稱其購買系爭房屋之最終目

01 的，乃係為承購系爭國有土地，此由原告另向賴鳳凰、蘇
02 忠生、黃宸鈴購買占用國有土地之三重市○○街000巷00
03 號、18號、44號未辦保存登記建物等情可資佐證（見本院
04 卷第195至224頁），亦為可信。是本於交易習慣、契約全
05 文解釋，以及系爭買賣契約之主要目的及經濟價值，原告
06 主張被告依系爭買賣契約負有變更系爭房屋稅籍登記於原
07 告之給付義務，應為可採。

08 3.被告雖辯稱簽訂系爭買賣契約時，原告已明知伊非系爭房
09 屋稅籍登記名義人，故兩造並未約定被告應配合變更系爭
10 房屋稅籍云云，然被告並未就此有利於己之事實舉證以實
11 其說。至原告以被告名義向改制前之財政部國有財產局承
12 租系爭國有土地乙節，證人即辦理系爭國有土地承購事宜
13 之地政士廖淑英到庭結證稱：兩造簽訂系爭買賣契約時我
14 在場，兩造簽名用印後，被告有提出身分證影本、印鑑證
15 明、戶籍謄本、稅籍證明等文件，當下我看戶籍謄本、印
16 鑑證明都是被告本人，就把稅籍證明收起來；過幾天後，
17 我要辦理系爭國有土地承租事宜時，才發現稅籍證明並不
18 是被告本人，這是我的疏忽、當場沒有核實，不過我還是
19 檢附相關資料向改制前之財政部國有財產局申請，國有財
20 產局並沒有拒絕等語（見本院卷第101至102頁），並於另
21 案即本院三重簡易庭109年度重簡字第2497號請求給付租
22 金事件結證稱：伊係依據系爭買賣契約第5條之意旨，辦
23 理系爭國有土地承租事宜等語（見該案案卷第130至131
24 頁），至多僅能認定原告所委任辦理系爭國有土地承租事
25 宜之代理人，便宜行事以既有資料向改制前之財政部國有
26 財產局申辦，尚難遽認「無庸變更系爭房屋稅籍」即為兩
27 造簽訂系爭買賣契約之真意。

28 (三)原告得依民法第227條規定解除系爭買賣契約，並依民法第2
29 59條第2款規定請求返還買賣價金130萬元：

30 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
31 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；又契約

當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第227條第1項、第254條分別定有明文。被告依系爭買賣契約負有變更系爭房屋稅籍登記於原告之給付義務，業經本院認定如前。又原告已催告被告履行此給付義務，被告迄未履行，亦據原告提出本院三重簡易庭109年度重司調字第266號調解不成立證明書為憑（見本院卷第35頁），復為被告所不爭執。職是，原告依前開規定，以本件起訴狀繕本為解除系爭買賣契約之意思表示，當屬合法。從而，原告再依民法第259條第1款規定：「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之」，請求被告返還其所受領之買賣價金130萬元，應可准許。原告雖錯引民法第226條為其解除系爭買賣契約之依據，並錯引民法第259條第2款請求返還價金，惟原告主張被告未依約配合辦理系爭房屋稅籍變更之債務不履行及其解除系爭買賣契約等事實既已於審理中陳述甚明，而法律之適用要屬法院職權，自不受當事人所主張法條之拘束（最高法院102年度台上字第406號判決意旨參照），併予指明。

2. 至被告辯稱系爭房屋稅籍已變更為柯順隆、伊無從變更系爭房屋稅籍云云，容有爭執其係因不可歸責事由而未依債之本旨履行。暫不論被告係於原告催告履行後，始同意柯順隆以柯陳滿足繼承人之身分申請變更系爭房屋稅籍（見本院卷第137頁），實則系爭房屋之事實上處分權已於99年4月9日以現實交付讓與原告，此為兩造所不爭，新北市政府稅捐稽徵處准許柯順隆申請變更為系爭房屋納稅義務人之處分，所據事實即非正確，自應由當事人或利害關係人另向主管機關循法律程序釐正，被告非得據此脫免其債務不履行責任。

(四)原告依系爭買賣契約第9條約定，請求被告賠償其所受損害54萬2086元以及違約金130萬元，為無理由：

01 原告固主張伊於簽訂系爭買賣契約時，依被告指定給付柯慧
02 珠房屋補貼款30萬元，另支付代書費2000元，並代被告繳付
03 系爭房屋坐落在系爭國有土地之歷年使用補償金11萬3012
04 元、99年至104年租金12萬7074元，故原告因被告債務不履行
05 受有54萬2086元之損害，爰依系爭買賣契約第9條約定：
06 「賣方如不配合國有地承租、承購手續，辦理土地建物過戶
07 手續，賣方應按本件買賣總價款二倍支付違約金，並賠償辦
08 理承租、承購手續所支付之一切費用，買方並得請求損害賠
09 償」，請求被告如數賠償並應給付違約金130萬元云云。惟
10 查：

11 1.就原告所指受被告指示給付柯慧珠房屋補貼款30萬元乙
12 節，業據被告否認。原告雖提出簽收人為柯慧珠之收據為
13 證（見本院卷第37頁），且證人林其億亦到庭結證稱：當
14 初原告收購房屋時，大約是以1坪16萬元計價，我知道原
15 告還有另外給被告一筆30萬元的補貼；這筆30萬元的補
16 貼，是鄰長賴鳳凰轉交的，我不知道收據上簽收人「柯慧
17 珠」是何人，賴鳳凰跟我說柯慧珠是柯楠宏他們家的人等
18 語（見本院卷第228至229頁）。惟經本院查詢被告之二親
19 等親屬，並無名為「柯慧珠」之人（見限閱卷第11至24
20 頁），而證人林其億上開證述則係聽聞原告或賴鳳凰所
21 言，並未親自體驗或見聞，原告復未提出其他具體事證可
22 為佐證，是原告此部分之主張，事實仍屬不明，即難遽採
23 而為不利被告之認定。

24 2.又關於原告主張因簽訂系爭買賣契約所支出之代書費2000
25 元部分，為原告訂約費用，性質上屬信賴無效、不成立之
26 法律行為，誤以為有效所受之「信賴利益」損害。然系爭
27 買賣契約並非自始無效或不成立，而係因被告債務不履行
28 而為原告解除，是依債務不履行之法律關係，原告所得請
29 求賠償者，自應以「履行利益」或「固有利益」之損害為
30 限（最高法院79年度台上字第2292號、112年度台上字第2
31 911號判決均同此意旨）；而系爭買賣契約又未特別約定

債權人得請求信賴利益之損害（例如訂約費用、準備履行所需費用或喪失另訂其他契約機會之損害等），從而原告請求被告賠償代書費2000元，尚屬無據。

3.至原告所主張代被告繳付系爭房屋坐落在系爭國有土地之歷年使用補償金11萬3012元、99年至104年租金12萬7074元部分，經核該等費用性質乃係系爭房屋得以合法坐落在系爭國有土地之對價。然前已敘及，以被告名義向改制前之財政部國有財產局承租系爭國有土地，乃係原告代理人便宜行事，用意仍係使原告取得系爭房屋得以合法坐落在系爭國有土地之權源；原告復未爭執其自99年4月9日起已取得系爭房屋事實上處分權，得自由使用、管理系爭房屋，是該等費用即難認屬原告因被告未變更系爭房屋稅籍所受之損害。

4.另關於原告請求被告給付違約金130萬元乙節，觀諸系爭買賣契約第9條約定，已將違約金與其他損害賠償併列，應可認該違約金之性質為懲罰性違約金（最高法院109年度台上字第1013號判決意旨參照），即作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。惟約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，亦為民法第252條所明定，法院審酌懲罰性違約金是否過高，除考量債權人所受損害外，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之（最高法院111年度台上字第2334號判決意旨參照）。經查：

(1)證人廖淑英業已證稱伊處理系爭國有土地承租事宜發現系爭房屋稅籍登記非被告本人時，曾告知原告此情明確（見本院卷第102頁），而原告亦自承其僅於109年間向本院三重簡易庭聲請調解，催告被告履行變更系爭房屋稅籍義務1次（見本院卷第53頁），由此可見，原告並未積極請求被告履行該義務。

(2)又迄至原告於112年6月27日提起本件訴訟時，其使用、

01 管理系爭房屋已逾13年，期間亦未因系爭房屋稅籍未變
02 更而受有其他損害（至財政部國有財產署於108年3月22
03 日終止被告承租系爭國有土地之租約，乃係因原告自10
04 5年起即未繳納租金、已達2年租金總額之故，見本院卷
05 第71頁）。此外，原告亦未證明該期間其有以自己名義
06 承購系爭國有土地之計畫，亦難認原告因被告未變更系
07 爭房屋稅籍而喪失可得預期之利益。

08 (3)再考量系爭買賣契約乃係原告所製作、提供，並未明文
09 約定被告應配合辦理系爭房屋稅籍變更；且被告於簽訂
10 系爭買賣契約時，已提供稅籍證明，僅因原告代理人即
11 證人廖淑英未當場核實、又便宜行事以被告名義向改制
12 前之財政部財產管理局申辦承租系爭國有土地事宜。原
13 告更未經事前溝通，而逕於105年起停止支付系爭國有
14 土地之租金，導致被告遭財政部國有財產署北區分署起
15 訴請求給付租金（即本院三重簡易庭109年度重簡字第2
16 497號請求給付租金等事件），是被告爭執其負有配合
17 辦理變更系爭房屋稅籍之違約情狀，尚屬可憫。

18 (4)本院審酌上情，認原告請求被告應就其未配合辦理變更
19 系爭房屋稅籍（即系爭買賣契約第9條所定「不配合辦
20 理土地建物過戶手續」）之違約情事，給付違約金130
21 萬元，尚嫌過高，應酌減至0元，較為合理公允。

22 四、綜上所述，原告已合法解除系爭買賣契約，從而其依民法第
23 259條第2款規定，請求被告返還其所受領之買賣價金130萬
24 元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年7月8日（見本院卷第4
25 7頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理
26 由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
28 與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
31 民事第二庭 法 官 楊雅萍

01 以上正本係照原本作成
02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
05 書記官 李淑卿