臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第4619號

原　　告　黃佩芬
訴訟代理人　陳佳伶律師
被　　告　新潤興業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　郭長庚
被　　告　亞昕國際開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　姚連地
被　　告　佳穎精密企業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林坡圳
共　　同
訴訟代理人　繆璁律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國109年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之；被告不抗辯法院無管轄權，而為本案之言詞辯論者，以其法院為有管轄權之法院，民事訴訟法第24條、第25條分別定有明文。查兩造於民國107年1月7日簽訂之「翠峰」房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約）第24條固約定：「本契約如有未盡事宜，應依有關法令、習慣及誠實、信用原則解決之。如有涉訟時，雙方同意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。」（見本院卷第321頁），然被告於本件訴訟中並未抗

辯本院無管轄權而逕為本案之言詞辯論，揆諸前開規定，本院就本件訴訟自有管轄權。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠伊於107年1月7日與被告等人簽立系爭契約，以總價新臺幣（下同）1,950萬元向被告購買「翠峰」預售建案戶別「A03-09F」房地及2個車位（B5-293號、B5-293-1號）（下合稱系爭房地），並依系爭契約後附之附件一：房地暨汽車停車位付款期別明細表（下稱系爭付款期別明細表）按期繳付各期款項予被告。然於107年10月間，伊因資金問題無法繼續繳款，但被告之人員即訴外人郭仲凱卻告知伊若違約不買，則會將伊已繳付款項及先前交付如附表一所示金額為234萬元之「特約期款」遠期支票（下稱系爭特約期款支票）一併沒收，伊聽聞後為避免被收取高額價金，故勉強表示願意繼續繳款，並於107年12月27日以如附表二所示三張支票（下稱系爭支票三張），將系爭特約期款支票從被告處換回。直至108年8月間，伊因無力繼續付款，且深恐被告將依約全額沒收伊已繳付之382萬元價款（含特約期款），遂於108年8月3日與被告簽訂「房屋土地買賣解約協議書」（下稱系爭協議書），同意自伊已付款項中扣除254萬4,000元作為賠償被告之解約違約金，餘款則退還予伊。詎伊於109年8月間收到被告交付之發票明細後，始知系爭特約期款支票僅係用以擔保60期款項，不應列入應沒收之「已繳付款項」違約金之範圍，故伊簽立系爭協議書顯係遭被告及其公司人員刻意不告知系爭支票三張之特約期款應係分60期給付，於協議解約當日並非屬於「已繳房屋土地款」，反而佯稱此部分亦屬已繳付款項云云之詐術欺騙，而陷於錯誤，誤以為如不簽立系爭協議書會遭沒收共計382萬元，方簽署系爭協議書，伊爰依民法第92條第1項前段規定，以起訴狀繕本送達被告作為撤銷系爭協議書中同意扣除254萬4,000元作為解約違約金賠償被告之意思表示。

㈡又系爭契約第18條第2項第1款固約定於伊違約不買時，被告得悉數沒收伊已繳付款項，然截至108年8月解約時，伊繳付之款項僅合計144萬2,560元，再衡以被告於系爭契約解除後，旋於同年12月初將該戶房地及1個車位以1,942萬元出售予他人，實際上並無損失，足見被告沒收之違約金數額顯屬過高。爰依民法第252條規定，請求法院將本件違約金數額酌減至系爭房地總價5%即97萬5,000元，而於酌減後，被告受領伊給付之156萬9,000元【計算式：2,544,000－975,000＝1,569,000】即屬無法律上原因而受有利益，伊並依民法第179條規定請求被告返還其中150萬元；而對照系爭契約第26條所訂賣方之權責比例為被告新潤興業股份有限公司（下稱新潤公司）60%、被告亞昕國際開發股份有限公司（下稱亞昕公司）16%、被告佳穎精密企業股份有限公司（下稱佳穎公司）24%，以此計算，被告新潤公司、亞昕公司、佳穎公司應分別返還伊90萬元、24萬元、36萬元等語。並聲明：1.被告新潤公司應給付原告90萬元、亞昕公司應給付原告24萬元、佳穎公司應給付原告36萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則均以：均否認有以詐術使原告簽立系爭協議書。實則，原告於繳付「銀行貸款80%」期款前，本應先繳清系爭房地總價19.48%之價款，惟因當時原告表示就該部分價款願以交付遠期支票之方式躉繳其中12%期款（即特約期款），其餘價款則以分13期方式（每期2萬元）繳清，兩造因而協議由原告依系爭付款期別明細表繳交期款。況且，支票作為給付工具相當於現金，倘若開立票據目的係用以作擔保，一般會開立本票，原告亦未具體說明該遠期支票究係擔保何60期價款，足見系爭特約期款支票或系爭支票三張確屬原告已繳付之價款。至原告所指發票明細上特約期款部分有「60期」之記載，純屬會計電腦軟體設計上之瑕疵所致，概設計之初，因考慮買方可能因個人因素而調整期款繳納期

數，故程式上預留為60期之格式，然電腦程式上並未建置所謂「特約期款」，因此會計程式就逕列為最後一期即60期。是以，被告等人既未對原告詐欺致其陷於錯誤而簽立系爭協議書，原告於本件主張撤銷系爭協議書之意思表示，自屬無據。又兩造既於系爭契約第18條第2項約明違約金之處罰，基於契約自由、私法自治之原則，兩造自應同受拘束，且該條約定係屬損害賠償總額預定性質之違約金，原告雖主張被告仍得再出售獲利，並未受有實質損失，至多僅需支出作業成本云云，惟並未舉證以實其說，況自原告逾期繳付房地價款時起，至系爭房地契約解除時止，被告已受有相當之利息損失，復因原告違約終致解約，亦喪失於該段期間與他人締約機會，且勢須再支出勞務、管銷費用及另覓買主，被告等人所受損害及所失利益非微。此外，系爭契約所約定得沒收違約金之比例最高為系爭房地總價之15%，並未逾內政部所訂「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第㈣項所定之上限，此亦為坊間常見之預售屋買賣契約約定之違約金比例，是難認本件違約金有何顯失公平或過高之情事，故原告主張本件違約金過高云云，並依民法第252條、第179條規定請求違約金酌減及返還其差額，均無理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固然定有明文。惟債務人如出於自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求酌減並返還。又按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，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人，即應就施以詐術之人如何欲表意人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示，負主張及舉證之責任。

㈡查，兩造對前於107年1月7日曾簽訂系爭契約約定買賣系爭房地等情，並無爭執。系爭契約第18條第2項違約之罰則為：「若買方有減少價金之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合賣方辦理產權移轉、貸款抵押設定、不動產點交或違反本約任何條款之情事者，經賣方定期催告後仍不履行時，賣方得解除本契約及與本契約有連帶關係之契約，解約後依下列方式辦理：㈠賣方得悉數沒收買方已繳付款項，且本約房屋所有相關權利回復由賣方自行處分，買方無異議。（違約金最高不得超過合約總價百分之十五）㈡倘賣方已將上開產權辦理申報者，買方同意賣方得逕以買方名義撤銷申報，其因而增加之稅費損失由買方負擔。㈢倘賣方已將產權移轉登記為買方或其指定名義人者，買方應無條件負責將該產權於解約後十五日內辦理移轉登記回復予賣方所有（賣方亦得預備書證，逕為回復原狀之處理），相關費用由買方負擔，買方無異議。」（見本院卷第315頁）。惟被告向原告收取254萬4,000元作為解約違約金，並非基於前揭違約罰則，而是兩造另於108年8月3日簽訂系爭協議書約定：「茲就四方協議解除【翠峰】A3棟9樓房屋土地預定買賣契約（按，即系爭契約）乙事，協議如下：一、甲方（即原告，下同）於107年1月7日向乙方（即被告，下同）訂購座落於新北市○○區○○段00○00地號上之A3棟9樓預售房屋壹戶及地下伍層293、293-1號車位貳位及其等座落土地持分，今因甲方個人因素提出解除契約需求，並得乙方同意。二、本協議書簽訂同時，甲方應將房屋土地等預定買賣契約書正本及相關發票交還乙方，並應簽立銷貨退還證明單；甲方已繳房屋土地款新台幣參佰捌拾貳萬元整，甲方同意扣除新台幣貳佰伍拾肆萬肆仟元整（含稅）作為解約違約金賠償予乙方，餘款項新台幣壹佰貳拾柒萬陸仟元整無息退還甲方。三、簽立本協議書後，甲方應就本事件始末與本協議書約定內容嚴守保密義務。四、甲方如有違反本協議書所約定之任何事項，願補足以房地買賣總價15%計付之違約金予乙

方，絕無異議。五、解約後，乙方得就本件不動產標的物自由處分、轉讓他人，甲方不得異議。以上，恐口說無憑，特訂定本協議書一式四份，甲乙雙方各執乙份存執。」，此有被告不爭執真正之系爭協議書影本附卷可稽（見本院卷第47頁）。依上開協議內容，已可認定被告確實於簽署系爭協議書當日以前均是主張已繳房屋土地款包含特約期款在內，且至簽署系爭協議書時共計為382萬元等情；原告另聲請調查證人郭仲凱、韓秋彬以證明與前開情節相同的待證事實（見本院卷第233、469頁），並無調查之必要。

㈢又原告於系爭協議書已簽署用印，足見原告已經同意給付254萬4,000元作為解約違約金，依前開說明，原告以系爭協議書表示自願履行違約金的部分，自不容原告請求酌減違約金並返還。原告主張其簽署系爭協議書同意以254萬4,000元作為解約違約金，是遭被告之員工郭仲凱詐欺等節，則為被告否認，並以前詞置辯，是以，本件自應先由原告就其主張系爭特約期款支票或系爭支票三張實際上約定屬於擔保用或分60期給付，故郭仲凱於協議解約時稱前開支票款項屬已繳付款項等語為故意施用詐術，且原告有陷於錯誤等情，先舉證以實其說，始得適用民法第92條1項之規定撤銷自己之意思表示。

㈣原告主張系爭特約期款支票或系爭支票三張實際上應屬於擔保用或分60期給付云云，無非以被告於簽署系爭協議書後，在退款時所開具營業人退回進貨退出或折讓證明單的單據後黏貼之發票清單（見本院卷第49、235-243頁），清單中有記載如附表三「項目」所示「（60期」或「（60期）」之字樣為據。惟前開發票清單係兩造協議解約後，被告為出具退款折讓單據才製作並黏貼於前開單據背面之文件，實難以此解約後製作之文件認定系爭契約自始有約定「特約期款」234萬元係分60期給付。且查，系爭契約第4條付款辦法係約定：「一、買方（即原告）應於簽立本約同時繳付簽約金，並應依已完成之工程進度所定之附件一『房地暨汽車停車位

付款期別明細表』（按，即系爭付款期別明細表）中之規定於工程完工後繳款，並於接獲賣方（即被告）口頭或書面繳款通知後七日內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納；買方並有權保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成驗收合格後支付。二、買方之付款憑證概依賣方開立之收據或發票為憑。三、依第一款規定，如買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。若逾期二個月或逾使用執照核發後一個月（含）不繳期款或遲延利息時，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳付時，即視為買方違約，賣方得逕行解除契約，解除契約之效果依本約第十八條第二款買方違約之規定辦理。但本款情形於賣方同意緩期支付者，不在此限。」【磋商條款：雙方同意交屋保留款為新台幣壹拾萬元整。】（見本院卷第281頁），參以系爭付款期別明細表僅分為「訂金」、「簽約金」、「工程款（共14期）」、「特約期款」、「銀行貸款」與「交屋款」等款項，其中就「特約期款」部分僅約定為一筆234萬元，此筆「特約期款」並未如分14期之工程款明確約定給付日期，亦未有分為60期給付之相關文字記載，有前開明細表影本在卷可查（見本院卷第24、329頁），原告稱「特約期款」234萬元應是分60期給付云云，難認可採。又觀兩造不爭執真正之系爭特約期款支票與系爭支票三張影本文字內容（見本院卷第211、224、245、452頁），並未有該支票僅供擔保之記載，再遍觀系爭契約內容（見本院卷第269-443頁），亦無兩造約定前開支票僅為擔保用之記載，原告稱前開支票為擔保支票云云，亦難認有舉證以實其說。兩造既未約定系爭特約期款支票或系爭支票三張僅為供擔保支票，亦未約定「特約期款」應分60期給付，則被告公司人員主張已交付之系爭特約期款支票或系爭支票三張屬於「已繳付款項」，尚無從認為屬於故意施用詐術。

㈤再查，依原告自承本件協議解約時之情形為：「108 年8 月3 日原告於解約協議中，經被告在場人員郭仲凱告知，三張支票（按，指系爭支票三張）都屬於已繳款項，若解約，都應予沒收，但不會沒收超過百分之15，經過原告表示234 萬當初是告知尾款，不應沒收，後來被告還是堅持234 萬屬於已繳款項，原告迫於無奈，害怕全部三張支票的金額都會被沒收，才同意只拿回127 萬6 千元，其餘作為違約金。」、「（問：原告於108 年8 月3 日簽署解約協議時，就有向被告爭執234 萬元的特約期款是屬於尾款嗎？） 是，於簽立解約協議時就有爭執。」（見本院卷第468頁），可知兩造協議解約時，對於234萬元之「特約期款」是否應計算入系爭契約第18條第2項的「已繳付款項」乙節，是各執一詞，互相爭執，當時原告並未相信「已繳付款項」的計算方式均如被告所述，僅是在權衡利害關係下選擇不在當時就提出訴訟請求取回支票，而是以簽署系爭協議書解決爭端。前開雙方對於「已繳付款項」包含「特約期款」與否的不同主張，應僅屬兩造對於系爭契約第18條第2項「已繳付款項」之範圍與計算有不同解釋與認知；參以兩造於本件訴訟中經諮詢律師後，對於前開條款之解釋仍有不同認知主張，益徵原告已經交付的系爭特約期款支票或系爭支票三張是否屬於系爭契約第18條第2項「已繳付款項」，並非一望即知的明確事實。準此，無從以被告與原告有不同之主張即認定被告施用詐術；何況，原告於協議解約當時，亦有提出自己之主張向被告爭執，自難認原告有因相信被告而陷於錯誤。

㈥綜上各節，原告就其主張受被告之人員詐欺，陷於錯誤才簽署系爭協議書等情，並未舉證以實其說，其自不能主張依民法第92條第1項前段規定，撤銷系爭協議書中同意扣除254萬4,000元作為解約違約金賠償被告之意思表示。系爭協議書既未被撤銷，前開違約金即是原告與被告協商後約定自願履行者，自不容原告請求酌減違約金並返還，其有關酌減違約金之主張，本院自毋庸審酌。

四、綜上所述，原告主張因受被告之人員詐欺而簽署系爭協議書，得依民法第92條第1項前段規定撤銷自己同意254萬4,000元作為解約違約金的意思表示，另請求酌減違約金並返還云云，未先就受詐欺乙節舉證以實其說，為不足取；被告抗辯其並未使用詐術使原告簽立系爭協議書等語，為可採信。從而，原告依民法第179條規定請求被告新潤公司應給付90萬元、亞昕公司應給付24萬元、佳穎公司應給付36萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，爰一併駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　11　　日

民事第六庭　法　官　　石珉千

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　11　　日

書記官　　徐嘉霖

附表一：系爭特約期款支票

編號	發票人	發票日	付款人	金額（新臺幣）	帳號	支票號碼
1	韓秋彬	108年1月30日	第一銀行埔里分行	234萬元	000000000	GB0000000

附表二：系爭支票三張

編號	發票人	發票日	付款人	金額（新臺幣）	帳號	支票號碼
1	韓秋彬	108年1月30日	第一銀行埔里分行	80萬元	000000000	GB0000000
2		108年6月30日		30萬元	000000000	GB0000000
3		108年12月30日		127萬6,000元	000000000	GB0000000

附表三：相關發票清單資料

編	發票日期	發票號碼	項目	本公司金額	原證12相關清單頁

（續上頁）

號					數
1	107年1月9日	YW00000000	房屋-特約期款（60期	561,600	第239、241頁
2	107年1月9日	YW00000000	土地-特約期款（60期）	842,400	第239、243頁