

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第869號

原告 林麗香
傅晟鑫
傅益智

前列3人共同訴訟代理人

李佩珊 律師

被告 恆笙建築開發股份有限公司

法定代理人 李硯玫

訴訟代理人 鐘登科 律師

複代理人 汪以庭 律師

被告 田沃開發有限公司

法定代理人 李豪晃

被告 立寶不動產經紀有限公司

法定代理人 江明學

前列2人共同訴訟代理人

韓銘峰 律師

上列當事人間確認本票債權不存在事件，本院於民國114年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：臺中市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)及其上廠房(下稱系爭廠房)為原告共有，原告因有出售系爭土地之願意，遂於民國113年6月間委由從事不動產仲介之訴外人何慧玲居間出售，何慧玲於受託期間，曾多次協同被告恆笙建築開發股份有限公司(下稱恆笙公司)負責人夫妻

01 前往現場查看地形及樣貌，何慧玲於受託仲介10日後致電原
02 告林麗香，表示有買家願意承購，何慧玲旋即將原告及恆笙
03 公司負責人相約至何慧玲所屬仲介公司地下一樓碰面商議，
04 於雙方見面時，何慧玲及原告等均有告知系爭廠房出租予第
05 三人立萬基租賃有限公司，租期自111年1月10日起至116年1
06 月9日止，恆笙公司明知系爭廠房已出租於第三人，仍表明
07 願意購買系爭土地，旋即於原告於113年6月30日簽訂土地買
08 賣契約書(下稱系爭買賣書)，雙方並約定預計於113年10月3
09 1日完成系爭土地移轉過戶登記。嗣恆笙公司於113年9月27
10 日藉口欲撥付第3期款項而邀約原告等碰面，竟表示已無意
11 願承買系爭土地，並委由地政士宋民皓為其繕打解約協議書
12 (下稱系爭解約書)，要求原告在其上簽名，並同時開立附表
13 所示本票以為擔保，因原告均非高端知識分子，就系爭解約
14 書上所載文字意義根本不了解，且在場之恆笙公司代表人士
15 等人之脅迫，並向原告誣稱不會因簽訂系爭解約書而產生其
16 他不履行契約之責任，原告始會在受脅迫、詐欺之情況下簽
17 訂系爭解約書及附表所示本票。嗣恆笙公司於113年10月16
18 日將系爭解約書中原告應給付違約金新臺幣(下同)550萬元
19 之債權讓與被告田沃開發有限公司(下稱田沃公司)、被告立
20 寶不動產經紀有限公司(下稱立寶公司)，田沃公司再持附表
21 所示本票向鈞院聲請本票裁定強制執行，爰依民法第92條第
22 1項前段規定，以起訴狀繕本送達撤銷原告簽訂系爭解約書
23 及附表所示本票之意思表示，並依票據法第14條第1項規
24 定，請求確認鈞院114年度司票字第598號民事裁定(下稱系
25 爭裁定)所示本票對原告等3人之債權不存在。倘鈞院認原告
26 等撤銷系爭解約書及附表所示本票之意思表示不合法，因原
27 告已如數歸還恆笙公司支付之價金，恆笙公司未受有任何損
28 害，系爭解約書約定之違約金實有過高之嫌，懇請鈞院依民
29 法252條酌減。

30 二、被告則以：原告與恆笙公司分別經由立寶公司、田沃公司仲
31 介，於113年6月30日簽訂系爭買賣書，因原告前曾告知恆笙

01 公司，系爭土地尚有廠房且出租與第三人，故買賣雙方乃約
02 定原告至遲應於113年10月底排除租約，並於系爭買賣書第1
03 2條第4項、第9項明定：「賣方須將地上物拆除並辦理稅籍
04 減失。」、「本標的物有出租他人之情形，賣方須騰空點
05 交。」。簽訂系爭買賣書後，恆笙公司陸續依約將第1期款2
06 596萬元、第2期款2596萬元匯入履約保證專戶。詎原告遲無
07 法與系爭廠房承租人合意終止租約，致影響後續買賣時程之
08 進行，買賣雙方乃於113年9月27日簽訂系爭解約書，並由原
09 告開立附表所示本票，以擔保違約金之支付。系爭解約書及
10 附表所示本票，係由原告、恆笙公司合意簽訂，簽訂時不僅
11 有宋民皓地政士見證，買賣雙方之仲介公司負責人員亦在
12 場，是原告指稱遭詐欺脅迫云云，顯非事實。系爭買賣書雖
13 由買賣雙方解除，然究其原因係由原告遲未無法排除租約、
14 無法履行契約所致，倘恆笙公司未同意解除契約，而是由原
15 告單方解約，依系爭買賣書第8條第3項約定，恆笙公司可向
16 原告請求已繳價金總額5192萬元之違約金，遠高於本件約定
17 之違約金550萬元，且相較於系爭買賣書約定之總價0000000
18 00元，約定違約金僅占買賣總價金約2%而已，是本件約定違
19 約金並無過高等語置辯，請求駁回原告之訴。

20 三、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
21 民事訴訟法第277條定有明文。又當事人主張其意思表示係
22 因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，
23 負舉證之責任，有最高法院21年上字第2012號判例可參。本
24 件原告主張系爭解約書、附表所示本票係受詐欺、脅迫所簽
25 業據被告所否認，依上開說明，自應由原告就此事實負舉
26 證責任。對此，原告並未舉證以實其事，而系爭解約書文字
27 ：「立協議書人恆笙建築開發股份有限公司(簡稱買方)、傅
28 益智、傅晟鑫、林麗香(簡稱賣方)透過立寶不動產經紀有限
29 公司、田沃開發有限公司居間賣方所有座落於豐原區三陽段
30 372地號。雙方於民國113年6月30日簽訂不動產買賣契約書
31 在案，今因賣方無意出售，無法履行契約義務，經雙方同意

01 解除契約，解約日期為113年9月27日，協議如下：一、賣方
02 同意於113年9月27日將買方依約所給付之價金全數返還買
03 方。二、賣方須支付買方違約金新台幣伍佰伍拾萬元整。
04 三、賣方須支付代書費含鑑界規費新台幣壹萬伍仟伍佰元
05 整。四、賣方須支付履保費新台幣陸佰元。五、買方違約金
06 及履保費賣方須匯入買方指定帳戶(合庫銀行大里分行帳
07 號：0000000000000 戶名：恆笙建築開發股份有限公司)。
08 六、賣方須於114年1月10日前支付違約金，並簽立本票伍佰
09 伍拾萬元以作擔保。七、爾後任一方不得對他方主張任何權
10 利。」，並非艱澀難懂，其下見證人欄並經宋民皓蓋章見
11 證，是原告主張系爭解約書、附表所示本票係受詐欺、脅迫
12 所簽，即難採信，應以被告抗辯為可採。

13 四、約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，固為民法
14 第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之
15 事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量
16 、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約
17 定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約
18 金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。
19 況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體
20 現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、
21 對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由
22 意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違
23 約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約
24 定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實
25 現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院
26 亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，
27 仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債
28 務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難
29 謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護，有最高法
30 院92年度台上字第2747號判決意旨參照。原告提出之終止不
31 動產買賣價金履約保證協議書記載，系爭買賣書契約總價款

01 為000000000元，買方已存於專戶款項計5192萬元，依系爭
02 買賣書第8條第3項約定：「本約簽訂後，乙方(指原告)若有
03 擅自解約、不為給付、給付不能或其他違約情事致本約解除
04 時，除應負擔甲方(指恆笙公司)所受損害之賠償外並喪失收
05 受價金之權利，且應將乙方已支配之價金返還甲方，並同意
06 按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付
07 甲方」，原告原應給付違約金5192萬元予恆笙公司，系爭解
08 約書僅約定違約金550萬元，難認違約金有何過高情事，並
09 無依職權酌減之必要，原告請求酌減違約金並無可採。

10 五、綜上所述，原告主張系爭解約書、附表所示本票係受詐欺、
11 脅迫所簽，難以採信；系爭解約書約定違約金550萬元，亦
12 難認違約金有何過高情事。從而，原告依民法第92條第1項
13 前段規定，以起訴狀繕本送達撤銷原告簽訂系爭解約書及附
14 表所示本票之意思表示，並依票據法第14條第1項規定，請
15 求確認系爭裁定所示本票對原告等3人之債權不存在，即無
16 理由，應予駁回。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日

19 臺中簡易庭 法 官 劉正中

20 以上為正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
23 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應
24 一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日

26 書記官 葉家好