

01 臺灣高等法院臺中分院民事判決

02 114年度上字第337號

03 上訴人 潘勝峰

04 被上訴人 廖益增

05 追加被告 廖崇伯

06 廖千惠

07 廖邦宏

08 廖俊偉

09 廖芊瑜

10 上六人

11 訴訟代理人 陳浩華律師

12 上列當事人間請求給付懲罰性違約金事件，上訴人對於中華民國  
13 114年6月12日臺灣臺中地方法院113年度訴字第3539號第一審判  
14 決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年12月10日言詞辯論終  
15 結，判決如下：

16 主文

17 上訴及追加之訴暨假執行之聲請均駁回。

18 第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

19 事實及理由

20 壹、程序事項：

21 按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請  
22 求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明、該  
23 訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人  
24 為當事人者不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第25  
25 5條第1項第2、3、5款定有明文。本件上訴人原起訴主張：  
26 伊與被上訴人A02之父廖學勳於民國102年2月16日簽立土  
27 地買賣契約書（下稱系爭契約），嗣廖學勳悔約不賣，依系  
28 爭契約第3條第1項約定應賠償伊違約金，因廖學勳已於110  
29 年11月5日死亡，A02為其繼承人，爰依系爭契約及民法  
30 第1148條第1項前段繼承之法律關係，請求A02給付伊新  
31 臺幣（下同）145萬元本息。嗣上訴人於本院對A02擴張

請求金額至200萬元本息（見本院卷第60頁），復因廖學勳之繼承人尚有A03、A04、A05、A06、A07（下稱A03等5人），上訴人基於繼承法律關係所為違約金請求，對於全體繼承人必須合一確定，上訴人乃另追加A03等5人為被告，併請求A03等5人與A02連帶給付其200萬元本息（見本院卷第60頁），核其所為追加與原訴請求之基礎事實同一，且屬訴訟標的對於數人必須合一確定及擴張應受判決事項之聲明，應予准許。

## 貳、實體事項：

一、上訴人主張：伊與廖學勳於102年2月16日簽立系爭契約，由廖學勳以270萬元之代價，將其所有臺中市○○區○○段000000地號土地所有權全部（下稱3021-1地號土地），及同段930、931、1106、1108、1133、1134、1135、1136、1139、1139-1、3022、2861、3023、3026、3097、3112、3163地號等17筆土地之應有部分（下稱系爭應有部分，與3021-1地號土地合稱系爭土地），出賣予伊。廖學勳於伊給付現金40萬元及代繳土地增值稅230萬元後，雖將系爭土地所有權移轉登記予伊，伊復將系爭應有部分轉賣移轉登記予第三人，惟廖學勳於103年間竟以受伊詐欺為由，撤銷訂立系爭契約之意思表示，並先後起訴請求伊將3021-1地號土地所有權移轉登記予其，及就伊已轉賣之系爭應有部分賠償其681萬7627元本息。其所為已該當系爭契約第3條第1項約定「悔約不賣」，故伊得依該項約定，請求廖學勳賠償伊簽約款40萬元5倍之違約金即200萬元。因廖學勳已於110年11月5日死亡，被上訴人A02及追加被告A03等5人為其繼承人，爰依系爭契約第3條第1項約定及繼承之法律關係，請求上訴人A02及追加被告A03等5人連帶給付伊200萬元本息。

二、被上訴人A02及追加被告A03等5人則以：系爭契約訂立後，廖學勳已將系爭土地所有權移轉登記予上訴人，並無系爭契約第3條第1項約定「悔約不賣」之情事。嗣廖學勳於103年間以受上訴人詐欺為由，合法撤銷訂立系爭契約之表

思表示，系爭契約自始無效，上訴人即不得再依系爭契約請求廖學勳給付違約金。又廖學勳履行系爭契約後，合法撤銷簽立系爭契約之意思表示，此非屬「悔約不賣」之故意違約事由，故上訴人之請求並無理由等語置辯。

三、原審就上訴人原請求被上訴人A02給付145萬元本息部分，為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並為上開【壹、程序事項】所示訴之追加，上訴及追加之訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人A02及追加被告A03等5人應連帶給付上訴人200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人及追加被告答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

#### 四、本院得心證之理由：

(一)上訴人主張其與廖學勳於102年2月16日簽立系爭契約，由廖學勳以270萬元之代價，將系爭土地出賣予上訴人，廖學勳於上訴人給付現金40萬元及代繳土地增值稅230萬元後，已依約將系爭土地所有權移轉登記上訴人名下，上訴人復將系爭應有部分轉賣移轉登記予第三人等情，為兩造所不爭執（原審卷第271、272頁），並有系爭契約可稽（原審卷第23至25頁），堪認屬實。廖學勳既已履約將系爭土地所有權移轉登記予上訴人，自不構成系爭契約第3條第1項所定「悔約不賣」之違約事實。

(二)按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，旨在保護表意者意思表示形成過程之自由。又民法上所謂因被詐欺而為意思表示之「詐欺」，與刑法上所定詐欺取財罪之「詐欺」，並不相同，故廖學勳於刑事程序告訴上訴人詐欺罪嫌，雖經臺灣臺中地方檢察署檢察官認為罪嫌不足而以103年度偵字第10199號為不起訴處分，於民事上並不當然表示廖學勳未因被詐欺而為意思表示，蓋實施詐欺行為之詐術，非以欺罔為限，即利用表

意人之錯誤使其形成意思表示亦屬之(最高法院83年度台上字第634號、114年度台上字第1537號判決參照)。承上述，廖學勳履約後，因認受上訴人詐欺訂立系爭契約，乃依民法第92條第1項規定，於103年2月間撤銷簽立系爭契約之意思表示，並依侵權行為及不當得利之法律關係，訴請上訴人將3021-1地號土地所有權移轉登記予其，此屬廖學勳正當行使訴訟權，本難謂為可責之違約行為，況廖學勳所提該件訴訟，業經本院以104年度上字第524號判決(下稱524號判決)確定在案，其判決理由及結論要以：廖學勳乃80歲高齡(00年0月0日生)之獨居老者，據衛生福利部草屯療養院對廖學勳進行身體及神經學檢查、腦電波檢查、心理測驗、精神狀態檢查後，鑑定結果認為：「綜合廖員(按指廖學勳，下同)過去生活史及疾病史、心理評估結果、鑑定所得資料及相關影卷內容，廖員的臨床診斷為血管性失智症，其遲至103年3月才就診台中醫院神經內科進行診斷及治療，當時呈現中度的失智障礙程度(MMSE：12，CDR：2)，同年8月於本院鑑定時，其障礙程度稍微減輕(MMSE：22)，此狀況有可能是因腦部血管栓塞經治療後改善的緣故，但仍可發現相對廖員原本的教育程度及學經歷，其短期記憶、空間概念、思考流暢度及語言部分的能力缺損顯著：復參考廖員兒子於鑑定後提供其於狀況良好時之日文書信及感謝函，其思考流暢度及外國語言的運用顯然優於檢定時觀察到的狀態，因此廖員受上述心智缺陷影響，以致於影響其辨識能力並非無據」、「唯目前並沒有廖員於案件發生當時其心智狀態之直接證據(例如：神經內科或精神科醫師之診斷或就醫紀錄、廖員自書之文件紀錄等)，而難以直接論斷其辨識能力受心智缺陷影響程度是否達顯著下降，但假設該腦部中風於案件發生時業已發生，且未經適當治療前難有改善之前提下，鑑定認為於案件發生當時，廖員具有中度失智障礙程度，其對事情的辨識能力顯著下降，需由他人協助處理複雜事務的判斷及決策，方為妥適」等節，足徵廖學勳於簽立系爭契約

時，屬中度失智障礙程度。按土地之市價，一般較公告地價為高，為一般人所周知。上訴人藉其地政士專業，致廖學勳陷於錯誤，以遠低於市價之270萬元價格出售系爭土地，構成民法第92條之詐欺行為，廖學勳已於除斥期間內合法撤銷系爭契約之意思表示，故上訴人應返還3021-1地號土地，從而判命上訴人應將3021-1地號土地所有權移轉登記予廖學勳（詳見原審卷第87至97頁）。嗣上訴人已依524號判決將3021-1地號土地所有權移轉登記予廖學勳，廖學勳死亡後，其全體繼承人協議分割由A02單獨取得3021-1地號土地所有權等事實，亦有戶籍謄本、3021-1地號土地第二類謄本可稽（原審卷第171、173頁）。廖學勳既循民事訴訟程序，經法院確定判決認定其遭上訴人詐欺，並已合法撤銷系爭契約，因而收回3021-1地號土地所有權，則其以訴訟合法救濟權利之行為，自屬正當，並不構成系爭契約第3條第1項「悔約不賣」之違約事由。

(三)另觀之系爭契約第3條第1項約定內容：若廖學勳悔約不賣應賠償上訴人簽約款40萬元5倍金額即高達200萬元之違約金；惟若上訴人悔約不買，廖學勳竟僅能沒收簽約款50%即20萬元之違約金（見原審卷第23頁），買賣雙方違約責任顯不對等、悖於交易常規，而對廖學勳極為不利，可見上訴人確係藉其土地專業，詐欺弱勢獨居老人賤賣土地。再參諸上訴人因系爭土地買賣對廖學勳、A02所提詐欺、誣告等刑事案件，經檢察官偵查結果，分以臺灣臺中地方檢察署104年度偵字第1123號及108年度偵字第12042號、18475號、18505號為不起訴處分，依不起訴處分書所載述上訴人向廖學勳買受系爭土地交易過程異於常情，且短期轉賣獲取鉅額利益等情節（詳見原審卷第77至80、83至85頁），益徵廖學勳主張其係遭上訴人詐欺而訂立系爭契約一節，顯非無憑。

(四)上訴人雖主張：524號判決既判力範圍僅及於3021-1地號土地，不能擴張到系爭應有部分云云。惟按法律行為經撤銷者，視為自始無效，民法第114條第1項定有明文。又依系爭

契約記載：「雙方合意就乙方（廖學勲）所有之下列詳如附表的不動產，依下列價格條件出售給甲方或其指定之登記名義人：一、土地標示及權利範圍：詳如附表土地清冊。共18筆，合計持分坪數…37.98坪。二、總價款：賣方實收金額新台幣貳佰柒拾萬元整，一次付清」（見原審卷第23頁），可見上訴人係以單一價格買受廖學勲18筆土地權利，並無個別計價、付款或履行之約定。則上述廖學勲所為撤銷受詐欺之意思表示，自係針對系爭契約之全部買賣標的，其效力無從以個別土地割裂分論，是廖學勲撤銷系爭契約之效力應及於3021-1地號土地與系爭應有部分，全部買賣即視為自始無效，附隨之違約金約定，自亦隨同消滅（最高法院111年度台上字第924號判決意旨參照），上訴人自不得再以無效之系爭契約第3條第1項約定請求違約金，此尚與524號判決既判力範圍無關。

(五)廖學勲另以其已撤銷系爭契約，惟因上訴人轉售系爭應有部分予第三人，未能回復原狀，應負損害賠償之責，乃訴請上訴人賠償681萬7627元本息。案經本院113年度重上更二字第22號判決(下稱22號判決)認為：上訴人未對廖學勲施行詐術，廖學勲不得撤銷系爭契約關於系爭應有部分之意思表示，而駁回廖學勲之承受訴訟人即上訴人及追加被告之賠償請求(見本院卷第11至18頁)，上訴人據此見解為其有利主張。惟如前述，廖學勲以訴訟救濟權利之行為，應屬正當，並經確定判決予以肯認，自不得因22號判決採不同見解，遽認廖學勲行使訴訟權之行為構成系爭契約第3條第1項「悔約不賣」之違約事由，遑論本件並不受22號判決見解之拘束，且22號判決業經最高法院114年度台上字第1537號判決(本院卷第139至143頁)予以廢棄，22號判決自不足為本件有利上訴人之認定。

(六)基上，廖學勲已履約將系爭土地所有權移轉登記予上訴人，其嗣以訴訟救濟權利之正當行為，尚不構成系爭契約第3條第1項所定「悔約不賣」之違約事由。從而，上訴人依系爭

01 契約第3條第1項約定及繼承之法律關係，請求廖學勳之繼承  
02 人即被上訴人A 0 2及追加被告A 0 3等5人給付200萬元違  
03 約金，難認有據。

04 五、綜上所述，上訴人依系爭契約第3條第1項約定、民法第1148  
05 條第1項前段規定，請求被上訴人A 0 2及追加被告A 0 3  
06 等5人連帶給付200萬元違約金本息，為無理由，不應准許。  
07 原審就上訴人原請求A 0 2給付145萬元本息部分，為上訴  
08 人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不於  
09 本院所為上開【壹、程序事項】所示追加請求，同無理由，  
10 其假執行之聲請亦失所附麗，均併予駁回。

11 六、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  
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
13 逐一論列，附此敘明。

14 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，判決如主文。

15 中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　24　　日  
16 　　　　　民事第三庭　審判長法官　許　旭　聖  
17 　　　　　法官　林　筱　涵  
18 　　　　　法官　蔡　建　興

19 正本係照原本作成。

20 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀  
21 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴  
22 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

23 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法  
24 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具  
25 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文  
26 書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、  
27 擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

28 　　　　　書記官　詹　雅　婷

29 中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　24　　日