

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第70號

上訴人 方文祥
張素娟

共同

訴訟代理人 羅永安律師

複代理人 賴揚名律師

被上訴人 黃國楨

訴訟代理人 蘇文俊律師

複代理人 張寶軒律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於民國111年12月16日臺灣臺中地方法院110年度重訴字第480號第一審判決提起上訴，本院於民國112年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於命上訴人給付新臺幣850萬元本息及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人主張：伊於民國110年7月14日經由訴外人照山不動產企業社即群義房屋草屯富林加盟店（下稱照山企業社）仲介，以新臺幣（下同）8,500萬元向上訴人買受其等共有坐落南投縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地），並簽訂土地買賣合約書（下稱系爭買賣契約），且簽發票面金額分別為200萬元、650萬元，發票日均為110年7月31日之支票各1紙，存入戶名為安新建築經理股份有限公司（下稱安新公司）價金履約保證專戶（下稱系爭履保專戶），作為簽約款（下稱系爭簽約款）。伊購買系爭土地係為興建房屋銷售之用，經照山企業社仲介人員廖○○告知，系爭土地可以興建每戶面寬4.8公尺、共計12戶之臨路住宅，且上訴人在

系爭契約書後附「土地標的現況說明暨確認書」之「有無供公眾通行之私有道路」欄，亦勾選「否」選項。惟伊於簽約後發現，系爭土地僅有部分臨路，其餘部分須有同市○○段0000地號土地（下稱○○段0000地號土地）所有權人出具同意供通行及構築排水系統同意書（下稱鄰地通行同意書），始能取得建造執照興建12戶臨路住宅，且系爭土地西北角部分屬供公眾通行之現有道路範圍。伊受被上訴人及其代理人廖○○之詐欺，致陷於錯誤而締結系爭買賣契約，伊已於111年7月26日依民法第92條第1項前段規定，撤銷系爭買賣契約之意思表示，上訴人受領系爭簽約款之法律上原因即不存在。又系爭買賣契約第9條第1項約定，系爭土地須為可合法申請建築執照之建築用地，如需第三人出具土地使用權同意書始得申請建築執照時，上訴人須無償取得同意書予伊，否則伊得解除契約。上訴人未依約提供鄰地通行同意書供伊申請建造執照，伊已於110年8月9日依該條約定解除系爭買賣契約。另縱使系爭買賣契約係由上訴人合法解除，然系爭買賣契約第8條第2項關於上訴人得沒收系爭簽約款作為違約金之約定，顯然過高，應予酌減，上訴人亦應返還酌減後之餘額。爰求為確認兩造間系爭買賣關係不存在，並擇一依民法第259條第1款、第2款、第179條之規定，求為命上訴人給付850萬元及自110年7月31日起加計利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，上訴人不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人辯以：

- (一)廖○○僅提供系爭土地之地籍圖、現況測量圖、○○段0000地號土地之土地登記謄本等資料予被上訴人，並未向被上訴人表示系爭土地可以興建12戶、每戶面寬4.8公尺之臨路住宅。況廖○○為仲介人員，非伊之代理人或使用人，並無代理伊為意思表示之權限，縱其曾向被上訴人為任何承諾，亦非屬系爭買賣契約之內容。依系爭買賣契約第9條第1項之約定，僅於欠缺土地使用權同意書，系爭土地即無法興建房屋申請建照時，伊始負有提供同意書予被上訴人之義務。系爭土地既有部分連接現況道路邊線，縱使欠缺○○段0000地號

土地所有權人出具之鄰地通行同意書，系爭土地仍得以設置私設道路連接已開闢完成之現況道路邊線之方式，申請建造執照，伊自無提供鄰地通行同意書予被上訴人之義務，被上訴人依系爭買賣契約第9條第1項約定，解除系爭買賣契約並不合法。

(二)廖○○既未向被上訴人表示系爭土地可以興建12戶、每戶面寬4.8公尺之臨路住宅，且被上訴人為訴外人新富翔建設有限公司（下稱新富翔公司）之負責人，依廖○○所提供資料及其專業能力，被上訴人於簽約前，即已知悉系爭土地僅有部分面臨已開闢之計畫道路，以及○○段0000號土地為訴外人所有且為交通用地，並無受廖○○詐欺而陷於錯誤之情事。且廖○○縱曾向被上訴人為任何表示，亦非以伊之代理人或使用人身分為之。又系爭土地西北角部分並非供公眾通行之私有道路。縱使有部分土地供公眾通行，依廖○○所提供資料，被上訴人於簽約前，即已知悉，伊未施用詐術，被上訴人亦未陷於錯誤。被上訴人依民法第92條第1項前段規定，撤銷系爭買賣契約之意思表示，亦不合法。

(三)被上訴人未依約給付第2期買賣價金即用印款（下稱用印款），經伊寄發存證信函催告，未獲置理，伊已於110年9月1日解除系爭買賣契約，並依系爭買賣契約第8條第2項約定，沒收系爭簽約金，作為懲罰性違約金。且違約金之約定並無過高情事。

(四)上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第185至187頁）：

(一)上訴人為系爭土地所有權人，應有部分各為1/2。

(二)被上訴人為新富翔公司負責人。

(三)上訴人於109年2月13日委託照山企業社出售系爭土地，並簽訂土地一般委託銷售契約書。

(四)照山企業社仲介人員廖○○於110年6月29日以LINE傳送系爭土地之地籍圖謄本、現況測量圖（原審卷第93、94頁），於同年7月6日以LINE傳送○○段0000地號土地之土地登記謄本予被上訴人，均經被上訴人收受並讀取。

- (五)被上訴人於110年7月9日委託照山企業社居間仲介購買系爭土地，並簽訂買方給付服務費承諾書。
- (六)兩造於110年7月14日就系爭土地簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金為8,500萬元，被上訴人簽發票面金額分別為200萬元、650萬元，到期日均為110年7月31日之支票各1紙，存入系爭履保專戶，作為系爭買賣契約之簽約款。
- (七)系爭買賣契約書係由安新公司提供之契約例稿。
- (八)上訴人在系爭買賣契約書後附「土地標的現況說明暨確認書」之「有無供公眾通行之私有道路」欄勾選「否」選項。
- (九)廖○○於110年7月20日以LINE傳送將於同月28日至系爭土地進行鑑界之訊息予被上訴人，經被上訴人收受並讀取。
- (十)被上訴人於110年7月26日委任鼎宇律師事務所寄發110年○字第000000000號律師函予上訴人，以系爭土地因無臨路而缺少建築線，非可合法申請建築執照為由，依系爭買賣契約第9條第1項約定，解除系爭買賣契約，另以上訴人隱瞞上開事實構成詐欺為由，依民法第92條規定，撤銷系爭買賣契約，並請求上訴人返還已給付之買賣價金850萬元，該律師函業經上訴人於110年7月27日收受。
- ☐被上訴人、廖○○、照山企業社仲介人員簡○○、李○○於110年7月28日會同南投縣南投地政事務所人員至系爭土地進行鑑界。
- ☐被上訴人未依系爭買賣契約約定，於110年7月28日前給付用印款850萬元。
- ☐上訴人於110年8月6日寄發臺中○○郵局存證號碼000號存證信函予被上訴人，表示系爭土地為臨路、得申請建築線並可建築使用之土地，被上訴人無解約事由，並催告被上訴人應於文到後7日內將第2期款850萬元匯入履保專戶，逾期將依系爭買賣契約第10條約定，解除系爭買賣契約並沒收已繳價金，該信函業經被上訴人於110年8月9日收受。
- ☐被上訴人於110年8月9日委任鼎宇律師事務所寄發110年○字第000000000號律師函予上訴人，催告上訴人應於函到後3日內提供○○段0000地號土地之使用權同意書，如逾期未履

行，即於函到後第4日解除系爭買賣契約，該信函業經上訴人於110年8月10日收受。

□上訴人於110年8月17日寄發臺中○○路郵局存證號碼00號存證信函予被上訴人，表示系爭土地無須出具○○段0000地號土地之使用權同意書即可建築使用，並再次催告被上訴人應於文到後7日內將用印款850萬元匯入履保專戶，逾期將依系爭買賣契約第10條約定，解除系爭買賣契約並沒收已繳價金，該信函業經被上訴人於110年8月19日收受。

□上訴人於110年9月1日寄發臺中○○郵局存證號碼0000號存證信函予被上訴人，以被上訴人逾期未將用印款850萬元匯入履保專戶為由，解除系爭買賣契約，並沒收被上訴人已繳價金，該信函業經被上訴人於110年9月2日收受。

□上訴人本人未曾向被上訴人表示系爭土地得以興建12戶、每戶面寬4.8公尺之臨路住宅以及如何規劃使用系爭土地。

四、本院之判斷：

(一)關於依民法第259條規定請求返還買賣價金部分：

1.上訴人並無交付○○段0000地號土地所有權人出具之鄰地通行同意書予被上訴人之義務：

被上訴人主張：系爭土地僅有部分臨路，其餘部分須有○○段0000地號土地所有權人出具鄰地通行同意書，始能取得建造執照興建12戶臨路住宅，依系爭買賣契約第9條第1項約定，上訴人應提供鄰地通行同意書供其申請建造執照云云；上訴人則辯稱：系爭土地得以設置私設道路連接已開闢完成之現況道路邊線之方式，申請建造執照，伊無提供鄰地通行同意書予被上訴人之義務等語。經查：

(1)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院112年度台上字第704號判決意旨參照）。若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，

即不能反捨契約文字更為曲解（最高法院111年度台上字第511號判決意旨參照）。

- (2)系爭買賣契約第9條第1項約定：「如本件買賣土地係建地，須為可合法申請建照之建築用地，如需賣方或他人出具土地使用同意書始可興建房屋申請建照時，賣方須無償取得同意書予買方，否則買方得主張解除契約，賣方須原金返還。...本買賣即使完成過戶手續，尾款付清完畢，賣方仍須負擔上述條約之完全擔保責任。」，有系爭買賣契約（原審卷第25頁）可佐。該條項內容已載明上訴人須無償取得並交付土地使用同意書予被上訴人，係以「如需賣方或他人出具土地使用同意書始可興建房屋申請建照」為前提。依南投縣政府函送之東宏工程顧問有限公司就系爭土地申請指定建築獲准之現況測量圖（原審卷第139頁）所示，因系爭土地西側之南投縣南投市○○路即台14乙線尚未依照計畫道路寬度開闢完成，致系爭土地除西北角有部分土地直接臨接○○路之現況道路外，其餘西側土地仍需經過計畫道路範圍內但尚未開闢為道路之○○段0000地號土地，始得臨接○○路之現況道路。惟南投縣政府111年3月17日○○○字第0000000000號函（原審卷第135、136頁）載明：「四、...本案建築基地臨接建築線與計畫道路（台14乙線）現況道路邊線，夾有未開闢完成之○○段0000地號交通用地，倘需使用上開未開闢完成土地，需檢附建築基地建築線至已開闢完成現況道路邊界之土地之所有權人同意供通行及構築排水系統同意書。五、本案○○段000地號土地申請建造執照，有部分連接現況道路邊線，倘無法取得未開闢完成○○段0000地號部分交通用地之土地之所有權人同意供通行及構築排水系統同意書，仍可依建築技術規則建築施工編第2條規定設置『私設通路』連接已開闢完成之現況道路邊線申請建造執照，該『私設通路』寬度須依建築技術規則建築施工編第2條及第3條之1等規定辦理。」等文字（原審卷第135、136頁）。可見系爭土地除西北角外之其餘西側土地與○○路之現況道路邊線間，尚夾有未開闢為道路之○○段0000地號土地，如欲指定該段系爭土地與○○段0000地號土地間之界址

作為建築線，固需檢附鄰地通行同意書，然因系爭土地西北角有部分土地直接臨接○○路之現況道路，亦得以設置私設通路連接該部分現況道路邊線之方式，申請建造執照，並非未取得○○段0000地號土地所有權人出具之鄰地通行同意書，即無法以系爭土地申請建造執照，顯與系爭買賣契約第9條第1項約定情形不同。

- (3)被上訴人雖主張：廖○○於簽約前，曾向其表示系爭土地得以興建12戶、每戶面寬4.8公尺之臨路住宅，故依兩造約定系爭土地應可供被上訴人興建12戶、每戶面寬4.8公尺之臨路住宅，且因系爭土地與現況道路邊線間，尚夾有未開闢為道路之○○段0000地號土地，而應由鄰地所有權人提供鄰地通行同意書，始得申請上開建築型式之建造執照云云，並提出廖○○傳送予被上訴人之系爭土地地籍圖謄本（原審卷第39頁）、LINE對話截圖（原審卷第93頁）為證。觀諸該地籍圖謄本固載有「約4.8M面寬」、「約12戶」、「建60%容240%」、「單筆土地32.16坪」等文字，且證人廖○○於原審證稱：上開註記是伊寫的，是簽約之前就寫好的，是寫給同事看；伊有傳送該地籍圖給被上訴人；有向被上訴人講到坪數和容積率、建蔽率，4.8和12戶沒有特別強調，其提供系爭土地大概的利用方式，具體仍由被上訴人自己評估等語（原審卷第245、248、249頁）；堪認前揭地籍圖謄本確為廖○○傳送予被上訴人，且廖○○曾向被上訴人提及地籍圖謄本所載前揭文字。又被上訴人於110年7月14日簽訂系爭買賣契約後，旋於同月18日傳送「廖小姐，你簽約時叫我不題【應為『提』之誤載】附帶條件，代書在寫契約時妳又把我叫到樓下，交款日和最後點交日都是賣方和代書說的也沒問過我。而且妳說代書是妳們公司的特約代書最後竟然是賣方指定，簽完約後代書也沒有主動申請鑑界及地籍套匯【應為『繪』之誤載；下同】。以這樣的情形如果土地有問題。也早就過戶點交完了。我認為妳要跟賣方和代書說要先鑑界，申請建築線和申請地籍套匯，土地沒問題再開始過戶。」之訊息給廖○○，有對話截圖（本院卷第95頁）可參。佐以被上訴人與廖○○及照山企業社仲介人員李○○、

簡○○於110年7月28日會同地政人員現場鑑界時，被上訴人當場表示：道路未開闢至系爭土地，○○段0000地號土地為別人的，會有問題等語；廖○○則回稱：不是說路開到哪裡才算是道路，整個○○段0000地號土地都是交通用地；他們把房子蓋到外面來，他們後面那一排也是這樣子等語；簡○○亦稱：這全排都是占用，你就蓋起來占用就好了等語；有錄音譯文（原審卷第261頁，本院卷第242、243頁）為證。綜合前揭事證，雖可認為被上訴人於簽約前，確曾就系爭土地及相鄰土地之界址，以及能否申請指定建築線，以興建臨路住宅等情，向廖○○提出疑慮，且廖○○亦就該等事項與被上訴人私下溝通。惟按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。而廖○○係受上訴人委託出售系爭土地之照山企業社所屬仲介人員，為兩造所不爭執。依上訴人與照山企業社所簽訂之土地一般委託銷售契約書（原審卷第317至319頁）記載，照山企業社受上訴人委託居間仲介銷售系爭土地，委託銷售價額為9,800萬元，且除該契約第8條關於定金之處理及相關規定，定有上訴人同意授權照山企業社代為收受買方支付之定金外，未見有上訴人授與照山企業社簽訂買賣契約或議定買賣條件等事項代理權之約定。佐以證人廖○○於原審證稱：伊不能超越委託契約書的內容，做任何承諾，除非有約定；上訴人就是委任伊找買家，只有議價部分等語（原審卷第253頁）。足見廖○○依其所屬照山企業社與上訴人間之契約，僅能為上訴人報告系爭土地之訂約機會或為訂約媒介，以及依上訴人委託銷售之價額，與買方商議買賣價金及代收買方支付定金，並無代理上訴人議定其他買賣條件之權限。故縱使廖○○曾向被上訴人為前開表示，對上訴人亦不生效力，不構成系爭買賣契約之內容。

- (4)再綜觀系爭買賣契約全文，並無任何上訴人須使被上訴人取得興建12戶臨路住宅建造執照之約定，且上訴人本人未曾向被上訴人表示系爭土地得以興建12戶、每戶面寬4.8公尺之臨路住宅以及如何規劃使用系爭土地，亦為兩造所不爭執。

依系爭買賣契約第9條第1項之文義，當認兩造係約定，被上訴人因欠缺土地使用同意書而無法以系爭土地申請建造執照時，上訴人始負有無償交付土地使用同意書予被上訴人之義務，不能逕以系爭買賣契約有是項約款，推認被上訴人得以系爭土地興建12戶臨路住宅乙事，亦屬兩造合意之範圍。

(5)又土地之價值因其建蔽率、容積率、使用分區、是否臨路、可否單獨開發、有無使用限制等條件不同而有差異，乃不動產交易市場之準則。被上訴人於買受系爭土地後，能否興建臨路房屋或最大面積利用土地，以獲取最大利益，涉及兩造就買賣價金數額與契約內容如何議定，不能認為兩造必以被上訴人能獲取最大利益作為買賣之目的。兩造既簽訂系爭買賣契約，且系爭買賣契約第9條第1項復已載明上訴人須無償取得並交付土地使用同意書予被上訴人，係以「如需賣方或他人出具土地使用同意書始可興建房屋申請建照」為前提，本於私法自治、契約自由原則，被上訴人自應受其拘束，不容事後再以其未能獲取最大利益為由，反捨契約文字而另為解釋。

(6)綜上，系爭買賣契約第9條第1項既載明上訴人須無償取得並交付土地使用同意書予被上訴人，係以「如需賣方或他人出具土地使用同意書始可興建房屋申請建照」為前提，且系爭土地得以設置私設通路連接已開闢完成之現況道路邊線之方式，申請建造執照，與系爭買賣契約第9條第1項約定情形不同，上訴人並無交付○○段0000地號土地所有權人出具之鄰地通行同意書予被上訴人之義務，應堪認定。被上訴人主張：依系爭買賣契約第9條第1項約定，上訴人應提供鄰地通行同意書供其申請興建12戶臨路住宅之建造執照云云，並不可採。

2.被上訴人依系爭買賣契約第9條第1項約定，解除系爭買賣契約，不生效力：

被上訴人雖於110年8月9日委任鼎宇律師事務所寄發110年○字第000000000號律師函予上訴人，催告上訴人應於函到後3日內提供○○段0000地號土地之使用權同意書，如逾期未履行，即於函到後第4日解除系爭買賣契約，該信函業經上訴

人於110年8月10日收受，有前揭律師函及掛號郵件收件回執（原審卷第31至37頁）為證，復為兩造所不爭執，固為真正。然系爭土地並無系爭買賣契約第9條第1項之情事，上訴人並無交付○○段0000地號土地所有權人出具之鄰地通行同意書予被上訴人之義務，既如前述，則被上訴人所為前揭催告及解除系爭買賣契約，自不生效力。

3.被上訴人不得依民法第259條規定，請求上訴人返還系爭簽約款850萬元：

被上訴人所為解除系爭買賣契約，既不生效力，則其依民法第259條規定，請求上訴人返還簽約款850萬元，即屬無據。

(二)關於依民法第179條規定請求返還不當得利部分：

- 1.被上訴人未因受上訴人詐欺而為系爭買賣契約之意思表示：被上訴人主張：廖○○告知系爭土地可以興建每戶面寬4.8公尺、共計12戶之臨路住宅，且上訴人在系爭契約書後附「土地標的現況說明暨確認書」之「有無供公眾通行之私有道路」欄，亦勾選「否」選項，致其陷於錯誤而締結系爭買賣契約云云，為上訴人所否認，並以前詞置辯。按民法上所謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示。雖不以積極之欺罔行為為限，但必相對人因其行為而陷於錯誤（最高法院110年度台上字第1280號判決意旨參照）。經查：
 - (1)廖○○曾傳送前揭地籍圖謄本予被上訴人，並向被上訴人提及地籍圖謄本所載「約4.8M面寬」、「約12戶」、「建60%容240%」、「單筆土地32.16坪」等文字，且被上訴人於簽約前，亦曾就系爭土地及相鄰土地之界址，以及能否申請指定建築線，以興建臨路住宅等情，向廖○○提出疑慮，經廖○○就該等事項與被上訴人私下溝通等情，固如前述。惟廖○○為照山企業社之仲介人員，依照照山企業社與上訴人間之契約，僅能為上訴人報告系爭土地之訂約機會或為訂約媒介，以及依上訴人委託銷售之價額，與買方商議買賣價金及代收買方支付定金，並非上訴人之代理人或使用人，縱使廖○○曾向被上訴人告知系爭土地可以興建每戶面寬4.8公尺、共計12戶之臨路住宅之訊息，亦屬第三人所為，被上訴

人主張廖○○係以上訴人代理人之身分為該項行為，自無可採。

- (2)又系爭土地西北角，因現況道路邊線大於計畫道路邊線，而有部分土地位在現況道路範圍內，固有南投縣政府函送之東宏工程顧問有限公司就系爭土地申請指定建築獲准之現況測量圖（原審卷第139頁）可稽。而上訴人在系爭買賣契約書後附「土地標的現況說明暨確認書」之「有無供公眾通行之私有道路」欄勾選「否」選項，有土地標的現況說明暨確認書（原審卷第28頁）為證，且為兩造所不爭執，亦堪認為真正。惟廖○○於簽約前之110年6月29日即以LINE傳送系爭土地之地籍圖謄本、現況測量圖予被上訴人，經被上訴人收受並讀取，有對話截圖（原審卷第93、94頁）為證，且為兩造所不爭執。該現況測量圖既已清楚標示現況道路邊線位在系爭土地西北角之土地範圍內，且被上訴人於起訴時，亦以廖○○傳送之現況測量圖作為原證4，據以主張系爭土地西北角為現況道路範圍（原審卷第16、41頁），足見被上訴人於簽約前，由該現況測量圖即可知悉系爭土地西北角有部分土地位在現況道路範圍內。再者，被上訴人與廖○○等人於110年7月28日會同地政人員現場鑑界後，僅就道路未開闢至系爭土地乙事，向廖○○等人提出質疑，並未提及系爭土地西北角有部分土地位在現況道路範圍內之情事（原審卷第261頁，本院卷第242、243頁）；其後，被上訴人於110年8月9日委任鼎宇律師事務所寄發給上訴人之律師函（原審卷第31至33頁），亦未提及此事。況且，廖○○傳送予被上訴人之現況測量圖，係上訴人於102年4月間向南投縣政府申請指定建築線時之現況測量圖，並交由廖○○提供予被上訴人，有經南投縣政府指定建築線之現況測量圖（本院卷證物袋）可佐。上訴人既於簽約前，即提供前揭現況測量圖由廖○○傳送予被上訴人，且被上訴人於會同地政人員鑑界後，亦未見其就系爭土地西北角有部分土地位在現況道路範圍內乙事，提出質疑，堪認上訴人並無欲使被上訴人陷於錯誤，故意示以不實之事之詐欺故意，被上訴人亦無陷於錯誤可言。尚難徒憑上訴人在土地標的現況說明暨確認書為上開勾

選，逕認被上訴人有何受上訴人詐欺而為系爭買賣契約之意思表示之情事。

2.被上訴人依民法第92條第1項規定，撤銷系爭買賣契約之意思表示，不生效力：

按因被詐欺或被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項固有明文。被上訴人未因受上訴人詐欺而為系爭買賣契約之意思表示，既如前述，且被上訴人復未主張並舉證證明上訴人明知或可得而知廖○○曾向被上訴人告知系爭土地可以興建每戶面寬4.8公尺、共計12戶之臨路住宅之情事，自不得依民法第92條第1項規定，撤銷系爭買賣契約之意思表示。被上訴人於110年7月26日委任鼎宇律師事務所寄發110年○字第000000000號律師函予上訴人，依民法第92條規定，撤銷系爭買賣契約（原審卷第299至301頁），自不生效力。

3.上訴人已於110年9月1日合法解除系爭買賣契約：

依系爭買賣契約第8條第2項約定：「買方若不依合約履行各項義務或支付價金…。經賣方書面通知限期催告（至少7日）仍不履行時，賣方得另以書面通知解除買賣合約，並沒收買方已繳價款或已付之票據，作為懲罰性違約金。」，有系爭買賣契約（原審卷第23、24頁）為證。系爭買賣契約第3條另約定，被上訴人應於110年7月28日給付用印款850萬元，而被上訴人未依約給付，亦為兩造所不爭執。又上訴人於110年8月17日寄發臺中○○路郵局存證號碼00號存證信函予被上訴人，催告被上訴人應於文到後7日內將用印款850萬元匯入履保專戶，逾期將依系爭買賣契約第10條約定，解除系爭買賣契約並沒收已繳價金，該信函業經被上訴人於110年8月19日收受，有前開存證信函（原審卷第169至173頁）可佐，且為兩造所不爭執，堪認上訴人已依民法第254條規定，定相當期限進行催告，被上訴人仍未依限給付用印款，上訴人自得據以解除系爭買賣契約。因此，上訴人於110年9月1日寄發臺中○○郵局存證號碼0000號存證信函予被上訴人，以被上訴人逾期未將用印款匯入履保專戶為由，向被上

訴人為解除系爭買賣契約之意思表示，且經上訴人於同月2日收受，有上開存證信函（原審卷第175頁）為證，復為兩造所不爭執，自己發生解除系爭買賣契約之效力。

4.上訴人得沒收系爭簽約金850萬元作為懲罰性違約金：

- (1)被上訴人既未依系爭買賣契約約定，給付用印款，復經上訴人限期通知仍不履行，經上訴人解除系爭買賣契約，依系爭買賣契約第8條第2項約定，上訴人自得沒收被上訴人已繳納之買賣價金即簽約款850萬元，作為懲罰性違約金。
- (2)被上訴人雖辯稱違約金過高應予酌減云云。惟按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，應受其約束（最高法院110年度台上字第2810號判決意旨參照）。次按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務或不履行之損害賠償，此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違約金外，其餘因契約之約定或其他債之關係應負一切賠償責任，均不受影響。再者，約定違約金是否過高？在前者係以債權人所受之損害為主要準據，後者則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之，二者所參酌之因素並不相同（最高法院111年度台上字第639號判決意旨參照）。查系爭買賣契約第8條第2項約定之違約金，已載明為懲罰性違約金，自屬懲罰性違約金之性質。又系爭買賣契約第2條第2項後段、第3條第2項（原審卷第23頁）約定：「…雙方茲確認自證件交付起至買賣合約完成或合約經雙方同意解除或經法院判決確定解除日止，非經買賣雙方之同意，任何一方均不得向承辦地政士要求取回證件…」、「賣方應於簽約同時將土地所有權狀正本交由承辦地政士保管。」，堪認上訴人主張：其因被上訴人違反系爭

買賣契約並提起本件訴訟，須待本件訴訟終結後，始得向承辦地政士取得證件另尋買家出售系爭土地，而受有無法於本件訴訟期間取得8,500萬元買賣價金之利息損失等語（原審卷第313頁），應為可採。參諸系爭買賣契約第2條約定，兩造約定點交系爭土地及交付尾款日期為110年9月10日，亦即，上訴人原應於110年9月10日前，即可取得全部買賣價金8,500萬元，至本院112年12月19日言詞辯論終結止，按法定利率計算，上訴人因被上訴人違約已受有966萬8,750元之利息損失（ $85,000,000 \text{元} \times 5\% \times 2 \text{年} 3 \text{月} 又 9 \text{日} \text{【} 2.275 \text{年} \text{】} = 9,668,750 \text{元}$ ），超過上訴人得沒收之懲罰性違約金850萬元；且該違約金數額，占系爭買賣總價金8,500萬元之10%，自比例觀之，亦難認過高。本院審酌前開一切情狀，認系爭買賣契約約定之違約金850萬元，尚無過高，被上訴人主張應依民法第252條規定，酌減違約金，自無可採。

5.被上訴人不得依民法第179條規定，請求上訴人返還系爭簽約款850萬元：

被上訴人依民法第92條第1項前段規定，撤銷系爭買賣契約之意思表示，既不生效力，且被上訴人未依約給付用印款，經上訴人限期通知仍不履行，上訴人已依系爭買賣契約第8條第2項約定，解除系爭買賣契約，並沒收被上訴人已繳納之買賣價金即簽約款850萬元，作為懲罰性違約金，該違約金數額復無過高而應酌減之情事，則上訴人取得850萬元，自非無法律上之原因。因此，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還簽約款850萬元，即屬無據。

(三)兩造間系爭買賣關係已不存在：

按確認之訴之訴訟標的，乃原告對被告以訴或反訴要求法院以判決對之確定其法律關係，而其權利或法律關係發生或消滅之原因如何，係其攻擊或防禦方法，非為訴訟標的（最高法院112年度台抗字第591號裁定意旨參照）。查被上訴人主張系爭買賣契約經其依民法第92條第1項前段規定、系爭買賣契約第9條第1項約定，分別為撤銷系爭買賣契約之意思表示、解除系爭買賣契約，固屬無據。然系爭買賣契約既經上訴人依系爭買賣契約第8條第2項約定合法解除，應認兩造間

系爭買賣關係已不存在。縱被上訴人所主張之法律關係消滅原因並不可採，然依前揭說明，仍應認為被上訴人起訴請求確認兩造間系爭買賣關係不存在，應屬有據。

五、綜上所述，被上訴人請求確認兩造間系爭買賣關係不存在，為有理由，應予准許；其另依民法第259條第1款、第2款、第179條之規定，請求上訴人給付850萬元本息，為無理由，不應准許，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。原審就被上訴人確認兩造間系爭買賣關係不存在之請求，為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，結論則無二致，仍應予以維持；上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。原審就被上訴人請求上訴人給付850萬元本息部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 16 日
民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭
法官 廖穗蓁
法官 鄭舜元

正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 賴淵瀛

中 華 民 國 113 年 1 月 16 日