

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度重訴字第59號

原告 騏億鑫科技股份有限公司

法定代理人 洪國庭

訴訟代理人 杜逸新律師

被告 陳啟德

訴訟代理人 劉志鵬律師

陳文靜律師

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國110年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸佰玖拾萬元，及自民國一〇九年五月五日起至清償日止，其中新臺幣陸佰萬元按台新國際商業銀行活期存款牌告利率，餘新臺幣玖拾萬元按年息百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰參拾萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸佰玖拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）緣兩造經由台灣房屋仲介股份有限公司新竹經國分公司之仲介（下稱台灣房屋公司），於民國（下同）108年10月2日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由原告以新台幣（下同）2,988萬元，向被告購買其坐落於新竹市○○段000地號、面積422.81平方公尺之土地（下稱系爭土地），以作為建築工廠之用，被告並於「標的現況使用說明書上」就「是否供公眾通行之私有道路」項目，勾選「否」。雙方並約定就系爭契約之履行，委由第一建築經

理股份有限公司（下稱第一建經公司）辦理買賣價金信託履約保證，買賣價金應匯至履約保證專戶即台新國際商業銀行建北分行、戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶、專屬帳號：00000-0000000000號帳戶（下稱履保專戶）原告並於108年10月7日將第一期款（簽約款）600萬元匯至履保專戶。

（二）原告於系爭契約簽定後，向建築師表示已購買系爭土地，將作為建築工廠使用，但該建築師查詢系爭土地使用現況，發現系爭土地部分用地疑似已為道路占用，故原告即要求被告進行鑑界，被告始於108年11月7日申請鑑界，新竹市地政事務所於108年11月19日到場鑑界測量，原告始知系爭土地約有面積88平方公尺土地，遭明湖路所占用，致使系爭土地扣除道路用地之剩餘面積已不足以申請建築工廠登記。查系爭土地原告係為興建工廠而購買，且被告於土地使用現況說明書保證並無供道路使用，但系爭土地竟遭明湖路佔用約88平方公尺，占系爭土地面積422.81平方公尺將近5分之1。所餘面積已不足以供原告興建工廠之用；再者，系爭土地每平方公尺約70,670元，遭占用之面積為88平方公尺，即系爭土地價值減損高達6,218,960元，瑕疵顯然重大，原告已於109年2月17日委由律師寄發存證信函解除契約，被告翌日收受，故系爭契約已於109年2月18日解除。

（三）再者，被告明知系爭土地既有遭明湖路占用之瑕疵，自應於出售系爭土地據實告知此情事，但被告竟故意隱瞞並於土地現況使用說明書記載未供道路使用，已構成告知義務之違反，致原告購買該瑕疵土地，被告應負不完全給付之責，原告前揭存證信函要求被告於函到三日內改正系爭土地遭道路佔用之瑕疵，逾期未為改正即以該函為解除契約之意思表示，惟，被告於109年2月18日收受該函仍未改正，依民法第227條、229條、259條之規定，系爭契約業於109年2月21日經原告合法解除。退萬步言，縱原告不得

解除契約，惟被告於土地現況說明書為不實記載，故意隱
暱系爭土地有88平方公尺遭明湖路占用之事實，以詐欺之
方式使原告陷於錯誤簽定系爭買賣契約，原告亦得依民法
第92條之規定，以前揭存證信函為撤銷系爭買賣契約之意
思表示。則系爭契約既經解除，原告得依民法第179條、
第259條第2款規定，請求被告返還簽約款600萬元；若鈞
院認系爭買賣契約係因原告遭詐欺而撤銷買賣之意思表示，
原告亦得依民法第179條之規定請求被告返還簽約款600萬
元。又，系爭買賣契約係因可歸責於被告而解除、撤銷，
故原告得依系爭契約第10條第1項後段，請求被告給付違
約金600萬元，以上共計1,200萬元。

（四）被告雖以其不知原告購買系爭土地之用途係為供興建工
廠、兩造嗣後仍持續商協減價方案、合購農地方案，亦即
原告仍有購買意願，系爭土地尚非屬重大瑕疵，不得減
價；且被告於系爭契約係勾選無供公眾通行之私有道路，
而系爭土地上之明湖路係縣道，確非私有道路，故並無不
實；另，明湖路係系爭契約簽訂前即已存在，縱有瑕疵亦
非屬物之瑕疵云云，惟：

1、原告係為興建工廠用以製造無塵室管路配管，故於透過台
灣房屋尋找當土地時，即告知台灣房屋公司仲介甲○○所
需土地係為興建工廠，故需要相當面積土地，甲○○亦有
告知被告所委任之仲介林明輝；再者，若被告不知原告購
地用途，其代理人徐永洲與仲介林明輝之對話內容，豈會
提及鼓勵原告購買系爭土地旁邊的農地做為停車場或倉
儲？是被告辯稱其不知原告係為興建工廠之用云云，顯然
不實。又，姑不論被告是否知悉原告購買土地係為興建工
廠，系爭土地為丙種建築用地，被告當知原告購買土地係
為興建房屋之用，但遭占用之土地面積高達88平方公尺，
將近系爭土地5分之1，依交易常情，勢必影響建築容積
率、建築面積，難以達成購買土地興建房屋之目的，是被
告辯稱瑕疵並非重大，顯屬謬論。

01 2、原告於發現系爭土地遭明湖路占用後，原本即表示要解除
02 契約請求返還價金，但被告透過其仲介林明輝，一再央求
03 原告不要解約，並可再購買系爭土地附近之農地，以達興
04 建工廠之目的，至於遭道路占用之土地則以減價方式處理
05 （以公告現值加四成計算遭道路占用土地之價值），原告
06 再自行向新竹市政府求償，並片面擬定土地買賣面積減少
07 協議書要求原告簽署云云，但原告考量農地並無法興建工
08 廠之用，被告此要求豈非原告須支出更多費用購買毫無用
09 處之土地！且遭道路占用之土地對原告而言，完全無利用
10 價值，等於被告平白損失88平方公尺之價金，但被告竟要
11 求原告改以公告現值加四成購買該遭道路占用之土地，且
12 因原告要興建工廠，取得工廠登記證，所需使用面積至少
13 要50坪，然所餘土地面積僅約40坪，已無法取得工廠登記
14 證，故原告自無可能再購買系爭土地。惟，被告卻不斷透
15 過林明輝及其代理人徐永洲要求原告接受前述條件，自己
16 不願出面與原告洽談，毫無誠意可言，原告迫於無奈始提
17 出訴訟。

18 3、系爭契約之「標的現況使用說明書上」雖係記載「是否供
19 公眾通行之私有道路」，然其真意應係要求被告說明系爭
20 土地「是否有道路占用」，至於道路係私有或公有，在所
21 不問，倘若僅限於「私有道路」，而不包含「公有道
22 路」，豈非承認出賣人得任意隱瞞土地遭公有道路占用，
23 而買受人須無條件接受？是被告所辯，洵無理由。又系爭
24 土地遭明湖路占用之瑕疵，雖於契約成立前存在，然本件
25 既係被告故意不告知，縱明湖路占用系爭土地之瑕疵係成
26 立於契約成立前，參照最高法院94年度台上字第1112號判
27 決、台灣臺中地方法院106年度訴字第1399號判決意旨，
28 仍構成不完全給付；又，因該土地既遭明湖路占用，致原
29 告實際得使用之面積減少、無法興建工廠，進而影響該土
30 地之價值、效用，自屬物之瑕疵甚明。

31 4、系爭契約第2條第3項約定：「辦理不動產價金信託履約保

證如下：三、買賣雙方授權由第一建經認定雙方權利義務履行之結果，並按雙方所簽署相關契約之約定做為價金撥付或返還之依據。」，兩造就本件土地買賣，既委託第一建經辦理信託履保，約定由原告將價金匯至履保專戶，則第一建經就本件價金即屬有受領權人，是原告將第一期款600萬元匯至履保專戶，即應視為原告向被告給付價金，並由被告受領，故原告於解除或撤銷系爭契約後，自得請求被告返還第一期款600萬元。

5、被告係著名上市公司建國工程股份有限公司之前任董事長，從事工程營造數十載，享有盛譽，對於土地買賣之相關效力、規定，甚為熟稔，其學識、經歷、社會歷練之豐，一般民眾、市井小民均難以比擬，故其於簽定系爭契約時，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，當已加以慎重考量，認定違約金並無過高之情事，才簽定系爭契約，焉能於違約後始稱違約金過高而要求酌減？況，本件違約金600萬元，約為本件買賣價金總價之二成，與目前不動產市場違約金之成數相當，並未過高，被告僅空言違約金過高，並未舉證以實其說，洵無理由。再參以內政部頒布之成屋買賣契約書範本第11條第1項：「賣方違反第7條（所有權移轉）第1項或第2項、第9條（交屋）第1項前段約定時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價款百分之十五為限。買方不得另行請求損害賠償。」，上開契約書範本係就不動產之成屋買賣為規範，約定買方應給付賣方已給付價款同額之違約金，但以總價款15%為上限，而本件土地買賣，亦屬不動產買賣，若以總價2988萬之15%為違約金上限，違約金為448萬2,000元，與原告請求之600萬元相去不遠，故原告請求並未過高。

01 (五) 被告又辯稱並無法規規定工廠廠房面積至少應達多少面積
02 之規定，故系爭土地縱遭明湖路占用，亦不影響興建廠
03 房，是原告就本件不得解除契約，僅能請求減少價金。復
04 提出系爭土地82年、87年空照圖，辯稱：被告於93年1月
05 間登記取得系爭土地前，系爭土地已由新竹市政府開闢成
06 四線道，故被告於取得土地時，系爭土地業遭明湖路占
07 用，被告不知遭占用；並以108年3月間Google地圖系爭土
08 地業以鐵絲圍籬圍住，故原告於108年12月購買系爭土地
09 時，應認為圍籬內之土地位置、大小符合其購買之目的，
10 如丈量如有誤差，則係加減價之問題，被告並無詐欺云
11 云，惟查：

12 1、按「作業廠房單層樓地板面積不得小於150平方公
13 尺。」、「下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列
14 規定。但直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，
15 並報請中央主管機關備查：三、丙種建築用地：建蔽率百
16 分之40。容積率百分之120。」建築技術規則第271條第1
17 項前段、非都市土地使用管理規則第9條第1項第3款分別
18 定有明文。依新竹地政事務所土地複丈成果圖所示，系爭
19 土地遭明湖路所占用之面積高達90.56平方公尺，占系爭
20 土地面積422.81平方公尺之21.42%，已超過5分之1，所餘
21 面積僅為332.25平方公尺，而系爭土地為丙種建地，建蔽
22 率為40%，如未遭明湖路占用，廠房建築面積為169.12平
23 方公尺，符合建築技術規則第270條第1項前段規定，可興
24 建廠房；但遭明湖路占用後所餘面積為332.25平方公尺，
25 廠房建築面積僅為132.9平方公尺，未達150平方公尺，原
26 告無法用於興建廠房之用，有重大瑕疵，原告自得解除契
27 約。

28 2、再者，不論系爭土地得否用於興建廠房，因該土地為建築
29 用地，遭明湖路占用之面積高達90.56平方公尺，超過系
30 爭土地面積5分之1，影響建築面積、總樓地板面積，以及
31 房屋整體規劃，難以達成購買土地興建房屋之目的；又系

01 爭土地價金約為每平方公尺70,670元，遭道路占用90.56
02 平方公尺，系爭土地價值減損6,399,875元，自屬重大瑕
03 疵，是被告前揭所辯，均屬無稽。

04 3、又原告所提之空照圖，僅能證明系爭土地於82年間業已遭
05 明湖路占用，如何能推導出被告不知系爭土地遭明湖路占
06 用？被告之論理、邏輯，令人難以理解。反而適足以證
07 明，被告於93年1月間取得系爭土地時，明知系爭土地
08 業已遭明湖路占用，被告係故意隱瞞，詐欺原告，蓋被告
09 係於93年1月買賣取得系爭土地，一般土地買賣必定會進
10 行測量，以確認土地之面積、範圍，況系爭土地於本件之
11 成交金額為2,988萬元，價值甚高，被告於93年1月買賣之
12 金額，至少應在1,500萬元之上，被告絕無可能在未經測
13 量之情況下，購買系爭土地，明湖路既於82年間業已開
14 闢，被告於93年1月間購買時，必定知悉遭明湖路占用，
15 是被告確係故意隱瞞、詐騙原告。至原告之所以購買系爭
16 土地，係因土地登記謄本記載土地面積422.81平方公尺，
17 且信賴被告於「標的現況使用說明書」勾選未遭道路占
18 用，及系爭契約第7條第2項載明「賣方保證本買賣標的於
19 點交前無物之瑕疵存在」，故認為系爭土地確有422.81平
20 方公尺可供使用，始與被告簽定系爭契約。至於原告雖於
21 簽約前曾至現場觀看，但僅能粗略得知該土地之概況，但
22 土地之實際面積、大小、位置，是否與土地登記謄本、地
23 籍圖相符，未經測量根本不可能確認，被告以原告曾至現
24 場看過系爭土地，故符合原告購買之目的云云，實屬荒
25 謬。倘被告之辯解可採，豈非出賣人所出售之土地不論有
26 何瑕疵，只要買受人曾至現場觀看，買受人均不得解除契
27 約，只能加減價？

28 (六) 次按「都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左
29 列公共設施用地：一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊
30 樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。」、
31 「依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，

由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。」都市計畫法第42條第1項第1款、第48條分別定有明文。準此，若系爭土地遭明湖路占用部分為公共設施用地，應符合：(一)經「都市計畫」畫為道路、(二)經事業機構徵收或購買，或政府、鄉、鎮、縣轄市公所以徵收、區段徵收、市地重劃等方式取得者，始為公共設施用地。但被告並未舉證證明系爭遭占用部分業經「都市計畫」畫為道路，更何況系爭道路並未經徵收、購買、區段徵收、市地重劃方式取得，顯非公共設施用地甚明，自無建築技術規則建築設計施工編第271條之1第3款規定適用之餘地，故被告辯稱系爭土地可依前揭規定興建廠房云云，洵無理由。

(七) 又原告購買系爭土地，因此衍生支出之費用為：

- 1、廠房租金費用188,663元：如系爭土地未有瑕疵，原告可順利動工興建廠房，減少廠房租金之出租，但系爭買賣契約係於108年10月23日簽約，於109年2月18日解除，此延滯期間造成原告興建廠房計劃延後，增加原告廠房租金支出。原告原先向東吉利有限公司承租門牌號碼：新竹縣○○鎮○○○路000巷00號廠房，租期為107年10月1日至108年9月30日，每月租金51,100元，原告於租期屆滿後延長租約一個月至108年10月31日，並給付租金51,100元，故原告於108年10月23日至31日給付之租金為15,330元（計算式： $51,100 \div 30 \times 9 \text{天} = 15,330$ ）。
- 2、原告之員工於108年11月間在宿舍辦公，108年12月15日起與向鴻定國際有限公司承租門牌號碼：新竹縣○○鄉○○路00巷00○0號廠房，每月租金8萬元，故原告自108年12月15日至109年2月18日之租金為元【計算式： $(80,000 \div 30 \times 17 \text{天}) + 80,000 + (80,000 \div 30 \times 18 \text{天}) = 173,333$ 】。綜上，原告因此增加之租金為188,663元（計算式： $15,330 + 173,333 = 188,663$ ）。

01 3、律師費用與訴訟費用323,900元：

02 (1)109年2月15日委任律師寄發存證信函予被告支出12,000
03 元。

04 (2)109年2月25日委任律師，陪同原告法定代理人至新竹台灣
05 房屋，與被告代理人徐永洲洽談和解事宜支出22,500元。

06 (3)本件民事訴訟律師費用8萬元、裁判費117,600元、開庭油
07 資2,800元、測量費9,000元，共計209,400元。

08 (4)原告對被告提出刑事詐欺告訴案件律師費用8萬元。

09 4、第一期款600萬元之利息損失，迄今已15萬元，以及地政
10 士費用2,000元：

11 (1)原告支付之第一期款600萬元，係向彰化銀行台南分行貸
12 款，利息為2.5%，自108年10月7日撥款迄今已逾一年，支
13 付之利息為15萬元。

14 (2)系爭買賣契約第八條第四項約定地政士費用4,000元，由
15 買賣雙方平均分擔，原告應分擔2,000元。

16 5、原告為系爭土地買賣所支出，難以估計之人事成本，近日
17 更因台積電擴廠，土地飆漲，造成原告取得土地成本大
18 增，並延宕原告公司整體發展：

19 (1)原告法定代理人為購買系爭土地，多次至現場勘查並與台
20 灣房屋仲人員商談購買事宜，與建築師討論規劃廠房辦
21 公大樓新建計劃，並提供新建計劃書予財會人員做為貸款
22 審核文件，於發現系爭土地遭明湖路占用後，與被告代理
23 人徐永洲協調後續處理方式。

24 (2)原告估價人員洪梧峻(月薪65,000元)，多次陪同銀行人員
25 進行實地會勘估價，及會同地政人員鑑界。

26 (3)原告財會人員吳淑芬(月薪五萬元)、李政勳(月薪40,500
27 元)，為購買系爭土地製作土建融貸款文件，並與多家銀
28 行洽談貸款事宜。

29 (4)原告本應於購買系爭土地後，即可開始興建廠房，但因本
30 件糾紛致建廠計劃延宕，須另覓適合之建地，但台積電近

期宣布將於新竹縣寶山鄉擴廠120餘公頃，造成寶山鄉及新竹地區之不動產價格飆漲，原告日後取得土地成本勢必大幅增加。換言之，被告日後將系爭土地出售之價格，必定比本件價格更高，受有利益，但原告卻必須耗費更高價格取得土地，顯失公平，故原告請求懲罰性違約金600萬元，並未過高。

(八) 為此聲明：被告應給付原告1,200萬元，及其中600萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，其餘600萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按台新銀行活存牌告利率之計息；原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一) 緣被告於108年間擬出售所有新竹市○○段000○000地號之土地，因公務繁忙，乃委請被告經營之建國工程股份有限公司的部屬行政總務部經理徐永洲於授權金額範圍內、全權處理土地出售事宜。嗣於108年9月24日，徐永洲代理被告與台灣房屋公司林明輝經理簽立土地出售委任契約及相關文書。108年10月2日，林明輝通知徐永洲有買家擬購160地號土地，因此，約徐永洲108年10月2日至新竹公道五路台灣房屋簽約中心洽談。當晚徐永洲與原告議妥價格後，雙方立即簽約，台灣房屋公司委託之代書並當場告知雙方，土地點交前需要進行鑑界，並循台灣房屋慣常之交易模式，約定以第一建經執行價金信託履約保證，以確保買賣雙方之交易安全，當天原告並未曾提過其購買系爭土地之目的係欲作為建築工廠之用。完成交易後，徐永洲保管買賣契約等相關文件，並向被告回報。108年10月8日，原告匯入第一建經指定履保帳戶第一期價款600萬元。同年10月29日，林明輝以電話及line通知徐永洲，說明原告之建築師於套繪圖時發現土地好像有被道路佔用的情形，徐永洲乃迅速回報被告，被告也大為訝異，並詢問為何在交易前台灣房屋林明輝未依據專業經驗及仲介應有標準作

業，先行了解160地號之現況？同時，被告亦同意依林明輝建議，儘速安排鑑界。108年11月19日鑑界結果，確認160地號土地被新竹市明湖路占用約88平方公尺，徐永洲回報後，被告隨即指示徐永洲請台灣房屋公司林明輝儘速化解誤會，和平解決爭議。108年11月18日，林明輝通知徐永洲建議循合約規定就遭佔用面積以減價方式處理，並提議以公告現值加價2成或4成方式計價，且先後提出第一、二份協議書草稿；並在林明輝居間下，雙方開啟協商增購相鄰162地號農地。據林明輝轉述，原告希望用較優惠之價格洽購162地號農地。林明輝並提議先辦理鑑界，經徐永洲回報，被告也同意。嗣農地經鑑界結果發現亦遭明湖路佔用約36坪。惟於徐永洲持續透過台灣房屋居中與原告協商時，被告於109年2月18日接獲原告委託律師所發台中大全街107號存證信函，主張被告勾選不實、其購買土地面積不足無法作為申請建築工廠登記之用，將撤銷或解除買賣契約等語。被告認為原告所述不實，故亦委託律師以109年3月9日台北興安郵局第250號存證信函澄清：被告並不知土地遭明湖路佔用，且原告於簽訂買賣契約時亦未曾表明購買系爭土地係供作建築工廠之用，另於買賣契約中亦無任何相關記載，故兩造間之買賣並無是否可「申請建築工廠登記」之瑕疵；另原告如無意購買，被告同意原告可於五日內前來協商解約事宜等語。原告於接獲前開存證信函後，並無回應，被告乃再委請律師以109年4月1日以台北興安郵局第394號存證信函通知原告，說明雙方如均有解約之意，僅係細節尚待討論，請原告聯繫、配合先取回已匯入第一建經履約保證帳戶之款項，然原告仍未予置理。

（二）被告自始不知原告購買系爭土地之用途為何，且於買賣契約中亦未約定系爭土地買賣有預定之效用，對於原告主張被告於簽約時明知「系爭土地係為興建工廠而購買」一節，被告否認之，請原告依民事訴訟法第277條舉證證

明。原告主張系爭土地遭明湖路佔用約88平方公尺，價值減損高達6,218,960元云云，然查兩造間於協商過程中猶持續商討遭明湖路佔用之土地要用公告現值加幾成來計價，顯然縱使遭佔用，原告仍認為該土地有價值，故實不知原告所指「價值減損高達6,218,960元」之依據為何？原告又主張系爭土地遭公有道路之明湖路佔用88平方公尺，已屬「重大瑕疵」云云。然從原告於108年10月通知系爭土地似有遭明湖路佔用部分面積、至108年11月中旬勘界確認遭佔用後，原告仍持續數月進行協商減價方案、合購農地方案等，亦即，若價格可接受，仍有購買意願，顯然該遭公有道路明湖路佔用88平方公尺之情形，尚非屬「重大瑕疵」而達無法減價，只能解除契約。故原告逕主張解除契約，應無足取。又被告事後由徐永洲處得知，「標的現況說明書」係由林明輝代為勾選，林明輝雖曾詢問徐永洲「是否有供公眾通行之私有道路」？惟徐永洲表示不清楚，林明輝則勾選「否」並表示之後會再做產權調查。且日前經查證，系爭爭議之明湖路乃縣道○號117道路，確非「私有道路」。故「標的現況說明書」上所詢「是否有供公眾通行之私有道路」，因系爭土地現況並無「私有道路」通過，故勾選「否」並無不實。

（三）原告主張系爭土地遭公有道路明湖路（編號117號縣道）所佔用之約88平方公尺，其土地之性質並未變更，僅係政府機關是否可以主張佔用部分已屬既成道路而已，且該事實係兩造簽訂買賣契約之前即已存在，縱有瑕疵，是否屬物之瑕疵？而非權利瑕疵？容有疑問。況系爭土地遭明湖路佔用約88平方公尺，其遭佔用之發生並非被告所致，亦非可歸責於被告，故原告依民法第227條主張被告構成不完全給付，顯非可採。則原告據此進而主張已定相當期限催告、於期限內不履行、得解除契約云云，自無理由。又原告主張被告於土地現況說明書為不實記載，故意隱匿系爭土地有88平方公尺遭明湖路佔用之事實，以詐欺之方式

01 使原告陷於錯誤簽訂系爭買賣契約，故依民法第92條撤銷
02 買賣之意思表示云云。惟姑不論被告於簽訂買賣契約前根
03 本不知系爭土地遭公有土地明湖路佔用約88平方公尺，況
04 依兩造買賣契約第11條第1項約定：「本買賣標的應於點
05 交前完成土地鑑界作業，鑑界規費由賣方負擔(…)。土地
06 鑑界結果如與本契約約定或權利登記內容不符者，買賣雙
07 方同意以土地總價款換算單位土地面積計價找補；做共用
08 壁用地減少面積情形而未告知者，亦同。」，系爭土地如
09 有與契約約定或權利登記內容不符，兩造約定應為找補，
10 被告既不可能從中獲得額外利益，自無施用詐術、欲使原
11 告陷入錯誤而為意思表示之必要。被告亦否認以「詐欺」
12 方式使原告陷於錯誤簽訂系爭買賣，原告應就此項事實負
13 舉證責任。

14 (四) 依上所述，原告解除契約於法無據，不生解除之效力，自
15 不得請求返還已繳納之價金。況查，依兩造買賣契約第2
16 條第3項：「買賣雙方授權由第一建經認定雙方權利義務
17 履行之結果，並按雙方所簽署相關契約之約定作為價金撥
18 付或返還之依據。」，今原告所給付之600萬元，目前仍
19 信託由第一建經保管中，尚未撥付予被告，姑不論被告認
20 為原告無權解約，退步言，被告既尚未受領原告給付之60
21 0萬元，原告請求被告返還，顯屬無據。再就遲延利息部
22 分而言，被告曾委請律師去函原告，告知原告可與被告協
23 商辦理先取回已匯入第一建經履保專戶之買賣價金，原告
24 捨此不為，則原告無法向第一建經請求取回已匯之買賣價
25 金，顯不可歸責於被告，依民法第230條規定，原告請求
26 被告給付遲延利息之部分，並無理由。又依據兩造買賣契
27 約第9條7項：「買賣雙方應共同依約履行買賣相關之權利
28 義務，辦理點交前如雙方就權利義務之履行或已發現之瑕
29 疵、修繕有爭議且不能合意解決時，任一方應於點交期限
30 前或催告期限屆至前向法院提起民事訴訟，判決確定前雙
31 方同意第一建經應停止履保專戶價金之撥付。前開爭議經

01 判決確定後，第一建經依確定判決結果做為履保專戶價金
02 撥付之依據。…」，因此，縱認為原告可向第一建經取回
03 買賣價金，目前亦尚未達給付要件，自無遲延利息得為請
04 求。

05 (五) 系爭買賣契約第10條第1項後段違約金請求，限於「賣方
06 擅自解約」、「不為給付」、「給付不能」、「其他可歸
07 責於賣方之事由」、「致本契約解除」。然查，本件被告
08 並未「擅自解約」，亦無「不為給付」，且系爭土地並未
09 滅失，亦無「給付不能」，至於道路遭佔用並非被告所
10 致，自亦不可「歸責於被告」，另被告認為本件原告解除
11 契約不合法，故本件被告並不符買賣契約第10條第1項後
12 段之任一事由，原告自無違約金得為請求，彰彰甚明。退
13 萬步言，縱鈞院仍認為原告主張有理由，被告應給付違約
14 金，惟被告確實不知自己土地竟遭新竹市公有道路明湖路
15 占用部分面積，本屬受害人。本件買賣有辦理價金信託履
16 約保證，原告於簽訂契約後未久即知此情，後續雙方亦進
17 行議約減價程序，均有意和平解決此爭議，原告並未受有
18 損害，則原告請求之違約金600萬元顯屬過高，謹依民法
19 第252條請求鈞院酌減違約金。

20 (六) 被告係於93年1月間登記取得系爭土地，而依被告所提出8
21 2年、87年空照圖所示，在被告取得系爭土地前，系爭土
22 地所面臨之明湖路已經被新竹市府開闢成四線道，與現狀
23 完全相同，足證被告取得土地時，系爭土地業已被明湖路
24 佔用，被告亦不知系爭土地被明湖路佔用。再依原告所提
25 系爭土地谷歌地圖照片顯示，在原告108年12月2日購買系
26 爭土地之前，系爭土地即以簡單鐵絲圍籬圍住，可證明被
27 告主觀上認為所擁有之土地均在圍籬內，且並不知系爭土
28 地有部分已經被明湖路佔用，而當原告於購買系爭土地
29 前，依常理應亦會至現場勘查，原告應係認為圍籬內之土
30 地位置、大小符合其購買之目的，才會同意購買系爭土
31 地，至於實際丈量如有誤差，則係加、減價之問題。從

而，原告罔稱被告詐欺云云，確屬無稽。

(七) 建築技術規則建築設計施工編第271條第1項前段固規定：

「作業廠房單層樓地板面積不得小於一百五十平方公尺」，然建築技術規則建築設計施工編第271條之1第3款則規定：「作業廠房符合下列情形之一者，不受前條第一項單層樓地板面積之限制：…三、原建築基地可建築之單層樓地板面積符合前條第一項規定，其中部分經劃設為公共設施用地致賸餘基地無法符合規定，或建築基地上之建築物已領有使用執照，於重新申請建築執照時，因都市計畫變更建蔽率調降，致無法符合規定」。經查，系爭土地為丙種建築用地，面積422.81平方公尺，觀諸新竹市地政事務所測量繪製之新竹市地政事務所土地複丈成果圖，其已作為「明湖路（含水溝）」之「公共設施用地」面積為「標示(A)」的90.56平方公尺。依非都市土地使用管制規則第9條第3款之規定，丙種建築用地之建蔽率為百分之40，因此其基地面積原可使用169.124平方公尺（ $422.81 \times 0.4 = 169.124$ ），符合建築技術規則建築設計施工編第271條第1項前段之150平方公尺；然因其中部分土地事實上已遭劃設為明湖路及水溝等公共設施，因此其基地面積如擬做為廠房，依其容積率僅能使用132.9平方公尺（計算式： $[422.81 - 90.56] \times 0.4 = 132.9$ ）。然依前開建築技術規則建築設計施工編第271條之1第3款，已明定例外不受單層樓地板面積不得小於150平方公尺之限制，原告故意忽略建築技術規則建築設計施工編第271條之1的例外規定，以掩飾其翻悔不買之違約意圖，並非可取。又依台灣省非都市土地容許使用執行要點第11條之規定：「乙、丙種建築用地容許使用作為無公害性小型工業設施者，應依下列規定辦理：一、動力（含電熱）不得超過11.25瓩，但空調冷氣設備經工業主管機關同意者，不在此限。二、作業廠房基層面積不得超過二百平方公尺。」系爭土地扣除公共設施用地後，其廠房基地面積為132.9平方公尺，

符合台灣省非都市土地容許使用執行要點不得超過200平方公尺之限制，且亦符合建築技術規則建築設計施工編第271條之1之例外規定，故設若如原告所稱，原告購買系爭土地係預計作為工廠之用，則顯然系爭土地並無不能蓋用工廠之問題，原告主張解除契約，顯無可採。

(八) 原告雖主張公共設施用地應符合：(一)經都市計畫畫為道路。(二)經事業機構徵收或購買，或政府、鄉、鎮、縣轄市公所徵收、區段徵收、市地重劃等方式取得者，始為公共設施用地云云。惟如公共設施用地均應由政府取得始能認定之，但是政府徵收後，當然會分割並將徵收土地移轉登記給政府機關，則建築技術規則建築設計施工編第271條之1第3款之規定顯無適用可能。故建築技術規則建築設計施工編第271條之1第3所稱之「公共設施用地」顯係指所有權人之土地實際上業經作為公共設施用地使用，但並未經徵收之土地而言。再參諸建築技術規則建築設計施工編第178條規定，已明指「道路」即為其所指之「公共設施用地」之一種。復依建築技術規則建築設計施工編第1條第36款規定，本件明湖路乃新竹117縣道，其路線及里程之調整，亦曾經交通部公告，顯屬建築技術規則所指之「道路」無誤。

(九) 關於原告主張因購買系爭土地所衍生支出之費用云云。其中關於廠房租金費用188,663元部分，原告如擬於系爭土地蓋廠房，於簽約後除了須委請建築設計師設計建築圖說外，尚須向主管機關申請核准後始能施工，迄建廠完成後始可能使用。在此之前，系爭土地上面尚未存在可供使用之廠房，故原告主張108年10月23日至31日之廠房租金15330元，及108年12月15日起至109年2月18日止承租廠房租金173,333元云云，顯係原告本來即應支出之費用，與本件交易無涉。又律師費用係原告為解決糾紛，委請律師發函、陪同協商及起訴，此乃其為保障其自身所認為之權利所為之選擇，縱因此而支出一定之勞費，亦不可歸責於被

告。另原告主張支出提起刑事詐欺告訴之律費用，更係原告想以刑逼民之濫訟行為，其所為支出更不得列入考量。至於訴訟費用依法本即應由起訴之原告先行繳納，於判決確定後始由敗訴之一方負擔，尚非得謂有所支出。至於原告主張第一期款600萬元之利息損失一節。經查原告提出之原證14並無任何銀行用印，被告否認其真正。另觀該內容係108年12月2日通知核准授信往來短期放款5000萬元，且其第4點載明：「貴公司得保留同意與否之權利，惟本公司保留本案授信撥貸之權利」，可證縱有該筆申請亦尚未實際貸款。然原告於108年10月7日即已辦理設定匯款第一建經公司指定之履保帳戶第一期款600萬元之手續，顯然該600萬元與原證14無關。再查，依據第一建經公司價金信託履約保證申請書第9條第3項約定：「履保專戶價金由第一建經每日按受託銀行活存牌告利率計息，於結案時撥付，第一建經將依法開立利息所得稅扣繳憑單，本息所得於申報綜合所得稅時，非屬儲蓄投資特別扣除免予扣繳之範圍。」，可知第一建經公司對於該600萬元價金，於撥付時亦包含利息等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

三、查系爭土地為被告所有，前委由訴外人徐永洲於108年9月間委任台灣房屋公司出售系爭土地，徐永洲並於同年9月24日出具土地標的現況說明書予台灣房屋公司，由台灣房屋公司林明輝負責居間仲介。原告則經由台灣房屋公司甲○○居間仲介，以總價2,988萬元向被告購買系爭土地，由原告與被告代理人徐永洲於108年10月23日簽訂系爭買賣契約，兩造及台灣房屋公司共同委任第一建經公司辦理買賣價金履約保證。原告已支付第一期買賣價款600萬元，並依價金信託履約保證申請書之約定，全數存入戶名為台新國際商業銀行受託信託財產專戶，由第一建經公司辦理履約保證。嗣系爭土地經鑑界發現有部分土地遭既成道路即明湖路所占用，經兩造多次協解仍無共識，原告乃於109年2月17日以台中大全

01 街郵局000107號存證信函，依民法第354條、第259條、第22
02 7條、第229條、第524條通知被告解除系爭契約，並經被告
03 於翌日收受。嗣原告提起本件訴訟，本院於109年8月3日會
04 同兩造及地政人員履勘現場測量結果，系爭土地為明湖路
05 （含水溝）占用面積為90.56平方公尺等情，為兩造所不爭
06 執，並有原告提出之土地買賣契約書、第一建經價金信託履
07 約保證申請書、土地登記第一類謄本、土地標的現況說明
08 書、存證信函及收件回執（見本院卷第23至50頁、第79至78
09 頁）及本院勘驗筆錄、新竹市地政事務所土地複丈成果圖
10 （下稱附圖）在卷可稽（見本院卷第211、223頁），並為兩
11 造所不爭，應堪信為真實。原告又主張被告隱瞞系爭土地有
12 被公眾通行之道路佔用之瑕疵，系爭契約業經其解除或撤
13 銷，爰請求被告返還已繳買賣價金及同額之違約金，為被告
14 以前詞所拒。是本件爭點厥為：兩造間之系爭契約是否業經
15 原告合法解除？原告請求被告返還已繳付之價款600萬元，
16 並請求違約賠償，得否准許，金額為何？茲就爭點分別論述
17 如下：

18 （一）就原告解除系爭買賣契約有無理由部分：

19 1、系爭契約第7條第2項約定：「二、物之瑕疵擔保：賣方保證
20 本買賣標的於點交前無物之瑕疵存在，如有前開情事，除契
21 約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保責任。本瑕疵非屬重大瑕
22 疵者，買方不得主張解除契約，僅得請求減少價金。」（見
23 本院卷第27頁），又被告出具之土地標的現況說明書「是否
24 有被他人無權占用或被越界建築之情形？」、「是否有供公
25 眾通行之私有道路？」欄項勾選「否」，惟系爭土地遭編定
26 為新竹市○○路○○○○○道路○○○○○○○○○號A部
27 分、面積90.56平方公尺等情，業據本院認定如上。被告雖
28 辯稱「標的現況說明書」係由林明輝詢問林永洲後代為勾
29 選，且明湖路乃縣道○號117道路，並非「私有道路」，故
30 被告勾選「否」並無不實云云。惟林永洲既為被告之代理
31 人，其法律行為效果直接歸屬於被告本人，縱林永洲於勾選

01 時係由林明輝代行，亦無所妨礙。又按解釋契約，固須探求
02 當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字
03 業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文
04 字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例意旨參
05 照）。且解釋私人之契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情
06 形，以期不失立約人之真意（最高法院18年上字第1727號判
07 例意旨參照）。系爭契約之「標的現況使用說明書上」雖係
08 記載「是否供公眾通行之私有道路」，然公眾通行之既成道
09 路符合一定要件而成立公用地役關係者，其所有權對土地即
10 無從自由使用收益，是舉輕以明重，兩造真意應係要求被告
11 說明系爭土地「是否有為公眾通行之道路占用」，至於道路
12 係私有或公有，在所不問。是被告所辯，洵無足採。

- 13 2、按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依第373條之規定危
14 險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失
15 或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵；但減少之程度
16 無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條定有明文。又所
17 謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，
18 或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不
19 具備者，即為物之瑕疵（最高法院93年台上字第1173號判例
20 意旨參照）。查原告所購買之系爭土地，依土地登記謄本所
21 示屬丙種建築用地（見本院第49頁），原告主張其係購買供建
22 築工廠使用，並為被告所明知，業據證人甲○○證稱：「騏
23 億鑫公司的負責人洪先生之前跟我說要買地蓋工廠，因為台
24 基電擴廠的原因他們的廠房會被徵收，所以他們要找地蓋廠
25 房，剛好我們公司的同事林明輝拿出這塊地跟我們說，因為
26 大小差不多，我們也問過是不是可以蓋工廠，丙建原則上可
27 以蓋，所以我就介紹給洪先生，他看了也覺得不錯，他就請
28 我去出價跟地主斡旋」、「（你是請林明輝問看看地主能不
29 能蓋嗎？）我有問他，我不知道他有沒有問地主，但原則上
30 丙建沒有重污染就可以蓋廠房。但我肯定買賣雙方簽約當
31 天，代書導讀合約當下我們都還有講過一次，簽約時買賣雙

01 方閒聊時，對方的代理人徐先生也有問原告買地要做什麼
02 用，我們也有說要做工廠，其實在斡旋途中見面談時也講過
03 要做工廠使用」、「…我的印象中有聽到徐先生問洪先生買
04 這個土地要做什麼用，我當下第一反應就是要做廠房蓋工
05 廠」、「（你是聽到徐先生問洪先生買土地要做什麼用，洪
06 先生跟他說要蓋廠房？）是」等語（見本院卷第326至329
07 頁）屬實，被告辯稱不知原告買土地係為蓋廠房云云，尚難
08 憑採。查系爭土地原得供原告蓋廠房使用，然系爭土地面積
09 422.81平方公尺，竟有90.56平方公尺之土地為系爭道路占
10 用，換算原告所購買之系爭土地有約21.4%比例之土地為系
11 爭道路占用，該為道路占用之約21.4%比例土地已不能為建
12 築使用，原告無法為有效之利用，不僅其通常效用有所減
13 少，抑且減低經濟上之價值，該減少通常效用及經濟價值之
14 程度即非無關重要，自構成物之瑕疵(最高法院49年台上字
15 第376號判例意旨參照)，至系爭土地扣除被道路占用部分
16 外，能否符合建築工廠之要件，另論述如後，惟被告就系爭
17 土地有部分土地為系爭道路占用之瑕疵，已應對原告負擔保
18 責任。

19 3、次按民法第359條規定，買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條
20 之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少
21 其價金；但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求
22 減少價金。本件原告買受原可供建築使用之系爭土地，因有
23 如上之瑕疵致系爭土地有約21.4%比例之土地不能為建築用
24 地，該瑕疵減少系爭土地通常效用及經濟價值之情節，已屬
25 重大。且按「作業廠房單層樓地板面積不得小於150平方公
26 尺。」、「下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規
27 定。但直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，並報
28 請中央主管機關備查：三、丙種建築用地：建蔽率百分之4
29 0。容積率百分之120。」建築技術規則建築設計施工編第27
30 1條第1項前段、非都市土地使用管理規則第9條第1項第3款
31 分別定有明文。系爭土地面積422.81平方公尺，遭明湖路占

01 用面積90.56平方公尺，所餘面積僅剩332.25平方公尺，而
02 系爭土地為丙種建地，建蔽率為40%，如未遭明湖路占用，
03 廠房建築面積為169.12平方公尺，符合建築技術規則第271
04 條第1項前段規定，可興建廠房；但遭明湖路占用後所餘面
05 積為332.25平方公尺，廠房建築面積僅為132.9平方公尺，
06 未達150平方公尺，原告已無法用於興建廠房之用。被告雖
07 辯稱依前開建築技術規則建築設計施工編第271條之1第3
08 款，已明定例外不受單層樓地板面積不得小於150平方公尺
09 之限制云云。惟按「作業廠房符合下列情形之一者，不受前
10 條第一項單層樓地板面積之限制：…。三、原建築基地可建
11 築之單層樓地板面積符合前條第一項規定，其中部分經劃設
12 為公共設施用地致賸餘基地無法符合規定，或建築基地上之
13 建築物已領有使用執照，於重新申請建築執照時，因都市計
14 畫變更建蔽率調降，致無法符合規定」、「都市計畫地區範
15 圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：一、道
16 路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場
17 所、河道及港埠用地。」、「依本法指定之公共設施保留地
18 供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購
19 買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得
20 之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。」，建築技
21 術規則建築設計施工編第271條之1第3款、都市計畫法第42
22 條第1項第1款、第48條分別定有明文。準此，若系爭土地遭
23 明湖路占用部分為公共設施用地，應符合：(一)經「都市計
24 畫」劃為道路、(二)經事業機構徵收或購買，或政府、鄉、
25 鎮、縣轄市公所徵收、區段徵收、市地重劃等方式取得
26 者，方為公共設施用地。被告並未舉證證明系爭遭占用部分
27 土地業經「都市計畫」劃為道路或經徵收、購買、區段徵
28 收、市地重劃方式取得，自非公共設施用地甚明，應無建築
29 技術規則建築設計施工編第271條之1第3款規定適用之餘
30 地，故被告辯稱系爭土地可依前揭規定興建廠房云云，尚非
31 可採。是系爭土地確有重大瑕疵，至為明確，原告應得解除

01 契約。被告抗辯原告僅能減少價金，而不得解除系爭契約，
02 尚非可採。

03 4、綜上，系爭土地逾5分之1被公用道路所占用，已非原告訂約
04 當時所能預期，且不合買受人預定使用目的，如強令原告接
05 受，反不公平，是系爭土地既不能建廠，已致原告契約之目
06 的不達，原告自可主張給付不能而解除系爭契約。準此，原
07 告於109年2月17日以前開存證信函之送達，解除系爭買賣契
08 約，並經被告於同年月18日收受。因認系爭契約業經原告於
09 109年2月18日合法解除。

10 (二) 原告請求被告返還已繳付之價款600萬元，並請求違約賠
11 償，得否准許，金額為何？

12 1、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
13 定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之；
14 受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；又
15 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
16 利率為5%，民法第259條第1、2款，第203條分別定有明
17 文。是契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，如當事人
18 另有約定，自應從其約定，而無上開規定之適用。查系爭契
19 約第2條第3項約定：「辦理不動產價金信託履約保證如下：
20 …三、買賣雙方授權由第一建經認定雙方權利義務履行之結
21 果，並按雙方所簽署相關契約之約定做為價金撥付或返還之
22 依據」。又依兩造買賣價金信託履約保證申請書第3條第4
23 款、第4條及第7條第1項第2款、第9條第1項第1款之約定，
24 買受人依買賣契約應給付之各期價金，應全數匯入或存入第
25 一建經公司於台新商業銀行建北分行活期存款第0000000000
26 0000號之帳戶，買賣雙方授權並同意第一建經公司於買賣標
27 的產權移轉登記予原告或原告指定之登記名義人後，由第一
28 建經公司自履保專戶代清償被告抵押設定之款項；有關履保
29 專戶價金之結算與撥付，則由第一建經公司依買受人、出賣
30 人雙方履約結果進行認定，再由台新銀行依第一建經公司認
31 定之結果辦理專戶價金之撥付；第一建經公司履行保證責任

時，若買賣雙方就債務不履行或違約情事已進入司法訴訟程序，則應以確定判決或法院和解筆錄做為第一建經公司履保證責任之依據。足見買受人匯入或存入於專戶內之買賣價金，除仲介費用及其他特別約定得由保證銀行撥付之款項外，在第一建經公司就雙方履約之結果認定前，固非出賣人得以自由支配利用。惟本件買賣價金存入台新商業銀行保證專戶，兩造均無使保證銀行取得該價金之意思，台新商業銀行依上開買賣價金信託履約保證申請書之約定，僅係執行專戶價金管理、結算與撥付之工作而已，且依該申請書第9條第2、3項之約定，倘兩造順利履約完成，則原告存入專戶之價金，即由保證銀行結算後連同利息撥付予被告。故原告對存入專戶內之價金已無支配之權，存入專戶中之價金應屬被告業已受領之款項，只是暫由台新商業銀行管理，待履約完成被告即得完全自由運用該價金，不得謂被告尚未受領該買賣價金。且第一建經公司僅須於法院判決確定，或有與確定判決同一效力之和解等，即得指示台新商業銀行撥款，足見原告可依上開約定取回信託之買賣價金，被告辯稱原告600萬元價金係交由第一建經公司信託於台新商業銀行受託信託財產專戶，伊尚未收受上開價金，無從返還云云，尚非可採。準此，系爭契約既經原告合法解除，被告自負有返還價金之義務，是原告依前開規定，請求被告返還已給付之價金600萬元，為有理由，應予准許。又依兩造所簽訂價金信託履約保證申請書第9條第3項約定，兩造同意履保專戶價金由第一建經每日按受託銀行活存牌告利率計息，於結案時撥付（本院卷第32頁），足認兩造簽訂買賣契約時，因同意由第一建經公司辦理買賣價金履約保證，而就買賣契約解除時被告應返還價金之利息償還部分，已另有約定，從而原告併請求依前開約定，請求被告就應返還之價金按台新商業銀行活期存款牌告利率加付利息，亦屬有據。

2、次按「違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。但約定如債務人不於適當時期，或不依適當

方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人於債務人不履行時，除違約金外，並得請求履行或不履行之損害賠償。」，民法第250條第2項定有明文。是違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，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。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。」（最高法院86年度台上字第1620號判決意旨參照）。又違約金債權，於有約定之違約情事時即已發生，不因契約解除而隨同消滅（最高法院61年台上字第2922號判例意旨參照）。查系爭契約第10條第1項後段約定：「…如因賣方擅自解約、不為給付、給付不能或其他可歸責於賣方之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意按買方已支付價金總額之同等額做為違約金另行給付買方外，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用。」（見本院卷第28頁），核為兩造關於被告於債務不履行時應支付之違約金約定，且關於「同意按買方已支付價金總額之同等額」之約定，屬懲罰性違約金。而本件因可歸責於被告之事由，經原告合法解除系爭契約乙節，已如前陳，則原告依前開約定請求被告給付懲罰性違約金，即屬有據，且依前開說明，此項違約金於原告解除契約時即已發生，且不因嗣後原告解除系爭買賣契約而隨同消滅。

3、惟按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額（最高法院49年度台上字第807號判例參照）。查原告依系爭買賣契約第10條第1項之約定，得請求被告給付按已支付價金總額之同額計算之懲罰性違約金600萬元，業經本院認定如前，惟該項違約金約定係原告因被告不履行約

01 定義務而解除契約後，始得向他方當事人請求之懲罰性違約
02 金，其支付目的當在制裁被告之債務不履行，而非藉以達到
03 強制被告履行契約債務。又契約解除後，契約當事人依民法
04 第259條規定互復回復原狀義務，原告雖已支付系爭買賣契
05 約第1期買賣價金600萬元，然於系爭買賣契約經解除後，尚
06 得依民法第259條第1款及系爭買賣契約第10條第1項請求返
07 還，且原告亦已於本件請求，則如被告再給付原告與已付買
08 賣價金同額之懲罰性違約金600萬元，實質上無異使原告得
09 因契約之解除而加倍取回已支付價金之利益，衡諸該違約金
10 僅為解約後制裁被告債務不履行之約定目的而言，依一般社
11 會經濟狀況顯屬過苛，並非合理，法院自得依民法第252條
12 之規定減至相當之數額，是本件懲罰性違約金應予酌減，始
13 屬適當。原告雖陳明其因本件買賣衍生支出廠房租金188,66
14 3元、律師費用與訴訟費用323,900元、第一期款利息損失15
15 萬元、地政士費用2,000元及其難以估計之人事成本、日後
16 取得土地成本大增延宕原告公司整體發展云云，並提出房屋
17 租賃契約書、收據、請款單、彰化銀行台南分行授信核定通
18 知書、地政事務所費用明細表為證（見本院卷第263至313
19 頁）。惟為被告所否認，且其中關於廠房租金費用部分，原
20 告如擬於系爭土地蓋廠房，於簽約後除須委由建築師設計建
21 築圖說外，尚須向主管機關申請核准後始能施工，迄建廠完
22 成後方能使用，故原告主張108年10月23日至31日之廠房租
23 金15,330元，及108年12月15日起至109年2月18日止承租廠
24 房租金173,333元，應與本件交易無涉。又我國民事訴訟制
25 度就第一、二審並未採取強制律師代理主義，當事人所支出
26 之律師費用，須當事人確有不能自為訴訟行為，必須委任律
27 師代理之情形，所支出之代理人費用為伸張權利或防禦上所
28 必要者，始得認為訴訟費用之一種，於必要限度令敗訴之人
29 賠償，另訴訟之裁判費核屬訴訟費用，於本件已諭知兩造負
30 擔之比例，自非屬原告得請求損害賠償之範圍。是原告主張
31 其於本件訴訟委任律師撰寫存證信函之費用、洽談和解、開

庭費用、測量費用等共323,900元，均不能認係為伸張權利或防禦上所必要之支出，自不能向被告請求賠償。至於原告主張其受有支付第一期款貸款之利息損失乙節，查被告除應履行返還原告已給付之全部價金600萬元外，並應按台新商業銀行活期存款牌告利率加付利息，業如前述，且履行買賣契約之任一造就履行價金是否存有借貸利息，本非債權契約之主要標的或雙方具有協力義務之事項，實質上僅屬個人締約之成本考量，故就該利息之支出並非可視為受有損害之一部分。從而，原告主張因系爭契約未能履行，而受有支出利息損失等語，難認有據。故原告主張被告應就其上開所生損害，作為被告應負擔違約金審酌之依據，即無可採。本院審酌上開各情，認原告所受損害難謂至鉅，兩造間以被告給付已支付價金總額之同額違約金，核屬過高，應予酌減為15%即900,000元（600萬元×15%=900,000元）始為適當，原告逾此部分之請求，並無理由。

四、綜上所述，原告依系爭契約第10條第1項之約定，請求被告給付690萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年5月5日起至清償日止，其中600萬元按台新國際商業銀行活期存款牌告利率，餘900,000元按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，假執行之聲請失所依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 2 月 5 日
民事第一庭法 官 楊明箴

以上正本證明與原本無異。

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 110 年 2 月 8 日

03 書記官 劉亭筠