

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第46號

原告 陳葳葳
訴訟代理人 張家榛律師
被告 張如茵
惠信建設股份有限公司

法定代理人 顏定滄
共同
訴訟代理人 王怡潔律師
許榮進律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國115年3月3日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告張如茵應給付原告新臺幣100萬元，及自民國114年11月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、被告惠信建設股份有限公司應給付原告新臺幣100萬元，及自民國114年11月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、本判決第一、二項之給付，如任一被告已為給付者，其餘被告於其給付之範圍內，免給付義務。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之25，餘由原告負擔。
- 六、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣33萬3333元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣100萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：伊於民國113年7月29日分別與被告張如茵（下稱張如茵）簽訂土地預定買賣契約書、與被告惠信建設股份有限公司（下稱惠信公司）簽訂房屋預定買賣契約書，前開契

01 約互為聯立契約（下合稱系爭契約），伊以合計新臺幣（下
02 同）3972萬元之價格，購買臺中市○○區○○段000地號土
03 地內惠宇洲際（下稱系爭建案）住宅編號B棟7樓房屋及坐落
04 基地暨停車位（下合稱系爭房地），伊嗣已陸續給付價金39
05 9萬元。惟伊簽約當時，係遭被告之履行補助人（即代銷公司
06 業務人員）故意隱瞞整棟社區排價表和成交資訊，並在資訊
07 不透明，被惡意欺騙之下，受詐欺而以較高價額締約，伊自
08 得依民法第92條第1項規定，以存證信函為撤銷購買系爭房
09 地之意思表示，並依民法第179條規定及不真正連帶之法律
10 關係，請求被告返還399萬元。縱認伊主張撤銷無理由，但
11 被告亦已主張解除契約，且無實際損害，自無從向伊請求損
12 害賠償性質之違約金。又縱認本件為懲罰性違約金，金額亦
13 過高，伊依民法第252條規定請求將違約金酌減至零，並依
14 民法第179條規定及不真正連帶之法律關係，請求被告返還3
15 99萬元等語。並聲明：（一）被告張如茵應給付原告399萬元，
16 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
17 息；（二）被告惠信公司應給付原告399萬元，及自起訴狀繕本
18 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；（三）前二項所
19 命給付，如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，
20 免除其給付之責任；（四）願供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告則以：原告得知系爭建案預售訊息後，即聯繫惠信公司
22 銷售人員，並於113年7月21日前來接待中心會談，當時符合
23 原告條件僅有編號3B之預售屋，但原告不要購買，嗣編號7B
24 之預售屋開放訂購，原告隨即於113年7月22日下訂，訂購當
25 時原告就已經表達可能買貴了，然原告經過多日契約審閱期
26 之思考後，仍於113年7月29日正式簽約決定購買，伊對於交
27 易資訊均如實告知，價格透明，並無隱瞞，伊並無詐欺之情
28 事，且原告本身為專業之房屋仲介人員，遠比一般消費者知
29 悉市場行情，本件交易過程中，原告確實也展現其對市場行
30 情的掌握程度，亦有查詢系爭建案他戶之價格，一再表明其
31 購買單價較高，顯見原告對於購買單價將近每坪71萬元已有

01 認識，並無因銷售人員所傳遞之訊息而影響購買意願，原告
02 主張受詐欺陷於錯誤，與事實不符。又原告事後不願意繼續
03 繳納期款而遭伊解除契約，並沒收違約金，於法有據，且兩
04 造約定之違約金乃依據內政部所頒定之定型化契約應記載及
05 不得記載之規定擬定，並無過高，原告主張酌減，並無理由
06 等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受
07 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、本院之判斷：

09 (一) 原告主張兩造間就系爭房地分別簽訂土地預定買賣契約
10 書、房屋預定買賣契約書，由原告向被告購買系爭建案住
11 宅編號B棟7樓房屋及坐落基地暨停車位，買賣總價合計39
12 72萬元，原告已支付399萬元等情，為兩造所不爭執，並
13 有系爭契約（見本院卷第17-51頁）在卷可稽，原告此部
14 分主張，堪信為真。

15 (二) 原告主張：原告係受被告履行補助人之詐欺而以較高價額
16 締約，原告依民法第92條第1項前段、第179條規定，撤銷
17 購買系爭房地之意思表示及請求返還不當得利即399萬元
18 等語。則為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

19 1. 民法第92條第1項規定：「因被詐欺而為意思表示者，表
20 意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第3人所為者，以相
21 對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。」，而
22 該條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，表意人
23 得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意思表
24 示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意人
25 意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為
26 真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，
27 不包括就行為對象(事或物)之特性為不實或誇大之陳述，
28 欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之事
29 實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自
30 由形成意思之過程有無因果關係為斷(最高法院100年度台
31 上字第858號民事裁判意旨參照)。且該條項所謂詐欺，雖

01 不以積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除在法律上、
02 契約上或交易習慣上就某事項負有告知之義務者外，其緘
03 默並無違法性，即與本條項之所謂詐欺不合(最高法院104
04 年度台上字第2218號民事裁判意旨參照)。再民法上之詐
05 欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基
06 於錯誤，而為不利於己之意思表示者，始足當之。倘詐欺
07 行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意
08 思表示，仍與詐欺之法定要件不侔，無容其依民法第92條
09 第1項規定撤銷意思表示之餘地(最高法院87年度台上字第
10 1195號民事裁判意旨參照)。

- 11 2. 原告主張於上揭時間與被告簽訂系爭契約時，係受詐欺而
12 為意思表示，乃依民法第92條第1項規定撤銷所為簽約之
13 意思表示，無非係以銷售人員隱匿價金訊息、成交資訊，
14 影響原告對於是否購買系爭房地之決定等語。查不動產買
15 賣價格，涉及金額之龐大，買方應審慎決定，賣方所提供
16 之資訊，其目的在吸引買者，與現實狀況間容有差距，買
17 方應經過調查驗證賣方所提供之資訊正確後，再作決定。
18 原告自承前曾與惠信公司進行交易（見本院卷第4頁），
19 且原告本身即為專業之房屋仲介人員，為原告所不爭執
20 （見本院卷第178頁），對於市場行情，相較於一般人，
21 顯然有較高的敏銳度及專業知識，原告自可調查評估後再
22 為本件買賣，況依原告所提出其與業務人員之LINE對話內
23 容，原告稱「我今天買到71萬去了有點扯、如果這樣我真
24 的，也是可以忍住不買」等語（見本院卷第82頁），足見
25 原告已有查詢相關成交價格，難認被告之履行輔助人有何
26 故意隱匿市場價格，詐欺或誤導原告簽訂系爭契約之情
27 形。
- 28 3. 再者，本件係經原告考量系爭房地之地點、坪數、格局及
29 價格等條件符合其購屋需求及經濟效益後，始於113年7月
30 29日與被告簽約購買系爭房地，本件並無物之性質錯誤之
31 情事，自難單憑原告嗣後主觀上認為購買金額過高，而認

01 係受詐欺而締約。至於系爭建案是否即將售罄，有無其他
02 戶可供銷售，或業務人員有無購買同一建案之資訊，核與
03 系爭契約之有效成立無關，難認屬原告決定是否購買之重
04 要因素，亦無對原告自由意思形成過程為不當干涉，原告
05 主張依民法第92條第1項規定，撤銷購買系爭房地之意思
06 表示，自屬無據，不應准許。

07 (三) 原告主張：系爭契約即便原告無從撤銷，然被告損失甚
08 微，被告將原告已交付之款項沒收，實屬過高，請准予酌
09 減等語。則為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

10 1. 查依兩造簽立之土地預定買賣契約書第17條第4項約定：

11 「買方（即原告，下同）違反有關『付款條件及方式』之
12 規定者，賣方（即張如茵）得沒收依土地總價款15%（最高
13 不得超過15%）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款
14 者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」

15 （見本院卷第24頁），及房屋預定買賣契約書第25條第4
16 項約定：「買方（即原告）違反有關『付款條件及方式』
17 之規定者，賣方（即惠信公司）得沒收依房屋總價款15%
18 （最高不得超過15%）計算之金額。但該沒收之金額超過已
19 繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契
20 約。」（見本院卷第44頁）。而原告僅給付399萬元價
21 金，其餘價款均未依約支付，為原告所不爭執，顯然違反
22 付款條件及方式之約定，則被告主張解除系爭契約並依約
23 沒收原告已繳價款，難認無法律上原因，原告主張被告無
24 從請求損害賠償性質之違約金，難認可採。

25 2. 按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
26 之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
27 數額。民法第250條第2項、第252條定有明文。次按違約
28 金有賠償總額預定性及懲罰性之分，而當事人約定之違約
29 金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人
30 所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之
31 一切利益為衡量標準。倘違約金係損害賠償總額預定性質

01 者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，
02 以決定其約定之違約金是否過高。又按當事人約定契約不
03 履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減
04 至相當之數額。而約定違約金過高與否之事實，應由主張
05 此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院82年度
06 台上字第2476號民事裁判意旨參照）。本院審酌原告為從
07 事中古屋之仲介業者（見本院卷第175頁），系爭建案預
08 計118年9月30日完成使用執照所定之必要設施（見本院卷
09 第36頁），尚未完成，被告就其所受損害，並未陳報以供
10 參考，併考量現今社會經濟狀況等一切情狀，認被告得沒
11 收之違約金，應酌減為299萬元為適當。至原告請求將違
12 約金酌減至零，不應准許。

13 3. 原告已給付被告399萬元，而因系爭契約為被告解除，而
14 被告得向原告主張之違約金數額為299萬元，是被告就收
15 受原告之價金399萬元，其中100萬元（計算式：399萬元
16 - 299萬元 = 100萬元），已無法律上之原因，是原告主張
17 被告對其有不當得利100萬元，得請求被告返還，於法有
18 據。

19 四、綜上所述，原告依不當得利返還請求權，請求張如茵給付10
20 0萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年11月15日（見本院
21 卷第131頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息；請求惠
22 信公司給付100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年11月
23 15日（見本院卷第133頁）起至清償日止，按年息5%計算之
24 利息；上開給付，如一被告已為給付者，其餘被告於其給付
25 之範圍內，免給付義務，為有理由，應予准許；至逾此範圍
26 之請求，為無理由，應予駁回。

27 五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，就原
28 告勝訴部分，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准
29 許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應予
30 駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及主張（原告請求被告提

01 出訴外人林秀芳亦有購買系爭建案之相關明細資料，本院認
02 核無必要），核與判決結論無影響，爰不一一論述，附此敘
03 明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日
06 民事第六庭 法官 謝慧敏

07 正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日
11 書記官 張隆成