

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第146號

原告 晟峰建設開發有限公司

法定代理人 黃文財

訴訟代理人 蔡淑文律師

楊丕銘律師

被告 李昱緯

訴訟代理人 蔡東泉律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國112年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣8,135,000元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣2,712,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣8,135,000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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款及第2項分別定有明文。查本件原告起訴時原主張其依兩造於民國111年5月11日簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第10條第1項之約定，請求被告返還原告已給付之買賣價金新臺幣（下同）16,270,000元，並聲明：被告應給付原告16,270,000元及自簽約日即111年5月11日起至

清償日止按年息百分之5計算之利息。嗣於112年8月15日以民事準備狀暨更正聲明狀主張：原告另依民法第92條、第88條規定撤銷系爭買賣契約意思表示，並追加不當得利返還請求權為請求權基礎，以及以酌減違約金為備位主張，而追加備位聲明：被告應給付原告15,138,300元及自被告解約及沒收價金之翌日即112年1月4日起至清償日止按年息百分之5計算之利息（本院卷第301-316頁）。而被告對於原告上開追加不當得利返還請求權為先位聲明之請求權基礎及追加備位聲明部分，並未異議而為本案言詞辯論，視為同意變更或追加，揆諸前揭規定，原告所為上開訴之追加，於法並無不合，應予准許。

## 貳、實體方面：

### 一、原告主張：

(一)先位聲明依「系爭買賣契約第10條第1項約定」請求部分：

1.被告委託信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋）為仲介人將其所有之台南市○○區○○段0000地號及6049地號兩筆土地（下稱系爭土地）出售予原告，並於111年5月11日簽立系爭買賣契約，暨由原告於同日支付第一次款即簽約款16,270,000元，因被告於系爭買賣契約第1條第5項保證系爭土地得合法申請建築執照、暨於系爭買賣契約第7條第6項保證產權清楚（含地籍無疑義）、暨於系爭買賣契約第15條第9項保證無套繪管制情形。

2.另由系爭買賣契約第1條第5項、第7條第6項，暨第15條之第9-12項、第20項、第21項之約定內容綜合觀之，可知系爭買賣契約另約定：系爭土地之地籍疑義、系爭土地之套繪情形、或其他與合法申請建築執照相關之事項存有疑義時，被告須於用印前釐清地籍疑義、或解除套繪、或解決相關疑義，被告在解決上開疑義之後始能與原告另行協議第二次款（即用印款）之流程時間，並始能依該另行協議之流程時間向原告請求支付第二次款（即用印款）。

3.系爭土地因毗鄰之永康區大灣段6044地號及6047地號土地

與地籍圖不符致連帶使包括系爭土地在內之八筆土地亦生地籍疑義，且系爭土地亦有套繪尚未解除，被告基於前述「保證系爭土地得合法申請建築執照」、「保證產權清楚」、「保證無套繪情形」之約定，即應於預定用印日前（即111年11月1日前）解決上開疑義以保證系爭土地得合法申請建築執照。又依系爭買賣契約第15條第10項及第21項約定，倘被告無法在預定用印日前（即111年11月1日前）解決上開疑義者，則被告即必須在解決上開疑義之後與原告另行協議第二次款（即用印款）及其後各次款之流程時間而不得逕行請求原告給付第二次款（即用印款），否則被告即屬違約。

- 4.原告因此屢次催請被告就上開地籍疑義及套繪疑義提出明確事證以盡其「保證系爭土地得合法申請建築執照」、「保證產權清楚」、「保證無套繪情形」之保證義務；詎料，被告或不予置理、或僅為文不對題之回應而並未針對上開疑義提出明確事證以釋疑，即被告根本並無履行其保證義務之誠意、甚且根本係拒絕履行其保證義務。被告之上開回應及態度，益發使得原告對於系爭土地得否合法申請建築執照乙事滋生重大疑慮（至少有地籍疑義及土地套繪尚未解除之疑義已如前述），由於此節對於從事建設開發業務之原告之影響太過鉅大致原告極度不安，且此節又屬被告應於用印前完成之保證事項，原告為免疑義久懸而損及權益起見，爰於111年12月1日委請律師函催被告謂：
- 【被告應於函到日起七日內提出系爭土地得合法申請建築執照之證明以履行其約定之保證義務，倘被告逾期不提出證明，則原告即逕以本函為解除買賣契約之意思表示而不另為解除之意思表示】云云。上開催告期限已於111年12月27日屆滿，因被告未於上開期限內提出系爭土地得合法申請建築執照之證明以履行其約定之前揭保證義務，因此，依系爭買賣契約第10條第1項第(二)款之約定，系爭買賣契約已於111年12月28日為原告所解除，另原告復於111

01 年12月28日發函予被告告知系爭買賣契約業已解除之意  
02 旨。

03 5.基上，被告確已違約，而原告亦已依系爭契約書第10條第  
04 1項第(二)款之約定，解除兩造間之系爭買賣契約以致系爭  
05 買賣契約已於111年12月28日為原告所解除，從而，原告  
06 得依系爭買賣契約第10條第1項之約定及民法第259條第1  
07 款及第2款、第260條等規定，請求被告返還32,540,000元  
08 (即被告應將原告已付之第一次款即簽約款16,270,000元  
09 加倍返還予原告)、暨得請求被告給付自111年11月21日  
10 至111年12月27日期間按日依已付價金16,270,000元之千  
11 分之一計算之遲延賠償。原告於本件起訴僅先暫行向被告  
12 請求返還已付價金16,270,000元，至其餘請求則暫予保留  
13 權益；又民法第259條第2款規定「受領之給付為金錢者，  
14 應附加自受領時起之利息償還之」，而被告係於111年5月  
15 11日受領原告給付之第一次款(簽約款)16,270,000元，  
16 故被告返還上開16,270,000元應加計自111年5月11日起之  
17 利息。

18 (二)先位聲明依「不當得利返還請求權」請求部分：

19 1.依台南市政府工務局112年7月26日函之說明二及其附件1-  
20 2可知系爭土地上確有核發(084)南工局使字第02869號使  
21 用執照、(084)南工局造字第00051號建造執照、(084)南  
22 工局造字第001684號建造執照；然被告於系爭買賣契約之  
23 附件「信義房屋土地買賣仲介一般委託書」之「附表：標  
24 的物現況說明書」項次13「是否已申請指定建築線？目前  
25 是否具仍有效之建築執照？是否曾有經核准之建築執  
26 照？」卻均勻選「否」，準此，則被告就上開重要事項於  
27 簽訂系爭買賣契約時對原告故意隱瞞而構成詐欺，原告得  
28 依民法第92條規定，撤銷系爭買賣契約；退言之，原告亦  
29 得依民法第88條關於意思表示錯誤之規定，撤銷系爭買賣  
30 契約；為此，原告以112年8月15日民事準備狀暨更正聲明  
31 狀繕本之送達為撤銷兩造間系爭買賣契約之意思表示。

01 2.原告係因接獲鈞院112年8月1日通知所檢附之台南市政府  
02 工務局112年7月26日函文，始知被告就上開重要事項於簽  
03 訂系爭買賣契約時對原告有故意隱瞞之情事，從而，原告  
04 以112年8月15日民事準備狀暨更正聲明狀繕本之送達撤銷  
05 兩造間之系爭買賣契約者，無違民法第93條所為「應於發  
06 見詐欺後一年內為之」之關於除斥期間之規定。

07 3.系爭買賣契約既經原告依法撤銷，則被告自應依關於不當  
08 得利之規定，加計利息返還其所受領之價金16,270,000元  
09 予原告。

10 (三)備位聲明依民法第252條及不當得利之規定請求部分：

11 1.民法第252條規定「約定之違約金額過高時，法院得減至  
12 相當之數額」，原告依此規定請求法院酌減違約金數額。

13 2.被告因本件爭議所得主張之違約金數額至多僅1,131,700  
14 元，被告多沒收之15,138,300元部分即無法律上原因，自  
15 應返還予原告。

16 (四)並聲明：

17 1.先位聲明：被告應給付原告16,270,000元及自111年5月11  
18 日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息；原告願供  
19 擔保，請准宣告假執行。

20 2.備位聲明：被告應給付原告15,138,300元及自112年1月4日  
21 起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息；原告願供擔  
22 保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：

24 (一)系爭土地無不能合法申請建築執照（系爭買賣契約第1條第5  
25 項）之情形：

26 1.依系爭買賣契約第15條第11項約定：「雙方確已知悉本案  
27 以出售土地為主，有關土地利用及是否須退縮建築等專業  
28 問題應依相關規定辦理（詳見相關查證資料），能否申請  
29 建築執照，涉及相關法令與諸多客觀因素，煩請買方自行  
30 諮詢建築師。另買方若欲確認土地界址，建議於過戶前辦  
31 理鑑界，若因故無法辦理鑑界，或鑑界後發現越界建築或

01 登記評數增減，須事先於合約中明定合約後續履行方式。

02 （雙方合意本案需辦理土地鑑界，相關條文則依土地鑑界  
03 特約辦理）；另本案需請買方再行確認金融機構貸款條  
04 件」。故被告於111年10月31日，以存證信函告知原告，  
05 「三、經本人（指被告）及信義房屋相關人員提供相關資  
06 料向台南市政府建管科查證，本土地確得合法申請建築執  
07 照，若仍有疑慮，請買方（指原告）委請配合之建築師覆  
08 核上情，或請買方提供不能建築之相關佐證，供本人詢問  
09 權責機關」，原告迄今也沒有具體提出，不能申請建築執  
10 照之證據，只是空言不能合法申請建築執照。

11 2.再依系爭買賣契約第1條第5項約定：「賣方保證買賣標的  
12 得合法申請建築執照，若日後有非因買方因素致無法申  
13 請，買方得請求解除契約回復原狀」，換言之，買方應先  
14 提出有無法申請建築執照之具體證據，方得主張解除契  
15 約，今原告並未提出具體無法申請建築執照之證據，即稱  
16 無法申請建築執照，自不能謂已符合本條項之約定，而主  
17 張系爭土地已無法申請建築執照。

18 3.又若無法申請建築執照，應是以實際提出申請而遭主管機  
19 關否決之情形，但原告連提出都沒有，如何能謂已無法申  
20 請建築執照呢？這顯然互相矛盾。

21 4.另系爭土地直接臨路，且地上已無任何建物，依常理自是  
22 可以申請建築執照。

23 (二)系爭土地無地籍不明（系爭買賣契約第7條第6項）之情形：

24 1.系爭土地並無地籍不明之情形，且系爭土地於地政機關測  
25 量時，原告及其委任代書均有來系爭土地現場，地政人員  
26 進行測量時，也有確認地籍線沒問題，故台南市永康地政  
27 事務所（下稱永康地政事務所）111年11月23日才出具土  
28 地複丈成果圖。

29 2.原證三說明欄二稱地籍圖不符部分是指永康區大灣段604  
30 4、6047地號土地，並非本案之6048、6049地號土地。

31 3.原告稱地籍不明，自應負舉證責任。

01 (三)系爭土地無套繪之情形（系爭買賣契約第15條第9項）：

02 系爭土地並無仍有套繪管制之情形，原告應就此負舉證責  
03 任

04 (四)被告依法解約系爭契約，並沒收第一期價金，於法有據：

05 1.因被告並無原告所指稱債務不履行之情形，故於111年11  
06 月28日，以存證信函催告原告依系爭買賣契約第4條第3項  
07 之約定履行，被告就系爭土地，處於隨時可移轉登記並交  
08 付之情形，故請原告履行第二期價金。

09 2.但原告仍不履約，而委任律師於111年12月19日發函，稱6  
10 044、6047地號土地與地籍圖不符，但如上所述，本案地  
11 號為6048、6049，且地籍線沒問題。

12 3.被告於111年12月19日再行催告原告履行第二期款，被告  
13 再於111年12月26日寄存信函予原告，說明被告並無違  
14 約，且地籍線並無問題，有問題的是永康區大灣段6044、  
15 6047地號土地，且原告為專業建設公司，簽約前原告及其  
16 代書均已查證過建築執照及地籍線無問題才簽約。

17 4.然原告仍未履行系爭買賣契約第4條第3項之內容，故被告  
18 於112年1月3日以存證信函為解除契約之意思表示，並沒  
19 收原告所給付之第一期價金。

20 (五)訴外人安信建築經理股份有限公司（下稱安信建經公司）、  
21 信義房屋及兩造，有訂定「代辦履約保證委任契約書」（下  
22 稱履保契約），最後安信建經公司同意讓被告領取第一期  
23 款，應是於法有據：

24 1.依履保契約第1條第2項第1款約定：「買方未能依買賣契  
25 約履行各項義務，且違約事由已足構成解約條件，經賣方  
26 完成催告、解除契約及沒收價金之意思表示，並經信義房  
27 屋依第八條之約定認定無誤後，賣方應從書面通知安信建  
28 經依認定內容辦理，安信建經應即對買方發限期起訴通  
29 知，如買方未於期限內以賣方為相對人向該管轄法院提起  
30 民事訴訟，安信建經應即通知保證銀行逕將買方已給付之  
31 買賣價金交付賣方」、第8條第1項第1款約定：「買賣過

程中，於下列各款情巧致生出款與否之爭執，買賣雙方合意由信義房屋依買賣契約及法律規定，參酌全部相關資料後認定，並為安信建經出款與否之依據。1. 賣方主張買方違約而且已通知解約並沒收價金」、同條第2項約定：「前項各款情形，如任一方對信義房屋認定結果（包含難以認定）不服時，應於接獲安信建經通知後10日內以買賣契約相對人為對象向該管轄法院提起民事訴訟，安信建經即俟確定判決結果辦理，逾期未提出時，即不得再行爭執」。

2.信義房屋於112年1月18日發函予兩造，逐一說明：

(1)「則買方得於買售系爭土地後，依相關規定、其建築規劃及需求備齊相關文件向主管機關申請建築執照。而本件買方未提出任何系爭土地不能合法申請建築執照之事證，卻以買方非系爭土地所有權人無法申請建築執照以確認系爭土地確能合法申請建築執照為由，限期要求賣方提供得申請建築執照之證明，然依買賣契約第1條第5項規定，賣方係就若日後有非買方因素致無法申請建築執照時，負有依買方請求辦理解除契約及回復原狀之義務，並無約定賣方有義務先向主管機關申請建築執照作為系爭土地得合法申請建築執照之證明，則買方遽以賣方經其限期催告而未履行保證事項為由解除買賣契約，尚與本買賣契約之約定未合」。

(2)「3. 次查依買賣契約第4條【第二次款：用印】之規定，買方應於111年11月1日付清第二次款壹仟陸佰貳拾柒萬元至履約保證專戶，且因買方不得以賣方未向主管機關申請建築執照作為系爭土地得合法申請建築執照之證明，主張賣方有未履行保證事項而解除契約，已如前述，是買方於111年11月1日並未履行給付第二次款之義務，即屬可歸責於買方之事由違約之情形，則賣方依買賣契約第10條第2項第2款，經於111年12月19日書面催告買方於函達10日內履行給付第二次款之義務後，買方

至今仍未履行，復賣方業於112年1月3日書面通知買方解除契約並沒收已付價款，故賣方依買賣契約第10條第2項第2款規定解除契約，並主張沒收買方已付價金壹仟陸佰貳拾柒萬元作為違約之賠償，當屬有據」。

(3)「又此認定，並非最終結果，如任一方對本認定結果不服，敬請依據『代辦履約保證委任契約書』第八條第二項約定，於接獲安信建經限期通知後10日內，以買賣契約相對人為訴訟之相對人並提出民事訴訟，如逾期未提出時，即不得再行爭執，俾維各方權益」。

3.原告未於上開函到十日內提出民事訴訟，故安信建經公司於112年2月中旬，將原告所交付第一期款交付予被告。今原告於逾十日後，才提出本訴，依履保契約第8條第1項第1款、第2項之約定，逾期原告未提出，即不得再行爭執。

(六)原告依系爭買賣契約第10條第1項，主張民法第259條第1款、第2款、第260條，請求被告返還16,270,000元，然原告解除契約，於法無據：

1.被告均依約而行，原告均空言被告違約，於所提出原證十一之存證信函，並未具體指被告有何具體違約之事證，參諸最高法院50年台上字第1883號、90年台上字第1231號民事判決意旨，解除權之行使屬於未違約一方，換言之，違約之一方自無法行使解除權。

2.再依最高法院90年度台上字第1231號民事判決意旨，解除權之行使，需先定一定期限催告履行，若債務人未於期限內行使，始得解除契約，但觀原證十一，原告並未遵循上開程序。

(七)原告提出本訴，已喪失其實體法上之請求權（民法第259條、第260條）：

1.依被證一契約書第1條第2項第1款、第8條第1項第1款、同條第2項約定，兩造在接獲安信建經通知10日內，需以他造為對象向管轄法院提起民事訴訟，逾期未提出時，即不得再爭執。被證一契約已非常明確記載，需於10日內提出

民事訴訟，否則，兩造日後即不得再爭執。

2.再依被證二信義房屋於112年1月18日，寄予兩造之函，並於第13頁，再次提醒兩造應接到該函10日內，提出民事訴訟，否則，即不得再爭執。但原告至112年6月6日提起本訴，自己逾10日內，依契約約定原告即不得再爭執。

3.基上，今原告一再爭執自訂約後至112年1月18日間，被告有何違約（事實被告未違約）之情事，顯然，均已無任何法律上意義。

(八)原告又爭執系爭土地有套繪未解除，亦無任何法律上意義：

1.原告之前所寄原證十一之存證信函，係指稱被告出賣之系爭土地，有無法申請建藥執照及地籍圖不符之情形（被告否認），從未稱有未解除套繪之情形，如今於112年6月6日起訴時，才稱系爭土地有套繪未解除，很顯然，此乃為訴訟所增加，但顯然與原告之前主張，顯然有不一致，也可見，原告之前也亦認為系爭土地並沒有套繪管制之情況。

2.再如上所述，不論是否有無套繪，均因原告已逾112年1月18日後的10日，未提起民事訴訟，而喪失實體法之請求權。基上，原告今再爭執套繪解除有無，已無任何法律上之意義。

(九)原告又主張民法第92條及第88條，撤銷系爭買賣契約，被告認為其主張於法無據：

1.被告並無使用詐術之手段，讓原告陷於錯誤，已如前述，不再重述，原告主張依民法第92條撤銷意思表示，為無理由。

2.原證十八當事人為被告與仲介公司，與原告無關，且原證二系爭契約書，並無特別註明將原證十八亦視為契約之附件或一部分，或原證十八為附件，且為契約之一部分之約定內容，故原證十八之資料，充其量是仲介公司提供予原告參考之用。

3.縱有建築執照存在，亦不影響原告對系爭土地之利用，因

01 依契約約定，系爭土地上建物均會拆除，建物拆除後，原  
02 建築執照也形同一併已廢除，故依最高法院111年度台上  
03 字第176號民事判決意旨，謂詐欺係指對表意人意思形成  
04 過程屬於重要，而有影響之不真實事實，為虛構、隱匿之  
05 行為，故意表示為真實，使人怡於錯誤，但如上所述，縱  
06 被告未告知原告有建築執照之事（事實上系爭建物距今，  
07 已有近四十年的時間，且一直是違章建築，故一般人認為  
08 沒有建築執照，也屬合理，但非屬故意隱瞞），系爭建物  
09 均會拆除，是亦不影響原對系爭土地之利用。

10 4.更何況，系爭土地有被告所有的二間房屋（一間為台南永  
11 康區文化路10號及12號，見被證五，本附於原證二之契約  
12 書中），契約書中被告也有附上被證五房屋稅籍證明書，  
13 原告為專業的營建業者，應也可知悉有建築執照。

14 5.仲介業者也於原證二契約書中，於訂約前有附上「產權調  
15 查表」，其中，第三類第2項「2. 本物件現存地上建物係  
16 屬未登記建物，故（3）現存地上建物若未補辦申領執照之  
17 相關程序」，第四類其他「1. 本物件以出售土地為主，有  
18 關土地利用及是否須退縮建築等專業問題應依相關規定辦  
19 理（詳見相關查證資料），能否申請建築執照，涉及相關  
20 法令與諸多客觀因素，建議買方應先諮詢建築師意見後始  
21 決定是否承買，…」。

22 承上，故原證二第15條第9項特別  
23 約定，被告於111年11月30日前拆除地上物，第15條第11  
24 項特別約定，雙方均已知悉出售之土地，有關土地利用及  
25 是否須退縮建築等專業問題應依相關規定辦理，能否申請  
26 建築執照，涉及相關法令與諸多客觀因素，煩請買方自行  
27 諮詢建築師。

28 6.原告法代與仲介人員郭韋志間，有以LINE維持連絡，訂約  
29 前111年5月2日原告法代有詢問仲介人員郭韋志，郭韋志  
30 有將系爭土地之資料，包括地籍圖、臨路幾公尺、深度等  
31 資料告知原告法代，原告法代有詢問每坪多少？郭韋志有  
告知每坪68萬元左右，原告法代出價至656,000元，最

01 後，以每坪66萬元成交，原告法代也有要郭韋志詢問配合  
02 貸款銀行，哪一家較優惠，又加上原告法代是幾十年的建  
03 設公司負責人，又有配合的建築師、代書，又詳細詢問仲  
04 介人員，原告法代怎會陷於錯誤受騙？

05 7.原告主張民法第88條亦無理由：

06 如上所述，被告並無使用詐術使原告陷於錯誤，故原告主  
07 張依民法第88條撤銷意思表示，亦無理由。

08 (十)原告又主張依民法第252條請求酌減違約金，於法亦屬無  
09 據：

10 1.依系爭買賣契約第10條第3項約定：「解除契約違約金之  
11 上限：買賣因違約情事經他方合法解除契約，應被沒收加  
12 倍賠償之違約金以成交總價百分之十五為上限」。

13 2.本案違約金上限百分之十五為24,406,470元（計算式：1,  
14 627,709,800 $\times$ 0.15=24,406,470），今被告沒入百分之十為  
15 16,270,000元，並未逾越上開最高上限，且依系爭買賣契  
16 約第10條第2項約定：「經賣方書面通知限期催告後仍無  
17 故不履行時，賣方得解除本買賣契約，並沒收買方已繳價  
18 款作為違約之賠償，買方不得異議」。原告於訂約時，也  
19 同意任一方不得再提出異議，今原告再提出，顯然，有違  
20 反誠信原則。

21 3.又信義房屋也以被證二之書面，告知原告收到該書面10日  
22 內，要提出民事訴訟，逾期即不得再行爭執，原告於期限  
23 內，亦未起訴，可見，原告也同意違約金以百分之十計  
24 算，故不再爭執，今再爭執，益證原告不遵守契約約定  
25 外，亦違反誠信原則。

26 4.仲介公司人員也不斷提醒原告法定代理人，但原告法定代  
27 理人均置之不理，等同有不再爭議之默示意思表示。

28 5.被告有下列損失：

29 (1)被告認為系爭買賣契約已成立生效，故對於此1,627,70  
30 9,800元之價金，已作出其它安排，包括向第三人另購  
31 買土地，今原告的毀約，使得被告經濟受到龐大的壓

力，故不得不於112年6月份出售318平方公尺之土地應急，每坪以56萬元出售，與本案出售予原告每坪66萬元，每坪相差10萬元，而系爭二筆土地共246.5375坪（ $431+384=815$ 平方公尺， $815\times0.3025=246.5735$ 坪），被告就已損失2,400多萬元，如今土地價格更是持續下降中，被告的損失只會高於上開金額。

(2)系爭土地有門牌號碼台南市○○區○○路00號之房屋，出租予第三人顏武寶，租期自111年1月1日至111年12月31日（之前也是出租之情況），每個月租金為8萬元，自111年8月份迄今，被告也已損失逾百萬元，以後至系爭土地出賣前，被告每個月均要損失8萬元。另被告有搭建文化路12號之房屋（為未保存登記），每個月租金35,000元，自111年8月份至今，也已損失420,000元，此後每個月要損失35,000元。

(3)拆除、清除上開文化路10號之房屋，共花費30萬元。

(4)支付信義房屋公司仲介費本為4佰多萬元，經被告爭取減少仲介費1,215,000元，最後實付2,835,000元。

(5)上開文化路10號內部裝潢80萬元，鐵皮屋面積有230坪，搭建每坪之費用為2萬元，共花費460萬元，加上80萬元，共540萬元。

(6)以上金額，共約3,400多萬元。

7.參諸最高法院最高法院92年度台上字第2747號民事判決見解，違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，訂約時原告自是已衡量自己之意願、經濟能力，且原告是建設公司，有專屬建築師、代書及原告法代的專業判斷，而依原證二契約書及被證一契約書，原告亦同意已不爭執，信義房屋通知原告後，原告也未於10日內起訴，也不爭執，仲介人員也多次通知原告法代，原告法代亦置之不理，自是讓一般人相信原告已確定不爭執被沒收之金額，如今原告再為此爭執，顯然，與契約約定有違，亦不符誠信原則，而被告之損失達到3,400多萬元，已逾16,27

0,000元，故被告主張沒入總價金的百分之十，應合於契約公平原則。

8.依系爭買賣契約第15條第9項約定，被告需拆除建物，原告又於簽約後不履約，導致被告也無法繼續收取租金；建物拆除後，花費的裝潢費，及搭建建物本身的費用，被告受有上開之損害。被告也已損失仲介費2,835,000元，土地交易價值的減損等，被告以上的損失，均是原告的違約行為所致，被告自得加以另外請求賠償，故應認系爭買賣契約約定之違約金屬於懲罰性違約金。

(二)並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 三、兩造不爭執之事項：

(一)兩造於111年5月11日簽訂不動產買賣契約書（即系爭買賣契約）、暨以買方及賣方之身分與安信建築經理股份有限公司及信義房屋股份有限公司簽立代辦履約保證委任契約書，由原告基於建築使用之目的，以1億6270萬9800元（內含營業稅）之總價，向被告價購被告所有之台南市○○區○○段0000地號及6049地號兩筆土地（即系爭土地），原告並於簽約之同日支付第一次款（簽約款）1627萬元，上開不動產買賣契約書、代辦履約保證委任契約書之約定內容分別詳如原告起訴狀之原證二號及準備狀之原證十八號、被告答辯狀之被證一號所示。

(二)被告於系爭買賣契約保證系爭土地得合法申請建築執照、暨保證產權清楚、暨保證並無套繪情形，且雙方預定於111年1月1日用印日（即第二次付款日）（詳系爭契約第1條第5項，第7條第6項，第15條第9項、第10項、第21項）。

### (三)

1.永康地政事務所111年10月24日所測量字第1110102830號函謂：「主旨：為釐清永康市○○○區○○段0000○○地號土地地籍疑義乙案…研商地籍疑義相關事宜…。說明：一、依據本所111年10月3日收件土地圖解字018000號

01 十地複丈申請書辦理。二、本案業經本所派員擴大檢測及  
02 面積分析，發現旨揭6044、6047地號土地與地籍圖不符等  
03 疑義，經查旨揭地號土地原為73年間辦理土地重劃分配成  
04 果之地籍，敬邀市地重劃科及測量科列席指導重劃前後土  
05 地面積相關事宜。三、副本抄送台南市政府都市發展局，  
06 因本案土地坐落永大路、文化路、永福街及永大路二段63  
07 3巷街廓範圍，請協助實地測定相關道路中心樁位，俾利  
08 辦理面積分析等事宜」（詳原告起訴狀之原證三號）

- 09 2.永康地政事務所111年11月23日之111年土地圖解字018000  
10 號（針對系爭兩筆土地之）土地複丈成果圖之附記欄記載  
11 「一、本複丈成果圖僅供所有權人參考之用，其四至界址  
12 應以地政事務所鑑界，經權利人認定之實測成果為準」  
13 （詳原告起訴狀之原證九號）。

14 (四)

- 15 1.被證一號代辦履約保證委任契約書、被證五號稅籍資料  
16 （即台南市政府財政稅務局房屋稅籍證明書）、被證六產  
17 權調查表、原證十八號「信義房屋土地買賣仲介一般委託  
18 書/及附表：標的物現況說明書」，均與系爭買賣契約書  
19 合訂為一本。
- 20 2.被告委由劉水（系爭土地之原所有人、被告之外公）於11  
21 1年5月11日在原證十八號「附表：標的物現況說明書」項  
22 次13就「是否已申請指定建築線？目前是否具仍有效之建  
23 築執照？是否曾有經核准之建築執照？」等問項，均勻選  
24 「否」。
- 25 3.系爭兩筆土地中之6048地號土地有台南市政府工務局核發  
26 之（084）南工局使字第02869號使用執照、（084）南工  
27 局造字第00051號建築執照、（084）南工局造字第01684  
28 號建築執照（詳工務局112年7月26日函）。
- 29 4.系爭兩筆土地中之6048地號土地於111年8月10日領得（11  
30 1）南工拆字第00315號拆除執照，並於111年8月25日向工  
31 務局申報拆照勘驗備查（詳工務局112年8月25日函）。

01 (五)原告於111年10月26日委請律師發函向被告表示：系爭土地  
02 無法於預定之111年11月1日前完成鑑界，原告暫無法支付第  
03 二次款（用印）。

04 (六)被告於111年10月31日發存證信函予原告表示：經本人及信  
05 義房屋相關人員提供相關資料向台南市政府建管科查證，本  
06 土地確得合法申請建照，若仍有疑慮，請晟峰委請配合之建  
07 築師覆核上情、或請晟峰提供不能建築之相關佐證以供本人  
08 詢問權責機關；本人同意另行協商用印日期及流程（函文詳  
09 細內容請見原證六號）。

10 (七)原告於111年11月8日委請律師發函向被告表示：依永康地政  
11 111年10月24日函文可知土地與地籍圖有不符之疑義，茲事  
12 體大，但仲介公司及其代書尚未主動提供確實詳細訊息，短  
13 時間內晟峰難以釋懷（詳原證八號）。

14 (八)被告於111年11月28日發存證信函予原告表示：被告今已原  
15 告提出之疑義均逐處理完畢，也逐一說明，已處於隨時可移  
16 轉登記並交付之情況，故請求履行契約依約付第二次款1627  
17 萬元；倘若晟峰有其他更好之處理方式也請提出（詳原證十  
18 號）

19 (九)原告於111年12月19日委請律師發函向被告表示：請被告於  
20 函到七日內提出系爭兩筆土地得合法申請建築執照之證明，  
21 逾期即解除買賣契約而不另為解除之意思表示（按：催告期  
22 限於111年12月27日屆滿）；被告迄今為止之保證均徒托空  
23 言而未能釐清疑義，另被告既保證得合法申請建造執照即應  
24 由被告提出證明而不得反向要求原告證明不能建築。

25 (十)被告於111年12月19日發存證信函予原告表示：被告於111年  
26 11月28日函請原告依約支付第二次款即用印款1627萬元，但  
27 原告迄無回應，今再次通知請於函到十日內支付第二次款，  
28 逾期則本人只好解約（詳原證十二號）。

29 (十一)被告於111年12月26日發存證信函予原告表示：永康地政事  
30 務所已於111年11月23日鑑界系爭兩筆土地確認其界址及面  
31 積、位置無誤；訂約前被告已將系爭兩筆土地之相關資料交

予晟峰，且訂約當天原告委任之代書亦當場打電話予台南市政府相關單位詢問可否申請建照，經確認後原告台簽約；原告係於111年12月19日始以函文限期被告應於七日內提出證明，被告於收受函文後雖已於111年12月21日向台南市政府申請（出具證明），但七日之時間實是不夠，倘若晚幾天提出（證明），尚請原告鑒諒；本件係原告違約，倘若原告不履行契約被告得依買賣契約第十條第2項沒收第一期款1627萬元（詳原證十三號）。

(三)被告於111年12月30日發存證信函予原告表示：被告於111年12月21日向都發局詢問，都發局於111年12月27日發函表示系爭兩筆土地符合法令可為合法申請建築執照（詳原證十四號）。

(三)被告於112年1月3日發存證信函予原告表示：被告於111.12.19函催原告應於函到十日內支付第二次款（用印款），但原告迄未付款，被告爰依第十條第二項約定解除買賣契約並沒收晟峰公司已付之第一次款（簽約款）1627萬元，同時本人受有拆屋損失、少收租金損失亦應由晟峰公司負責（詳原證十五號）。

(四)被證一內容形式上真正不爭執。

(五)被證二內容形式上真正不爭執。

(六)依被證三「台南市政府拆除執照」，工務局於111年8月2日發照，被告於111年8月10日領照。

(七)依原證二十一、二十二，被告將系爭6048地號土地，分割出6048-1地號土地後，於112年5月15日，將6048地號，面積318平方公尺（為96.19坪）之土地，以每坪新台幣56萬元出賣予第三人。

(八)原證二內容及被證六內容兩造就形式上真正不爭執。

(九)被告有將位於台南市○○區○○路00號、12號之房屋，分別出租予第三人（詳被證十一、十二）。

#### 四、得心證之理由：

(一)原告先位之訴依系爭契約書第10條第1項第2款之約定，解除

01 系爭契約，及依民法第259條第2款、第260條之規定，請求  
02 被告返還16,270,000元，有無理由：

03 1.按系爭買賣契約第10條第1項第2款約定：經買方書面通知  
04 限期催告後仍無故不履行時，買方得解除本買賣契約，且  
05 賣方將買方已付款項加倍返還予買方，作為違約賠償。次  
06 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有  
07 規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受  
08 領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附  
09 加自受領時起之利息償還之。解除權之行使，不妨礙損害  
10 賠償之請求。民法第259條第1、2款、第260條分別定有明  
11 文。再按原訂買賣契約第四條雖有一造違反本契約時，他  
12 方不另催告本約視為解除之約定，然該條意旨在約定雙方  
13 任何一方違約時，他方得解除契約，並得按照價金請求賠  
14 償其損害，而解除權之行使屬於不違約一方，被上訴人既  
15 將價金全部交付清楚，自無違約情形，其不願解除契約而  
16 請求履行契約，自非不可准許（最高法院50年台上字第18  
17 83號、90年台上字第1231號民事判決意旨參照）。

18 2.原告未舉證證明系爭土地有不能合法申請建築執照之情  
19 形：

20 (1)系爭買賣契約第15條第11項約定：「雙方確已知悉本案  
21 以出售土地為主，有關土地利用及是否須退縮建築等專  
22 業問題應依相關規定辦理（詳見相關查證資料），能否  
23 申請建築執照，涉及相關法令與諸多客觀因素，煩請買  
24 方自行諮詢建築師。另買方若欲確認土地界址，建議於  
25 過戶前辦理鑑界，若因故無法辦理鑑界，或鑑界後發現  
26 越界建築或登記評數增減，須事先於合約中明定合約後  
27 續履行方式。（雙方合意本案需辦理土地鑑界，相關條  
28 文則依土地鑑界特約辦理）；另本案需請買方再行確認  
29 金融機構貸款條件」；又系爭買賣契約第1條第5項約  
30 定：「賣方保證買賣標的得合法申請建築執照，若日  
31 後有非因買方因素致無法申請，買方得請求解除契約回

01 復原狀」。依照上開約定，應由買方提出系爭土地有無  
02 法申請建築執照之證明，方得主張解除契約，然原告並  
03 未提出具體無法申建築執照之證據，即稱無法申請建築  
04 執照，尚難認已符合本條項之約定，是其主張系爭土地  
05 已無法申請建築執照云云，應無可採。

06 (2)次查，被告亦於111年10月31日以存證信函告知原告，  
07 「三、經本人（指被告）及信義房屋相關人員提供相關  
08 資料向台南市政府建管科查證，本土地確得合法申請建  
09 築執照，若仍有疑慮，請買方（指原告）委請配合之建  
10 築師覆核上情，或請買方提供不能建築之相關佐證，供  
11 本人詢問權責機關」（本院卷第127-145頁），足認被  
12 告並非不配合查證系爭土地可否合法申請建築執照相關  
13 事宜，然原告並未實際申請建築執照，僅謂系爭土地無  
14 法申請建築執照，要難認於法有據。

15 (3)因此，原告主張系爭土地有不能合法申請建築執照之情  
16 事，應屬無據。

17 3.原告未舉證證明系爭土地有無地籍不明之情形：

18 (1)依系爭買賣契約第15條第12項約定，系爭土地應不得有  
19 地籍不明之情形，惟查，原告主張系爭土地有地籍不明  
20 之情形，並未舉證證明，尚難採取，且系爭土地於地政  
21 機關測量時，原告及其委任代書均有到場，而永康地政  
22 事務所亦於111年11月23日出具土地複丈成果圖（本院  
23 卷第95頁），要難認系爭土地有無地籍不明之情形。

24 (2)至於原告提出之永康地政事務所111年10月24日所測量  
25 字第1110102830號函說明欄二，稱地籍圖不符，乃係指  
26 永康區大灣段6044、6047地號土地（本院卷第75頁），  
27 並非本案之6048、6049地號土地。

28 (3)因此，原告主張系爭土地有地籍不明之情事，應屬無  
29 據。

30 4.原告未舉證證明系爭土地有套繪管制之情形：

31 (1)工務局112年8月25日南市工管二字第1121111325號函說

01 明欄第三點稱：查旨揭地號係於111年08月10日領得（1  
02 11）南工拆字第00315號拆除執照，並於111年08月25日  
03 申報拆照勘驗備查在案（如附件），依前開勘驗備查，  
04 本案已拆除完畢，故無建築基地法定空地之管制，有該  
05 函在卷可查（本院卷第345-351頁）。

06 (2)因此，原告主張系爭土地有套繪管制之情事，應屬無  
07 據。

08 5.依上所述，原告並未舉證證明被告違約，且其所提出原證  
09 十一之存證信函，並未具體指被告有何具體違約之事證，  
10 參諸最高法院50年台上字第1883號民事判決意旨，解除權  
11 之行使屬於未違約一方，換言之，違約之一方自無法行使  
12 解除權，從而原告先位之訴依系爭買賣契約第10條第1項  
13 第2款之約定，解除系爭契約，及依民法第259條第2款、  
14 第260條之規定，請求被告返還16,270,000元，於法無  
15 據，不應准許。

16 (二)原告先位之訴主張依民法第88條、第92條規定，撤銷系爭買  
17 賣契約之意思表示，請求返還已支付之16,270,000元買賣價  
18 金，有無理由：

19 1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意  
20 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或  
21 不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格  
22 或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表  
23 示內容之錯誤。民法第88條定有明文。所謂錯誤係指意思  
24 表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動  
25 機有錯誤之情形有別（最高法院51年台上字第3311號判例  
26 參照）。申言之，所謂錯誤，乃指意思表示之人對於構成  
27 意思表示內涵之效果意思，與其表示於外之表示內容，因  
28 錯誤或不知而致生齟齬而言。至於形成表意人內心效果意  
29 思之原因，則稱為動機，所謂動機錯誤，係指表意人在其  
30 意思形成之過程中，對於就其決定為某特定內容意思表示  
31 之事實認識不正確，並非意思表示內容有錯誤；是除當事

人之資格或物之性質有誤，且為交易上認為重要者，始可視為意思表示內容之錯誤外，其餘動機錯誤若未表示於意思表示中，且為相對人所明瞭者，不受意思表示錯誤規範之保護，否則法律之安定性及交易之安全無法維護。

2.經查，兩造就系爭買賣契約簽訂後，因原告未依約給付價金，被告曾於111年12月19日以存證信函催告原告依系爭買賣契約給付第二期款項等情，為兩造所不爭執之事實（不爭執事項(十)）。本院審酌系爭買賣契約之過程，兩造就買賣標的即系爭土地簽訂買賣契約，是可認原告對於買賣標的物之特定、價金、價金給付方式等買賣契約內容，均無誤認，而其表示於外之簽訂買賣契約之行為，亦無任何認知不一致之情事，核無民法第88條第1項所指法效意思、表示行為錯誤情形。

3.至原告主張依台南市政府工務局112年7月26日函之說明二及其附件1-2可知系爭土地上確有核發（084）南工局使字第02869號使用執照、（084）南工局造字第00051號建造執照、（084）南工局造字第001684號建造執照；然被告於系爭買賣契約之附件「信義房屋土地買賣仲介一般委託書」之「附表：標的物現況說明書」項次13「是否已申請指定建築線？目前是否具仍有效之建築執照？是否曾有經核准之建築執照？」卻均勻選「否」，準此，則被告就上開重要事項於簽訂系爭買賣契約時對原告故意隱瞞而構成詐欺致原告得依民法第92條規定撤銷系爭買賣契約；退言之，原告亦得依民法第88條關於意思表示錯誤之規定撤銷系爭買賣契約云云，惟查：

(1)按因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠償責任，民法第92條第1項本文、第184條第1項後段亦有明文。該所稱詐欺，係指對表意人意思形成過程屬於重要，而有影響之不真實事實，為虛構、變更或隱匿之行為，故意表示其為真實，使表意人陷於錯誤、

加深錯誤或保持錯誤者而言（最高法院111年度台上字第176號民事判決判決意旨參照）。

(2)本件原告就被告施用詐術之手段，讓原告陷於錯誤之事實，並未舉證證明，是原告主張被告施用詐術云云，已難採取。

(3)系爭土地雖有建築執照存在，然不影響原告對系爭土地之利用，因依系爭買賣契約約定，系爭土地上建物均應拆除，建物拆除後，原建築執照即不復存在，因此，依最高法院111年度台上字第176號民事判決意旨，謂詐欺係指對表意人意思形成過程屬於重要，而有影響之不真實事實，為虛構、隱匿之行為，故意表示為真實，使人陷於錯誤，然依上所述，被告雖於系爭買賣契約上勾選無建築執照之選項，至多僅能認被告疏忽勾選此選項，尚難認係故意施用詐術使原告簽訂系爭買賣契約，且兩造約定系爭建物應拆除，亦難認將影響原告對系爭土地之利用。此外，系爭土地有被告所有的二間房屋，契約書中被告也有附上被證五房屋稅籍證明書，原告為專業的營建業者，應也可知悉有建築執照，要難認原告有遭詐欺或意思表示錯誤之情形。

(4)再查，信義房屋於原證二契約書中，於訂約前有附上「產權調查表」，其中，第三類第2項「2. 本物件現存地上建物係屬未登記建物，故（3）現存地上建物若未補辦申領執照之相關程序」，第四類其他「1. 本物件以出售土地為主，有關土地利用及是否須退縮建築等專業問題應依相關規定辦理（詳見相關查證資料），能否申請建築執照，涉及相關法令與諸多客觀因素，建議買方應先諮詢建築師意見後始決定是否承買，…」等內容。因此，系爭買賣契約第15條第9項特別約定，被告於111年11月30日前拆除地上物，第15條第11項特別約定，雙方均已知悉出售之土地，有關土地利用及是否須退縮建築等專業問題應依相關規定辦理，能否申請建築執照，涉

01 及相關法令與諸多客觀因素，煩請買方自行諮詢建築  
02 師，亦難認原告有遭詐欺或意思表示錯誤之情形。

03 (5)原告法代與仲介人員郭韋志間，有以LINE維持連絡，訂  
04 約前111年5月2日原告法代有詢問仲介人員郭韋志，郭  
05 韋志有將系爭土地之資料，包括地籍圖、臨路幾公尺、  
06 深度等資料告知原告法代，原告法代有詢問每坪多少？  
07 郭韋志有告知每坪68萬元左右，原告法代出價至656,00  
08 0元，最後，以每坪66萬元成交，原告法代也有要郭韋  
09 志詢問配合貸款銀行，哪一家較優惠，又加上原告法代  
10 是幾十年的建設公司負責人，又有配合的建築師、代  
11 書，又詳細詢問仲介人員，有該LINE對話紀錄可稽（本  
12 院卷第391-393頁），要難認原告法代因而有陷於錯誤  
13 或受詐欺之情事。

14 4.依上所述，原告主張其得依民法第88條、第92條規定，撤  
15 銷系爭買賣契約之意思表示，請求返還已支付之16,270,0  
16 00元買賣價金，自屬無據，不應准許。

17 (三)原告主張本院如認原告先位之訴為無理由，原告備位之訴主  
18 張依民法第252條規定，請求酌減違約金為1,131,700元，並  
19 請求返還已支付之15,138,300元，有無理由：

20 1.按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
21 252條定有明文。違約金之約定，乃基於個人自主意思之  
22 發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本  
23 諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當  
24 事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當  
25 事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背  
26 契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經  
27 濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額  
28 （最高法院102年度台上第1606號判決意旨參照）。又所  
29 謂相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事  
30 人所受損害情形，以為酌定標準，即以當事人所受損害情  
31 形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為

01 衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所  
02 受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性  
03 質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損  
04 害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院79年台上  
05 第1915號、51年台上字第19號、49年台上字第807號判  
06 例、89年度台上第1535號、88年度台上第1968號判決意旨  
07 參照）。即違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲  
08 罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前  
09 者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害  
10 情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所  
11 受損失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上第2563號  
12 判決意旨參照）。又民法第252條規定乃僅係賦與法院得  
13 依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造  
14 利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐  
15 集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，  
16 而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義  
17 所應負之主張及舉證責任（最高法院93年度台上第909  
18 號、92年度台上第2747號、92年度台上第697號判決意旨  
19 參照）。另依民法第260條規定意旨推之，當事人因契約  
20 解除所生之損害，或解除契約後始生之損害，並不在斟酌  
21 之列（最高法院96年度台上第107號、94年度台上第360  
22 號、86年度台上第1084號判決意旨參照），併此敘明。

23 2.經查，原告於111年5月11日交付16,270,000元第一期款項  
24 後，即未再給付其餘買賣價金，是本件被告於111年12月1  
25 9日以存證信函催告原告依系爭買賣契約給付第二期款項  
26 （本院卷第117頁），再於112年1月3日以存證信函向原告  
27 為解除系爭買賣契約，並依系爭買賣契約沒收第一期價款  
28 16,270,000元之意思表示（本院卷第147頁），應認系爭  
29 買賣契約已為被告行使解除權而解除。

30 3.依前所述，被告既為解除系爭買賣契約，並依系爭買賣契  
31 約沒收第一期價款16,270,000元充作違約金，而原告對上

開金額具違約金之性質不爭執，本院自得依民法第252條規定審查是否應予酌減。

4.原告雖主張被告之損失至多為1,131,700元，故被告沒收違約金16,270,000顯然過高，應酌減至15,138,300元云云。然查：

(1)被告因系爭買賣契約已支付信義房屋仲介費2,835,000元，有發票在卷可稽（本院卷第423頁），且系爭土地有門牌號碼台南市○○區○○路00號之房屋，原出租予第三人顏武寶，租期自111年1月1日至111年12月31日，每個月租金為8萬元，自111年8月份迄本件辯論終結日，被告損失逾100萬元。另被告有搭建文化路12號之房屋，每個月租金35,000元，自111年8月份至本件辯論終結日，也至少損失420,000元，上情有房屋租賃契約書在卷可查（本院卷第403-419頁），另被告拆除、清除上開文化路10號之房屋，共花費30萬元，有明細表及收款條可查（本院卷第417-419頁），經計算上開部分之金額，被告提出之損失額已達4,555,000元。

(2)至被告另辯稱其受有出售土地價差2,400多萬元、文化路10號內部裝潢80萬元，鐵皮屋搭建費460萬元部分之損失云云，經核與原告違約無直接因果關係，要難計算為被告之損害。

(3)再查，兩造自111年5月11日就系爭土地簽立系爭買賣契約，原告僅繳付本件買賣總價款之10%即16,270,000元予被告，直至111年12月28日原告以被告未於期限內提出系爭土地得合法申請建築執照之證明以履行約定之保證義務為由，主張解除契約，顯見原告並未積極履行系爭買賣契約；且原告如有依約履行，被告本可取得系爭買賣契約之其餘價款146,430,000元，茲因原告以上開事由表明拒絕履行之旨，並為解除契約之意思表示，未依約給付其餘價款146,430,000元，致被告須另覓買主，始能取得相當之價金，堪認原告拒絕履約之行為已

01 致被告受有相當期間之利息損失及因延宕出售土地而受  
02 有無法利用價金之損害。

03 (4)依前所述，本院認原告以前開理由請求本院酌減系爭買  
04 賣契約之違約金至15,138,300元等語，並無理由。然而  
05 依兩造簽訂之系爭買賣契約第10條第3項約定：「解除  
06 契約違約金之上限：買賣因違約情事經他方合法解除契  
07 約，應被沒收加倍賠償之違約金以成交總價百分之十五  
08 為上限」等用語，經核本件違約金應屬懲罰性違約金之  
09 性質，而兩造為此項違約金約定時，曾將買賣標的之價  
10 金納入考量並同意以之作為違約金計收之標準，兩造亦  
11 同意買賣總價金百分之15為懲罰性違約金之「上限」，  
12 而非絕對之懲罰性違約金金額，本院衡酌前述兩造就懲  
13 罰性違約金金額合意之過程、兩造履約爭議、原告就系  
14 爭買賣契約違約之情節及被告提出之上開證據證明其實  
15 際損失之金額等一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人  
16 所受損害情形，認本件違約金16,270,000元容有過高，  
17 應酌減至8,135,000元（即系爭買賣契約買賣總價金之  
18 百分之五）為適當。

19 5.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，受領之給付  
20 為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259  
21 條第2款定有明文。又應付利息之債務，其利率未經約  
22 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，亦為同法第2  
23 03條所明定。本件系爭買賣契約既經被告以原告拒絕履行  
24 為由而為解除契約之意思表示，依前揭規定，被告自負有  
25 返還原告已交付價金8,135,000元之義務。前開原告所交  
26 付價金，經被告主張為違約金而予沒收，惟逾8,135,000  
27 元部分尚屬過高，本院認應酌減如上，是本判決確定後，  
28 應即發生酌減之形成效力，被告就應返還之8,135,000  
29 元，負返還之義務。從而，原告備位聲明依不當得利之法  
30 律關係，請求被告返還8,135,000元，及自本判決確定翌  
31 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即為

01 有理由，應予准許；逾此部分之請求，則為無理由，應予  
02 駁回。

03 五、綜上所述，原告先位之訴請求被告返還已給付之價金16,27  
04 0,000本息部分，洵非有據。原告備位之訴請求依民法第252  
05 條酌減違約金後，被告應給付原告8,135,000及自本判決確  
06 定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部  
07 分，即為有理由，應予准許，逾此部分所為之請求，為無理  
08 由，應予駁回。

09 六、假執行之宣告：兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及  
10 免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌  
11 定相當之擔保金額宣告之。原告其餘假執行之聲請，因訴之  
12 駁回而失所依據，不予准許。

13 七、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及  
14 舉證，經本院審酌後認與本件判決結果均不生任何影響，爰  
15 不逐一論列。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日  
18 民事第二庭 法 官 林福來

19 以上正本係照原本作成。

20 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。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 112 年 12 月 22 日  
23 書記官 林彥汝