

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第620號

上訴人 張嘉奇

訴訟代理人 張慶達律師

複代理人 王世勳律師

被上訴人 羅孟庭

訴訟代理人 呂思賢律師

複代理人 黃國銘律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國111年10月13日臺灣臺中地方法院110年度訴字第2655號第一審判決提起上訴，並為訴訟標的之追加及訴之追加，本院於112年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

(一)先位之訴：上訴駁回。

(二)追加備位之訴：兩造於民國110年4月21日簽訂之不動產買賣契約書第8條第2項後段，關於沒收買方已繳價款或已付之票據違約金之約定，應酌減為新臺幣195萬7,500元。

(三)上訴人其餘追加備位之訴及假執行之聲請均駁回。

(四)第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，民事訴訟法第446條第1項定有明文。本件上訴人（即原審原告）於第二審訴訟程序中，依同法第255條第1項第2款之規定，以請求之基礎事實同一而為訴之變更或追加者，依上開說明，上訴人仍得為原訴變更或追加他訴。又所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請

01 求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具
02 有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先
03 後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統
04 一解決紛爭者，即屬之（最高法院95年度台上字第1573號判
05 決意旨參照）。又按訴之客觀預備合併，必有先位、後位不
06 同之聲明，當事人就此數項請求定有順序，預慮先順序之請
07 求無理由時，即要求就後順序之請求加以裁判，法院審理應
08 受此先後位順序之拘束。於先位之訴有理由時，備位之訴即
09 毋庸裁判。必先位之訴為無理由時，法院始得就備位之訴為
10 裁判。

11 二、查本件上訴人於原審主張依民法第113條、第179條等規定，
12 求為命被上訴人羅孟庭（下稱被上訴人或羅孟庭）應給付上
13 訴人新臺幣（下同）275萬元本息。經原審判決其全部敗
14 訴，並駁回其假執行之聲請，上訴人聲明不服提起上訴，原
15 上訴聲明原為：「1.原判決廢棄。2.上廢棄部分：(一)被上訴
16 人應給付上訴人275萬元，並自本起訴狀送達被上訴人翌日
17 起迄清償日止，按年息5%計算之利息。(二)訴訟費用由被上訴
18 人負擔。(三)第(一)項請求，上訴人願供擔保，請准予假執
19 行。」等語（見本院第5頁）。嗣於本院審理中，除將前揭
20 上訴聲明改列為先位聲明外，並另主張追加依民法第359
21 條、第259條（指備位聲明一）及第252條（指備位聲明二）
22 等規定為請求（見本院卷第117頁），並備位聲明一：
23 「①：(1)被上訴人應給付上訴人275萬元，並自本起訴狀繕
24 本送達被上訴人翌日起迄清償日止，按年息5%計算之利息。
25 (2)訴訟費用由被上訴人負擔。(3)第(1)項請求，上訴人願供擔
26 保，請准予假執行。」；備位聲明二：「請求酌減被上訴人
27 沒收之275萬元。」等語（見本院卷第85至87、117至118
28 頁），雖被上訴人僅同意上訴人追加備位聲明一，而不同意
29 追加備位聲明二（見本院卷第117頁），然上開追加部分
30 （含訴訟標的之追加及備位聲明）之原因事實，均本於兩造
31 間之不動產買賣契約書及上訴人得否請求被上訴人返還已給

01 付之買賣價金，應認在社會生活上有相當之共通性或關連
02 性，且訴訟及證據資料在相當程度範圍內得加以援用，屬請
03 求之社會基礎事實同一，自應容許上訴人在第二審所為上開
04 訴之追加（含訴訟標的之追加及備位聲明）。

05 貳、實體方面：

06 一、上訴人主張：

07 （一）伊經由住商不動產仲介，向羅孟庭購買坐落臺中市○區○○
08 段000000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段0000、0000
09 建號建物（門牌號碼：臺中市○區○○路00號0樓之0、00號
10 0樓之0，下稱系爭房屋，系爭土地及系爭房屋以下合稱系爭
11 房地）。兩造於簽訂系爭房地不動產買賣契約書（下稱系爭
12 買賣契約）前，伊因羅孟庭及其祖母周玉真消極隱瞞系爭房
13 屋內，其中3間房間設有電信公司基地台設備，因而陷於錯
14 誤，而與羅孟庭於110年4月21日簽訂系爭買賣契約。伊依系
15 爭買賣契約將買賣不動產期款360萬元匯入「安新建經」在
16 銀行之履約保證專戶，又因羅孟庭急需用錢，央求伊給予動
17 用保證專戶內價金275萬元。嗣經仲介即訴外人張維哲會同
18 羅孟庭查看系爭房屋，赫然發現屋內竟設有電信基地台相關
19 設施，出租套房僅餘4間，系爭房屋非全為出租套房，伊始
20 知受騙，並以存證信函表示依民法第92條第1項規定撤銷系
21 爭買賣契約之意思表示，羅孟庭自需返還已收取之買賣價金
22 275萬元，爰依民法第113條、179條規定，請求被上訴人返
23 還已收取之買賣價金275萬元。

24 （二）又伊於110年4月21日簽約時，根本不知悉系爭房屋內有三間
25 房間置設電信公司基地台，直至嗣後銀行貸款時始發現羅孟
26 庭出賣給伊之房屋內有設置基地台之瑕疵，伊自得於二審以
27 本追加書狀送達被上訴人時（即112年2月17日，見本院卷第
28 117頁）解除系爭買賣契約，並依民法第359條、第259條第
29 1、2款規定，請求被上訴人返還價金275萬元（即備位聲明
30 一）。

31 （三）另若認（假設語）羅孟庭認伊違約遲延給付，而解除系爭買

賣契約為有理由，羅孟庭可沒收違約金即已給付之價金275萬元，然因羅孟庭就本件買賣不動產尚無何損害，卻沒收高達275萬元之違約金，此違約金亦屬過高，伊請求依民法第252條規定予以酌減，以符公平及情理。

(四)綜上諸情，爰依民法第113條、第179條規定，求為命被上訴人應給付上訴人275萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並願供擔保請准為假執行之宣告（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並於本院追加依民法第359條、第259條、第252條等規定為請求權基礎，見本院卷第117頁）。並上訴聲明：(1)原判決廢棄。(2)上廢棄部分：(一)被上訴人應給付上訴人275萬元，並自本起訴狀送達被上訴人翌日起迄清償日止，按年息5%計算之利息。(二)訴訟費用由被上訴人負擔。(三)第(一)項請求，上訴人願供擔保，請准予假執行。另追加聲明：①追加備位聲明一：(1)被上訴人應給付上訴人275萬元，並自本起訴狀繕本送達被上訴人翌日起迄清償日止，按年息5%計算之利息。(2)訴訟費用由被上訴人負擔。(3)第(1)項請求，上訴人願供擔保，請准予假執行。②追加備位聲明二：請求酌減被上訴人沒收之275萬元。

二、羅孟庭則以：

(一)伊否認有以詐術使上訴人陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約。系爭買賣契約雖為伊與上訴人簽署，惟買賣過程全程由仲介張維哲偕同上訴人察看系爭房屋、傳遞雙方訊息及提供簽約文件，鑰匙由周玉真之姨甥即訴外人鄧瑞宏交由張維哲保管自行帶看。系爭房屋之實質所有人為伊之外祖母周玉真，伊僅受委託出名為登記名義人。系爭買賣契約簽約前，上訴人及張維哲並非向伊接觸商討系爭房屋交易，乃鄧瑞宏引介張維哲向周玉真洽詢系爭房屋現況後，與周玉真分別簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱委託銷售契約書）及現況說明書，伊未簽署該等文件，現況說明書及委託銷售契約書上雖有伊名字之簽署字樣，惟該簽名並非伊親自簽署。系爭買賣

01 契約簽署前，伊並不知張維哲與周玉真間之洽談情況，斷無
02 可能有上訴人所稱伊向上訴人及張維哲使用詐術等情，上訴
03 人主張伊告知錯誤資訊使上訴人陷於錯誤等，實悖於事實。

04 (二)周玉真於系爭買賣契約簽訂前已據實告知系爭房屋租賃現
05 狀。蓋仲介張維哲於110年4月1日拜訪周玉真詢問系爭房屋
06 之現況時，當日周玉真即已告知系爭房屋0樓屋內4間房間仍
07 有房客承租中，剩餘3間則出租給電信公司架設行動電話基
08 地台設備，但若買方有需要，可將該等設備搬遷至房屋頂樓
09 放置。周玉真亦提出電信公司之行動通信業務設備設置契約
10 (下稱設置契約)供張維哲拍照，該設置契約簽約名義人訴
11 外人黃冠華為周玉真兒子，其上載有電信設備承租空間為系
12 爭房地室內房間之約定，張維哲了解系爭房屋現況後，於現
13 況說明書(成屋)中第5項「是否有出租或出借」情形勾選
14 「是」及手寫「滿租、5000/間」、第14項「是否有出租或
15 出借」情形勾選「是」及手寫「依表單」、第29項「是否需
16 繳交管理費」情形勾選「否」及手寫「免管理費 以基地台
17 收入支出」，並有張維哲及上訴人簽署確認，可證張維哲於
18 110年4月1日當天早已確認系爭房屋使用現況。雖上訴人與
19 伊及周玉真間於系爭房屋所有買賣訊息全透過仲介張維哲傳
20 遞，惟上訴人既已於現況說明書上簽署，應認上訴人亦已於
21 簽約前確認過系爭房屋內之現況。

22 (三)再者，上訴人向銀行辦理貸款時，經數間銀行鑑價人員評估
23 貸款成數，惟因貸款成數不如上訴人預期。依此，上訴人兩
24 度要求延長價金給付時程，甚至又要求提供伊房貸之承辦銀
25 行經理電話，以爭取較高之貸款成數。換言之，上訴人至少
26 於銀行鑑價人員勘察系爭房屋時，即知系爭房屋內設有電信
27 設備，惟上訴人於知悉後並未提出任何異議，反而兩度要求
28 延長付款時程，以供其另覓貸款來源。故系爭房屋內設基地
29 台設備並不違背上訴人簽訂系爭買賣契約之本意，不得因上
30 訴人及房仲自身錯估銀行估價及貸款成數，而謂伊有詐欺行
31 為。且房屋之使用現況，只要事前勘察，並非無法輕易察

01 覺，而不動產買賣係涉及鉅額資金之交易，依一般房屋買賣
02 交易實務，一般客觀理性之人至少會於簽訂買賣契約前勘察
03 買賣標的物房屋之現況，更何況本件係透過專業房仲經紀業
04 者協助處理帶看及買賣事宜，殊難想像系爭買賣契約簽訂
05 前，僅憑伊或周玉真口頭宣稱系爭房屋「不便開門供查看房
06 屋」，房仲及上訴人即予以信賴而簽訂系爭買賣契約，故上
07 訴人之主張實有違一般社會常理，不足為採。

08 (四)再退步言之，兩造簽訂變更期款暨延後交屋協議書後，伊交
09 屋義務為110年8月31日。上訴人不僅未依約付款，甚於同年
10 月12日寄發存證信函予伊，宣稱伊有詐欺行為。周玉真為避
11 免無謂爭執，遂要求電信商將基地台設備移往頂樓，並於同
12 年8月31日以前完成設備遷移，故縱假設系爭房屋內設基地
13 台設備不合於上訴人簽訂系爭買賣契約之本意，被上訴人亦
14 於交屋前使系爭房屋之狀態符合系爭買賣契約之契約本旨，
15 然實際上系爭房屋內設基地台設備，並不違反系爭買賣契約
16 之本旨。是以上訴人起訴主張，伊向上訴人及張維哲陳稱系
17 爭房屋為出租套房使用，目前仍有房客居住在內，不方便開
18 門供查看屋況，使上訴人陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約，並
19 依民法第92條第1項規定撤銷系爭買賣契約之意思表示及依
20 同法第113條及第179條請求返還已收價金275萬元等云云，
21 與事實及一般交易常態有違，實不足採，伊已於110年8月25
22 日以存證信函催告上訴人提出給付價金，上訴人仍置之不
23 理，復於110年9月13日寄發存證信函解除系爭買賣契約，並
24 依該契約第8條第2項沒收上訴人已繳價款作為違約金，且違
25 約金係基於自由意志所為，並無過高等語，資為抗辯。並答
26 辯聲明：1.請駁回上訴。2.請駁回追加之備位聲明。3.一、
27 二審訴訟費用請准由上訴人負擔。4.若受不利判決，被上訴
28 人願供擔保，請准宣告免為假執行。

29 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第59至60頁）

30 1.系爭房屋目前所有權登記於羅孟庭名下。

31 2.系爭房屋內共7個房間，羅孟庭之外祖母周玉真將其中4間出

01 租予一般自然人，將其餘3間出租予電信公司，並有放置行
02 動電話基地台設備。

03 3.周玉真與一品不動產經紀股份有限公司（台中世界之心加盟
04 店，下稱一品公司）於110年4月1日簽訂專任委託銷售契約
05 書，委託一品公司銷售系爭房地，仲介事宜由張維哲承辦。

06 4.兩造於110年4月21日簽訂系爭買賣契約，由張嘉奇以總價13
07 05萬元向羅孟庭購買系爭房地，該買賣價金分4期給付（簽
08 約款、用印款、完稅款、尾款）。

09 5.關於系爭買賣契約之價金金流：

10 (1)張嘉奇於110年4月22日將簽約款中3萬元匯至系爭買賣契約
11 之履約保證專戶。

12 (2)張嘉奇於110年4月29日將剩餘簽約款127萬元匯至履約保證
13 專戶。

14 (3)羅孟庭於110年5月3日動用履約保證專戶內之75萬元。

15 (4)張嘉奇於110年5月12日將用印款130萬元匯至履約保證專
16 戶。

17 (5)張嘉奇於110年6月16日將完稅款中100萬元匯至履約保證專
18 戶；羅孟庭於同日動用履約保證專戶內之200萬元。

19 (6)綜上，張嘉奇匯入履約保證專戶內之價金共計360萬元；羅
20 孟庭動用之價金共計275萬元。

21 6.兩造於110年6月11日簽訂第1次變更期款暨延後交屋協議
22 書；復於110年7月23日簽訂第2次變更期款暨延後交屋協議
23 書。

24 7.張嘉奇於110年8月12日寄發存證信函予羅孟庭，主張依民法
25 第92條第1項規定撤銷買受系爭房屋之意思表示（是否合法
26 撤銷有爭執），並請求羅孟庭於7日內返還受領之價金，羅
27 孟庭於110年8月16日收到該函。

28 四、兩造爭執事項：（見本院卷第59至60頁）

29 1.羅孟庭或周玉真有无對張嘉奇隱匿系爭房屋內有基地台設備
30 之事實，而構成詐欺？

31 2.張嘉奇依民法第92條第1項規定撤銷買受系爭房屋之意思表

01 示，並依民法第179條規定請求羅孟庭返還價金275萬元，有
02 無理由？

03 五、本院得心證之理由：

04 (一)前揭不爭執之事實，有系爭買賣契約、買賣價金履約保證申
05 請書、不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）、系爭房屋
06 之建物登記第二類謄本、交屋證明書、買賣價金履約保證證
07 書、變更期款暨延後交屋協議書、專任委託銷售契約書、行
08 動通信業務設備設置契約、履約保證帳戶交易明細、110年6
09 月11、12日價金履約保證動用專戶款項協議書等件為證（見
10 原審卷第15至41頁、第79至113頁、第135、351頁），堪信
11 為真實。

12 (二)先位聲明部分：

13 ①上訴人起訴主張羅孟庭隱匿系爭房屋內有基地台設備而構成
14 詐欺，為無理由：

15 1.按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，
16 表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意
17 思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意
18 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
19 真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不
20 包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲
21 以價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之事實是
22 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
23 意思之過程有無因果關係為斷（最高法院100年度台上字第8
24 58號判決意旨參照）。次按因被詐欺或被脅迫而為意思表示
25 者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，
26 以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法
27 第92條第1項定有明文。民法第92條第1項所謂詐欺，雖不以
28 積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除在法律上、契約上
29 或交易習慣上就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違
30 法性，即與本條項之所謂詐欺不合（最高法院104年度台上
31 字第2218號判決意旨參照）。且衡諸一般交易常情，房屋出

賣人應有義務告知買受人買賣標的之現況。

2.查，依系爭買賣契約所附之不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）記載，其中第29項之「是否需繳交管理費」項目，右側記載「免管理費，以基地台收入支出」，該份現況說明書最末亦有兩造及仲介之簽名，並記載日期為110年4月1日（見原審卷第93至94頁），堪認上訴人於斯時已知系爭房屋內有基地台之設置甚明，上訴人亦於該說明書上簽名，是羅孟庭已將此交易資訊，依不動產交易之常規揭露予上訴人知悉，可見上訴人至遲於110年4月1日時即已知悉此情，此部分之事實首堪認定。

3.被上訴人抗辯：兩造簽約後，上訴人僅於110年4月22日、同年月29日及同年5月12日分別支付價款3萬元、127萬元及130萬元至履約保證專戶，後透過仲介表示因銀行貸款手續未完成要求延後給付，被上訴人同意予以通融，兩造遂分別於110年6月11日及同年7月23日兩度簽訂「變更期款暨延後交屋協議書」變更完稅款、尾款之支付及交屋時程等語（見原審卷第72頁），並提出變更期款暨延後交屋協議書2份（見原審卷第103、105頁）為佐。再者，上訴人於原審則自陳：「---110年6月16日匯入100萬元(原證3)，原告於匯入360萬元後，始發現房屋瑕疵問題，遂未再匯入買賣價金--」（見原審卷第131頁）等語；如對照第2份變更期款暨延後交屋協議書所簽訂之日期為110年7月23日（見原審卷第105頁），益見上訴人於發現房屋瑕疵後，仍與被上訴人協議簽訂變更期款暨延後交屋協議書，並變更尾款交付日期為110年8月23日、交屋日為110年8月31日，勘信上訴人於知悉上情後並未提出任何異議，反而向被上訴人要求延長付款時程及延後交屋，其目的顯係以供上訴人另覓貸款來源。綜上，足認上訴人所購買系爭房屋內存有基地台設備，不僅為上訴人於110年4月1日時所明知，且亦不違背上訴人簽訂系爭買賣契約之本意。

4.另據被上訴人之訴訟代理人寰瀛法律事務所以110年8月25日

01 函覆上訴人台中○○郵局第1876號存證信函內容：「（三）
02 張嘉奇小姐除有至系爭房地查看並於現況說明書上簽名及檢
03 閱基地台租約外，甚至發現該基地台租約快到期後，逕致電
04 至電信公司要求以其做為新簽約主體，並於系爭契約中要求
05 載明『若承租方未能續約，則此契約無條件解除』等語。可
06 知，張嘉奇小姐不僅對基地台之事知之甚詳，且該基地台設
07 置所帶來的租金報酬，更為其購買系爭房地之重要動機。」
08 等語（見原審卷第161頁），並核以系爭買賣契約書確有
09 「註5：若承租方未能續約則此契約無條件解除」等語及行
10 動通信業務設備設置契約之租屋期限為105年10月10日至110
11 年10月9日止（見原審卷第86、107頁），益見上訴人與被上
12 訴人訂約時，已知悉其所購買系爭房屋內存有基地台設備。
13 故本院認被上訴人所為之抗辯核與事證相符，較為可採。

14 5.又查，證人張維哲證稱：第一次看房子是110年3月間，周玉
15 真帶我和另外2個同事去看，被上訴人沒有在場，當天沒有
16 進去看，周玉真說7間都有住人，每間5,000元租金，有說0
17 樓頂樓是基地台，沒有提到0樓有基地台，我們簽完買賣契
18 約，要送銀行貸款的時候，銀行需要去房屋查看現況，周玉
19 真才開給我們看，我們才發現0樓有3間基地台，當時上訴人
20 有在場，簽買賣契約前都只能看走道，看到裡面是簽買賣契
21 約後，簽約前上訴人就知道有基地台，但是是在0樓，我有
22 看過原審卷第107至113頁之設置契約，是周玉真拿給我看的，
23 是在簽買賣契約之前我就有拿到了，她需要我去確認這
24 4家電信公司是否還要續租，但那時候我認知是0樓的基地
25 台，我不知道房子裡面有基地台等語（見原審卷第167至176
26 頁）。證人周玉真則證稱：被上訴人是我孫女，系爭房屋是
27 我的，登記在被上訴人名下，系爭房屋在我出賣之前，有租
28 給4個房客，租金每月5,000元，另外有租給4家電信公司，
29 基地台設備放在0樓及0樓3間空房，電信公司的租約是以我
30 兒子黃冠華名義簽訂，房仲張維哲是鄧瑞宏介紹的，第一次
31 看房子我是請鄧瑞宏帶張維哲去看，這次我沒有去，後來我

有去，房仲也知道系爭房屋樓上有基地台，我有提到0樓有放這些設備，我有請基地台的人開門讓房仲去看，因為我沒有鑰匙，這是在簽約前，當時房仲沒有說什麼，我說如果有需要，裡面的設備隨時可以搬到0樓，房仲跟我談時他要求4本基地台的租約要全部給他看，他每本都有拍照回去，就是卷內第107頁至113頁的租約，上訴人有去看一次房子，我有在系爭房屋遇到她一次，我請電信公司開裡面放基地台的設備給她看，這是在簽約前，她看到也沒有說什麼等語（見原審卷第202至212頁）。證人鄧瑞宏則證稱：張維哲是我朋友的小孩，周玉真有房子要賣，我介紹他們見面談，我在旁邊，我聽到他們談到房屋總價，還有提到基地台，基地台租約張維哲還有照相，周玉真有提到基地台有4個，我有帶張維哲爬到上面去看，他還有照相，也有帶他到0樓一間一間看，張維哲有看到房間裡面的基地台設備，他說沒關係，我說如果買賣有成，可以將基地台設備移到上面，這是在簽約之前等語（見原審卷第213至216頁）。復參以被上訴人提出之設置契約，分別記載基地台設置位置為「台中市○區○○路00號0樓之0與頂樓平台及屋突」（見原審卷第107頁）及「台中市○區○○路00號，基地台安裝0樓-0，天線安裝於樓頂」（見原審卷第111頁），均明確記載基地台有設置於系爭房屋0樓，張維哲亦證稱其有看過這份設置契約（見原審卷第173頁），此與周玉真前開證述內容相符，更可見周玉真已有告知張哲維系爭房屋0樓房間內設有基地台設備，並無隱瞞此情。退步言之，縱使真如張維哲所證稱周玉真並未提到系爭房屋0樓有基地台等情，上訴人至少能自現況說明書之記載及張哲維之告知，得知系爭房屋0樓設有基地台設備，足認其於簽訂系爭買賣契約前，即已明知此情，上訴人在此情形下，亦選擇與被上訴人簽訂系爭買賣契約，對於上訴人而言，若有無基地台乙情為其衡量是否欲購買系爭房地之重要考量，其既然知悉系爭房屋設有基地台，則不論該基地台究係設置於0樓或0樓，應當不會購買之，亦難認消極

01 隱瞞此事實，足以影響上訴人決定購買系爭房屋之意思形
02 成，周玉真已依房屋現況告知系爭房屋設有基地台設備，足
03 認已盡其告知義務，難認有何施用詐術之情。從而，上訴人
04 主張被上訴人或周玉真消極隱瞞系爭房屋0樓房間內設有基
05 地台設備乙情，致其陷於錯誤，得依民法第92條第1項撤銷
06 系爭房屋買賣契約之意思表示云云，為無理由。

07 ②再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
08 任。民事訴訟法第277條本文著有規定。故民事訴訟如係由
09 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
10 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
11 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
12 求。而被詐欺為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，
13 表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事
14 人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院17年上字第917
15 號、44年台上字第75號判例參照）。惟查：鑑於系爭房地之
16 買賣為「成屋」買賣，並非「預售屋」買賣，系爭房屋現
17 況，在上訴人已至現場觀看系爭房屋實物、為要約意思表示
18 前均無所遁形，況上訴人於系爭買賣契約中更加註：「若承
19 租方未能續約則此契約無條件解除」等語，顯見上訴人對系
20 爭房屋內之租屋狀況十分注重，衡情上訴人自無受被上訴人
21 詐欺之可能。此外，本件上訴人復未能提出任何證據以佐其
22 說，揆諸上揭說明，自難認上訴人就前開主張已盡舉證責任
23 而得憑信。從而，上訴人既不得依民法第92條第1項規定撤
24 銷系爭房屋買賣契約之意思表示，則被上訴人收受買賣價金
25 自有法律上原因，故上訴人主張依同法第179條規定請求被
26 上訴人返還已收受之買賣價金275萬元云云，亦無理由，應
27 予駁回。

28 (三)備位聲明部分：

29 ①上訴人得否依民法第359條規定解除系爭契約？

30 1.按民法第359條規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五
31 條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減

01 少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請
02 求減少價金。」而上開規定但書所稱依情形解除契約，顯失
03 公平，係謂瑕疵對於買受人所生之損害，與解除對於出賣人
04 所生之損害，有失平衡而言，此有最高法院93年度台上字第
05 1825號、88年度台上字第711號、73年度台上字第4360號裁
06 判意旨可參。且當事人主張有利於己之事實者，就其事實有
07 舉證之責任，買受人主張買賣標的物有瑕疵，出賣人應負瑕
08 疵擔保或不完全給付之損害賠償責任者，應由買受人就瑕疵
09 之事實負舉證責任（最高法院106年度台上字第194號判決意
10 旨參照）。

11 2.據系爭買賣契約第1條：「☐買方於簽約前業已至標的所在
12 地詳細檢視屋況，並對簽約時本不動產標的產權狀況等資料
13 已充份瞭解」；第7條：「☐房地點交前，如發現買賣標的
14 物有物或權利瑕疵，依下列約定處理，惟如本契約另有約定
15 者，從其約定：買方得催告賣方補正，如賣方拒絕補正或客
16 觀上難以補正，買方即得依民法規定行使減少價金或解約等
17 權利；惟解除契約顯失公平，或修繕補正金額與買賣價金比
18 例顯不相當者，不得請求解除契約。」；第8條「☐買賣雙
19 方皆應依約履行買賣相關之權利義務，辦理點交前若雙方就
20 權利義務之履行或已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解
21 決時，任一方應於點交期限前或催告期限前訴請法院裁判，
22 確定判決前雙方同意安新建經應停止專戶價金之撥付，前開
23 爭議經判決確定後，安新建經始依確定判決結果執行專戶價
24 金之撥付。...」（見原審卷第81、84、85頁），是依兩造
25 間系爭買賣契約之約定，僅有買方催告賣方補正，如賣方拒
26 絕補正或客觀上難以補正時，上訴人始得解除契約。惟查：
27 依個案交易明細查詢、結案單及保證書列印內容觀之「110
28 年4月22日簽約款入履行保證帳戶、110年5月3日協議動用出
29 款、110年6月16日協議動用款出款」（見原審卷第135
30 頁），若依系爭買賣契約第8條第3項規定「辦理點交前若雙
31 方就權利義務之履行或已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合

01 意解決時，任一方應於點交期限前或催告期限前訴請法院裁
02 判，確定判決前雙方同意○○○○應停止專戶價金之撥
03 付」，倘若系爭房屋若有上訴人所指陳之瑕疵，上訴人豈能
04 容許被上訴人挪用履行保證款，此顯與一般常情有違。況上
05 訴人及周玉真已依房屋現況告知系爭房屋設有基地台設備，
06 足認已盡其告知義務，難認有何施用詐術之情，且上訴人與
07 被上訴人訂約時，上訴人顯已知悉其所購買系爭房屋內存有
08 基地台設備，均已如上述，此外，上訴人尚無任何證據足資
09 認定系爭房屋現況與系爭買賣契約之約定內容不合，系爭房
10 地之買賣既無上訴人所指之瑕疵存在，則上訴人主張基於依
11 民法第359條規定解除系爭買賣契約，尚非合法，故上訴人
12 依民法第259條規定請求被上訴人返還其所繳付之價金275萬
13 元本息，亦為無理由。

14 3.被上訴人已於110年9月13日以台中○○○郵局202號存證信
15 函解除系爭買賣契約：

16 系爭買賣契約第3條約定被上訴人應於土地增值稅、契約單
17 核下後，經接獲通知之日起3個工作日內，將完稅款245萬元
18 存匯入履保專戶（見原審卷第82頁）；第8條第2項則約定：
19 「買方（即被上訴人）若不依合約履行各項義務或支付價
20 金…經賣方（即上訴人）書面通知限期催告（至少7日）仍
21 不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣合約並沒收買
22 方已繳價款或已付之票據，作為懲罰性違約金…」（見原審
23 卷第85頁），而被上訴人曾於110年8月26日寄發台中○○○
24 郵局第182號存證信函與上訴人，要求上訴人於同年8月31日
25 以前給付所有剩餘未給付之價金至履保專戶（見原審卷第15
26 9至162頁），惟被上訴人未於限期內匯款，經上訴人於同年
27 9月13日寄發台中○○○郵局第202號存證信函向上訴人為解
28 除系爭契約之意思表示等情，有存證信函附卷可稽（見本院
29 卷第89至90頁），上訴人既有前述之未依約支付價金之違
30 約情事，則被上訴人以台中○○○郵局第202號存證信函向
31 上訴人為解除系爭契約之意思表示，則系爭買賣契約於斯時

01 即已處於解除之狀態，上訴人上訴本院後，嗣於112年2月14
02 日主張以民事追加狀送達被上訴人時（即112年2月17日）解
03 除系爭買賣契約，顯亦無可採。

04 ②上訴人得否主張本件違約金過高，請求法院酌減？

05 1.按我民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害
06 賠償為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅
07 得就本來之給付或違約金擇一請求，不得併為請求，此稱賠
08 償總額預定性違約金；二為以強制債務之履行為目的，此種
09 違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，
10 並得請求本來之給付，此稱懲罰性違約金；而當事人所定違
11 約金究竟屬於何種，應依當事人之意思定之，倘當事人未予
12 訂定，則視為以預定債務不履行之損害賠償為目的之賠償總
13 額預定性違約金，此觀民法第250條第2項規定自明（最高法
14 院98年度台簡上字第39號判決意旨參見）。又約定之違約金
15 額過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為
16 債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依民法
17 第252條規定，核減至相當之數額。本件黃○華係依上述協
18 議書第3條約定，將范○風所付定金1千萬元，充作違約金，
19 全部予以沒收，為原審所確定之事實，則該1千萬元定金既
20 已因上開約定而變更為違約金之性質，顯見范○風就系爭違
21 約金，非出於其自由意思而任意給付。衡之前揭說明，如其
22 數額過高，法院非無酌減之權。乃原審就上訴人主張所約定
23 之違約金過高，是否屬實，恕置不論，徒以該轉換為違約金
24 之定金已為交付，即認法院無權酌減，其適用法律自不無違
25 誤（最高法院89年度台上字第2242號判決意旨參見）。

26 2.經細譯系爭買賣契約第8條第2項所載：「買方若不依合約履
27 行各項義務或支付價金，每逾一日買方應按買賣總價款萬分
28 之二計算違約金予賣方（自逾期日起至完成給付日止），但
29 賣方不得藉買方未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙房
30 地點交，賣方應另行主張之。經賣方書面通知限期催告（至
31 少七日）仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣合

約，並沒收買方已繳價款或已付之票據，作為懲罰性違約金，權狀返還賣方，買賣標的也任憑賣方處理，買方不得異議；...。」（見原審卷第84至85頁）以察，揆之上開說明，系爭買賣契約第8條第2項所為約定，核屬損害賠償預定性違約金，應堪認定。職是，兩造簽約時均知悉違約之效果，並約明上訴人若違約未依契約內容及變更期款暨延後交屋協議書履行，於被上訴人催告並解除該契約後，並得將上訴人業已支付之價款作為違約金，至為明確。上訴人於簽約後，未依約給付剩餘買賣價金945萬元，經被上訴人以存證信函定期催告，仍未獲置理，被上訴人已於110年9月13日以存證信函通知解除系爭買賣契約，有台中○○○郵局第202號存證信函等件在卷可考（見原審卷第89至90頁），則被上訴人依系爭買賣契約第8條第2項約定，將已繳價款作為違約金，核屬有據。

3. 本件兩造間既係因系爭房地之買賣糾紛而起，而兩造間就關於違約金之約定是否過高既存爭執，本院衡以系爭房屋為成屋，非屬預售屋，則兩造間之違約金約定是否過高，仍應回歸至成屋交易市場，一般社會大眾及仲介業者常用之內政部所頒成屋買賣契約書範本為判斷參考之依據，方符客觀公平及可預測性，且此亦為其他法院審判實務所採用，則依內政部108年10月所頒成屋買賣契約書範本（見外放）第11條第3項規定「買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾七日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之十五為限，賣方不得另行請求損害賠償。已過戶於買方或登記名義人名下之所有權及移交買方使用之不動產，買方應即無條件將標的物回復原狀並返還賣方。」，即內政部所頒成屋買賣契約範本關於沒收價款充作違約金之上限為房地總價

之百分之十五；而系爭買賣契約總價為1,305萬元，上訴人所繳價金275萬元如全數沒收，達買賣總價百分之21，被上訴人遭沒收之違約金，顯然過高，應予核減。

4.本院審酌客觀事實（即交易過程），社會經濟狀況及當事人所受損害情形等一切情狀，認上述內政部所頒成屋買賣契約範本內容，得為本件成屋買賣關於違約金酌減之參考依據，故本件違約金應核減為買賣總價金百分之十五，即195萬7,500元為適當，是被上訴人得沒收上訴人所繳價金195萬7,500元充作為違約金。

六、綜上所述，上訴人先位主張依民法第92條第1項規定撤銷系爭房屋買賣契約之意思表示，並依同法第179條規定請求被上訴人給付275萬元，為無理由，應予駁回。從而原審為上訴人敗訴之判決及駁回其假執行之聲請，核無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人於本院追加備位之訴，主張違約金過高請求依民法第252條規定酌減違約金（即備位聲明二），經本院核減前揭違約金為195萬7,500元，為有理由，應予准許，至上訴人其餘備位請求（即備位聲明一），則為無理由，應予駁回。又上訴人備位聲明一之訴既經駁回，此部分假執行之聲請即失所附麗，亦應併予駁回。

七、本件上訴部分第二審訴訟費用應由上訴人負擔；又上訴人於第二審所追加之備位請求，依民事訴訟法第77條之2規定，毋庸再行繳納裁判費用，故本件並無追加之訴之裁判費用，亦無其他追加之訴之訴訟費用，本院自毋庸諭知該部分之訴訟費用分擔，附此敘明。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴人之上訴（即先位請求）為無理由，上訴人追加備位之訴一部有理由（即備位聲明二），一部無理由（即備位聲明一），依民事訴訟法第449條第1項、第78

01 條，判決如主文。

02 中 華 民 國 112 年 3 月 22 日

03 民事第三庭 審判長法官 黃玉清

04 法官 葛永輝

05 法官 許旭聖

06 正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
08 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
09 （均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，
10 得向法院聲請回復原狀。

11 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
12 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
13 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

15 書記官 江丞晏

16 中 華 民 國 112 年 3 月 22 日