

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1691號

原告 林春祿

訴訟代理人 歐東洋律師

被告 連瑞櫻 住○○市○○區○○路○段0巷00弄00
號0樓

訴訟代理人 林柏劭律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國112年1月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣102萬元，及自民國111年6月30日起至清
償日止，按週年利率百分之5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62，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣34萬元供擔保後，得假執行。但被
告如以新臺幣102萬元為原告預供擔保，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：兩造於民國111年2月26日，就坐落臺中市○區○
○○段000地號、面積784平方公尺、權利範圍840分之35之
土地，暨其上同段3125建號、門牌號碼臺中市○區○○街00
0巷0號、權利範圍全部，及其上同段3138建號、門牌號碼臺
中市○區○○街000巷0○0○0○0○00○00號、權利範圍6
分之1之房屋（下分別稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房
地）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定買賣價
金總價為新臺幣（下同）928萬元，被告應於同年4月22日交
屋時，將價款全部給付完畢，承辦代書已於同年3月16日向
臺中市政府地方稅務局民權分局申報土地增值稅及契稅完
畢。詎被告給付第一期簽約款105萬元及部分第二期完稅款1
5萬元後，遲未再給付剩餘款項，原告乃於同年4月29日以台
中何厝郵局第203號存證信函（下稱203號存證信函），催告

01 被告於7日內給付第二期款及尾款，被告於同年5月3日收受
02 後仍相應不理，原告即於同年5月19日寄發台中水湳郵局第1
03 64號存證信函（下稱164號存證信函），依民法第254條、系
04 爭契約第12條第1項之規定向被告解除系爭契約，被告已於
05 同年5月20日收受，系爭契約因被告違約，經原告合法解
06 除，原告自得依系爭契約第12條第2項後段規定，請求沒收
07 被告已給付之全部價款，即履約保證專戶內之120萬元，又
08 被告有回復原狀之義務，原告自得請求被告協同辦理撤銷系
09 爭土地之土地增值稅申報及系爭房屋之契稅申報，爰依系爭
10 契約第12條、民法第259條之規定提起本訴等語。並聲明：
11 (一)被告應給付原告120萬元整，及自111年6月30日起至清償
12 日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告應協同原告
13 向臺中市政府地方稅務局就系爭土地，辦理撤銷土地增值稅
14 之申報。(三)被告應協同原告向臺中市政府地方稅務局就系爭
15 房屋，辦理撤銷契稅之申報。(四)第一項聲明，原告願供擔保
16 請准宣告假執行。

17 二、被告則以：原告將系爭房地委託永慶不動產北平捷運加盟店
18 （即欣岳不動產有限公司）出售，並由訴外人即房仲人員洪
19 需嘉，於111年2月25日代理原告與被告相約看屋，然其竟隱
20 瞞系爭房地於109年12月成交金額之實價登錄為530萬元，並
21 宣稱價值達1000萬元，可貸款500萬元，且未告知後門陽台
22 外推占用防火巷（法定空地、或他人土地）為違建，外推之
23 陽台未做排水，如遇雨天則會積水漫入房內，又迄今外牆仍
24 有漏水現象等瑕疵，則被告係受原告及原告之代理人洪需嘉
25 之詐欺，誤認系爭房地之價值，以顯不相當之價格而為買受
26 之錯誤意思表示，且原告以高價出售系爭房地予被告，亦有
27 違誠信原則，是被告已於111年5月18日臺中市北屯區調解委
28 員會兩造調解時，依民法第88條、第92條、第354條、第359
29 條之規定，口頭撤銷或解除系爭契約，退步言，被告至遲已
30 於111年8月24日以民事答辯狀送達原告時，撤銷或解除系爭
31 契約。再退步言，縱認原告解除契約及請求違約金為有理

01 由，尾款給付日為111年4月22日，距離原告解約日111年5月
02 20日，被告僅遲延給付不到一個月，且原告入手系爭房地之
03 價格僅530萬元，原告請求違約金120萬元，顯屬過高等語。
04 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請
05 准宣告免予假執行。

06 三、原告主張兩造於111年2月26日就系爭房地簽訂系爭契約，約
07 定買賣總價為928萬元，簽約款105萬元應於簽約時給付、同
08 年3月31日應給付完稅款323萬元，尾款500萬元應於約定交
09 屋日111年4月22日給付，被告迄今僅交付簽約款及部分第二期
10 完稅款15萬元，尚有808萬元價金未給付，原告即於同年4
11 月29日以203號存證信函，函催被告於文到7日內給付剩餘價
12 金，被告於同年5月3日收受後，仍未給付剩餘價金，原告遂
13 於同年5月19日以164號存證信函向被告為解除系爭契約之意
14 思表示，被告已於同年5月20日收受164號存證信函，又系爭
15 契約承辦代書於同年3月16日向臺中市政府地方稅務局民權
16 分局申報土地增值稅及契稅，並經臺中市政府地方稅務局民
17 權分局核發土地增值稅免稅證明書及契稅繳款書等情，為兩
18 造所不爭執（見卷第191頁），原告主張堪信為真實。足認
19 兩造有簽訂系爭契約，並已申報土地增值稅及契稅，並經臺
20 中市政府地方稅務局，核發土地增值稅免稅證明書及契稅繳
21 款書，惟因被告違約未給付全部完稅款及尾款，系爭房屋尚
22 未辦理過移戶移轉登記等情。

23 四、爭執事項：（見卷第191-192頁，並依判決格式更改文字如
24 下）

25 (一)被告依民法第88條第1項、第92條第1項主張撤銷系爭契約，
26 有無理由？

27 (二)原告依系爭契約第12條第1項及民法第254條規定主張解除系
28 爭契約，有無理由？

29 (三)被告依民法第359條前段主張解除契約，有無理由？

30 (四)原告依系爭契約第12條第2項後段請求被告給付120萬元，有
31 無理由？被告依民法第252條請求酌減違約金，有無理由？

01 (五)原告依民法第259條規定主張被告應協同辦理撤銷土地增值
02 稅及契稅之申報，有無理由？

03 五、本院得心證之理由：

04 (一)被告依民法第88條第1項、第92條第1項主張撤銷系爭契約，
05 應屬無據。

06 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
07 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或
08 不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格
09 或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表
10 示內容之錯誤。又因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表
11 意人得撤銷其意思表示，民法第88條第1項、第92條第1項
12 前段有規定。有撤銷權人，欲撤銷其自己之意思表示，應
13 以意思表示撤銷之。再被表意錯誤或被詐欺而為意思表示
14 者，依前揭規定，僅得由表意人撤銷其意思表示，並非當
15 然無效。倘未經表意人合法撤銷，表意人仍應受其拘束。
16 縱認系爭契約，確有被告所主張表意錯誤或受詐欺之情事
17 存在，亦須被告對意思表示之相對人即被告合法行使撤銷
18 權，其簽署系爭契約之意思表示始溯及失其效力。另撤銷
19 權之行使應以意思表示為之，而意思表示之組成，包含外
20 部之表示行為、內部之行為意思與表示意識三項要件；其
21 中表示行為則指將心中所欲產生之效力使外部認識之行
22 為。

23 2.被告辯稱其因係受原告及原告之代理人洪需嘉之詐欺，誤
24 認系爭房地之價值，以顯不相當之價格而為買受之錯誤意
25 思表示，且原告以高價出售系爭房地予被告，亦有違誠信
26 原則，已於111年5月18日，在臺中市北屯區調解委員會
27 時，口頭對原告撤銷意思表示，退步言，被告於民事答辯
28 狀第二點以下已對原告為撤銷之意思表示，上開答辯狀已
29 於同年8月24日送達被告，是被告至遲於同年8月24日已對
30 原告為撤銷之意思表示等節，為原告否認，自應由被告舉
31 證證明其已對原告為撤銷意思表示之通知。經查，被告未

舉證證明其已於同年5月18日，在臺中市北屯區調解委員會時，口頭對原告為撤銷之意思表示，是尚難認被告已於同年5月18日對原告為撤銷之意思表示。再被告民事答辯狀第6頁第2-5行記載「被告主張因原告及其代理人之詐欺，而陷於錯誤，誤認系爭不動產之價值，以顯不相當之價格而為買受之錯誤意思表示，『自得』依民法第88條、第92條之規定撤銷買受之意思表示」等語（見卷第71-77頁），依答辯狀第二點所載全部內容，足認該民事答辯狀係以本院為對象表明其有撤銷權及所憑事實，並得行使撤銷權，客觀上尚不足認其已對原告表達撤銷其於系爭契約所為之意思表示，使系爭契約溯及自始失其效力之效果意思。且本院於112年1月4日當庭使兩造就被告該答辯狀之記載是否已為撤銷權之行使進行辯論後，被告之訴訟代理人仍陳稱被告已於該答辯狀第二點為撤銷之意思表示，未為其他補充（見卷第210-211頁），參諸前揭說明，自不足認定被告已通知原告行使撤銷權。是縱認被告簽訂系爭契約時，有受詐欺為意思表示或表意錯誤之情，被告既未行使撤銷權，系爭契約之效力自仍有效存在。

(二)原告依系爭契約第12條第1項及民法第254條規定主張解除系爭契約，應屬有據。

按系爭契約第12條第1項約定「甲乙雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定七日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。」。經查，被告違約未依系爭契約第4條約定給付全部完稅款323萬及尾款500萬元，迄今仍有808萬元價金未給付一節，業由本院認定如前，足認原告未依系爭契約約定於111年4月22日給付全部價金，已屬給付遲延，經原告於同年4月29日以203號存證信函，限被告於文到7日內給付剩餘價金，被告於同年5月3日收受203號存證信函後仍未於限期內支付，是被告確有給付遲延情事，且經催告仍拒不履行系爭契約義務，故原告於同年5月19日寄發164號存證信函通知被告依系爭契約第12條

01 為解除系爭契約（見卷第27-29頁），被告已於同年5月20日
02 收受，足認原告已於同年5月20日合法解除系爭契約，並已
03 發生效力。

04 (三)被告依民法第359條前段主張解除契約，應屬無據。

05 1.按民法第258條解除權之行使，應向他方當事人以意思表
06 示為之。契約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應
07 由其全體或向其全體為之。解除契約之意思表示，不得撤
08 銷。

09 2.被告辯稱系爭房地後門陽台外推占用防火巷（法定空地、
10 或他人土地）為違建，外推之陽台未做排水，如遇雨天則
11 會積水漫入房內，又迄今外牆仍有漏水現象等瑕疵，其已
12 於111年5月18日，在臺中市北屯區調解委員會時，口頭對
13 原告為解除契約之意思表示，退步言之，其於民事答辯狀
14 第二點以下亦對原告為解除契約之意思表示，上開答辯狀
15 已於同年8月24日送達被告，是被告已於同年8月24日通知
16 原告解除契約等節，均為原告所否認。查，被告未舉證證
17 明其已於同年5月18日，在臺中市北屯區調解委員會時，
18 口頭對原告為解除契約之意思表示，是尚難認被告已於同
19 年5月18日通知被告解除系爭契約。再依被告民事答辯狀
20 第6頁第5-7行記載「系爭房地既有上述瑕疵，被告『自亦
21 得』依民法第354條、第359條之規定解除契約」等語（見
22 卷第71-77頁），該民事答辯狀第二點所載係以本院為對
23 象表明其有解除權及所憑事實，並得解除系爭契約，客觀
24 上尚不足認其已對原告表達欲解除契約使系爭契約溯及自
25 始失其效力之效果意思。且本院於112年1月4日使兩造就
26 答辯狀第二點之記載是否已合法解除系爭契約進行辯論，
27 被告仍陳稱係依答辯狀之送達為解除契約之意思表示，未
28 為其他補充（見卷第210-211頁），參諸前揭說明，自不
29 足認定被告已通知被告解除系爭契約。況系爭契約業由原
30 告於111年5月20日合法解除，溯及於訂約時失其效力，業
31 由本院認定如前，被告自無從再於111年8月24日解除已不

01 存在之系爭契約。被告抗辯已依民法第359條前段主張解
02 除系爭契約，應屬無據。

03 (四)原告依系爭契約第12條第2項後段請求被告給付違約金120萬
04 元，應酌減為102萬元。

05 1.違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲
06 罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予
07 以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待
08 舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多
09 寡，均得按約定違約金請求債務人支付。後者之違約金係
10 以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，
11 故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論
12 損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，
13 更得請求其他損害賠償。

14 2.查系爭契約第12條第2項約定「甲方（即被告）若有遲延
15 給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費
16 等，應賠償乙方（即原告）自應付之日起，按買賣契約每
17 日千分之零點五計算之違約金至甲方完全給付時為止。如
18 甲方毀約不買或有其他違約情事時，乙方於解除契約後得
19 沒收甲方已給付之全部款項」（見卷第18頁），審以系爭
20 契約第12條明文為違約責任，且觀諸第2項約定，前段係
21 就給付遲延約定賠償違約金。後段則約定如有違約情事得
22 於解除契約後沒收全部已付款項，核其契約體系與前開給
23 付遲延違約金並列，且文義亦係就因違約致解約時保障解
24 約人之權益所為之約定，故解釋上應視為因不履行而生損
25 害之賠償總額，即以違約金之支付，為賠償損害之方法，
26 於契約解除時，債權人得請求支付違約金，以代賠償損害
27 之請求。被告依系爭契約已交付簽約款105萬元及部分第
28 二期完稅款15萬元，為兩造所不爭執，足認原告已給付之
29 款項合計為120萬元（105萬元+15萬元=120萬元），是此
30 部分即為上開條款約定之違約金數額。

31 ①按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數

01 額，為民法第252條所明定。而契約當事人約定之違約
02 金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當
03 事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債
04 權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理
05 之平（最高法院49年台上字第807號、51年台上字第19
06 號原判決意旨參照）。

07 ②原告本件因被告違約而解除系爭契約，所受損害應包括
08 原先轉售被告可得利益398萬元（928萬-530萬元=398萬
09 元）；被告未如期於111年4月22日給付808萬元，致原
10 告未能及時獲取孳息等利益，及原告因再度出售系爭房
11 地須支出之勞費；因解約而不負交付系爭房地予被告之
12 義務；原告為處理系爭契約簽訂及解除事宜而支出之無
13 益勞力、時間、費用等其他損失，暨衡酌此段期間社會
14 經濟狀況並無重大變化，被告已為買賣契約之一部履行
15 即給付120萬元簽約款及部分完稅款，且其因系爭契約
16 之解除，並無獲取任何重大利益，如依約履行，原告則
17 可獲取價差利潤；另參考內政部預售屋、成屋買賣契約
18 範本，其違約金以不超過房地總價款百分之15為限，以
19 及兩造就系爭契約之利益衡平、藉由違約金促進並確保
20 被告履行債務所必要之限度及其他一切情狀，認前開約
21 定原告得沒收120萬元已支付之款項充作違約金，其數
22 額過高，應酌減至102萬元，始為公平、適當。是以，
23 原告依上開約定請求被告給付102萬元，應屬有據，其
24 餘部分，則非有憑。

25 (五)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
26 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
27 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債
28 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
29 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
30 律可據者，週年利率為百分之5，此觀民法第229條第2
31 項、第233條第1項前段、第203條規定可明。查：兩造已

01 合意以原告起訴狀送達被告翌日即111年6月30日為利息起
02 算日(見卷第210頁)，是原告請求自111年6月30日起算之
03 法定遲延利息，並以週年利率百分之5為計算基準，應屬
04 可採。

05 (六)原告依民法第259條規定請求被告應協同辦理撤銷土地增
06 值稅及契稅之申報，應屬無據。

07 1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另
08 有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：①由他方所
09 受領之給付物，應返還之。②受領之給付為金錢者，應
10 附加自受領時起之利息償還之。③受領之給付為勞務或
11 為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之。④
12 受領之給付物生有孳息者，應返還之。⑤就返還之物，
13 已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益
14 之限度內，請求其返還。⑥應返還之物有毀損、滅失或
15 因其他事由，致不能返還者，應償還其價額，民法第25
16 9條定有明文。

17 2.查本件因被告給付遲延，經原告於111年5月20日解除契
18 約，系爭房地尚未辦理移轉過戶登記等情，業由本院認
19 定如前，則兩造間就系爭房地之買賣契約，已經原告以
20 上述存證信函之送達作為解除買賣契約之意思表示送達
21 被告而解除，則兩造間之買賣關係已不存在，雙方雖互
22 負有回復原狀之義務。惟本件系爭房地之土地增值稅、
23 契稅均已申報，土地增值稅無須繳納、契稅已由被告繳
24 納，雙方尚未完成辦理所有權移轉之登記，系爭房地之
25 所有權仍登記在原告名下，為兩造所不爭執。原告主張
26 依民法第259條回復原狀請求權，請求被告以協同辦理
27 撤銷系爭房地土地增值稅、契稅之申報，惟兩造買賣契
28 約就本件之情形如何回復原狀並未特別規定，且原告請
29 求被告回復原狀之受領標的物並非物或金錢或勞務或物
30 之使用等，而是協同辦理撤銷稅賦之申報，亦不符合民
31 法第259條各款之情形，則原告自無從依民法第259條有

01 關回復原狀之規定請求被告協同辦理撤銷系爭房地之土
02 地增值稅及契稅申報之權利。原告固主張系爭房地因已
03 有契稅及土地增值稅申報存在，在未辦理撤銷前，原告
04 如再為委託銷售，將造成第三人購買意願不佳而難以銷
05 售，有造成一屋二賣之疑慮，且其電詢臺中市政府地方
06 稅務局民權分局人員回覆表示，判決理由不具既判力，
07 為避免兩造爭執起見，仍需由兩造協同辦理撤銷申報為
08 宜等語。惟查，系爭契約如經法院確定判決認定解除契
09 約合法有效，自無一屋二賣疑慮，且申報土地增值稅及
10 建物契稅後，若未撤銷申報，原房地所有權人另行出售
11 予第三人，依財政部70年4月21日台財稅第33143號函及
12 86年3月26日台財稅第000000000號函函釋，一地（屋）
13 兩賣當事人提出之移轉申報，稽徵機關無須事先確定何
14 者為有效，仍應予受理（見卷第213、215頁），則原告
15 如再度出售系爭房地時，仍得為移轉申報，不受影響，
16 原告上開主張尚不足採，附此敘明。

17 六、綜上所述，原告依系爭契約第12條第2項後段規定，請求被
18 告給付102萬元，及自111年6月30日起至清償日止，按週年
19 利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍
20 之請求，為無理由，應予駁回。又原告主張依民法第259條
21 請求被告會同辦理撤銷系爭土地土地增值稅及系爭房屋契稅
22 之申報，均無理由，均應予駁回。

23 七、本件原告勝訴部份，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經
24 核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部
25 分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所依附，不應准許，爰
26 併予駁回。

27 八、被告雖請求函詢台新國際商業銀行文心分行、台中商業銀行
28 西台中分行系爭房地價值及可貸款金額證明系爭房地價值遠
29 低於原告出售價格，另函詢台中市政府都發局，系爭建物是
30 否有違建、是否占有防火巷、法定空地證明系爭房地有瑕疵
31 存在，並傳訊證人洪需嘉證明洪需嘉於交易過程中隱匿前次

01 交易價格、誇飾建物之價值及可貸金額，且未告知重要瑕疵
02 等，因被告並未通知原告為撤銷買受之意思表示，亦未解除
03 契約，被告此部分抗辯無礙於本院前開認定，核無調查之必
04 要，爰不予訊問、調查。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻
05 擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果不生
06 影響，爰不予一一論述，併此敘明。

07 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 112 年 2 月 22 日
09 民事第一庭 法 官 蔡孟君

10 正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 112 年 2 月 22 日
14 書記官 廖日晟