

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第122號

原告

即反訴被告 家順鑫生物科技有限公司

法定代理人 吳愛珠

訴訟代理人 陳俊哲律師

陳琮翰

被告

即反訴原告 如陽科技股份有限公司

法定代理人 歐明嵐

訴訟代理人 張宏銘律師

受告知訴訟人 百富國際開發有限公司

法定代理人 楊金玫

訴訟代理人 蘇文俊律師

複代理人 吳奕賢律師

受告知訴訟人 合泰建築經理股份有限公司

法定代理人 林淑貞

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國113年7月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣伍佰伍拾萬元及自民國一一三年
四月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

01 前項本金新臺幣伍佰伍拾萬元，反訴被告應同意反訴原告向被告
02 知訴訟人合泰建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（台新國
03 際商業銀行建北分行之戶名台新國際商業銀行受託信託財產專
04 戶、帳號○○○○○—○○○○○○○○○號帳戶）內款項新臺
05 幣伍佰伍拾萬元。

06 反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

07 本判決第三項及第四項，於反訴原告以新臺幣壹佰捌拾參萬肆仟
08 元為反訴被告供擔保，得為假執行。但反訴被告如以新臺幣伍佰
09 伍拾萬元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

10 事實及理由

11 甲、程序方面

12 壹、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
13 本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。
14 但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴
15 之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴
16 之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期
17 日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤
18 回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，
19 民事訴訟法第262條定有明文。經查，原告於民國113年4月1
20 7日本院言詞辯論期日，當庭撤回先位聲明第1項及備位聲明
21 第1項之請求，且被告訴訟代理人於該言詞辯論期日到場，
22 並表示同意撤回等情，業經記明筆錄在卷（見本院卷第29
23 2、294頁），是以，原告此部分撤回，合於前開規定，應予
24 准許。

25 貳、次按被告於言詞辯論終結前，得就本訴繫屬之法院，對於原
26 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，
27 如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
28 者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不
29 得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回
30 之，民事訴訟法第259條、第260條分別定有明文。復查，原
31 告起訴主張：兩造於112年5月19日簽訂不動產買賣契約書

01 (下稱系爭買賣契約)，並約定原告向被告購買門牌號碼臺中
02 市○○區○○路000號7樓之2建物(下稱系爭建物)，買賣
03 總價為新臺幣(下同)2750萬元，且原告已依系爭買賣契約
04 第4條約定，於112年5月25日將簽約款275萬元匯入受告知訴
05 訟人合泰建築經理股份有限公司之履約保證專戶(台新國際
06 商業銀行建北分行之戶名台新國際商業銀行受託信託財產專
07 戶、帳號00000-0000000000號帳戶，下稱系爭履約保證專
08 戶)內，及於同年6月16日將備證用印款265萬元匯入系爭履
09 約保證專戶內，連同之前已給付幹旋金10萬元轉作訂金，以
10 上原告已給付價金共計550萬元(下稱系爭價金)。詎被告
11 為順利快速將位於臺中軟體園區之辦公室即系爭建物出售予
12 原告，竟故意隱匿科技產業園區設置管理條例第15條規定，
13 及承買人須為具備進駐臺中軟體園區資格條件之廠商，致原
14 告誤信無庸具備此特殊資格條件，即可買受系爭建物。嗣於
15 兩造簽約之後，原告始知悉須向科技產業園區提出投資計畫
16 申請核准後，始具有承買系爭建物之資格，及因買賣價格不
17 得超過正常市價百分之10，承買人於投資計畫申請獲得核准
18 之後，須另檢附經第三公證單位出具足以證明轉讓價格之資
19 料，及提出聯名申請建物轉讓同意書。而原告為順利完成投
20 資計畫申請，遂於112年7月14日以台中何厝郵局存證號碼00
21 0353號存證信函，請求被告出具所有權證明及用印文書，然
22 被告僅於同年月21日交付所有權影本，迄未提供聯名轉讓同
23 意書。且原告於112年7月18日向經濟部加工出口區管理處臺
24 中分處(改制後為經濟部產業園區管理局臺中分局)提出科
25 技產業園區投資申請後，因承辦人員通知出售同意書須補雙
26 方簽名及另補正辦公室估價報告，原告遂於同年月25日以台
27 中民權路郵局營收股存證號碼001287號存證信函，催告被告
28 履行申請投資之配合作業，然被告仍置之不理，故原告先於
29 112年12月23日以台中民權路郵局營收股存證號碼002499號
30 存證信函向被告為違約之意思通知，再於113年1月29日以法
31 律事務所函向被告為解除系爭買賣契約之意思表示，並訴請

01 被告返還系爭價金550萬元，及給付違約金550萬元等情（見
02 本院卷第9至33頁）。而被告於113年4月9日提出「民事反訴
03 暨答辯一狀」並主張：依系爭買賣契約第4條約定，原告應
04 於112年7月30日交付尾款2200萬元，原告卻一再藉詞拒絕給
05 付，被告遂於112年12月8日以台中法院郵局存證號碼002899
06 號存證信函，催告原告應於文到10日內給付前揭尾款，然原
07 告於同年月11日收受該存證信函，卻置之不理，故被告依系
08 爭買賣契約第12條約定，於112年12月29日以台中法院郵局
09 存證號碼003065號存證信函，向原告為解除系爭買賣契約之
10 意思表示，並沒收原告已給付系爭價金550萬元。為此爰依
11 系爭買賣契約第12條約定提起反訴等語（見本院卷205至213
12 頁）。經核被告提起反訴之標的並非專屬他法院管轄，亦與
13 本訴之標的及其防禦方法相牽連，且非不得與本訴行同種訴
14 訟程序，及本院認為被告提起反訴並無延滯訴訟之虞，揆諸
15 上開說明，被告提起本件反訴，應予准許。

16 參、復按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
17 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
18 又查，被告提起反訴時，原聲明請求：反訴被告即本訴原告
19 （下稱反訴被告）應同意反訴原告即本訴被告（下稱反訴原
20 告）向受告知訴訟人合泰建築經理股份有限公司領取系爭履
21 約保證專戶內550萬元，並應給付反訴原告自「民事反訴暨
22 答辯一狀」繕本送達反訴被告之翌日（即113年4月13日）起
23 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第2
24 05頁）。嗣後，反訴原告於113年7月22日言詞辯論期日陳
25 稱：「民事反訴暨答辯一狀」之「反訴聲明」是指反訴原告
26 請求反訴被告應給付550萬元及自「民事反訴暨答辯一狀」
27 繕本送達反訴被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之
28 5計算之利息。且前揭本金550萬元，反訴被告應同意反訴
29 原告向受告知訴訟人合泰建築經理股份有限公司領取系爭履
30 約保證專戶內款項550萬元等語（見本院卷第512頁）。核屬
31 不變更訴訟標的，僅補充事實上之陳述，合於前開規定，應

01 予准許。

02 乙、實體方面：

03 壹、本訴部分：

04 一、先位之訴部分：

05 (一) 兩造於112年5月19日簽訂系爭買賣契約，並約定原告向被告

06 購買系爭建物，買賣總價為2750萬元，且原告已依系爭

07 買賣契約第4條約定，於112年5月25日將簽約款275萬元匯

08 入系爭履約保證專戶內，及於同年6月16日將備證用印款2

09 65萬元匯入系爭履約保證專戶內，連同之前已給付斡旋金

10 10萬元轉作訂金，以上原告已給付系爭價金共計550萬

11 元。

12 (二) 被告為順利快速將位於臺中軟體園區之辦公室即系爭建物

13 出售予原告，竟故意隱匿科技產業園區設置管理條例第15

14 條規定，及承買人須為具備進駐臺中軟體園區資格條件之

15 廠商，致原告誤信無庸具備此特殊資格條件，即可買受系

16 爭建物。嗣於兩造簽約之後，原告始知悉須向經濟部加工

17 出口區管理處臺中分處（改制後為經濟部產業園區管理局

18 臺中分局）提出科技產業園區投資申請核准之後，始具有

19 承買系爭建物之資格條件。且因買賣價格不得超過正常市

20 價百分之10，承買人於投資計畫申請獲得核准之後，須另

21 檢附經第三公證單位出具足以證明轉讓價格之資料，及提

22 出聯名申請建物轉讓同意書。而原告為順利完成投資計畫

23 申請，遂於112年7月14日以台中何厝郵局存證號碼000353

24 號存證信函，請求被告出具所有權證明及用印文書，然被

25 告僅於同年月21日交付所有權影本，迄未提供聯名轉讓同

26 意書。

27 (三) 原告於112年7月18日向經濟部加工出口區管理處臺中分處

28 提出科技產業園區投資申請之後，因承辦人員通知出售同

29 意書須補雙方簽名及另補正辦公室估價報告，故原告於同

30 年月25日以台中民權路郵局營收股存證號碼001287號存證

31 信函，催告被告履行申請投資之配合作業，被告卻置之不

01 理。且投資計畫申請核准為履行系爭買賣契約之必要程
02 序，及投資計畫申請須檢附資料乃包含前揭被告應提供文
03 書，故原告於112年12月23日以台中民權路郵局營收股存
04 證號碼002499號存證信函，向被告為違約之意思通知，並
05 依民法第226條、第254條、第256條規定，於113年1月29
06 日以法律事務所函向被告為解除系爭買賣契約之意思表
07 示。

08 (四) 依據經濟部加工出口區之進駐臺中軟體園區相關投資法
09 令，關於臺中軟體園區內建物買賣，買方須符合園區引進
10 之類別，及資本額達100萬元，並向科技產業園區提出投
11 資計畫申請核准，始得承買或承租建物。且建物轉讓價格
12 不得超過正常市價百分之10，買賣雙方應檢附第三公證
13 單位出具足以證明轉讓價格之資料及聯名申請書。而於兩
14 造簽約之前，被告故意隱匿科技產業園區設置管理條例第
15 15條規定，且於兩造簽約之際，無論原告之承買人資格、
16 建物轉讓價格、公正估價文件等皆未齊備，則系爭買賣契
17 約之效力當有疑義。

18 (五) 原告對於科技園區內不動產買賣之規定，毫無所悉，而被
19 告為臺中軟體園區之進駐廠商，對於前揭規定知之甚詳，
20 然被告為順利快速出售系爭建物，對於承買人必須取得投
21 資審查核准及相關規定，隻字未提，從預約洽談至正式簽
22 約，兩造間並無任何有關信息聯絡或說明，系爭買賣契約
23 及後附標的物現況說明書亦無任何相關註記及說明。且依
24 不動產經紀業管理條例第22條第3項規定，仲介業須提供
25 「不動產說明書」乃包含產權說明書及現況說明書。故於
26 兩造簽約時，原告確實遭被告故意隱匿而詐騙，原告自得
27 依民法第92條第1項規定，以「民事起訴狀」繕本送達被
28 告之方式，向被告為撤銷系爭買賣契約之意思表示。

29 (六) 科技產業園區設置管理條例第15條第5項規定應屬強制規
30 定，且於兩造簽約之際，原告並未具備已可簽訂園區內不
31 動產買賣契約之資格，故依民法第71條及第246條規定，

01 系爭買賣契約應屬無效，為此爰依民法第246條規定，請
02 求被告返還系爭價金550萬元如先位聲明第1項所示，及依
03 民法第246條規定及系爭買賣契約第12條第3項約定，請求
04 被告給付違約金550萬元如先位聲明第2項所示，並請擇一
05 判決原告勝訴。從而，原告依民法第246條規定及系爭買
06 賣契約第12條第3項約定，提起先位之訴。

07 (七) 並聲明：1. 被告應同意原告向受告知訴訟人合泰建築經理
08 股份有限公司領取系爭履保專戶內之550萬元，並應給付
09 原告自112年6月17日起至清償日止，按週年利率百分
10 之5計算之利息。2. 被告應給付原告550萬元，及自「民
11 事起訴狀(二)」繕本送達被告之翌日起至清償日止，按
12 週年利率百分之5計算之利息。3. 願提供擔保，請准宣告
13 假執行。

14 二、備位之訴部分：

15 (一) 原告於112年7月18日向經濟部加工出口區管理處臺中分處
16 提出科技產業園區投資申請之後，因承辦人員通知出售同
17 意書須補雙方簽名及另補正辦公室估價報告，故原告於同
18 年月25日以台中民權路郵局營收股存證號碼001287號存證
19 信函，催告被告履行申請投資之配合作業，被告卻置之不
20 理。且投資計畫申請核准為履行系爭買賣契約之必要程
21 序，及投資計畫申請須檢附資料乃包含前揭被告應提供文
22 書，故原告於112年12月23日以台中民權路郵局營收股存
23 證號碼002499號存證信函，向被告為違約之意思通知，並
24 依民法第226條、第254條、第256條規定，於113年1月29
25 日以法律事務所函向被告為解除系爭買賣契約之意思表
26 示。

27 (二) 原告依民法第259條規定，請求被告返還系爭價金550萬元
28 如備位聲明第1項所示。且原告依民法第259條、第260條
29 規定，及系爭買賣契約第12條第3項約定，請求被告給付
30 違約金550萬元如備位聲明第2項所示，並請擇一判決原告
31 勝訴。

01 (三) 從而，爰依民法第259條、第260條規定及系爭買賣契約第
02 12條第3項約定，提起備位之訴。

03 (四) 並聲明：1. 被告應同意原告向受告知訴訟人合泰建築經理
04 股份有限公司領取系爭履保專戶內之550萬元，並應給付
05 原告自112年6月17日起至清償日止，按週年利率百分
06 之5計算之利息。2. 被告應給付原告550萬元，及自「民
07 事起訴狀(二)」繕本送達被告之翌日起至清償日止，按
08 週年利率百分之5計算之利息。3. 願提供擔保，請准宣告
09 假執行。

10 二、被告則以：

11 (一) 科技產業園區相關規定屬公開資訊，原告於112年5月19日
12 簽訂系爭買賣契約之前，得隨時查閱。

13 (二) 被告詢問經濟部產業園區管理局臺中分局，經該局表示原
14 告於112年7月間提出投資申請，業經審查通過。

15 (三) 被告已於112年7月11日將同意書交予承辦系爭建物過戶之
16 代書，之後代書告知內容有誤，被告亦於同年月23日將修
17 正後同意書交予代書。且被告於112年7月26日接獲原告所
18 寄送存證信函後，亦曾請代書將同意書交予原告。

19 (四) 兩造於112年5月19日簽訂系爭買賣契約之後，經濟部
20 加工出口區管理處始於同年6月16日頒布辦理建物轉讓
21 時，應檢附第三公證單位出具之足以證明轉讓價格之資
22 料，而兩造簽訂系爭買賣契約，既係在前揭規定頒佈之
23 前，依不溯及既往原則，應毋須適用。

24 (五) 系爭買賣契約並不符合科技產業園區設置管理條例第15條
25 第5項規定，自無契約無效或給付不能之情形等語資為抗
26 辯。

27 (六) 並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願提供擔
28 保，請准宣告免予假執行。

29 貳、反訴部分：

30 一、反訴原告反訴主張：(一) 反訴被告依系爭買賣契約第4條
31 約定，應於112年7月30日給付尾款2200萬元，反訴被告卻一

01 再藉詞拒絕給付，反訴原告遂於112年12月8日以台中法
02 院郵局存證號碼002899號存證信函，催告反訴被告應於文到
03 10日給付前揭尾款，然反訴被告於同年月11日收受該存證信
04 函後，卻置之不理，故反訴原告依系爭契約第12條第1項
05 規定，於112年12月29日以台中法院郵局存證號碼003065
06 號存證信函，向反訴被告為解除系爭買賣契約之意思表示，
07 反訴被告已於113年1月2日收受該存證信函，故系爭買賣契
08 約業經反訴原告合法解除。（二）反訴原告解除系爭買賣契
09 約之後，自得依系爭契約第12條第2項規定，得沒收反訴
10 被告已給付之系爭價金550萬元。為此爰依系爭契約第12條
11 約定提起反訴等語。並聲明：（一）反訴被告應給付反訴原
12 告550萬元及自「民事反訴暨答辯一狀」繕本送達反訴被告
13 之翌日（即113年4月13日）起至清償日止，按週年利率百分
14 之5計算之利息。（二）前項本金550萬元，反訴被告應同
15 意反訴原告向受告知訴訟人合泰建築經理股份有限公司領取
16 系爭履約保證專戶內款項550萬元。（三）願提供擔保，請
17 准宣告假執行。

18 二、反訴被告則以：（一）反訴原告為順利快速將位於臺中軟體
19 園區之辦公室即系爭建物出售予反訴被告，竟故意隱匿隱匿
20 科技產業園區設置管理條例第15條規定，及承買人須為具備
21 進駐臺中軟體園區資格條件之廠商，致反訴被告誤信無庸具
22 備此特殊資格條件，即可買受系爭建物。（二）反訴被告於
23 112年7月18日向經濟部加工出口區管理處臺中分處提出科技
24 產業園區投資申請之後，因承辦人員通知出售同意書須補雙
25 方簽名及另補正辦公室估價報告，故反訴被告於同年月25日
26 以台中民權路郵局營收股存證號碼001287號存證信函，催告
27 反訴原告履行申請投資之配合作業，反訴原告卻置之不理。
28 且投資計畫申請核准為履行系爭買賣契約之必要程序，及投
29 資計畫申請須檢附資料乃包含前揭反訴原告應提供文書，故
30 反訴被告於112年12月23日以台中民權路郵局營收股存證號
31 碼002499號存證信函，向反訴原告為違約之意思通知，並依

01 民法第226條、第254條、第256條規定，於113年1月29日以
02 法律事務所函向反訴原告為解除系爭買賣契約之意思表示等
03 語資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

04 參、本院之判斷：

05 一、本訴部分：

06 (一) 先位之訴部分：

07 1. 原告主張：兩造於112年5月19日簽訂不動產買賣契約書
08 (即系爭買賣契約)，並約定原告向被告購買門牌號碼臺中
09 市○○區○○路000號7樓之2建物(即系爭建物)，買賣
10 總價為2750萬元，且原告已依系爭買賣契約第4條約定，
11 於112年5月25日將簽約款275萬元匯入受告知訴訟人合泰
12 建築經理股份有限公司之履約保證專戶(台新國際商業銀
13 行建北分行之戶名台新國際商業銀行受託信託財產專戶、
14 帳號00000-000000000號帳戶，即系爭履約保證專戶)
15 內，及於同年6月16日將備證用印款265萬元匯入系爭履約
16 保證專戶內，連同之前已給付斡旋金10萬元轉作訂金，以
17 上原告已給付價金共計550萬元(即系爭價金)等情，並
18 提出買賣契約書、價金履約保證申請書、簽收紀錄單、標
19 的物現況說明書、價金履約保證書、匯出匯款憑證等影本
20 為證(見本院卷第37至57頁)，並為被告所不爭執(見本
21 院卷第209、327、329頁)，是以，原告主張前情，應堪
22 信為真實。

23 2. 被告辯稱其詢問經濟部產業園區管理局臺中分局，經該局
24 表示原告於112年7月間提出投資申請，業經審查通過等
25 情，核與卷附經濟部產業園區管理局臺中分局113年7月5
26 日經園中潭字第1130006798號函記載：家順鑫生物科技有
27 限公司於112年7月17日遞送投資申請書，向經濟部加工出
28 口區管理處臺中分處(改制後為經濟部產業園區管理局臺
29 中分局)申請遷入臺中軟體園區營運，預計從事保養品、
30 保健食品、量子植入設備研發及銷售，案經提付112年7月
31 27日第707次科技產業園區區內事業申請投資計畫審查小

01 組（該會因颱風假順延至同年8月16日召開）審查通過，
02 並由經濟部加工出口區管理處於112年8月22日以經加三字
03 第1120104240號函核定等語（見本院卷第369、370頁），
04 大致相符，是以，被告所辯前情，尚屬有據，應堪採信。

- 05 3. 原告固然主張：原告對於科技園區內不動產買賣之規定，
06 毫無所悉，而被告為臺中軟體園區之進駐廠商，對於園區
07 內建物買賣之特殊規定知之甚詳，然被告為順利快速出售
08 系爭建物，竟故意隱匿科技產業園區設置管理條例第15條
09 規定，及承買人須為具備進駐臺中軟體園區資格條件之廠
10 商，致原告誤信無庸具備此特殊資格條件，即可買受系爭
11 建物。且依不動產經紀業管理條例第22條第3項規定，仲
12 介業須提供「不動產說明書」乃包含產權說明書及現況說
13 明書。故於兩造簽約時，原告確實遭被告故意隱匿而詐騙
14 等情，惟查：（1）本院依職權詢問經濟部產業園區管理
15 局，關於購買位於臺中軟體園區內建物之買受人，有無任
16 何資格或條件限制，經濟部產業園區管理局臺中分局於11
17 3年7月5日以經園中潭字第1130006798號函表示：投資人
18 資格或條件限制，及相關法令依據說明如下：a. 依組改前
19 管理處101年5月10日臺中軟體園區招商公告事項四，申請
20 設立為區內事業進駐身分須為公司法人且實收資本額達10
21 0萬元以上，進駐產業別須符合科技產業園區准許設立在
22 區內營業之事業之種類（製造業、產業用機械設備維修及
23 安裝業、電力及氣供應業、運輸及倉儲業除外）及臺中軟
24 體園區土地使用分區及都市設計管制要點所訂之容許使用
25 項目；並以資通訊服務產業、文創產業、華文電子商務產
26 業、雲端產業及設計、研發及測設等知識密集產業為優先
27 引進之主要產業。b. 依科技產業園區設置管理條例第10條
28 第1項規定，申請設立為區內事業者，應填具申請書，並
29 檢附有關資料，向經濟部產業園區管理局申請或向分局申
30 請核轉，由經濟部產業園區管理局會同有關機關審查後核
31 定。c. 依科技產業園區區內事業投資管理辦法第4條規

01 定，投資計畫申請書內容應載明事項包含：事業內容、市
02 場與行銷模式、營業內容、財務計劃、建廠、擴廠及投資
03 期程規劃、投資效益及其他相關事項，及第5條規定，為
04 審查投資計畫及意見徵詢，應成立審查小組，及第6條規
05 定，審查小組以每個月召開1次會議為原則等語，有該函
06 文在卷可稽（見本院卷第370頁），足見經濟部加出口區
07 管理處僅就進駐臺中軟體園區之投資人資格條件予以限
08 制。（2）觀諸卷附經濟部加出口區管理處101年5月10日
09 經加三資第00000000000號公告之「公告事項」欄記載：
10 「…。四、區內事業：（一）投資人資格條件：1、公司
11 實收資本額新臺幣100萬元以上，若為籌備處者於日後成
12 立公司時，其實收資本額亦為新臺幣100萬元以上。2、准
13 許進駐產業：（1）符合『加工出口區准許設立在區內營
14 業之事業之種類』（製造業、產業用機械設備維修及安裝
15 業、電力及燃氣供應業、運輸及倉儲業除外）及『臺中軟
16 體園區土地使用分區及都市設計管制要點』所訂之容許使
17 用項目（如附件2）。（2）以資通訊服務產業、文創產業
18 （含數位內容）、華文電子商務產業、雲端產業及設計、
19 研發及測設等知識密集產業為優先引進之主要產業。
20 …。」等語（見本院卷第407至408頁），可見進駐臺中軟
21 體園區之投資人資格條件已於101年5月10日公告在案，應
22 屬公開資訊，原告於112年5月19日簽訂系爭買賣契約之
23 前，自得隨時查閱，尚難認被告有何對之故意隱匿之可
24 能。（3）科技產業園區設置管理條例於54年1月30日由總
25 統以（54）台統（一）義字第566號令制定公布乙節，有
26 查詢資料在卷可稽（見本院卷第429頁），足見科技產業
27 園區設置管理條例應屬公開資訊，原告於112年5月19日簽
28 訂系爭買賣契約之前，自得隨時查閱，尚難認被告有何對
29 之故意隱匿之可能。（4）觀諸卷附原告提出被告公司變
30 更登記表影本之「所營事業」欄，並未記載不動產經紀業
31 或仲介業乙節（見本院卷第187至189頁），則被告自無適

01 用不動產經紀業管理條例之餘地。(5) 綜上，足認於兩
02 造簽訂系爭買賣契約之過程，被告並無故意隱匿科技產業
03 園區設置管理條例第15條規定，及承買人須為具備進駐臺
04 中軟體園區資格條件之廠商，而詐騙原告之情形，則原告
05 主張前情，尚非可採。至原告請求訊問其法定代理人吳愛
06 珠，以還原簽約過程乙節，已無調查之必要，附此敘明。

07 4. 按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意
08 思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實
09 或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有
10 明文。查於兩造簽訂系爭買賣契約之過程，被告並無故意
11 隱匿科技產業園區設置管理條例第15條規定，及承買人須
12 為具備進駐臺中軟體園區資格條件之廠商，而詐騙原告之
13 情形，自無適用民法第92條第1項規定之餘地，則原告主
14 張其依民法第92條第1項規定，以「民事起訴狀」繕本送
15 達被告之方式，向被告為撤銷系爭買賣契約之意思表示，
16 自不生效力。

17 5. 另原告雖主張：科技產業園區設置管理條例第15條第5項
18 規定應屬強制規定，且於兩造簽約之際，原告並未具備已
19 可簽訂園區內不動產買賣契約之資格，依民法第71條及第
20 246條規定，系爭買賣契約應屬無效等情。然查：(1) 按
21 法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並
22 不以之為無效者，不在此限，民法第71條定有明文。次按
23 以不能之給付為契約標的者，其契約為無效，民法第246
24 條第1項前段亦有明文。及依科技產業園區設置管理條例
25 第15條第5項規定：「在區內營業之事業或民間事業投資
26 興建社區內之建築物有下列情形之一者，得讓售，其讓售
27 對象以在區內營業之事業為限。讓售時，應先報經園管局
28 同意：一、經有關主管機關撤銷或廢止其公司登記、商
29 業、法人登記或投資興建資格。二、依第三十八條規定應
30 遷出園區。」。(2) 而遍觀全卷並無任何證據顯示系爭
31 建物具有前揭科技產業園區設置管理條例第15條第5項第1

01 款、第2款規定之情形，系爭買賣契約自無適用科技產業
02 園區設置管理條例第15條第5項規定之餘地，亦不適用民
03 法第71條及第246條規定。從而，原告主張：系爭買賣契
04 約依民法第71條及第246條規定，應屬無效等情，尚非可
05 採。

- 06 6. 又原告主張：原告於112年7月18日向經濟部加工出口區管
07 理處臺中分處提出科技產業園區投資申請之後，因承辦人
08 員通知出售同意書須補雙方簽名及另補正辦公室估價報
09 告，故原告於同年月25日以台中民權路郵局營收股存證號
10 碼001287號存證信函，催告被告履行申請投資之配合作
11 業，被告卻置之不理。且投資計畫申請核准為履行系爭買
12 賣契約之必要程序，及投資計畫申請須檢附資料乃包含被
13 告應提供前揭文書，故原告於112年12月23日以台中民權
14 路郵局營收股存證號碼002499號存證信函向被告為違約之
15 意思通知，並依民法第226條、第254條、第256條規定，
16 於113年1月29日以法律事務所函向被告為解除系爭買賣契
17 約之意思表示等情，經查：（1）按因可歸責於債務人之
18 事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情
19 形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利
20 益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害
21 賠償，民法第226條定有明文。次按契約當事人之一方遲
22 延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期
23 限內不履行時，得解除其契約，民法第254條亦有明文。
24 復按債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，民法
25 第256條亦有明定。（2）依卷附系爭買賣契約第12條第3
26 項雖記載：「賣方若有遲延給付之情形，如遲延交付證
27 件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠償買方自應給付
28 之翌日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金
29 至賣方完全給付時為止。如賣方毀約不賣或給付不能或不
30 為給付或有其他違約情事時，買方除得解除本契約外，賣
31 方應於買方通知解約日起三日內，立即將所收款項如數返

01 還買方，並於解約日起十日內另交付原所收款項計算之金
02 額予買方，以為違約損害賠償。」等語（見本院卷第42
03 頁），然觀諸系爭買賣契約後附「簽收紀錄單」影本之
04 「賣方應備之證件」欄內並未記載被告須向原告提供同意
05 書及估價報告（見本院卷第48頁），則原告主張被告迄未
06 交付同意書及估價報告乙節，自不構成給付不能或給付遲
07 延，亦無適用民法第226條、第254條、第256條規定之餘
08 地。是以，原告主張其於113年1月29日以法律事務所函向
09 被告為解除系爭買賣契約之意思表示，自不生效力。

- 10 7. 從而，原告主張依民法第246條規定，請求被告應同意原
11 告向受告知訴訟人合泰建築經理股份有限公司領取系爭履
12 保專戶內之系爭買賣價金550萬元，並應給付原告自112
13 年6月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
14 息，及依民法第246條規定及系爭買賣契約第12條第3項約
15 定，請求被告應給付原告違約金550萬元，及自「民事起
16 訴狀（二）」繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年
17 利率百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。

18 （二）備位之訴部分：

- 19 1. 先位之訴既經駁回，本院即應就備位之訴加以審理。
20 2. 按解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第260條
21 定有明文。及依民法第259條規定：「契約解除時，當事
22 人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定
23 外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還
24 之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息
25 償還之。三、受領之給付為勞務或為物之使用者，應照受
26 領時之價額，以金錢償還之。四、受領之給付物生有孳息
27 者，應返還之。五、就返還之物，已支出必要或有益之費
28 用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返還。
29 六、應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返還
30 者，應償還其價額。」。
31 3. 原告固主張：原告於112年7月18日向經濟部加工出口區管

01 理處臺中分處提出科技產業園區投資申請之後，因承辦人員
02 通知出售同意書須補雙方簽名及另補正辦公室估價報告，
03 故原告於同年月25日以台中民權路郵局營收股存證號碼
04 001287號存證信函，催告被告履行申請投資之配合作業，
05 被告卻置之不理。且投資計畫申請核准為履行系爭買賣
06 契約之必要程序，及投資計畫申請須檢附資料乃包含被告
07 應提供前揭文書，故原告於112年12月23日以台中民權
08 路郵局營收股存證號碼002499號存證信函向被告為違約之
09 意思通知，並依民法第226條、第254條、第256條規定，
10 於113年1月29日以法律事務所函向被告為解除系爭買賣契
11 約之意思表示等情。惟查：（1）按因可歸責於債務人之
12 事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情
13 形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利
14 益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害
15 賠償，民法第226條定有明文。次按契約當事人之一方遲
16 延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期
17 限內不履行時，得解除其契約，民法第254條亦有明文。
18 復按債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，民法
19 第256條亦有明定。（2）依卷附系爭買賣契約第12條第3
20 項雖記載：「賣方若有遲延給付之情形，如遲延交付證
21 件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠償買方自應給付
22 之翌日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金
23 至賣方完全給付時為止。如賣方毀約不賣或給付不能或不
24 為給付或有其他違約情事時，買方除得解除本契約外，賣
25 方應於買方通知解約日起三日內，立即將所收款項如數返
26 還買方，並於解約日起十日內另交付原所收款項計算之金
27 額予買方，以為違約損害賠償。」等語（見本院卷第42
28 頁），然觀諸系爭買賣契約後附「簽收紀錄單」影本之
29 「賣方應備之證件」欄內並未記載被告須向原告提供同意
30 書及估價報告（見本院卷第48頁），則原告主張被告迄未
31 交付同意書及估價報告乙節，自不構成給付不能或給付遲

01 延，亦無適用民法第226條、第254條、第256條規定之餘
02 地。是以，原告主張其於113年1月29日以法律事務所函向
03 被告為解除系爭買賣契約之意思表示，自不生效力，亦無
04 適用民法第259條、第260條規定之餘地。

05 4. 從而，原告主張依民法第259條規定，請求被告應同意原
06 告向受告知訴訟人合泰建築經理股份有限公司領取系爭履
07 保專戶內之系爭買賣價金550萬元，並應給付原告自112
08 年6月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
09 息，及依民法第259條、第260條規定及系爭買賣契約第12
10 條第3項約定，請求被告應給付原告違約金550萬元，及自
11 「民事起訴狀（二）」繕本送達被告之翌日起至清償日
12 止，按週年利率百分之5計算之利息，均無理由，應予駁
13 回。

14 （三）綜上所述，原告先位主張及備位主張均不可採，則原告提
15 起本件訴訟請求判決如先位聲明及備位聲明，均無理由，
16 應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所
17 附麗，應併駁回。

18 二、反訴部分：

19 （一）反訴原告主張：反訴被告依系爭買賣契約第4條約定，應
20 於112年7月30日給付尾款2200萬元，然反訴被告迄未依約
21 給付前揭尾款，反訴原告遂於112年12月8日以台中法院郵
22 局存證號碼002899號存證信函，催告反訴被告應於文到10
23 日給付前揭尾款，因反訴被告於同年月11日收受該存證信
24 函後，仍置之不理，故反訴原告依系爭買賣契約第12條第
25 1項約定，於112年12月29日以台中法院郵局存證號碼0
26 03065號存證信函向反訴被告為解除系爭買賣契約之意思
27 表示，反訴被告已於113年1月2日收受該存證信函，故系
28 爭買賣契約業經反訴原告合法解除等情，業據其提出與所
29 述相符之台中法院郵局存證號碼002899號、003065號存證
30 信函、中華郵政掛號郵件收件回執等影本為證（見本院卷
31 第229至239頁），亦與卷附系爭買賣契約影本第12條記

01 載：「第十二條違約責任：一、買賣雙方其中之一方如未
02 按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定七日以上期
03 間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。解除
04 契約後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅
05 費。二、…。」等語（見本院卷第42頁），互核一致，是
06 以，反訴原告主張前情，應堪信為真實。

07 （二）反訴被告固辯稱：反訴被告於112年7月18日向經濟部加工
08 出口區管理處臺中分處提出科技產業園區投資申請之後，
09 因承辦人員通知出售同意書須補雙方簽名及另補正辦公室
10 估價報告，故反訴被告於同年月25日以台中民權路郵局營
11 收股存證號碼001287號存證信函，催告反訴原告履行申請
12 投資之配合作業，反訴原告卻置之不理。且投資計畫申請
13 核准為履行系爭買賣契約之必要程序，及投資計畫申請須
14 檢附資料乃包含前揭反訴原告應提供文書，故反訴被告於
15 112年12月23日以台中民權路郵局營收股存證號碼002499
16 號存證信函，向反訴原告為違約之意思通知，並依民法第
17 226條、第254條、第256條規定，於113年1月29日以法律
18 事務所函向反訴原告為解除系爭買賣契約之意思表示等
19 情。惟查：1. 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能
20 者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能
21 者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒
22 絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償，民法第226
23 條定有明文。次按契約當事人之一方遲延給付者，他方當
24 事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得
25 解除其契約，民法第254條亦有明文。復按債權人於有第2
26 26條之情形時，得解除其契約，民法第256條亦有明定。
27 2. 依卷附系爭買賣契約第12條第3項雖記載：「賣方若有
28 遲延給付之情形，如遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳
29 納稅費等，應賠償買方自應給付之翌日起，按買賣總價款
30 每日千分之零點五計算之違約金至賣方完全給付時為止。
31 如賣方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事

01 時，買方除得解除本契約外，賣方應於買方通知解約日起
02 三日內，立即將所收款項如數返還買方，並於解約日起十
03 日內另交付原所收款項計算之金額予買方，以為違約損害
04 賠償。」等語（見本院卷第42頁），然觀諸系爭買賣契約
05 後附「簽收紀錄單」影本之「賣方應備之證件」欄內並未
06 記載反訴原告須向反訴被告提供同意書及估價報告（見本
07 院卷第48頁），則反訴被告辯稱反訴原告迄未交付同意書
08 及估價報告乙節，自不構成給付不能或給付遲延，亦無適
09 用民法第226條、第254條、第256條規定之餘地。3. 從
10 而，反訴被告辯稱其於113年1月29日以法律事務所函向反
11 訴原告為解除系爭買賣契約之意思表示，自不生效力。

12 （三）查依卷附系爭買賣契約影本第12條第2項記載：「買方若
13 有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納
14 稅費等，應賠償賣方自應給付之翌日起，按買賣總價款每
15 日千分之零點五計算之違約金至買方完全給付時為止。如
16 買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方於解除本契約後
17 得沒收買方已給付之全部款項，惟已過戶於買方名下之產
18 權及移交買方使用之不動產，買方應即無條件歸還賣
19 方。」等語（見本院卷第42頁），而爭買賣契約既經反訴
20 原告合法解除，反訴原告自得依系爭買賣契約第12條第2
21 項約定，得沒反訴被告已給付之系爭價金550萬元。從
22 而，反訴原告主張依系爭契約第12條約定，請求反訴被
23 告應給付550萬元，且該550萬元，反訴被告應同意反訴原
24 告向受告知訴訟人合泰建築經理股份有限公司領取系爭履
25 約保證專戶內款項550萬元，為有理由，應予准許。

26 （四）按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
27 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
28 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
29 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
30 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229
31 條第1項、第2項分別定有明文。另按遲延之債務，以支付

01 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
02 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債
03 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分
04 之5，民法第233條第1項、第203條亦分別明定。查反訴原
05 告對反訴被告之前揭債權，核屬無確定期限之給付，既經
06 反訴原告提起本件民事訴訟，且「民事反訴暨答辯一狀」
07 繕本於113年4月12日合法送達反訴被告乙節，有反訴原告
08 提出中華郵政掛號郵件收件回執影本為證（見本院卷第30
09 9頁），自堪信為真實，則反訴被告迄未給付，應負遲延
10 責任，是以，反訴原告請求自「民事反訴暨答辯一狀」繕
11 本送達反訴被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之
12 5計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

13 （五）綜上所述，反訴原告依系爭契約第12 條約定，請求反訴
14 被告應給付反訴原告550 萬元及自「民事反訴暨答辯一
15 狀」繕本送達反訴被告之翌日（即113年4月13日）起至清
16 償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。且前揭本金55
17 0 萬元，反訴被告應同意反訴原告向受告知訴訟人合泰建
18 築經理股份有限公司領取系爭履約保證專戶內款項550萬
19 元，為有理由，應予准許。

20 （六）反訴原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核與民事訴訟
21 法第390條第2項規定並無不合，爰酌定相當擔保金額准許
22 之。另依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告反訴
23 被告預供擔保而免為假執行，爰酌定相當之擔保金額宣告
24 之。

25 三、兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌
26 後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之
27 必要，併此敘明。

28 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 9 月 18 日

30 民事第六庭 法官 賴秀雯

31 以上為正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
02 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
03 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
04 者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 9 月 18 日
06 書記官 楊思賢