

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第695號

原告

即反訴被告 許耿誌

指定送達處所：臺中市○區○○路○段○
000號

訴訟代理人 張繼圃律師

複代理人 蔡忞旻律師

被告

即反訴原告 黃冠穎

訴訟代理人 周仲鼎律師

複代理人 劉慧如律師

廖宜溱律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國115年5月15日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分

一、被告應同意原告向僑馥建築經理股份有限公司取回中國信託
商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶（帳號：00000-00
000000-0號）內之新臺幣231萬元暨其所衍生之利息。

二、被告應給付原告新臺幣115萬5,000元，及自民國114年2月9
日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之75，餘由原告負擔。

五、本判決第二項於原告以新臺幣38萬5,000元為被告供擔保
後，得假執行。但被告如以新臺幣115萬5,000元為原告預供
擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

貳、反訴部分

一、反訴原告之訴駁回。

二、訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告主張：原告經由訴外人紳淥不動產有限公司（現更名為富旺達不動產有限公司，下稱紳淥公司）仲介，於民國113年7月13日與被告之代理人即其母陳美珍簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原告以總價新臺幣（下同）1,540萬元，向被告購買門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號6樓之5房屋及其所坐落之土地（下稱系爭房地），並於同日簽立不動產買賣價金履約保證申請書，委由訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦理履約保證事宜，原告應將買賣價金匯入僑馥公司設於中國信託商業銀行營業部之中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶（帳號：00000-000000000-0號，下稱系爭履保帳戶）。縱認被告未授權陳美珍代理被告與原告簽訂系爭買賣契約，然被告交付印章予陳美珍使用，而具有表見代理之外觀，被告仍應負授權人責任。原告已依系爭買賣契約第4、5條約定將第1、2期款共231萬元匯入系爭履保帳戶，詎被告未依系爭買賣契約第6條第2項約定，將過戶所需資料交付地政士，原告於113年8月1日以臺中法院郵局存證號碼第1670號存證信函催告被告儘速履行系爭買賣契約，被告迄今仍未履行，原告已依系爭買賣契約第10條第1項約定，以起訴狀繕本之送達對被告為解除系爭買賣契約之意思表示，爰依民法第259條第1款、第2款、第179條規定，請求被告返還原告已支付之價金，並依系爭買賣契約第10條第3項約定，請求被告給付原告與已支付價金同額之違約金等語。並聲明：(一)被告應同意原告向僑馥公司取回系爭履保帳戶內之231萬元暨其所衍生之利息。(二)被告應給付原告231萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告並未透過紳淥公司出售系爭房地，亦未以書面特別授權訴外人即其母陳美珍出售系爭房地，則陳美珍無

01 權代理被告簽訂系爭買賣契約，既未經被告承認，對被告不
02 生效力，原告不得據以對被告請求。縱認被告有授權陳美珍
03 簽立系爭買賣契約，惟訴外人即紳淥公司仲介陸居賦、地政
04 士黃郁晴皆保證系爭房地符合重購退稅資格，陳美珍係因錯
05 誤及受詐欺而簽立系爭買賣契約，被告已撤銷該意思表示，
06 故系爭買賣契約不生效力。又陳美珍於簽約前即表示須以系
07 爭房地符合重購退稅資格為委託銷售及出售之條件，系爭房
08 地無法重購退稅，故系爭買賣契約因停止條件未成就而不生
09 效力。縱認為被告需支付懲罰性違約金，亦應予以酌減等
10 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。
11 (二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

12 三、得心證之理由

13 (一)被告已於113年7月13日透過紳淥公司出售系爭房地，並授權
14 陳美珍簽立系爭買賣契約，陳美珍並非無權代理，買賣契約
15 成立：

16 1.經查，系爭房地之「不動產專任委託銷售契約書」上載明系
17 爭房地是由陳美珍代理被告委託群義房屋青海文心南屯加盟
18 店紳泉公司仲介銷售，委託人記載為「陳美珍」（見本院卷
19 第129至131頁）；又參照陸居賦與被告於113年7月8日之對
20 話紀錄中，被告曾明確表示：「不好意思啊，我工作稍微忙
21 一點，再麻煩你跟老媽合作愉快了」、「有預計要賣多少
22 嗎，大概Update給我就好」、「我有跟到就可以」等語（見
23 本院卷271頁），以及113年7月13日經本院當庭勘驗陳美珍
24 與陸居賦、訴外人林珈安之對話錄音錄影內容，陳美珍確實
25 曾以電話通知被告，將授權書拍照供被告簽立等情（見本院
26 卷第433至434頁、第95頁），可知被告確實已授權陳美珍簽
27 立買賣契約，其中則透過陳美珍、陸居賦告知買賣之進度。
28 再者，系爭房地之買賣契約書所記載之買方為「許耿誌」以
29 及蓋章，賣方則記載為「黃冠穎 代理人：陳美珍」及蓋
30 章，且於買賣契約之末頁之特別約定事項欄則有同樣留有原
31 告之簽章、「黃冠穎 陳美珍 代」及被告之蓋章（見本院卷

第19至23頁)；佐以簽收備忘錄上亦於賣方欄位記載「黃冠穎 陳美珍代」及2人之蓋章，代理人欄留有陳美珍之簽章（見本院卷第24頁）；不動產買賣價金履約保證申請書上之「不動產出賣人欄」亦記載「黃冠穎 代理人：陳美珍」以及2人之蓋章，於末頁則同樣有原告之簽章、「陳美珍 代」及被告之蓋章（見本院卷第25至26頁），自上開行為以及各該文件內容，並佐以陳美珍持被告之印章簽立上開文件等情，可知本件確實係由陳美珍代理被告簽立系爭買賣契約。

2.從而，系爭房地係由陳美珍代理被告委託紳泉公司出售，並由陳美珍代理被告與原告簽立買賣契約甚明，而該筆房地之買賣事宜應已由被告授權陳美珍為之，陳美珍係獲得被告之授權而與原告簽立契約。被告固辯稱：被告於113年7月13日線上簽署之授權書已載明僅授權代理簽立不動產委託銷售、租賃契約書，成交時簽立買賣、租賃合約書所有權人會親自履約等語，然綜觀此份委託書與前開陳美珍所代理辦理事務之事實，堪認被告已授權陳美珍全權為房屋買賣之事宜，尚不得僅因該份文件所載內容即認為陳美珍未獲授權簽立買賣契約。

(二)本件難認陳美珍係基於錯誤及受詐欺為委託及出售之意思表示：

1.按因被詐欺或脅迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。惟民法第92條所規定因被詐欺而為意思表示者，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言。該不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷（最高法院103年台上字第1384號民事判決意旨參照）。當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任。詐欺係由第三人所為者，表意人

並應就相對人明知或可得而知詐欺情事，負舉證責任。觀諸本院於114年11月27日準備程序當庭勘驗113年7月13日簽立系爭買賣契約之錄音、錄影內容，僅能知悉陳美珍曾於對話中提及「就是要重購退稅」等語（見本院卷第319至330頁），然綜觀簽立契約之過程，均無從認定在場之人曾明確保證本件得以重購退稅。再者，縱認被告所述為真，被告也未舉證證明原告知悉陸居賦等人所為保證，被告抗辯得撤銷其受詐欺之意思表示，難認有據。

2.按民法第88條第1項所謂錯誤係指意思表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別。是除當事人之資格或物之性質有誤，且為交易上認為重要者，始可視為意思表示內容之錯誤外，其餘動機錯誤若未表示於意思表示中，且為相對人所明瞭者，不受意思表示錯誤規範之保護，否則法律之安定性及交易之安全無法維護，此觀同條第2項規定自明（最高法院98年度台上字第1469號民事判決意旨參照）。經查，兩造就買賣之標的、價金意思表示均一致，買賣契約自己成立生效，至於不動產交易後得否辦理退稅等節，因各該申請人自身之條件有所差異，被告究係基於何種考量決定出售系爭房地，此為其內心之動機意思，縱其當時有誤認其出售後得以退稅之情形，此動機錯誤並非民法第88條所定意思表示之內容、表示行為、當事人資格或物之性質錯誤，自不得依民法第88條第1項規定撤銷意思表示，從而被告主張得依民法第88條，撤銷其締約之意思表示，尚非有據，不生合法撤銷之效果。被告抗辯得否重購退稅為交易上重要事項等語，難認有據。

(三)兩造並未就重購退稅與否達成停止條件之合意：

按兩造間就買賣數量、給付方式、付款等買賣契約必要之點，意思表示一致，依民法第153條第1項、第2項前段規定，買賣契約已成立。且按契約業已表明買受人為被上訴人，並表明買賣之標的物及總價金，對於買賣必要之點(要素)既意思表示一致，依民法第153條第2項，第245條第2項

規定，兩造間該房地之買賣契約自屬已有效成立。至其他非必要之點如付款方式、過戶程序、稅金負擔等兩造既無特別約定自應依法律規定為之，不能因此而謂買賣尚未成立（最高法院80年度台上字第2621號、77年度台上字第2479號民事判決意旨參照）。查兩造就系爭房地買賣之必要之點已達成合致，也無證據證明兩造於協議過程中曾經就「被告出售系爭房地係以得重購退稅為停止條件」等節意思表示一致，則被告所辯，自難採信。

(四)被告未履行契約義務，原告請求解除契約為有理由，且被告應同意原告向僑馥公司取回系爭履保帳戶內之231萬元暨其所衍生之利息，並給付原告115萬5,000元之懲罰性違約金，其餘請求應予駁回：

1.按系爭買賣契約第10條第1項、第3項約定略以：「除本約有特別約定外，甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方定7日以上催告仍未履行，他方有權主張解除契約」、「本約簽訂後，乙方若有擅自解約、不為給付、給付不能或違約情事致本約解除時，除應負擔甲方所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應返還乙方已支配之價金，並同意按甲方已支付價金總額及開立本票或支票之面額，作為懲罰性違約金」（見本院卷第22頁）。次按民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」約定之違約金，不問其作用為懲罰抑為損害賠償之預定，倘有過高，法院得依民法第252條規定減至相當之數額（參見最高法院71年度台上字第2223號、70年度台上字第3796號裁判要旨）。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（參見最高法院79年台上字第1915號判決意旨參照）。

2.經查，被告迄今未協同辦理過戶之事宜，經原告於113年8月1日以臺中法院郵局存證號碼001670號函催告被告履行等節，有該催告函影本在卷可稽（見本院卷第35至36頁），則原告主張依前開約定解除契約，為有理由。又原告所給付23

01 1萬元價金則分別於113年7月15日、同年月16日、17日存入
02 僑馥公司之信託專戶（見本院卷第29頁），揆諸前開約定，
03 被告喪失收受買賣價金之權利，且應按原告已支付價金總
04 額，給付懲罰性違約金。然本院審酌系爭買賣契約簽訂後迄
05 至被告違約情事發生之期間未久、此期間內國內房地產市場
06 價格波動情形，暨兼衡系爭房地之買賣價款為1,540萬元，
07 核屬於高價位商品之買賣契約，而被告違約經原告解除契約
08 後，使原告於系爭房地買賣過程中所付出時間精神之耗費、
09 交通往返之支出等無法具體精算之費用均歸於徒勞等一切客
10 觀情事，認系爭買賣契約第10條第3項約定以已支付買賣價
11 金相同之數額即231萬元作為違約金數額，核屬過高，爰依
12 被告之聲請（見本院卷第418至419頁），予以酌減為115萬
13 5,000元，逾此數額範圍所為之請求，即非正當，不應准
14 許。

15 (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
16 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
17 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
18 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
19 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
20 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
21 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條
22 定有明文。本件原告對被告之懲罰性違約金債權，為無確定
23 期限之給付，是依前開規定，應自原告催告請求被告負給付
24 責任即起訴狀繕本送達被告之翌日，起算遲延利息。查本件
25 起訴狀繕本於114年2月8日送達被告，有送達證書附卷可稽
26 （見本院卷第47頁）。揆諸前揭說明，原告請求被告給付自
27 114年2月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自
28 屬有據。

29 五、綜上所述，原告依民法第259條第1款、第2款、第179條規
30 定，請求被告應同意原告向僑馥公司取回系爭履保帳戶內之
31 231萬元暨其所衍生之利息，並依系爭買賣契約第10條第3項

約定，請求被告給付115萬5,000元及自起訴狀繕本送達翌日（即114年2月9日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、依強制執行法第130條第1項規定，原告就聲明第1項之假執行聲請，應予駁回。至原告聲明第2項部分，兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

貳、反訴部分

一、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。

二、實體方面

(一)反訴原告主張：紳濠公司仲介陸居賦、地政士黃郁晴明知系爭房地無法重購退稅，竟於113年7月13日向反訴原告之代理人陳美珍佯稱系爭房地符合重購退稅資格，致陳美珍陷於錯誤，在急迫、輕率、無經驗之情形下，代理反訴原告簽立系爭買賣契約。爰依民法第74條、第88條、第92條第1項規定，提起本件反訴。並聲明：(一)先位聲明：確認兩造於113年7月13日簽訂之系爭買賣契約書之契約關係不存在。(二)備位聲明：兩造於113年7月13日所訂立之系爭買賣契約法律關係應予撤銷。

(二)反訴被告抗辯：反訴被告未對反訴原告施用詐術，系爭房地是否得申請重購退稅，僅屬動機錯誤，且反訴原告未自行查證，亦有過失，反訴原告及陳美珍與房屋仲介係經多次商討、交涉後始簽立系爭買賣契約，亦無任何輕率、急迫、無

經驗之情形存在，反訴原告自不得撤銷系爭買賣契約之意思表示等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

(三)得心證之理由

經查，參照陸居賦於本院另案（113年度訴字第2815號，下稱另案）案件證述略以：我跟陳美珍買賣房產有一段時間了，我們是認識一陣子還不錯的朋友。反訴原告在買賣過程中沒有跟我講過只要重購退稅不符合，他們就絕對不會賣房子，我都有跟陳美珍說，若她要申請重購退稅，依照法令規定，她現在的條件是不符合，我也提供給她相關被查緝的案例，但是她說她朋友也有這樣申請的過，她要申請我也沒辦法阻止等語（見另案卷第162至163頁），堪認陳美珍對於出售系爭房地後得否重購退稅乙事，已詢問陸居賦，也曾自友人處探詢相關資訊，反訴原告主張陳美珍急迫、輕率、無經驗，已非無疑，且反訴原告並未舉證以實其說，此部分主張自難認有據。又被告不得依民法第88條、第92條第1項規定撤銷系爭買賣契約，已如前述，則反訴原告先位主張確認兩造於113年7月13日簽訂之系爭買賣契約書之契約關係不存在、備位撤銷系爭買賣契約之意思表示，均無理由。

參、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。

肆、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，反訴原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 26 日

民事第二庭 審判長法官 李悌愷

法官 顏銀秋

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 6 月 26 日

