臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2068號

原　　告
即反訴被告　林品富
訴訟代理人　劉喜律師
複　代理人　楊偉奇律師
被　　告
即反訴原告　羅金川
　　羅敬凱
　　張敏蓬
　　羅心梅
　　羅康夫
　　羅昌泉
　　羅建明
共　　同
訴訟代理人　林易佑律師
被　　告　勤耕不動產經紀有限公司
000000000000000000
法定代理人　李宜蓁
被　　告　張萬福
上二人共同
訴訟代理人　王銘助律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

壹、本訴部分

一、被告張萬福、勤耕不動產經紀有限公司應連帶給付原告新臺幣25萬6,000元，及自民國114年7月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告張萬福、勤耕不動產經紀有限公司連帶負擔

百分之5，餘由原告負擔。

四、本判決第一項原告勝訴部分，得假執行。但被告如以新臺幣25萬6,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

貳、反訴部分

一、反訴被告應同意反訴原告向合泰建築經理股份有限公司所設履約保證專戶（帳號：00000－000000000號）領取反訴被告所繳納之履約保證款項新臺幣25萬6,000元。

二、反訴原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由反訴被告負擔百分之5，餘由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、本訴部分

壹、程序方面

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，原告起訴時原聲明為：「㈠被告應連帶給付原告新臺幣（下同）512萬元，及自起訴狀繕本送達最後一名被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷一第10頁）；嗣於訴狀送達後，更正聲明為「㈠被告羅敬凱、張敏蓬、羅心梅（下稱羅敬凱等3人）應於繼承被繼承人羅濟琴之遺產範圍內，與被告羅金川、羅康夫、羅昌泉、羅建明（下稱羅金川等4人）、張萬福連帶給付原告512萬元，及自起訴狀繕本送達最後一名被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡被告張萬福、勤耕不動產經紀有限公司（下稱勤耕公司）連帶給付原告512萬元，及自起訴狀繕本送達最後一名被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢第一項及第二項之聲明，如其中任一被告為給付時，其餘被告於給付範圍內同免責任。㈣願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷一第397至398頁），係更正法律上之陳述，非屬訴訟標的之變更或追加，與法無違，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張

㈠原告於民國108年2月2日經勤耕公司之經紀人員張萬福居間，以2,560萬元向羅濟琴、羅金川等4人（下稱羅濟琴等5人）購買其等共有坐落重測前臺中市○○區○○○段000地號土地（重測後為臺中市○○區○○○段000地號土地，下稱系爭土地），欲作為冰存及販賣甜柿之場地，並於同日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約）。羅濟琴等5人向原告保證系爭土地並無禁建、限建情形，且可興建農舍，而原告已依約將簽約款256萬及備證用印款256萬匯入訴外人合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）之履約保證專戶（帳號：00000-000000000號，下稱系爭帳戶）。詎原告事後發現系爭土地之使用地類別係特定目的事業用地，且位於石岡壩自來水水質水量保護區之範圍內，非但因無法查明目的事業主管機關，而不能依非都市土地變更編定執行要點為變更使用，復屬水源保護區禁建及限建之範圍，開發利用均受限制，原告自得解除系爭契約。

㈡羅濟琴等5人明知其所共有之系爭土地有前開瑕疵，卻保證系爭土地並無禁建及限建，顯係以詐術使原告購買系爭土地，侵害原告權利，且違反保護他人之法律，致原告受有支付價金之損害，而羅濟琴已死亡，其繼承人羅敬凱等3人應於繼承羅濟琴遺產範圍內與羅金川等4人負連帶賠償責任。又張萬福明知土地無法申請合法農舍等地上物，卻仍消極隱匿不告知，為獲得仲介費而積極促成本件交易，未盡居間據實報告及受任人善良管理人注意義務，致原告受有損害，應分別與羅敬凱等3人及羅金川等4人、僱用人勤耕公司負連帶賠償責任。縱認原告之侵權行為損害賠償請求權已罹於消滅時效，原告仍得請求被告返還因侵權行為所受之利益。爰依民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第179條、第197條第2項規定，擇一請求羅敬凱等3人應於繼承羅濟琴遺產範圍內與羅金川等4人、張萬福連帶賠償512萬元；依民法第18

4條第1項前段、第2項、第188條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求張萬福、勤耕公司連帶賠償512萬元等語。並聲明：1.羅敬凱等3人應於繼承羅濟琴之遺產範圍內與羅金川等4人、張萬福連帶給付原告512萬元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.張萬福、勤耕公司應連帶給付原告512萬元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.第一項及第二項之聲明，如其中任一被告為給付時，其餘被告於給付範圍內同免責任。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯

㈠羅敬凱等3人、羅金川等4人部分：原告前主張系爭土地有上開物之瑕疵，請求羅濟琴等5人返還買賣價金，經臺灣高等法院臺中分院以109年度上字第632號判決（下稱前案二審判決）駁回原告請求，並經最高法院裁定駁回上訴確定，前案二審判決應有既判力或爭點效。原告未舉證證明被告有侵權行為，其請求被告賠償損害並無理由。縱認原告對被告有損害賠償請求權，原告至遲於108年4月10日已知悉其主張之侵權行為及賠償義務人，其於114年7月2日始提起本件訴訟，損害賠償請求權應已罹於時效而消滅。又原告支付之買賣價金512萬元，尚存於系爭帳戶，羅敬凱等3人、羅金川等4人尚未取得該款項，自無不當得利等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈡張萬福、勤耕公司部分：原告簽約時僅要求系爭土地不得為學校用地，並稱其欲將系爭土地作為停車位出租使用，張萬福及勤耕公司因此委請建築師事務所函詢臺中市政府地政局系爭土地是否為學校用地，經該局函覆系爭土地非臺中市立東華國民中學用地範圍，故張萬福及勤耕公司已盡調查及據實告知義務，亦無違反善良管理人之注意義務而無故意或過失不法侵害原告權利之情形，原告請求張萬福及勤耕公司連

帶賠償損害，並無理由。縱認原告對被告有損害賠償請求權，然原告至遲於108年4月10日已知悉其主張之侵權行為及賠償義務人，其於114年7月2日始提起本件訴訟，損害賠償請求權應已罹於時效而消滅。此外，前案二審判決認為原告解除系爭契約顯失公平，系爭契約仍有效存在，則原告主張不當得利顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

原告請求被告賠償512萬元之損害，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：㈠原告以系爭土地存在禁建、限建瑕疵、瑕疵係可歸責於羅濟琴等5人而解除契約，有無理由？㈡原告主張羅敬凱等3人應於繼承羅濟琴之遺產範圍內與羅金川等4人、張萬福連帶給付原告512萬元，有無理由？㈢原告主張張萬福、勤耕公司應連帶給付原告512萬元，有無理由？茲分述如下：

㈠前案二審判決對於本件原告及羅敬凱等3人、羅金川等4人存在爭點效，原告不得再以系爭土地存在禁建、限建瑕疵、瑕疵係可歸責於羅濟琴等5人為由解除契約：

1.按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許（最高法院96年度台上字第1782號判決意旨參照）。

2.經查，原告前向羅濟琴等5人提起返還買賣價金訴訟，經前案二審判決駁回原告之訴，有該案卷宗在卷可稽，堪信為真實。而原告及羅濟琴等5人為該案當事人，該案之爭點即為

原告得否解除系爭契約，並請求羅濟琴等5人返還買賣價金，前案二審判決就此爭點，審酌系爭土地固然有禁建、限建瑕疵，惟原告仍可依相關規定使用系爭土地，衡諸瑕疵對於買受人所受損害，與解除契約對於出賣人所生損害，認如解除系爭契約，有顯失公平之處；且尚難認系爭土地之瑕疵係可歸責於羅濟琴等5人；系爭土地並未滅失，羅濟琴等5人也無毀約不賣或不為給付之情形，原告也未舉證其他合於系爭契約第10條第3項後段之情形存在，原告請求解除契約並無理由，有前案二審判決判決存卷可參（見本院卷一第155至166頁），該案本於兩造辯論及調查證據之結果所為之判斷，並無顯然違背法令，且未見兩造有提出新訴訟資料可推翻該案原判斷之情，故該案之「原告不得依買賣瑕疵擔保責任、民法第227條第1項、第256條、系爭契約第10條第3項後段解除買賣契約」之認定，於本件自有爭點效之適用，原告不得再為相反主張，本院亦不得為相反之判斷。原告再於本件主張系爭土地有重大瑕疵無法使用，且出賣人故意為不實之說明，系爭土地之瑕疵可歸責於羅濟琴等5人，原告自得向羅敬凱等3人、羅金川等4人解除系爭契約，當屬無據。

㈡原告得請求張萬福與勤耕公司連帶賠償原告負25萬6,000元，逾此範圍之請求應予駁回：

1.按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵及協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查，不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4、5款亦有明文。經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人為交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例第23條第1項亦有規定。又不動產仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善良管理人注意義務

(最高法院84年度台上字第1064號、102年度台上字第481號判決意旨參照)。再按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。

2.經查，原告經由勤耕公司不動產經紀營業員張萬福仲介，向羅濟琴等5人購買系爭土地，原告與羅濟琴等5人於108年2月2日簽訂系爭契約，為兩造所不爭執，堪信為真實。是原告與羅濟琴等5人之系爭土地買賣契約既為勤耕公司媒介所訂立，勤耕公司之經紀營業員張萬福既負責系爭土地買賣之居間仲介，即負有解說及調查系爭土地之義務。

3.系爭契約內所附「標的物現況說明書」上，就「本土地目前是否有禁建、限建之情形」，勾選「否」；就「是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地」，勾選「否」等情，有標的物現況說明書附卷可考(見本院卷一第55頁)，亦未為兩造爭執，是「標的物現況說明書」之上開填載是否與事實不符，及張萬福就原告委託事項是否有盡解說及調查義務，應先予究明：

⑴關於系爭土地是否受自來水法第11條限建限制一節，按自來水事業對其水源之保護，除依水利法之規定向水利主管機關申請辦理外，得視事實需要，申請主管機關會商有關機關，劃定公布水質水量保護區，依本法或相關法律規定，禁止或限制左列貽害水質與水量之行為：一、濫伐林木或濫墾土地。二、變更河道足以影響水之自淨能力。三、土石採取或探礦、採礦致污染水源。四、排放超過規定標準之工礦廢水或家庭污水，或其總量超過目的事業主管機關所訂之標準。五、污染性工廠。六、設置垃圾掩埋場或焚化爐、傾倒、施放或棄置垃圾、灰渣、土石、污泥、糞尿、廢油、廢化學品、動物屍骸或其他足以污染水源水質物品。七、在環境保護主管機關指定公告之重要取水口以上集水區養豬；其他以營利為目的，飼養家禽、家畜。八、以營利為目的之飼養家

畜、家禽。九、高爾夫球場之興建或擴建。十、核能或其他能源之開發、放射性廢棄物儲存或處理場所之興建。十一、其他足以貽害水質、水量，經中央主管機關會商目的事業主管機關公告之行為，自來水法第11條定有明文。而經濟部為明定自來水法第11條第1項規定之禁止或限制事項之認定基準，復訂有自來水法第11條自來水水質水量保護區禁止或限制事項補充規定資為參考。查系爭土地位於石岡壩自來水水質水量保護區內，屬於第一級水庫集水區，應依自來水法第11條相關規定辦理等情，有經濟部108年8月6日經授水字第10800065750號函、經濟部水利署中區水資源局108年11月11日水中經字第10853059870號可參(見本院108年度重訴字第266號卷㈠第167、249頁)，且該案經前案二審判決認定系爭土地因坐落第一級水庫集水區內、具自來水法第11條「禁建、限建」之瑕疵，有該案確定判決附卷可參。則系爭土地受自來水法第11條自來水水質水量保護區禁止或限制事項補充規定之限制，就特定場所或廠房之興建，及土地之開發利用，均應符合上開規定，始得為之，顯有自來水法第11條「禁建、限建」瑕疵之情形。

⑵關於系爭土地可否興建農舍一節，按農業發展條例第18條第1項規定：本條例民國89年1月4日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣(市)主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。查系爭土地之使用分區編定為「特定農業區」，使用地類別為「特定目的事業用地」，經臺灣彰化地方法院（下稱彰化地院）函詢臺中市政府可否興建農舍，該府以114年5月28日府授農地字第1140143662號函略以：依農業發展條例施行細則第2條農業用地未包含特定目的事業用地，臺中市○○區○○○段000地號土地(即系爭土地)屬特定目的事業用地，非屬農業用地範圍，不得興建農舍等語(見彰化地院114年度彰簡字第172號卷【下稱彰院一審卷】第281頁)；另行政院農業委員會於109

年9月4日農企字第1090724259號函略以：特定目的事業用地非屬農業發展條例第18條及該條例施行細則第2條農業用地之範疇，不得申請農舍等語(見彰院一審卷第321頁)，足見系爭土地無法興建農舍。

⑶關於系爭土地可否作為農產集散場、冷藏庫使用一節，依「非都市土地變更編定執行要點」第3點規定，應依非都市土地使用管制規則第30條第4項規定，徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意後核准其興辦事業計畫。又「非都市土地變更為農民團體興建農產品集貨場及冷藏庫使用事業計畫審查作業要點」之規定，申請人資格為農民團體，而系爭土地並非依上開要點核定之事業計畫用地等情，亦有臺中市政府114年5月28日府授農地字第1140143662號函可佐(見彰院一審卷第281、282頁)。足見系爭土地為「特定目的事業用地」，需向目的事業主管機關申請核准興辦事業計畫後，始得使用系爭土地興辦事業計畫，系爭土地尚非屬經核定之事業計畫用地，而不得興建農產品集貨場及冷藏庫使用。

⑷從而，系爭土地因坐落第一級水庫集水區，受自來水法第11條自來水水質水量保護區禁止或限制事項補充規定「禁建、限建」之限制，且屬不得興建農舍之土地，而有與系爭買賣契約「標的物現況說明書」填載事項不符之情形。又系爭土地尚非屬經核定之事業計畫用地，而不得興建農產品集貨場及冷藏庫使用，亦無法達成原告購買土地使用之目的。

4.張萬福違反民法第567條、第571條規定之調查說明義務，以及不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4、5款、第23條第1項規定，應依第26條第2項規定賠償原告25萬6,000元：

⑴所謂不動產仲介業者具有調查義務之「訂約事項」，應依當事人間契約內容綜合判斷之。經查，張萬福於彰院一審審理中證述略以：我是土地買賣契約書的承辦人，當初原告跟我說要在路邊賣水果、菜，看了很多土地，後來跟原告推薦幾筆土地，他看中系爭土地，因為他覺得有建物的土地比較

好，系爭土地上有蓋約有20、30間鐵皮屋，出租給他人停車，原告一開始跟我說想賣蔬果，後來看到系爭土地覺得有車位也不錯，就請我幫他找營建車位的廠商。我有跟原告說系爭土地之類別為「特定目的事業用地」，那時候法律有28種項目可以申請，我有影印給原告看，也有跟原告說以後想做什麼用途，要依法律規定申請。原告沒有跟我說要做什麼用途，我自己不懂如何申請，可能要請建築師申請。我提供給原告的資料就是這28種申請項目、謄本及空照圖，我有帶原告去現場看超過3次。我沒有問過農委會可否蓋農舍，原告應該有問過我能否蓋農舍，我一定回復「你如果蓋市集或蓋建物，都應依法律去申請」。我知道系爭土地位在水庫集水區範圍內，因為大甲溪就在系爭土地前面，這塊土地一定受到水源的污染管制，不可能讓人做污染性的行為或工廠，所以我有跟原告說都要依法律申請等語（見彰院一審卷第266至274頁），可見張萬福知悉系爭土地位在水庫集水區範圍內，且為「特定目的事業用地」，需向目的事業主管機關申請核准興辦事業計畫後，始得使用系爭土地興辦事業計畫（集散場、冷藏庫)或興建農舍使用，然其僅提供包含28項使用用途之表單，而未向主管機關詢問可否興建農舍，亦未明確告知原告系爭土地位於第一級水庫集水區，將受自來水法第11條自來水水質水量保護區禁止或限制事項補充規定「限建」之限制等情。

⑵系爭土地因坐落第一級水庫集水區，受自來水法第11條自來水水質水量保護區禁止或限制事項補充規定「限建」之限制，且屬不得興建農舍之土地，亦尚非屬經核定之事業計畫用地，而不得興建農產品集貨場及冷藏庫使用等情，已如前述，上開限制事項對於買家而言屬重要資訊，必將影響對於不動產之使用、減損其價格。張萬福從事不動產經紀業之業務，涉及房地買賣之專業知識，應高於一般消費者，此亦為一般消費者委由仲介業者處理不動產買賣事宜之原因，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之報

酬，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，使交易相對人得就交易不動產之權利關係、使用現況、瑕疵情形、交易條件及周邊環境等充分理解，並為全面考量後，決定是否成立不動產買賣契約，而系爭土地坐落石岡壩第一級水庫集水區內，可透過水利署水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統公告資料，輕易查證系爭土地是否位於石岡壩自來水水質水量保護區內(見彰院一審卷第79頁)。張萬福未查詢上開資訊，亦未向主管機關查調可否興建農舍、興建農產品集貨場及冷藏庫使用等限制，足認其有違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4、5款、第23條第1項，亦不合於民法第567條、第571條規定之調查說明義務，而應負損害賠償責任。至於損害賠償之數額，審酌原告因本件買賣糾紛，須依約給付羅濟琴等5人（即被告羅金川等7人）25萬6,000元之違約金（此詳後述乙、反訴部分）等情，故認原告之損害額為25萬6,000元，張萬福自應依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定負損害賠償責任。

5.勤耕公司應與張萬福負連帶賠償責任：

張萬福應對原告負25萬6,000元之損害賠償責任，則依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，勤耕公司自應與張萬福負連帶賠償責任。

㈢原告主張羅敬凱等3人、羅金川等4人應與張萬福連帶賠償512萬元並無理由：

主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。原告主張羅濟琴等5人以詐術使原告購買系爭土地等節，為被告所否認，原告自應負舉證責任。經查，原告固然主張羅濟琴等5人在出售系爭土地前已委託專業建築師向主管機關查詢，並提出臺中市政府地政局中市地編字第1070044072號函為證（見本院卷一第317頁），然觀諸該函說明意旨略以：系爭土地於第一次劃定分區及編定用地公告時，即編定為特定目的事業用地，權屬為私人所有，鄰近臺中市東華國民中學，然經該校函覆非屬用地範圍，且

無相關用地計畫。惟是否另有其他用地機關，已無相關文件可供查證。本案因年代久遠且欠缺證明文件，致難以研判原編定有無錯誤，是以維持「特定農業區、特定目的事業用地」編定；倘土地所有權人或其他利害關係人提供原編定錯誤文件後，得向該所（即東勢地政事務所）申請辦理更正編定等語（見本院卷一第317頁），綜觀該函文意旨，地政局係函覆徐敏斯建築師事務所，如土地所有權人或利害關係人提出原編定錯誤文件後，仍得向東勢地政事務所申請辦理更正編定，尚難據此認為羅濟琴等5人明知系爭土地有限建、禁建之情形；而系爭土地之標的物現況說明書固然就「本土地是否有禁建、限建情形」、「是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地」勾選「否」，惟亦不足以推定羅濟琴等5人對原告施用詐術或張萬福有故意隱匿不告知瑕疵之情事。從而，原告主張羅濟琴等5人及張萬福對其施用詐術，羅敬凱等3人、羅金川等4人及張萬福應負侵權行為損害賠償責任，並無理由。

㈣按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。又依民法第279條之規定，就連帶債務人中之一人所生之事項，除前5條規定或契約另有訂定者外，其利益或不利益，對他債務人不生效力。本件原告對被告張萬福、勤耕公司之損害賠償債權，為無確定期限之給付，是依前開規定，應自原告催告請求張萬福、勤耕公司負損害賠償責任即自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日，起算之遲延利息。查本件起訴狀繕本於114年7月14日送達張萬福、勤耕公司（見本院卷一第113、115頁），揆諸前揭說明，原告請求

張萬福及勤耕公司給付自114年7月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據。

四、綜上所述，原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項，請求張萬福及勤耕公司連帶給付25萬6,000元，及自114年7月15日起至清償日止之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行，原告此部分假執行之聲請僅係促請本院依職權為之，爰不另為假執行擔保金之諭知；又被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金准許之。至原告敗訴部分，既經駁回，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

乙、反訴部分

壹、程序方面

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。民事訴訟法第259條定有明文。原告即反訴被告提起本件訴訟後，被告即反訴原告於言詞辯論終結前提起反訴，且反訴原告所提反訴並無同法第260條規定不得提起反訴或意圖延滯訴訟之情事，是應許反訴原告提起反訴。

貳、實體方面

一、反訴原告主張：羅濟琴等5人與反訴被告於108年2月2日簽訂系爭契約，約定由反訴被告向羅濟琴等5人買受系爭土地，買賣價金為2,560萬元，嗣羅濟琴死亡，其就系爭契約之權利義務由羅敬凱等3人繼承。詎反訴被告僅依約將512萬元匯入系爭帳戶後，即未再給付完稅款及尾款，經反訴原告催告反訴被告應於函到8日內給付剩餘價金2,048萬元，如未按期給付，一併聲明解除系爭契約，經反訴被告拒絕給付，是系爭契約已解除，依系爭契約第10條第2項約定，反訴原告得沒收反訴被告已給付之全部款項，爰依系爭契約第10條第2

項約定，請求反訴被告同意反訴原告領取系爭帳戶內之買賣價金。並聲明：反訴被告應同意反訴原告得向合泰公司領取反訴被告所繳納系爭帳戶內之履約保證款項512萬元。

二、反訴被告抗辯：羅濟琴等5人係以詐術使反訴被告購買系爭土地，反訴原告無權請求反訴被告給付買賣價金等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、得心證之理由

㈠系爭契約經反訴原告合法解除：

按「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7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。解除契約後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅費。」、「如甲方毀約不買或有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項，惟已過戶於甲方名下之產權或移交甲方使用之土地，甲方應即無條件歸還乙方」，系爭契約第10條第1項、第2項後段定有明文。經查：

反訴原告於114年6月9日委請林易佑律師事務所以律函第008號函（下稱系爭律師函），催告反訴被告於文到8日內給付買賣價金尾款2,048萬元，如未按期給付，一併聲明解除系爭契約，有系爭律師函影本在卷可稽（見本院卷一第209至210頁）；原告於收受系爭律師函後，於同年月17日以以台中法院郵局存證號碼1273號存證信函表示略以：反訴被告係因受羅濟琴等5人詐欺而給付買賣價金，自無義務再繳納買賣價金或尾款，有該函影本在卷可稽（見本院卷一第211至212頁），本件應合於系爭契約第10條第2項後段「買方毀約不買」之情形，反訴原告依系爭契約第10條第1項解除契約，自屬有據。

㈡反訴原告僅得請求反訴被告同意反訴原告向合泰公司領取反訴被告所繳納系爭帳戶內之履約保證款項25萬6,000元，逾此範圍請求，應予駁回：

按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第

252條定有明文。又違約金係當事人約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰金或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的，民法第252條規定不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院70年度台上字第3796號判決意旨參照）。另違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。經查：

系爭契約第10條第2項後段約定於買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方得於解除本契約後得沒收買方已給付之全部款項，而同條第4項則約定「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使」，既已將違約金與損害賠償併列，應認第10條第2項後段屬於懲罰性違約金。審酌反訴被告未能於締約及議約時即知悉系爭土地存在禁建、限建之情形，然本件亦無從認定可歸責於羅濟琴等5人，而兩造原約定完稅款512萬元應於稅捐機關核發稅單後3日內、尾款1,536萬元應於點交土地日期（訂於108年4月10日）前繳清（見本院卷一第39頁），審酌反訴被告遲延之日數、原因、具體情節，及近年來之社會經濟發展等一切情況，認以系爭契約第10條第2項後段計罰之違約金，尚屬過高，應酌減為按反訴被告已給付價金512萬元之5%，即25萬6,000元（計算式：512萬x5%＝25萬6,000元），較為適當。從而，反訴原告得沒收之違約金應以25萬6,000元為限，反訴原告自僅能請求反訴被告同意反訴原告向合泰公司領取反訴被告所繳納系爭帳戶內之履約保證款項25萬6,000元，逾此範圍請求，應予駁回。

四、綜上所述，反訴原告依系爭契約第10條第2項約定，請求反

訴被告同意反訴原告領取系爭帳戶內之買賣價金其中25萬6,000元，為有理由。逾此範圍請求，應予駁回。

丙、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

丁、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第二庭　審判長法　官　李悌愷

法　官　呂麗玉

法　官　陳　馥

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　王峻彬