

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第2215號

原告 陳進興
訴訟代理人 黃蘭英律師
被告 聯上實業股份有限公司
法定代理人 蘇永義
訴訟代理人 呂信杰

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國113年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣1,328,112元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之99，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣442,704元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣1,328,112元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國110年9月9日簽訂不動產買賣合約書(下稱系爭買賣契約)，原告將其所有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地(面積560.19平方公尺、下稱系爭土地)以新臺幣(下同)3728萬644元出售予被告。系爭買賣契約第2條約定第一期款為745萬6125元，被告已於簽約當日交付原告；第二期款500萬元，被告應於原告取得重劃權狀後7日內交付(被告已於111年11月11日交付原告)；尾款2482萬4519元，於辦理所有權移轉登記於被告名義完成後交付，原告配合被告辦理銀行貸款，於貸款核准後撥款至原告指定帳戶中，如貸款不足額時應以現金一次補足，最遲於交付第二期款後3個月內(即112年2月11日前)交付完成。

(二)111年11月11日在被告臺南辦公室，被告委請之仲介林士煌及地政士蘇淑蓉向原告佯稱因原告未能交付重劃費用證明致

01 無法辦理申報土地增值稅及移轉過戶，要求原告簽立不動產
02 買賣合約書增補協議書(下稱系爭增補協議)，並佯稱會以申
03 請書向臺南市政府地政局申請重劃費用證明以獲得土地增值
04 稅減稅優惠。又佯稱因適逢縣市長選舉，臺南市政府地政局
05 人員較忙，申請重劃費用證明書最快1個月，最慢3個月會核
06 准，屆時即能辦理過戶給付尾款。原告因不諳土地買賣程
07 序，同時信任仲介及地政士之專業而信以為真，遂於當日與
08 被告簽立系爭增補協議，同意被告交付尾款期限順延，待原
09 告交付重劃費用證明日起算3個月，被告始需交付尾款。

10 (三)然系爭增補協議簽訂後，被告遲未給付尾款，原告於112年8
11 月8日委由律師發函予被告、林士煌、蘇淑蓉等人，催告林
12 士煌、蘇淑蓉辦妥重劃費用證明，並催告被告依約如期辦理
13 過戶、給付尾款。原告於112年9月再次委請律師向臺南市政
14 府詢問辦理重劃土地所有權移轉登記是否須以取得土地重劃
15 負擔總費用證明書為前提，臺南市政府函覆未取得土地重劃
16 負擔總費用證明書之土地仍可辦理移轉，縱移轉時未檢附重
17 劃費用證明致溢繳土地增值稅，亦可於繳納之日起10年內申
18 請退還，足證系爭增補協議所載「賣方未能交付重劃費用證
19 明而無法辦理申報土地增值稅及移轉過戶」云云，係屬不
20 實。

21 (四)原告發現受騙後，於112年11月9日以存證信函通知被告(被
22 告於112年11月10日收受送達)，原告於111年11月11日所為
23 同意系爭增補協議之意思表示，有錯誤或受詐欺之情形，依
24 法撤銷該意思表示，並要求被告給付尾款及負給付遲延違約
25 責任。原告既已撤銷同意系爭增補協議之意思表示，依系爭
26 買賣契約第2條約定，被告即應於給付第2期款後3個月內即
27 12年2月11日前給付尾款2482萬4519元予原告，惟被告遲至
28 13年3月7日始交付發票日為113年3月8日之尾款金額支票(該
29 支票於113年3月12日兌現)，自應依民法第231條第1項、第2
30 33條第1項、第229條規定給付原告其遲延給付期間(自112年
31 2月11日起至113年3月12日支票兌現日)按法定利率計算之遲

01 延利息1,344,655元(計算式:24,824,519元 \times 0.05 \div 12=103,43
02 5元、103,435元 \times 13=1,344,655元)。為此，爰依民法第231
03 條第1項、第233條第1項、第229條及第254條規定，提起本
04 件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原告1,344,655元。2.
05 願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告則以：

07 (一)被告並未對原告為詐欺行為，原告撤銷系爭增補協議所為之
08 意思表示於法不符。系爭買賣契約第3條第2項約定土地增值
09 稅由原告負擔繳清，系爭土地經重劃後，土地價值大幅提升，
10 致原告移轉所有權時需繳納鉅額土地增值稅，惟如原告
11 取得臺南市政府地政局核發之「重劃負擔總費用證明書」，
12 系爭土地重劃費用即可於土地漲價總數額中扣除（抵減稅
13 基），再依土地稅法第39條之1第1項規定「經重劃之土地，
14 於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之40」而減
15 徵土地增值稅。依據土地稅法第51條第1項規定「欠繳土地
16 稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典
17 權」，須待完納土地增值稅後，地政機關始准辦理移轉登
18 記。蘇淑蓉於111年11月11日便向原告說明取得「重劃負擔
19 總費用證明書」之優劣（如先取得「重劃負擔總費用證明
20 書」再申請土地增值稅減免後辦理移轉過戶，則原告自始即
21 可少繳增值稅；惟如未待取得「重劃負擔總費用證明書」即
22 先辦理移轉過戶，則須繳納全額土地增值稅，待原告日後取
23 得證明書後再自行向稅捐機關申請退稅）。而當時原告已取
24 得重劃後土地所有權狀，依常理而言，土地既已分配完成表
25 示重劃已完成，加上蘇淑蓉向臺南市政府地政局承辦人詢問
26 結果，「重劃負擔總費用證明書」預計於重劃完成後2至3個
27 月便可拿到，原告當時即表示願意等拿到重劃負擔總費用證
28 明書後申請土地增值稅減免再辦理移轉登記，故為協助減輕
29 原告負擔、辦理減稅事宜，雙方於繳交第二期款當日乃由蘇
30 淑蓉當場繕打系爭增補協議由雙方當場簽訂，約定待原告取
31 得「重劃負擔總費用證明書」後交付地政士代為向稅捐機關

01 申請減徵土地增值稅、辦理移轉登記等後續程序，而被告則
02 應於原告交付重劃負擔總費用證明書起3個月內繳清尾款給
03 原告。原告雖稱未取得「重劃負擔總費用證明書」仍可辦理
04 移轉登記，惟原告此部分主張乃混淆視聽，蓋取得「重劃負
05 擔總費用證明書」之目的本係為辦理土地增值稅之減徵，故
06 雖未取得「重劃負擔總費用證明書」仍可辦理移轉登記，惟
07 則無法於移轉登記前即享有土地增值稅之減免優惠（抵減稅
08 基），而土地增值稅如未完納則無法辦理移轉登記，原告是
09 在了解取得「重劃負擔總費用證明書」可以減稅後同意待取
10 得「重劃負擔總費用證明書」始辦理移轉登記及於3個月內
11 交付尾款而簽訂系爭增補協議。準此，依據系爭增補協議之
12 約定，被告乃於「待賣方（即原告）交付重劃費用證明日起
13 算3個月」始負有交付尾款之義務，原告既尚未交付重劃費
14 用證明，被告交付尾款之義務未屆清償期，不生給付遲延之
15 責，原告請求被告給付遲延利息為無理由。

16 (二)系爭買賣契約第3條約定被告交付第二期款時，原告應交付
17 印鑑證明及身分證及所有權移轉登記證件予地政士申報土地
18 增值稅及申請鑑界、第2條約定系爭土地移轉為被告所有
19 後，被告才須交付尾款。惟原告於111年11月11日收受第二
20 期款當日交付給蘇淑蓉之「印鑑證明」已過期（辦理移轉過
21 戶之印鑑證明有效期間僅1年，原告交付之印鑑證明之申請
22 日期為110年9月8日，已逾1年期限），於原告交付合乎規定
23 之印鑑證明給地政士前，被告自可行使民法第264條同時履
24 行抗辯權拒絕給付尾款等語為辯。並聲明：1.原告之訴駁
25 回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、兩造不爭執事項：

27 (一)兩造於110年9月9日簽訂系爭買賣契約（見本院卷第21至29
28 頁），原告將其所有系爭土地以3728萬644元出售予被告，被
29 告並給付原告第一期款745萬6125元。

30 (二)被告於111年11月11日給付原告第二期款500萬元，並與原告
31 簽訂系爭增補協議（見本院卷第31頁）。

01 (三)原告於111年11月11日交付核發日期為110年9月8日之印鑑證
02 明(見本院卷第103頁)正本、系爭土地所有權狀正本、身分
03 證影本、印章予被告。

04 (四)臺南市政府地政局於112年10月17日函覆原告委任之極意法
05 律事務所，表示未取得土地重劃負擔總費用證明書之土地，
06 在未依平均地權條例第59條規定禁止或限制土地移轉時，仍
07 可辦理移轉。如果納稅義務人於申報土地移轉時未檢附重劃
08 證明文件，致溢繳土地增值稅，依行政程序法第131條第1項
09 規定，須於繳納之日起10年內申請退還。

10 (五)臺南市第91期溪心自辦市地重劃區重劃會於112年11月6日發
11 函通知原告，請原告於112年11月14日辦理負擔總費用證明
12 書領取等相關事宜。

13 (六)原告於112年11月9日寄發台南地方法院郵局第1538號存證信
14 函對被告為撤銷簽訂系爭增補協議之意思表示(被告於112年
15 11月10日收受送達)，並請被告給付尾款及遲延利息(見本院
16 卷第49至53頁)。

17 (七)原告於112年11月14日取得臺南市政府地政局核發臺南市第9
18 1期溪心自辦市地重劃區負擔費用總證明書(見本院卷第125
19 頁)。

20 (八)被告於113年3月7日交付尾款即發票日為113年3月8日、面額
21 2482萬4519元之支票予原告，系爭土地已於113年3月11日移
22 轉為被告所有。

23 四、得心證之理由：

24 (一)原告依民法第92條或第88條規定，對被告撤銷同意系爭增補
25 協議之意思表示，是否有據？

26 1. 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
27 表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可
28 得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。
29 按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，
30 表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意
31 思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指詐欺行為

01 人於使他人形成意思表示過程屬於重要而有影響之不真實事
02 實，表示其為真實或予變更或隱匿之行為，使他人陷於錯
03 誤、加深錯誤或保持錯誤而為不利於己之意思表示者(最高
04 法院111年度台上字第127號判決要旨參照)。次按法律行為
05 經撤銷者，視為自始無效，民法第114條第1項亦有明定。民
06 法上之詐欺行為，被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第
07 1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而
08 為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任。原告既主張
09 受被告詐欺而簽訂系爭增補協議，然為被告所否認，自應由
10 原告就其係遭被告詐欺致為意思表示之事實，負舉證之責。

11 2.經查，原告主張被告委請之地政士蘇淑蓉向原告佯稱因原告
12 未能交付重劃費用負擔證明致無法辦理申報土地增值稅及移
13 轉過戶，要求原告簽立系爭增補協議，同意被告交付尾款期
14 限延展至原告交付重劃費用負擔證明後3個月內，原告因而
15 信以為真，同意簽立系爭增補協議等情，有系爭增補協議明
16 載兩造就出售系爭土地，因原告於交付第二期款時未能交付
17 重劃費用證明而無法辦理申報土地增值稅及移轉過戶，故雙
18 方同意尾款交付期限順延，待原告交付重劃費用證明日起算
19 3個月始交付尾款等語可證，系爭增補協議內容為被告知悉
20 且同意，且由蘇淑蓉準備並提出予原告簽署等情，業據證人
21 蘇淑蓉到庭證述明確(見本院113年6月17日言詞辯論筆錄)。
22 又未取得土地重劃負擔總費用證明書之土地，在未依平均地
23 權條例第59條規定禁止或限制土地移轉時，仍可辦理移轉，
24 如果納稅義務人於申報土地移轉時未檢附重劃證明文件，致
25 溢繳土地增值稅，依行政程序法第131條第1項規定，可於繳
26 納之日起10年內申請退還等情，為兩造所不爭執，堪認被告
27 對原告傳達與事實不符之訊息(告知原告因原告無重劃費用
28 證明而無法申報土地增值稅及辦理系爭土地之移轉登記)且
29 未告知原告縱未取得重劃費用證明之土地仍可辦理移轉登
30 記，但須先繳納土地增值稅，該溢繳之土地增值稅於繳納之
31 日起10年內仍得申請退還，僅告知原告取得重劃費用負擔證

01 明可以抵稅，而且金額差很多，並徵詢原告是否要抵稅，要
02 抵稅就要等重劃費用負擔證明，後面過戶程序就會慢一點等
03 情，有證人蘇淑蓉、林士煌之證詞可證，足認原告主張被告
04 對其為詐欺行為，致其陷於錯誤以為一定要有重劃費用證明
05 才可申報土地增值稅、辦理移轉登記而同意簽署系爭增補協
06 議等情為真，原告自得依民法第92條規定撤銷其同意系爭增
07 補協議之意思表示，系爭增補協議即因原告依法撤銷其意思
08 表示而自始無效。

09 3.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
10 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之；但以其錯誤或不知
11 事情，非由表意人自己之過失者為限；當事人之資格或物之
12 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之
13 錯誤，民法第88條第1項、第2項定有明文。惟所謂「錯誤」
14 係指表意人為意思表示時，因認識不正確或欠缺認識，以致
15 內心之效果意思與外部之表示行為不一致之謂。倘係表意人
16 在其意思形成過程中，對其決定為某特定內容意思表示具有
17 重要性之事實認識不正確之動機錯誤，若該動機未表示於外
18 部成為意思表示之內容，屬相對人無法察覺者，除了當事人
19 之資格或物之性質錯誤，且交易上認為重要者，始可視為意
20 思表示內容之錯誤外，其餘動機錯誤之情形則不能適用民法
21 第88條之規定撤銷之，以維護交易安全。經查，本件原告雖
22 因被告之詐欺行為而同意簽訂系爭增補協議，惟其同意簽屬
23 系爭增補協議之意思表示，並無意思表示行為或內容錯誤之
24 情形，其主張依民法第88條撤銷同意系爭增補協議之意思表
25 示，即非可採。

26 (二)被告得否以原告交付逾期失效之印鑑證明為由，主張同時履
27 行抗辯，拒絕給付尾款2482萬4519元？

28 按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
29 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。民
30 法第264條第1項定有明文。被告抗辯因原告於111年11月11
31 日交付被告之印鑑證明已因逾期而失效，不得持以辦理移轉

01 登記，於原告尚未移轉系爭土地所有權予被告前，被告得拒
02 絕給付尾款云云，經查，系爭買賣契約第2條約定：尾款2482
03 萬4519元，於辦理所有權移轉登記於買方名義完成後交付，
04 原告配合被告辦理銀行貸款，於貸款核准後撥款至原告指定
05 帳戶中，如貸款不足額時應以現金一次補足，最遲於交付第
06 二期款後3個月內交付完成等語，堪認原告未移轉系爭土地
07 所有權予被告前，被告均得拒絕給付尾款予原告。又兩造並
08 不爭執原告於111年11月11日交付核發日期為110年9月8日之
09 印鑑證明正本(下稱系爭印鑑證明)、系爭土地所有權狀正
10 本、身分證影本、印章予被告，即同意被告辦理系爭土地所
11 有權移轉登記之意，則縱系爭印鑑證明因逾期而失效，被告
12 仍可通知原告補辦，惟被告並未通知原告該情並要求原告補
13 辦，堪認系爭土地所有權未移轉為被告所有，並非因可歸責
14 於原告之債務不履行，被告自不能對原告主張因系爭印鑑證
15 明過期，無法辦理移轉登記而對原告主張同時履行抗辯，拒
16 絕交付尾款予原告，被告之抗辯尚非可採。

17 (三)原告得否請求被告給付系爭尾款之遲延利息1,344,655元?

18 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
19 任。因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不
20 負遲延責任。債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而
21 生之損害。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
22 求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未
23 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229
24 條、第230條、第231條第1項、第233條第1項前段、第203條
25 分別定有明文。

26 2.原告於112年11月9日寄發台南地方法院郵局第1538號存證信
27 函對被告為撤銷因被詐欺所為同意系爭增補協議之意思表
28 示，被告已於112年11月10日收受該存證信函等情，為兩造
29 所不爭執，系爭增補協議之意思表示既經原告撤銷，被告即
30 應依系爭買賣契約約定於交付第二期款後3個月內即112年2
31 月11日前交付尾款2482萬4519元予原告。而兩造並不爭執被

01 告係於113年3月7日交付發票日為113年3月8日、面額2482萬
02 4519元之支票予原告，即被告係於113年3月8日給付尾款予
03 原告，則被告自112年2月11日起，即負給付尾款遲延之責
04 任，原告自得請求被告賠償就尾款2482萬4519元依法定利率
05 年息百分之5計算之遲延利息之損害。從而，被告應賠償原
06 告之遲延利息為1,328,112元【計算式： $24,824,519 \times 0.05 \times$
07 $1 \text{ 又 } 26/365$ （112年2月11日至113年3月8日） $= 1,328,112$
08 元，元以下4捨5入】，原告之請求於此範圍內為有理由，逾
09 此範圍之部分則屬無據，應予駁回。

10 五、綜上所述，原告依民法第231條第1項、第233條第1項規定，
11 請求被告給付尾款2482萬4519元按法定利率年息百分之5計
12 算之遲延利息1,328,112元，為有理由，應予准許；逾此範
13 圍之請求，則無理由，應予駁回。

14 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，就原告
15 勝訴部份，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准
16 許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予
17 駁回。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
19 審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
20 明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 113 年 9 月 6 日
23 民事第四庭 法 官 李姝蕙

24 以上正本係照原本作成。

25 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。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 9 月 9 日
28 書記官 張鈞雅