

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第337號

原告 關淳建設有限公司

法定代理人 高敏傑

訴訟代理人 陳添信律師

被告 陳俊輝

訴訟代理人 姚文勝律師

李珮禎律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位之訴及假執行之聲請均 駁回。

被告應給付原告新臺幣肆佰捌拾萬元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率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五分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰陸拾萬元為被告預供擔保，得假執行。但被告以新臺幣肆佰捌拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時聲明為：被告應給付原告新臺幣(下同)840萬元，及自民國112年4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息(見本院卷一第12頁)。嗣追加備位聲明：被告應給付原告840萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並追加依民法第179條

01 不當得利法律關係請求返還經酌減違約金後剩餘之買賣價金
02 (見本院卷第192至200頁)，均係原告基於買受訴外人劉素君
03 (下逕稱其名)所有坐落臺北市○○區○○段○○段00○○
04 地號土地(下稱系爭土地)及其上同段四小段40536建號建物
05 (門牌號碼為臺北市○○區○○○道0段00巷0弄0號，下稱
06 系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地)，為撤銷因詐欺所為
07 意思表示或解除原告與劉素君間111年9月7日所簽署之「芝
08 蘭段四小段不動產買賣契約書」(下稱系爭買賣契約)，並請
09 求被告返還已受領價金所為爭執，而被告為系爭買賣契約賣
10 方即劉素君之連帶保證人，核其訴之追加，與原訴之證據及
11 資料具有同一性，可於本院審理程序中加以利用，係屬基礎
12 事實同一，依首揭規定，均應予准許。

13 貳、實體方面

14 一、原告主張：

15 (一)伊經被告仲介與賣方劉素君接觸，渠等聲稱系爭土地為「保
16 護區變更住宅區土地」，將由渠等申請建照後將相關權利連
17 同土地所有權出售予伊，期間多由被告代理劉素君與伊聯繫
18 相關事宜，雙方談妥交易條件後，包括為確保伊權利，賣方
19 及其連帶保證人即被告會按伊已給付金額提供同額本票擔
20 保。伊與劉素君則於111年9月7日簽訂系爭買賣契約，並於
21 同年10月25日簽訂買賣契約增補協議書(下稱系爭增補協議
22 書)，伊於同年月8日業已依約給付第一期買賣價金即簽約
23 款840萬元，詎被告事後否認提供保證票之承諾，改稱願配
24 合買賣價金履約保證之承諾，嗣竟又多次變卦藉詞拒絕配
25 合，刻意隱匿系爭土地之建物興建，係無法取得一般建物建
26 築執照之情況，僅能申請整建及增建臨時建築物之核備許
27 可，況劉素君曾切結同意：「加入本地區經臺北市府核准
28 之重劃籌備委員會，並配合該重劃之推動，若核准建築物與
29 將來公告之細部計畫抵觸或辦理市地重劃必須拆除時，應自
30 行拆除，不得要求任何補償」等影響伊購買系爭房地之重要
31 交易資料，致其陷於錯誤同意購買系爭房地及建照等相關權

01 利，並交付簽約款840萬元，伊已依法撤銷受詐欺之意思表
02 示及解除契約，並請求返還已給付之買賣價金及同額違約
03 金，但劉素君拒絕返還，並主張沒收買原告已付價金，爰先
04 位主張：依民法第92條第1項撤銷其受詐欺之意思表示，並
05 依民法第113、114條規定請求被告與劉素君連帶負損害賠償
06 責任；依系爭契約第5條第4項、民法第259條第2款請求被
07 告、劉素君連帶負回復原狀及返還已付買賣價金之責任；伊
08 遭被告與劉素君共同詐欺，爰依民法第184條第1項、第185
09 條規定請求被告連帶負損害賠償責任，請求擇一為有利判
10 決，命被告給付840萬元；另備位主張：系爭買賣契約第8條
11 第1項屬損害賠償預定性之違約金，劉素君沒收之違約金840
12 萬元佔買賣價金20%明顯過高，其於解約後仍可出售系爭房
13 地再行獲利，而未受有任何損害，故伊請求酌減違約金至0
14 元，併依民法第179條請求被告返還不當得利840萬元等語。

15 (二)綜上並聲明：

- 16 1.先位聲明：(1)被告應給付原告840萬元，及自112年4月17日
17 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)願供擔保請准
18 宣告假執行。
- 19 2.備位聲明：(1)被告應給付原告840萬元，及自判決確定翌日
20 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)願供擔保請准
21 宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 (一)系爭房地為劉素君所有，劉素君於111年6月間擬整建系爭建
24 物，因系爭土地之使用分區屬保護區所變更之住宅區，乃委
25 由王光宇建築師依據「臺北市保變住地區原有合法建築物及
26 增建臨時建築暫行作業原則」(下稱系爭作業原則)、「臺北
27 市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點」(下稱系
28 爭整建要點)向臺北市政府提出整建系爭建物之申請，同年7
29 月間原告透過訴外人蔡志鎬(下逕稱其名)及伊向劉素君表
30 達有購買系爭房地之意願，雙方開始洽商系爭房地買賣事
31 宜，伊於洽商過程中於同年月4日以通訊軟體Line傳送「芝

01 蘭段送照圖」檔案予蔡志鎬，讓原告得以知悉系爭房地申請
02 整建情況，雙方於同年9月7日簽訂系爭買賣契約，並由蔡志
03 鎬、被告分別擔任買方、賣方之連帶保證人，原告於同年月
04 8日給付簽約款予劉素君，劉素君乃於同日將水土保持設施
05 配置圖、建築圖等相關圖說透過被告提供予蔡志鎬，蔡志鎬
06 再轉知原告。臺北市政府嗣於112年4月17日以府都建字第11
07 26109510號函同意備查系爭房地之整建申請相關事宜（下稱
08 北市府備查函），劉素君復於同年月21日委託律師致函通知
09 原告應依系爭契約第3條第2項約定於文到7日內給付系爭契
10 約用印款，被告於同年月24日收受，未依約付款，詎原告竟
11 於同年月28日以前述備查函與建築物永久建物建築執照內容
12 及效力不同，主張依民法第92條第1項撤銷受詐欺之意思表
13 示，劉素君於同年5月10日再度催告原告應於文到10日給付
14 用印款，復於同年月26日委託律師以(112)六合姚律字第112
15 052601號函，依系爭買賣契約第8條第1項解除契約及增補協
16 議，並將已收之價款840萬元全數沒收，另原告誣指伊與劉
17 素君涉犯詐欺罪，業經臺灣臺北地方檢察署以112年度偵字4
18 0557號予以不起訴處分，復經臺灣高等檢察署以113年度上
19 聲議字第2528號處分書駁回再議，足見並無原告所指詐欺情
20 事，亦無系爭買賣契約第5條第4項違約之情事，原告自不得
21 依民法第92條第1項撤銷意思表示，亦不得依民法第113條、
22 第114條請求被告與劉素君連帶負損害賠償責任，亦不得依
23 系爭買賣契約第5條第4項約定、民法第259條規定請求返還
24 買賣價金，亦不得依民法第184條第1項前段、第185條規定
25 請求被告與劉素君連帶負損害賠償責任。另系爭買賣契約第
26 8條第1項約定之違約金為懲罰性違約金，原告不依約履行付
27 款義務，業經劉素君依約定期催告原告限期履行，逾期仍不
28 回應，業經劉素君解除系爭買賣契約，劉素君依該約定沒收
29 原告已付價金840萬元，並無過高情事等語資為抗辯。

30 (二)並答辯聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保
31 請准宣告免為假執行。

01 三、本院之判斷：

02 (一)原告主張其於111年9月7日簽訂系爭買賣契約與劉素君購買
03 系爭土地及其上建物，該土地使用分區為「保護區變更住宅
04 區土地」，並於同年10月25日簽訂系爭增補協議書，被告為
05 賣方劉素君之連帶保證人，原告已於同年9月8日給付劉素君
06 第一期買賣價金即簽約款840萬元，原告復於112年2月22日
07 以函文要求劉素君及被告提出建築圖說修正紙本或電腦檔
08 案，並於同年3月14日發函催告劉素君及被告應辦理價金信
09 託履約保證事宜及提出保證票，復以同年4月15日函通知劉
10 素君及被告解除系爭買賣契約，並限期返還原告已付買賣價
11 金及同額違約金，劉素君則於同年月21日委託律師發函並以
12 北市府備查函為附件，限期原告給付第二期用印款630萬
13 元，原告於同年月28日以北市府備查函與建築物永久建物建
14 築執照內容及效力不同，主張依民法第92條第1項撤銷其受
15 詐欺之意思表示，劉素君於同年5月10日委託律師致函再次
16 限期催告原告給付用印款，復於同年月26日委託律師發函，
17 依系爭買賣契約第8條第1項解除契約及增補協議，並將已收
18 價款840萬元沒收等情，有系爭買賣契約、系爭增補協議
19 書、彰化銀行111年9月8日匯款回條聯、原告112年2月22日
20 關淳(112)第0000000000號函、同年3月14日關淳(112)第000
21 0000000號函、同年4月15日關淳(112)第0000000000號函、
22 承信法律事務所同年月28日(112)信律字第112042802號函及
23 六合法律事務所同年4月21日(112)六合姚律字第112042101
24 號函及附件備查函、同年5月10日(112)六合姚律字第112051
25 001號函、同年月26日(112)六合姚律字第112052601號函可
26 稽（見本院卷第22至38、40、42、44至46、48至59、60至6
27 1、72至75、62至71、76至78、136至137頁），被告對上情
28 未予爭執，堪信為真實。

29 (二)先位之訴部分：

30 原告先位主張依民法第92條撤銷其受詐欺之意思表示，並依
31 民法第113、114條規定請求被告與劉素君連帶負損害賠償責

01 任，並依系爭買賣契約第5條第4項、民法第259條第2款請求
02 被告、劉素君返還已付買賣價金，另依民法第184條第1項、
03 第185條規定請求被告連帶負損害賠償責任，請求擇一判令
04 被告給付840萬元，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是
05 本件爭點厥為：1.原告得否依民法第92條撤銷其意思表示，
06 並依民法第113、114條規定請求被告負損害賠償責任？2.原
07 告依系爭買賣契約第5條第4項約定請求被告返還840萬元本
08 息，有無理由？3.原告主張依系爭買賣契約第8條第2項解除
09 系爭買賣契約，並依民法第259條第2款請求被告回復原狀返
10 還買賣價金，是否可採？4.原告依民法第184條第1項、第18
11 5條請求被告與劉素君連帶負損害賠償責任是否有理由？茲
12 認定論述如下。

13 1.原告不得依民法第92條第1項規定，撤銷其所為意思表示：

14 (1)按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法
15 自治及契約自由原則，不僅為當事人之行為規範，亦係法院
16 於訴訟時之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義
17 時，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義解釋
18 （以契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、歷史
19 解釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋（考
20 量契約之目的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠信原
21 則，以檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正義
22 （最高法院112年度台上字第1748號判決意旨參照）。

23 (2)原告主張被告於系爭買賣契約締約時，刻意隱匿系爭土地之
24 建物興建係無法取得一般建物之建築執照，僅能申請整建及
25 增建臨時建築物之核備許可等語，經查，系爭土地之使用分
26 區屬「保護區所變更之住宅區」，有臺北市政府都市發展局
27 土地使用分區查詢系統資料為憑（見本院卷第118頁），觀
28 諸系爭買賣契約第1條「買賣標的」已載明系爭土地之使用
29 分區為「原保護區變更住宅區。（簡稱保變住）」，而該契約
30 之附件即臺北市政府111年6月21日府都建字第1116035900號
31 函，該函主旨則記載：「有關本市○○區○○○道0段00巷0

01 弄0號(芝蘭段四小段48及49地號等2筆土地)依『臺北市保
02 護區原有合法建築申請整建要點』及『保變住地區原有合法
03 建築整建及增建臨時建築暫行作業原則』申請整建臨時建築
04 物乙案...」，並於該函說明三要求補正「保變住地區原有
05 合法建築物整建臨時建築建築師綜理表」等文件(見本院卷
06 第36至37頁，下稱北市府111年6月21日函)，上開函文內容
07 業已明揭劉素君乃依系爭整建要點及系爭作業原則等規定申
08 請整建臨時建築物，堪認劉素君與被告應無隱匿系爭土地僅
09 能申請整建及增建臨時建築物情事。

10 (3)原告固主張系爭買賣契約第3條、第7條第2項、第9條第5項
11 均記載「建照」、「建築執照」等文字，而認劉素君與被告
12 藉此隱匿系爭土地僅能申請整建及增建臨時建築物，無法申
13 請一般建築執照等情，然系爭買賣契約附件之北市府111年6
14 月21日函已清楚載明劉素君係依上揭規定申請整建臨時建築
15 物，且系爭買賣契約第3條第1項約定買方(即原告)給付簽約
16 款時，賣方應提供建築設計圖及建照、水保掛件申請書影本
17 等文件，被告於原告給付簽約款當日即111年9月8日透過蔡
18 志鎬傳送「建築圖」檔案予原告，而該「建築圖」檔案中之
19 「一樓平面圖」所載：「臺北市保變住地區原有合法建築物
20 整建及增建臨時建築暫行作業原則(106年4月27日)檢討」、
21 「第三點：本地區除比照臺北市保護區合法建築物申請整建
22 要點之規定外，如有下列情形者，得作臨時之整建及增
23 建...」、「檢討：本基地面積403.74m²(取49地號：355.6
24 5m²)，依本原則第3點第2款檢討...」等內容，此有被告與
25 蔡志鎬間通訊軟體Line訊息紀錄及王光宇建築師事務所之一
26 層平面圖附卷為憑(見本院卷第120、154頁)，而原告簽署
27 系爭買賣契約及收受上開建築圖說時，均未反應北市府111
28 年6月21日函所載「申請整建臨時建築物」或建築圖說依系
29 爭作業原則檢討之內容，乃與系爭買賣契約所載「建照」、
30 「建築執照」不符，且北市府111年6月21日函說明二亦記
31 載：「旨揭乙案比照建築法第36條建築執照申請案規定辦

01 理...」（本院卷第36頁），亦指劉素君所提出整建臨時建
02 築物之申請案係比照建築執照申請案規定辦理，而王光宇建
03 築師事務所就系爭土地繪製之「一樓平面圖」雖已清楚記載
04 該圖說係依系爭作業原則第3點第2款檢討，惟其說明欄仍記
05 載為：「建築執照」（見本院卷第154頁），可知縱連具建
06 築專業之建築師亦以「建築執照」稱之，復通觀系爭買賣契
07 約全文（即包含系爭買賣契約附件）、雙方履行契約過程，
08 並斟酌立約當時情形即系爭土地使用分區為「保護區變更為
09 住宅區」之相關法令限制等情事，益徵被告抗辯由於買賣雙
10 方當事人非法律專業人士，故系爭買賣契約之約定內容或協
11 商過程中用字並非精確，系爭買賣契約所載「建照」、「建
12 築執照」係指臺北市政府核發之整建臨時建築物同意備查函
13 文等語，尚非無據。

14 (4)再者，被告於111年7月4日即有以通訊軟體Line將系爭土地
15 之送照圖傳送予原擬與原告共同投資系爭土地之證人蔡志鎬
16 （見本院卷第120頁），證人蔡志鎬證稱：買賣雙方簽約
17 前，伊有收到芝蘭段送照圖檔案，所收受之檔案資料均有交
18 付予原告，伊收受之圖說檔案都會上傳至共同投資人群組共
19 同討論；還未簽約前就針對相關圖說至小麥公司討論，頻率
20 為每週一次，圖說內容大家皆有一定理解，簽完約後依然有
21 斷斷續續的討論，簽完約還要等水土保持許可流程之完成，
22 群組內皆有資料可提供，且程序中還要申請保變住的許可，
23 因買賣契約有約定需要完成一定之許可，如水土保持等，若
24 未完成，表示系爭土地無法建築，買賣就不成立等語（見本
25 院卷第377至378、380頁）。而關於系爭土地建築相關法令
26 限制部分，證人蔡志鎬則證稱：建築業的人應該知道此土地
27 屬保變住，依相關法規為特殊情況，且當時建築師應有將土
28 地使用分區情形加以描述，簽約前就相關情況與法規已討論
29 一陣子，建築師也已將圖說畫好，簽約前有就系爭整建要
30 點、系爭作業原則等法規內容作討論，此為土地買賣茲事體
31 大，伊等勢必對相關法條有一定理解等語（見本院卷第381

01 頁)，復參以原告投資人Line群組中暱稱「小麥(Hsuan)」
02 (下稱小麥)者於111年7月17日於該群組中傳送系爭土地現
03 場照片，並稱：目前地上有就有建物是一件好事情，代表當
04 初已經有經過建築的軌跡，減少保護區不能建築的爭議等語
05 (見本院卷第149頁)，足認被告抗辯其於簽約前已提供相
06 關圖說予原告，且原告屬建設公司，於簽署系爭買賣契約購
07 買系爭土地前，已就系爭土地建築所應適用之系爭整建要點
08 及系爭作業原則等相關規定予以詳為討論，並至現場勘查及
09 確認是否符合相關建築法令限制，應屬有據。至原告雖主張
10 其負責人本業為模板，且原告係第一次購買保護區變更為住
11 宅區之土地，對法令限制並不瞭解云云，惟依證人蔡志鎬前
12 揭證述及小麥於原告投資人Line群組中對話紀錄內容可知，
13 原告於購買系爭房地前應已對於系爭土地建築之相關法規限
14 制予以瞭解，並詳加評估討論，是原告上開主張，難認可
15 採。

16 (5)另原告雖主張劉素君與被告承諾願提供已付價金之同額保證
17 本票，嗣雙方協議改為將買賣價金匯入履約保證專戶、價金
18 信託，劉素君與被告毀諾拒絕配合，致原告陷於錯誤同意購
19 買系爭土地及相關權利等情，惟細繹系爭買賣契約僅於第4
20 條第2項約定：「本約買方(即原告)以現金或銀行貸款作為
21 尾款之支付，倘買方要以銀行貸款或現金作為尾款支付，則
22 應於第3條第3款之完稅款時，買方需開立擔保尾款之商業本
23 票作為尾款之擔保，該本票由賣方(即劉素君)收執保管，且
24 買方應在簽約後，即應自行確定貸款金融機構及確認相關貸
25 款條件。」，並於系爭買賣契約第3條本文、第9條第6項約
26 定買賣雙方同時提供連帶保證人共同保證，及賣方連帶保證
27 人同意就賣方依本約應負之義務負連帶保證責任(見本院卷
28 第24至26頁)，並無劉素君與被告承諾提供已付價金同額保
29 證本票或同意辦理價金信託、履約保證之約定，而原告所提
30 出原告112年3月14日關淳(112)第0000000000號函及附件、
31 六和法律事務所112年3月21日(112)六和姚律字第000000000

01 函、被告同年月21日士林蘭雅郵局第62號存證信函，均未能
02 證明劉素君已同意提供原告已付價金同額保證本票作為擔保
03 或辦理價金信託、履約保證，且證人劉素君於本院證稱：現
04 場簽契約時並未約定伊、被告或蔡志鎬須簽發與第一期買賣
05 價金同額之銀行保證票以提供擔保，亦未另行約定或同意就
06 後續買賣價款以價金信託或履約保證方式執行，或提供與第
07 一期買賣價金同額之保證票交付銀行信託保管等語（見本院
08 卷第409頁），證人蔡志鎬亦於本院證稱：伊於簽訂買賣契
09 約時在場，除伊與陳志輝擔保連帶保證人外，並無其他擔保
10 條件，簽訂系爭買賣契約之後半年左右，才由小麥提出要用
11 銀行信託或銀行保證票進行保證，對於擔任連帶保證人之伊
12 產生困擾，此僅屬小麥單方面要求，劉素君不同意，希望依
13 照原合約執行等語（見本院卷第379頁），依上開事證以
14 觀，難認劉素君與原告間確已就提供保證票、價金信託、履
15 約保證等事項達成合意，是原告上開主張，尚難採信。

16 (6)至原告共同投資人即證人林開雖證稱：系爭土地之交易條件
17 有包含保證票和價金信託，當初簽合約時係因當時大家都認
18 識且很熟，想說資料後補即可，因為買賣土地價金都是要信
19 託，在討論過程中除提到設計圖面、開票、價金信託這些動
20 作，都是等到討論完成後再去做就好，因被告要伊等趕快匯
21 款，故伊等乃先匯款再去補這些動作等語（見本院卷第42
22 2、424至425頁），然證人林開亦證稱：伊表示簽約前有討
23 論到價金信託，係指伊與蔡志鎬、高敏傑、葉慶鴻4人有討
24 論到，前述所稱「大家都很熟」，是指伊與蔡志鎬很熟，也
25 與高敏傑很熟，並非指這4人間彼此都很熟；伊未見過劉素
26 君，簽約前只見過被告一次，系爭買賣契約簽約時並未在
27 場，於簽約後，伊僅有與蔡志鎬聯絡，因無被告等人聯絡方
28 式，而未曾與劉素君或被告接觸或討論給付買賣價金之細節
29 問題等語（見本院卷第424至425頁），足認證人林開並未親
30 自見聞劉素君與原告間已就提出保證票或價金信託、履約保
31 證等事項達成合意，亦未曾與劉素君、被告洽商上開事項。

01 再者，原告與劉素君曾於111年10月25日就修改系爭買賣契
02 約第2條約定事宜簽訂系爭增補協議書，有系爭增補協議書
03 可證（見本院卷第40頁），倘劉素君、被告於同年9月5日簽
04 署系爭買賣契約時，即已承諾提供與第一期買賣價金同額保
05 證票或辦理價金信託、履約保證等事項，並同意後補上開資
06 料，原告嗣後於簽訂系爭增補協議書時，當可要求劉素君等
07 人併為增訂，以明確雙方之權利義務，然系爭增補協議書並
08 無上開約定事項，從而，本件自無從以證人林開之前揭證
09 述，為有利於原告之認定。

10 (7)基上，原告未能證明係被詐欺而為意思表示，其主張依民法
11 第92條第1項撤銷其意思表示，並依民法第113條、第114條
12 規定請求被告與劉素君連帶負損害賠償責任，尚非可採。

13 2.原告主張依系爭買賣契約第5條第4項約定請求被告與劉素君
14 返還840萬元本息，並無理由：

15 (1)原告主張劉素君曾切結同意「加入本地區經臺北市政府核准
16 之重劃籌備委員會，並配合該重劃之推動，若核准建築物與
17 將來公告之細部計畫牴觸或辦理市地重劃必須拆除時，應自
18 行拆除，不得要求任何補償」，有臺北市政府112年4月7日
19 備查函記載內容為憑（見本院卷第66頁），劉素君及被告刻
20 意隱匿重大訊息，依系爭買賣契約第5條第4項約定：「簽約
21 前如有已公告未徵收之工程受益費由賣方負擔。且如有任何
22 損害賣方權益之切結與書類文件與本合約相違，本合約即刻
23 失效，所付之價金返還原買方，賣方不得追述任何費用。」
24 （見本院卷第25頁），系爭買賣契約業已失效，被告與劉素
25 君應將原告所付價金返還予原告等語。

26 (2)惟觀諸系爭買賣契約附件之北市府111年6月21日函就劉素君
27 依系爭整建要點及系爭作業原則申請整建臨時建築物乙案，
28 通知劉素君應補正事項(十九)已載明：「同意加入『重劃籌
29 備會』切結書」，有北市府111年6月21日函可稽（見本院卷
30 第36至37頁），復參以臺北市政府於106年4月7日修正公
31 布，並自同年月00日生效之系爭作業原則第4點、第5點第5

01 款、第6點分別規定：「四、申請人應切結同意加入經本府
02 核准之『重劃籌備會』並配合該重劃之推動，其興建之建築
03 物如與將來公布之細部計畫牴觸或因辦理市地重劃必須拆除
04 時，應自行拆除不得要求任何補償。」、「五、第3點第1款
05 申請人應檢附下列文件向臺北市政府都市發展局申請備查：
06 （五）申請整建、增建部分應填具前點之切結書。」「六、
07 第3點第1款第3目及第3點第2款申請人，除應照前點規定辦
08 理外，並應依臺北市建築管理自治條例第8條規定檢附相關
09 文件委託依法登記開業之建築師提出申請。」，有系爭作業
10 原則附卷為憑（見本院卷第218至221頁），是劉素君係為依
11 系爭作業原則申請整建臨時建築物及依北市府111年6月21日
12 函文補正，而簽立同意加入「重劃籌備會」切結書。再者，
13 系爭土地使用分區為「保護區變更為住宅區」之相關法令限
14 制屬公開資訊，原告及共同投資人於簽署系爭買賣契約前已
15 就系爭土地建築之相關法令限制詳為討論，有證人蔡志鎬證
16 述為憑（見本院卷第381頁），自難認劉素君與被告有何刻意
17 隱匿曾簽署同意加入「重劃籌備會」切結書情事，亦難認劉
18 素君簽署前揭切結書有何損害原告權益或與系爭買賣契約相
19 違情事，是原告主張依系爭買賣契約第5條第4項約定，系爭
20 買賣契約無效，並請求返還840萬元本息云云，並無理由。

21 3.原告主張其於112年4月15日依系爭買賣契約第8條第2項約定
22 解除系爭買賣契約，並依民法第259條第2款約定請求返還84
23 0萬元本息，亦不足採：

24 (1)原告主張其於112年4月15日以關淳(112)第0000000000號函
25 通知被告、劉素君，原告自112年4月13日通知劉素君及被告
26 等人後，劉素君、被告其等未依限提供必要文件，故原告得
27 依系爭買賣契約第8條第2項解除系爭買賣契約，請求劉素
28 君、被告於文到10日內返還原告已給付之價金等語，有上開
29 函文可稽（見本院卷第60至61頁），劉素君則於同年月21日
30 委請律師函覆表示：上開函文所稱建築執照申請資料，業由
31 王光宇建築師提供「建築」、「水保」、「結構及配筋」之

01 相關圖說予原告，並有提供上開資料檔案，且劉素君未曾收
02 受原告同年月13日之通知，礙難依原告上開函文意旨辦理等
03 情，亦有六合法律事務所112年4月21日(112)六合姚律字第1
04 12042101號函在卷為憑（見本院卷第62至64頁），原告復於
05 同年月28日委請律師以(112)信律字第112042802號函覆表
06 示：劉素君所提出之建照申請資料，非雙方約定之建築執照
07 申請資料，僅屬臨時建物興建備查資料等語（見本院卷第73
08 頁），亦即原告並未否認劉素君曾委由王光宇建築師提供上
09 開圖說予原告之事實，僅稱上開文件非屬「建築執照」申請
10 資料，而不符合系爭買賣契約之約定，然系爭買賣契約所指
11 「建照」、「建築執照」應為臺北市政府核發之整建臨時建
12 築物申請同意備查函文，業經本院認定如三、(二)、1、(2)，
13 則劉素君既已提供整建臨時建築物之申請資料予原告，自難
14 認有原告所指違反系爭買賣契約第3條第1項情事。

15 (2)另系爭買賣契約第8條第2項係約定：「賣方(即劉素君)如不
16 履行契約所訂各項義務者，即為違約。買方(即原告)得限期
17 十日催告履行，逾期仍不履行，得解除契約，賣方應將所收
18 價款退還外，並應同時給付與已繳價款之違約賠償」（見本
19 院卷第26頁），亦即如劉素君不履行系爭買賣契約所訂義務
20 者，原告應先限期十日催告履行，劉素君逾期仍不履行，方
21 能解除契約、請求退還價款，然劉素君已否認於112年4月13
22 日有收受相關通知，有六合法律事務所112年4月21日(112)
23 六合姚律字第112042101號函為證（見本院卷第62至64頁），
24 至原告所指112年3月14日關淳(112)第0000000000號函係要
25 求提供保證票或辦理價金信託、履約保證等事項(見本院卷
26 第48至59頁)，而與提供申請文件無涉，原告復未提出其於
27 112年4月15日以關淳(112)第0000000000號函通知解除契約
28 前，已依系爭買賣契約第8條第2項約定限期十日催告劉素君
29 履行之證明文件，是原告主張其已於112年4月15日以上開函
30 文解除契約，並得依民法第259條第2款規定請求返還840萬
31 元等語，委無足採。

01 4.原告主張因被告及劉素君詐欺原告，致原告受有已付買賣價
02 金840萬元之損害，其得依民法第184條第1項前段、後段、
03 第185條規定請求被告及劉素君連帶負損害賠償責任等語，
04 然原告並未證明被告及劉素君有何隱匿重要交易資訊，致原
05 告陷於錯誤、受詐欺之事實，復未提出其他證據以證明被告
06 有何故意或過失而不法侵害原告權利或故意以違背善良風俗
07 之方法侵害原告權利或利益，致原告受有損害之事實，則其
08 依民法第184條第1項前段、後段、第185條規定，請求被告
09 與劉素君連帶負損害賠償責任，尚難認有理由。

10 5.綜上，原告先位主張依民法第92條第1項撤銷意思表示，並
11 依民法第113、114條規定請求被告與劉素君連帶負損害賠償
12 責任，及依系爭契約第5條第4項、民法第259條第2款請求被
13 告、劉素君連帶負回復原狀、返還已付買賣價金之責任，另
14 依民法第184條第1項、第185條規定請求被告連帶負損害賠
15 償責任，請求被告給付840萬元本息，均無理由。

16 (三)備位之訴：

17 原告主張劉素君所沒收之違約金840萬元亦屬過高，應予酌
18 減至0元，經酌減後，其得依民法第179條規定請求被告返還
19 不當得利，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是此部分之
20 爭點厥為：1.劉素君所沒收之違約金之性質為損害賠償預定
21 性或懲罰性違約金？違約金是否過高應予酌減？2.原告依民
22 法第179條規定請求被告返還經酌減後剩餘之買賣價金，有
23 無理由？茲認定論述如下。

24 1.劉素君得依系爭買賣契約第8條第1項約定沒收違約金：

25 (1)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
26 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
27 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
28 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
29 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
30 之賠償總額，民法第250條第1、2項分別定有明文。另系爭
31 買賣契約第8條第1項約定：「買方(即原告)不依約履行付款

01 或本契約所訂其他各項義務者，即為違約，賣方(即劉素君)
02 得限期十日催告履行，逾期仍不回應，得解除契約並將已收
03 之價款全數沒收，充作違約賠償。」(見本院卷第26頁)，
04 可知本項係約定經賣方解除契約後，得沒收買方已付全部款
05 項作為違約賠償方法。

06 (2)經查，系爭買賣契約第3條第2項係約定：「本買賣契約買方
07 (即原告)應支付之各次價款，除本契約另有約定外，須以
08 各該付款日當天匯款支付於乙方(即劉素君)指定之帳
09 戶...(二)用印款：新臺幣陸佰參拾萬元整。(15%)(建照核准
10 取得後七日內支付)」(見本院卷第23頁)，劉素君於111年
11 6月8日委請建築師向臺北市政府提出整建臨時建築物之申
12 請，經北市府備查函同意備查整建臨時建築物之申請，而系
13 爭買賣契約所指「建照」、「建築執照」應為臺北市政府所
14 核發之整建臨時建築物申請同意備查函文，業經認定如前，
15 則劉素君於同年月21日委託律師發函檢附上開北市府同意備
16 查函通知原告應依系爭契約第3條第2項約定於文到7日內給
17 付前揭用印款630萬元，應已符合系爭買賣契約第3條第2項
18 約定之付款條件，被告於同年月24日收受，仍未依約付款，
19 原告已陷於給付遲延，劉素君於同年5月10日委託律師再次
20 催告原告應於文到10日給付用印款630萬元，經劉素君定期
21 催告仍未履行，則劉素君於同年月26日委託律師以(112)六
22 合姚律字第112052601號函，依系爭買賣契約第8條第1項約
23 定解除契約及增補協議，並將已收取之買賣價款840萬元沒
24 收，充作違約賠償，有上開函文附卷為憑(見本院卷第62至
25 71、76至78、136至137頁)，於法有據。

26 2.劉素君依系爭買賣契約第8條第1項約定沒收之違約金過高，
27 應予酌減：

28 (1)按違約金有損害賠償性質及懲罰性質，當事人約定之違約金
29 究屬何者，應依當事人之意思定之。前者以違約金作為債務
30 不履行所生損害賠償總額之預定；後者則以強制債務履行為
31 目的，確保債權效力之強制罰，債務人於違約時除應支付違

01 約金外，債權人並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。
02 準此，約定違約金額是否過高，前者係以債權人所受之損害
03 為主要依據，後者則非以債權人所受損害為惟一審定標準，
04 尤應參酌債務人違約之情狀斷之（最高法院104年度台上字
05 第984號判決參照）。

06 (2)被告抗辯系爭買賣契約第8條第1項所定之違約金屬懲罰性違
07 約金，然該條項約定並未表明該違約金屬懲罰之性質，而係
08 約定賣方即劉素君得解除契約將已收之價款全數沒收，充作
09 違約賠償，復無於買方違約時除應支付違約金外，賣方得另
10 行請求履行債務，或不履行之損害賠償之約定，堪認系爭買
11 賣契約第8條第1項約定之違約金，核屬損害賠償總額預定性
12 之違約金，是被告上開所辯，尚難採信。

13 (3)原告雖主張劉素君並未受有損害，違約金尚屬過高，應予酌
14 減至零元等語，本院審酌系爭買賣契約第8條第1項違約金之
15 性質為損害賠償總額預定性之違約金，劉素君因原告違約所
16 受之損害應為未能即時收取第二期買賣價金用印款630萬元
17 利用，及劉素君為處理系爭買賣契約簽訂及解除事宜所支出
18 之勞力、時間與費用等所受損失，然系爭買賣契約價金高達
19 4,200萬元，原告於111年9月8日給付840萬元後，嗣以劉素
20 君隱匿交易重要資訊、未提供保證票或辦理價金信託、履約
21 保證等事項拒絕履約之違約情節，迄至劉素君112年5月26日
22 解除系爭買賣契約為止，未再給付任何價款，復參酌內政部
23 公告成屋買賣契約書範本第11條規定沒收之已付價款以不超
24 過房地總價款15%為限，堪認原告已付價金840萬元，若全數
25 沒收尚屬過高，並兼衡劉素君因原告違約所受損失、原告倘
26 履行系爭買賣契約，劉素君可得享受之利益及社會之經濟情
27 況，應認本件劉素君得沒收之違約金應酌減為360萬元始為
28 適當，逾此範圍之請求，不應允許。

29 3.原告得依民法第179條、連帶保證法律關係請求被告返還480
30 萬元：

31 (1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；受領人
02 於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所
03 得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利
04 息，一併償還；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
05 律可據者，週年利率為百分之五，民法第179條、第182條第
06 2項前段及第203條分別定有明文。而當事人約定之違約金過
07 高，經法院酌減至相當之數額而為判決確定者，就該酌減之
08 數額以外部分，如債權人先為預扣，因該部分非出於債務人
09 之自由意思而被扣款，債務人自得依不當得利法律關係請求
10 債權人給付。此項給付請求權，應認於法院判決確定時，其
11 請求權始告發生，並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所
12 生形成力之原意。另保證債務之所謂連帶，係指保證人與主
13 債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言
14 （最高法院45年台上字第1426號判例參照）。

15 (2)劉素君依系爭買賣契約第8條第1項自己受領價金沒收之違約
16 金，本院認應予酌減違約金已如前述，經酌減後，原告得依
17 民法第179條規定請求劉素君返還金額為480萬元（計算式：
18 840萬元-360萬元=480萬元）。而被告為賣方劉素君之連帶
19 保證人，且依系爭買賣契約第9條第6項約定：「賣方連帶保
20 證人同意就賣方依本約應付之義務負連帶保證責任，並同意
21 拋棄先訴抗辯權。」（見本院卷第26頁），故原告亦得依民
22 法第179條及連帶保證之法律關係，請求被告返還480萬元。
23 又原告此項返還請求權，應俟本判決確定時發生，並於斯時
24 屆清償期，被告自本判決確定翌日起始負給付遲延之責任。

25 4.綜上，原告依民法第179條規定、連帶保證法律關係請求被
26 告給付480萬元，及自本判決確定之日起，按週年利率5%計
27 算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理
28 由，應予駁回。

29 5.本件備位之訴就原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保，聲
30 請宣告假執行及免為假執行，本院經核並無不合，爰分別酌
31 定相當之擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之

01 聲請，即失所附麗，應予駁回。

02 四、綜上所述，原告主張依民法第92條第1項撤銷意思表示，並
03 依民法第113、114條規定請求被告與劉素君連帶負損害賠償
04 責任，及依系爭契約第5條第4項、民法第259條第2款請求被
05 告、劉素君連帶負回復原狀、返還已付買賣價金之責任，另
06 依民法第184條第1項、第185條規定請求被告連帶負損害賠
07 償責任，給付840萬元本息，均無理由，應予駁回，其此部
08 分假執行之聲請，因訴經駁回，自亦無從准許，應併予駁
09 回。原告以備位之訴，請求被告給付480萬元，及自本判決
10 確定之日起起至清償日止，按年息百分5%計算之利息，為
11 有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
12 回。兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執
13 行，本院經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許
14 之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失所附麗，應
15 予駁回。

16 五、兩造其餘攻擊防禦方法及所提出證據，經本院悉予審酌後，
17 認均無礙於本件之判斷，於茲不贅。

18 六、據上論結，原告先位之訴為無理由，備位之訴為有理由，依
19 民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項判決如主
20 文。

21 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日
22 民事第一庭 法 官 方鴻愷

23 以上正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
26 命補正逕行駁回上訴。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日
28 書記官 吳紫音