臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2341號

原　　告　甲○○

訴訟代理人　柯宏奇律師

被　　告　乙○○

000000000000000000

訴訟代理人　張嘉麟律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國115年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣200萬元，及自民國114年7月31日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之77，餘由原告負擔。

四、本判決第一項，於原告為被告供擔保新臺幣67萬元後，得假執行；但被告如以新臺幣200萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告於民國114年3月12日與被告就其所有坐落臺中市○○區○○段00000地號土地及其上同段00000建號建物(門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000○00號00樓之0房屋，下合稱系爭房地)簽訂買賣契約（下稱系爭契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）2,600萬元，原告並於同日先給付訂金10萬元予被告，再於同年3月14日、同年4月11日將剩餘簽約款10萬元、240萬元，匯入台新國際商業銀行建北分行帳號00000-000000000號履保專戶，以為給付。嗣因原告未繼續履約付款，經被告通知原告解除系爭契約，被告並沒收原告已給付價金260萬元，作為本件違約金。惟實則原告於114年2月22日經診斷罹患癌症，於同年2月24日接受手術治療後，於同

年2月26日、3月12日、4月1日、4月15日持續接受化療，原告當時精神狀態已遭受重大打擊，且嗣後確經診斷罹患雙相情緒障礙症(下稱情緒障礙症)，並於同年4月17日至5月6日、同年5月8日至9日住院接受治療。另原告於接受化療及經診斷患有情緒障礙症後，除系爭契約外，於114年3月28日、同年3月29日尚有就其他不動產簽訂買賣契約，顯見原告於上開期間所為購買不動產之行為均不符合常情，足徵原告當時之精神狀態已因接受化療，處於嚴重情緒障礙症發作期間，而屬於精神錯亂中，是原告簽訂系爭契約時，既係處於精神錯亂中所為，系爭契約應屬無效。

㈡縱認系爭契約非屬無效，惟系爭契約後續既未繼續履行，應非屬成交，被告須支付之仲介費不可能高達104萬元，應以原定報酬或沒收價金50%較低者定之；另被告未提出其支出履保費用、地政士代辦費用之數額及計算方式，且此部分費用，通常僅需數千元，而被告額外支出利息之2筆貸款，早於系爭契約簽約前即112年8月間就已經放貸，與系爭契約是否履行欠缺因果關係，且自系爭契約簽訂至被告解除契約意思表示到達原告之日即114年7月3日止，期間共114日，以被告提出之放款利率2.06%計算，利息僅11萬5,812元，亦可見違約金260萬元顯然過高，應予酌減。

㈢綜上，系爭契約應為原告於精神錯亂中所簽訂，系爭契約應屬無效，縱認系爭契約非屬無效，被告沒收260萬元為本件違約金亦屬過高，應予酌減，為此爰依民法第179條規定，請求被告返還價金等語，並聲明：1.被告應給付原告260萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造於簽訂系爭契約後，原告有陸續給付簽約款共計260萬元，被告並繼續備證用印及配合辦理所有權移轉程序。惟於114年5月底，原告突表示因財務狀況無法如期履行，且表示其知悉違約，希望給付少額違約金，被告因催告原告履約未果，於114年7月3日委由律師寄發存證信函，向

原告解除系爭契約。依原告提出之診斷證明書，診療及開立日期均在系爭契約簽訂後，且僅見原告於114年3月及4月進行惡性腫瘤治療，縱認原告患有情緒障礙症，亦係於同年4月17日後，且診斷證明書上並未記載原告為無行為能力人。再者，本件買賣過程，原告係與其配偶共同出席，也有委任仲介協同簽約，於簽約後之同年3月15日，原告亦有與其配偶、親友至系爭房地丈量，且原告於本院115年1月20日準備程序既能自行出席，並答覆其精神狀況沒有問題，更能委任律師處理本件訴訟，難認原告不具有行為能力。遑論，原告未經監護或輔助宣告，是系爭契約應屬有效。而系爭契約係因可歸責原告之事由解除，被告自可依系爭契約第12條第2項約定，沒收原告已給付之260萬元作為違約金。被告因系爭契約受有仲介費用104萬元、房貸利息26萬4,466元、履約保證費用及地政士代辦費用等損害，且本件違約金屬損害賠償總額預定違約金，僅以總價金10％為計算，並無過高之情等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件兩造不爭執事項如下（部分文字依本判決用語調整，見本院卷第260頁）：

㈠原告於114年3月12日向被告購買其所有之系爭房地，並於同日簽訂系爭契約，約定買賣價金為2,600萬元，原告並已給付價金260萬元予被告。

㈡因原告未繼續履約付款，被告以原證3所示存證信函，對原告為解除系爭契約及沒收價金260萬元為違約金之意思表示通知。

四、茲就本件兩造協議簡化之爭點（見本院卷第250頁至第251頁）及本院之判斷，論述如下：

㈠原告與被告簽訂系爭契約時，並無精神錯亂之情形，系爭契約應屬有效，原告請求被告應返還價金260萬元，應無理由：

1.按無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而

其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者，亦同。民法第75條定有明文。此項規範意旨在兼顧表意人權益及交易安全。是未受監護宣告之成年人，非無行為能力人，其所為之意思表示，原則上為有效，僅於意思表示在無意識或精神錯亂中所為時方屬無效。而就精神錯亂部分，係指精神作用發生障礙，已達喪失自由決定意思之程度而言。是未受監護宣告之成年人，於行為時縱不具備正常之意思能力，然未達上開精神錯亂之程度，仍難謂其意思表示無效（最高法院111年度台上字第375號民事判決意旨參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本文規定甚明。民事訴訟若係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真正，則被告就其抗辯事實即令不能舉證或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院83年度台上字第678號民事判決參照）。

2.經查，兩造係於114年3月12日就系爭房地簽訂系爭契約一情，為兩造所不爭執。原告主張其於上開時日，處於情緒障礙症發作期間，屬精神錯亂之狀態云云，惟查：

⑴依本件帶原告看屋之仲介人員即證人丙○○於本院證稱：伊先生是被告之仲介，大概3月間，伊先生接到電話說有人要看系爭房地，因伊先生當時在上課沒辦法帶看，就由伊負責帶看系爭房地。帶看時有邱先生，還有他太太，還有對方之仲介，這是伊第一次看到原告，帶看完後，對方仲介說他們要去談，伊就單純回報伊先生說剛看的客戶可能喜歡。帶看屋時，原告的精神狀態OK，可以跟伊對談，不會覺得他有什麼不對勁，他一直稱讚社區。在簽約後一個禮拜六下午，他們說要丈量，丈量時有邱先生、他老婆，還有老婆的妹妹，還帶一個小孩，當時原告的精神狀態更棒，因為他很喜歡這間房子，總共三個房間，最裡面那個房間，太太想要給小孩使用，但是先生他可能想要做成自己書房，所以那時候原告有在規劃其中一間房間是孩子用，還是他用。原告不斷的跟

太太互動，客廳要怎麼擺，孩子應該要睡哪一間，甚至伊幫他們丈量完，告訴他們這裡長寬多少，他們就說這裡可以怎麼擺沙發之類的，回去之後他太太還LINE伊，說她漏了兩張尺寸，請伊又去幫她量，他們是蠻積極在對待這個房子的，伊才會說第二次丈量時，原告精神狀態更棒等語（見本院卷第200頁至第204頁），可知原告於簽訂系爭契約前，不僅曾與配偶、自己委任之仲介親至系爭房地看屋，且看屋時可與證人丙○○正常互動討論，於簽訂系爭契約後，更為規劃系爭房地房間之擺設，再與配偶及配偶之妹妹，二度至系爭房地進行丈量等情，足見本件原告於簽訂系爭契約前至其到系爭房地現場丈量時，精神狀態並無任何異常之情形。

⑵再觀諸原告提出之臺中榮民總醫院（下稱臺中榮總）114年3月14日、114年4月5日、114年5月13日之診斷證明書，原告係於114年2月22日因結腸惡性腫瘤併肝轉移，至臺中榮總急診就醫，於114年2月24日接受行腸造廔口成型手術及人工血管放置手術後，於114年3月12日接受化療，嗣分別於114年4月1日、114年4月15日陸續再因上開疾病入住臺中榮總，接受化學藥物及自費免疫藥物治療，最終於114年5月9日出院，而於114年4月15日至同年5月9日該次住院期間，另有因情緒起伏大、失眠等症狀，同時於114年4月17日至同年5月6日在臺中榮總精神科病房治療（見本院卷第59頁至第65頁），亦可見於兩造簽訂系爭契約時，原告尚未經臺中榮總診斷患有情緒障礙症。

⑶又依本院函詢臺中榮總，關於原告於114年3月12日是否有因接受化學治療，引起譫妄副作用症狀，或因而使原告於該日有精神錯亂之狀況，經臺中榮總於115年2月24日以中榮醫企字第1154201070號函回覆以：①早期徵兆：原告於114年2月自泰返臺後，出現計畫增加（如欲經營事業）之傾向。②住院治療表現：於114年2月26日因失眠會診，於114年2月26日及3月12日接受大腸癌化學治療，住院期間，雖有拒藥及不假外出等行為，但在安撫下仍具有配合能力。③病況轉折：

114年4月10日起，症狀顯著惡化，出現躁期發作相關症狀、誇大宗教妄想、嗅幻覺及暴力行為。114年4月15日會診診斷為雙相情緒障礙症（躁期發作伴隨精神病特徵）等語（見本院卷第227頁），是依該回函內容，可知原告因罹患大腸癌，接受化學治療後，初期僅單純引發失眠、情緒起伏大等徵狀，於114年4月10日後，才開始有明顯躁期發作之相關病徵，且於此前對於相關治療仍具有配合之能力。

⑷是依上開各情觀之，難認原告於簽訂系爭契約時，已處於情緒障礙症病發期間，屬精神錯亂之狀態，且已達到無法為意思表示，甚或喪失意思決定之程度。至於原告另主張其於114年3月28日、同年3月29日，除系爭房地外，尚有就其他不動產簽訂買賣契約，非符合常情云云，然參諸原告提出之其他不動產買賣契約（見本院卷第67頁至第83頁），可知簽訂該等不動產契約者多為原告之配偶，並非原告，僅有114年4月18日就臺中市梧棲區市鎮○段000○000○000地號土地及其上A1棟預售屋買賣契約係由原告所簽訂，惟該契約書簽訂時間，顯與系爭契約簽訂時日不同，況亦難單憑原告於該段期間購買多棟房地，即認原告於該段期間之買賣行為均屬異常，是原告上開主張，亦非可採。

3.綜上，原告主張其於簽訂系爭契約時係處於精神錯亂所為，系爭契約應屬無效云云，並非可採。又兩造簽訂系爭契約時既均為具有完全行為能力之人，對於買賣標的物、價金等買賣契約成立之必要之點，亦達成意思表示之合致，是兩造簽訂之系爭契約應屬有效，應堪認定。從而，原告主張系爭契約應屬無效，依民法第179條規定，請求被告返還已給付之價金260萬元，即屬無據。

㈡系爭契約約定之違約金過高，應有酌減之必要：

1.按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，民法第252條定有明文。當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為

衡量標準，庶符實情而得法理之平。尤以當事人約定懲罰性違約金者，於債務人不履行時，債權人除得請求債務人給付違約金外，尚得請求履行債務或債務不履行之損害賠償，就債權人之損害已有相當之填補，自應加以斟酌（最高法院113年度台上字第1628號民事判決意旨參照）。

2.查，系爭契約係因原告於簽約後未繼續履約付款，經被告以原證3所示存證信函，通知原告解除系爭契約之意思表示，原告並於114年7月3日收受該存證信函等情，有該存證信函暨回執在卷可稽（見本院卷第47頁至第57頁、第127頁至第133頁），並為兩造所不爭執。而依系爭契約第12條第2項約定：「...如買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方於解除本契約後得沒收買方已給付之全部款項。...」等內容，可知系爭契約因原告違約不買，被告得沒收原告已給付之價金260萬元為違約金。復參以系爭契約第12條第4項另有約明：「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使。」等情（見本院卷第29頁），亦可知上開約定違約金部分，應非屬損害賠償之性質，而應為懲罰性之違約金，是被告前開所辯該違約金屬於損害賠償總額預定性違約金云云，即非可採。

3.被告雖主張其為履行系爭契約須支付仲介費104萬元、履約保證費用、地政士代辦費、系爭房地自114年4月9日起至114年11月9日止之貸款本息26萬4,466元等云云，然查：

⑴依被告114年12月16日提出之民事答辯二狀，可知被告就本件買賣之仲介費、履約保證費及地政士代辦費均尚未支出（見本院卷第177頁），況依系爭契約第10條第4項約定，及被告就系爭房地簽訂之一般委託銷售契約書第4條第3項約定所示（見本院卷第29頁、第181頁），本件買賣所生之地政士費係由買方即原告負擔，非由被告負擔。至於被告提出被證10計算表，主張其就系爭房地於114年4月9日起至114年11月9日止，須繳納系爭房地貸款本息26萬4,466元（見本院卷第185頁），惟上開計算表所載各該月金額，明顯與被告提

出之被證8元大商業銀行帳戶攤還金額明細表所示每月應攤還貸款本息金額不同（見本院卷第137頁至第139頁），且上述元大商業銀行帳戶攤還金額明細表是否為系爭房地之貸款，亦未據被告提出其他證據資料為佐。再者，系爭房地貸款之清償，本應由被告負責，縱有系爭契約存在，亦僅係透過原告給付之價金代償被告之貸款，是亦難認該貸款之清償負擔與系爭契約之解除具有因果關係。

⑵本院審酌系爭契約自114年3月12日簽訂時起，至解除效力發生日即114年7月3日止，僅短短3個月餘，且本件原告或因身體健康事後出現狀況，致影響後續履約之能力，而無法繼續付款，且懲罰性違約金之目的既係為強制契約履行，以系爭契約因原告違約未付款項尚有2,340萬元【計算式：2,600萬元－260萬元＝2,340萬元】，併參以法定遲延利息為年息5%，則被告因原告違約至系爭契約解除前，受有無法獲得剩餘價金之利息應約為29萬2,500元【計算式：2340萬元×5%÷12個月×3個月＝29萬2,500元】，復審酌本件被告為辦理系爭房屋出售相關事宜，花費之時間、精神及勞力，暨被告依系爭契約另可就其所受損害對原告請求損害賠償等情，認本件違約金260萬元尚屬過高，應以60萬元方屬允當。

4.綜上，本件原告主張違約金過應予酌減，並依民法第179條規定，請求被告返還違約金過高部分，於200萬元範圍內為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。

五、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者，與催告有同一之效力，而遲延之債務，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，又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分予明定。本件原告請求被告返還者為違約金債權，核屬無確定期限之給付，而原告既以起訴狀繕本之送達，作為催告被告返還之通知，而被告於收受起訴狀繕

本後迄未返還，依上開法律規定，自應負給付遲延之責，是原告依前開規定，請求被告給付就200萬元部分，自起訴狀繕本送達翌日即114年7月31日（於114年7月30日送達，見本院卷第102-1頁）起，至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，亦屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據，

六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付200萬元元，及自114年7月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息為有理由，應予准許，逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

七、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分於法相符，爰分別酌定相當之擔保金宣告之。至原告敗訴部分既經駁回，其該部分假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述。至於原告另聲請送精神鑑定部分，因依原告所提臺中榮總診斷證明書及臺中榮總之回函，已可認定原告於簽訂系爭契約時並非處於精神錯亂之狀態，則原告上開聲請調查證據部分，應核無必要，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　31　　日

民事第四庭　審判長法　官　王怡菁

法　官　董庭誌

法　官　張詩靖

正本係照原本作成。

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（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　　7　　月　　31　　日

書記官　蕭訓慧