

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第7144號

原告即

反訴 被告 李俊村

訴訟代理人 程光儀律師

複 代理人 陳澤熙律師

訴訟代理人 張義群律師

彭郁紋律師

蔡欣澤律師

被 告即

反訴 原告 瑋網投資股份有限公司

法定代理人 李蒂華

訴訟代理人 游孟輝律師

宋銘樹律師

朱敬文律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國111年10月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如
專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽
連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係

兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。查本件原告主張被告向其購買系爭房地，因被告拒不給付買賣價金，乃依系爭買賣契約約定訴請被告給付逾期違約金及懲罰性違約金。被告即反訴原告則於本件言詞辯論終結前之民國111年3月11日具狀主張原告即反诉被告以詐術致其陷於錯誤，同意以高價購買系爭房地並與之簽訂系爭買賣契約，反訴原告業以函文撤銷其受詐欺意思表示，系爭契約業已溯及失效，反诉被告無法律上原因保有反訴原告已給付之簽約款，而依民法第184條、第179條擇一請求反诉被告返還受領之價金，並依契約約定請求反诉被告給付違約金。是本訴、反訴之法律關係之發生原因主要部分俱為系爭買賣契約法律關係，可認兩者間有牽連關係，依上說明，應予准許。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張略以：

被告遲延給付買賣價金，原告依兩造間110年4月25日不動產買賣契約(下稱系爭買賣契約)約定，經僑馥建經公司(下稱僑馥建經)進行最終催告，解除契約：

- 1.緣兩造於110年4月25日就原告所有坐落於臺北市○○區○○路000巷0號之房地(下稱系爭房地)，簽立系爭買賣契約，約定總價款為新臺幣(下同)4,600萬元，分為四期給付：簽約日110年4月25日給付460萬元、110年5月7日給付第二期款項460萬元、110年6月25日給付第三期款項1,840萬元、110年7月9日給付第四期款項1,840萬元。兩造並與訴外人仲介方昇禾不動產仲介經紀有限公司(下稱昇禾公司)共同委任訴

01 外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥建經）辦理系爭
02 買賣契約買賣價金履約保證暨處理仲介服務報酬等事宜，並
03 共同簽立不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系爭履約保
04 證契約）。

05 2.依系爭買賣契約第5條第3項約定：「甲方（即買方、被告，下
06 同）若有遲延給付價金之情事，每逾一日應按遲延價金萬分
07 之二計算違約金給付乙方（即賣方、原告，下同）。若甲方逾
08 十日仍未配合給付該遲延價金，再經乙方定期間催告仍不履
09 行時，乙方有權解除本約。」及依系爭買賣契約第10條第1
10 項約定「除本約有特別約定外，甲乙任一方發生不依約履行
11 義務之違約情事，經他方定七日以上期間催告仍未履行或認
12 證後，本約即生解除之效力，並由僑馥建經執行專戶價金之
13 撥付作業。」。

14 3.被告於110年5月25日固以函稱系爭房屋屬住宅用地，非店面
15 而不得為商業登記，並依民法第92條撤銷意思表示並解除契
16 約。但系爭買賣契約附件之不動產說明書中之產權調查表及
17 土地使用分區申請及查詢系統，已載明系爭房屋之土地使用
18 分區為住宅用地；且被告於簽約時明知系爭房屋座落住宅用
19 地，原告無詐欺，被告解除契約不合法。

20 4.被告於110年4月25日訂約後未給付後續款項，已逾系爭買賣
21 契約第5條第3項約定之十日期限，故原告於110年5月24日催
22 告被告依約給付契約價金，被告仍拒不給付價金，依系爭買
23 賣契約第5條第3項原告取得解除契約之權利。並依系爭買賣
24 契約第10條第1項約定，請求訴外人僑馥經進行最終催告。
25 僑馥建經於110年7月6日向被告為最終催告後，被告仍未給
26 付，故原告於110年7月16日以臺北正義郵局存證號碼000165
27 號存證信函向被告解除系爭買賣契約，該函並於同年7月19
28 日送達，系爭買賣契約於110年7月19日經原告解除。則被告
29 應依約給付逾期違約金26萬5,180元及懲罰性違約金460萬
30 元，共計486萬5,180元：

31 ①逾期違約金26萬5,180元：

01 依系爭買賣契約第5條第3項之約定：「甲方(被告)若有遲延
02 給付價金之情事，每逾一日應按遲延價金萬分之二計算違約
03 金給付乙方(原告)。…」。被告除於110年4月25日給付10萬
04 元價金，其後價金均未給付，累計至110年7月19日解除契約
05 函文送達被告為止，逾期違約金共計26萬5,180元。

06 ②懲罰性違約金460萬元(被告已給付之10萬元及被告開立之45
07 0萬元商業本票):依系爭買賣契約第10條第2項之約定：「本
08 約簽訂後，甲方(被告)若有違約情事經乙方(原告)合法解除
09 本約，甲方對乙方負賠償責任，且甲方『已支付之價金』應
10 交付乙方沒收作為懲罰性違約金；…。甲方若有開立本票或
11 支票亦應照其面額賠償並同意乙方據執行。」，系爭買賣契
12 約因被告違約而經原告合法解除，被告於110年4月25日已給
13 付10萬元價金及開立之開立450萬元之商業本票面額，原告
14 得請求作為懲罰性違約金。故原告得沒收被告已給付之10萬
15 元，並將被告開立之450萬元商業本票據以執行，作為懲罰
16 性違約金，共計460萬元懲罰性違約金。

17 為此，爰依系爭買賣契約第5條第3項、第10條第1項，解除
18 系爭買賣契約，被告應依系爭買賣契約第5條第3項、第10條
19 第2項給付上開違約金共486萬5,180元等語。並聲明：被告
20 應給付原告新臺幣486萬5,180元及自民事聲請調解狀繕本送
21 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；原
22 告願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告辯解略以：

24 1.被告前欲購買座落民生社區之店面以經營咖啡店之用，適有
25 訴外人昇禾公司之經理李和錦，向被告推介系爭房地，並稱
26 該建物可作為店面營業使用，其租金原有每個月7萬元之行
27 情，且現在更有達到每個月8萬元租金行情等語，李和錦並
28 稱該建物前有出租作為火鍋店之用。李和錦並使用『南京三
29 民金店面』、『南京三民店面，可租8-10萬』等語（被證2）
30 做為系爭房地用途之說明。

31 2.昇禾公司以店面性質對被告仲介銷售系爭房地，李和錦知悉

01 被告係為購買民生社區店面以經營咖啡店，原告與昇禾公司
02 同以『南京三民金店面』之手法出售系爭房地。兩造於110
03 年4月25日在昇禾公司進行買賣磋商階段時，原告竟以翌日
04 即要飛回日本，時間緊迫為由，一再要求當日簽約，並要求
05 被告放棄契約事前審閱期，此有買賣議價委託書與要約書第
06 六條特約條款內容可據。被告因受到昇禾公司及原告上開誑
07 騙內容而於同日簽定不動產買賣契約書，被告並於當日給付
08 10萬元現金及簽發面額為450萬元商業本票（下稱系爭本票）
09 充作第一期之簽約款。

10 3.嗣被告即向經濟部申辦『公司名稱及所營事業登記預查核定
11 書』，並向臺北市政府辦理『營業場所使用分區管制與建築
12 管理規定查詢表』，查詢結果始發現系爭房地不能做為店面
13 使用，也不可能取得營業執照（被證3），至此方知受騙。原
14 告與昇禾公司李和錦經理二人明知系爭房地不能做為合法店
15 面使用，不能申請取得咖啡店營業執照，且原告所稱之火鍋
16 店（事後查知為紅緣鴛鴦麻辣火鍋店），及沐樺頂級肉品火
17 鍋超市，二店均屬違規營業，但渠二人竟仍對外以『南京三
18 民金店面』、『南京三民店面，可租8-10萬』等不實內容作
19 為詐術之實施，致被告因此陷於錯誤而以高總價4600萬元買
20 下系爭房地。依民法第224條規定，原告與昇禾公司及李和
21 錦經理就前以店面名義為行銷手法之違法行為負同一責任。

22 3.被告乃於110年5月26日以503號函主張撤銷因受詐欺所為簽
23 定買賣契約之意思表示。並以系爭房地不得做為店面使用，
24 交換價值顯然不具4600萬元之高價，依民法第349條以下所
25 規定之買賣瑕疵擔保責任規定予以主張解除契約（被證4）。
26 系爭買賣契約既經被告撤銷買賣意思表示，並依民法第359
27 條前段規定解除，則系爭買賣契約已自始無效。被告並無違
28 約行為，原告自不得行使買賣契約第10條第1項之催告權等
29 語。並聲明：原告之訴及其假執行均駁回；如受不利判決，
30 願供擔保請准予宣告免為假執行。

31 貳、反訴部分：

01 一、反訴原告主張略以：

02 1.承上乙、壹、二，反訴被告與昇禾公司李和錦二人明知系爭
03 房地不能做為店面使用，亦不可能申請取得咖啡店營業執
04 照，且經反訴原告事後查證反訴被告所稱之火鍋店及肉品火
05 鍋超市，均屬違規營業之性質，竟仍以『南京三民金店
06 面』、『南京三民店面，可租8-10萬』等不實內容作為詐術
07 之實施，致反訴原告因此陷於錯誤簽定系爭買賣契約。反訴
08 原告以503號函為撤銷因受詐欺所為簽定系爭買賣契約之意
09 思表示，並因系爭房地不得做為店面使用，其交換價值顯不
10 可能有4600萬元之高價，依民法第359條前段規定主張解除
11 契約。又依系爭買賣契約書第10條第3項約定，賣方(反訴被
12 告)喪失收受價金之權利，並同意按買方『已支付價金』
13 (即460萬元)作為懲罰性違約金，本件反訴請求金額即為
14 買方(即被告)已付價金(10萬元支票及450萬元本票)之返
15 還及懲罰性違約金460萬元(系爭買賣契約第10條第3項)，共
16 計為920萬元等語。並聲明：(1)反訴被告應返還反訴原告新
17 台幣10萬元，及自反訴起訴狀繕本送達反訴被告之翌日起至
18 清償日止，按年息百分之五加計之利息(請求權基礎：民法第
19 184條第1項前段、第179條擇一求為勝訴判決)；(2)反訴被告
20 應將反訴原告所簽發之票據號碼為CH0000000、面額為新台
21 幣450萬元之商業本票原本返還予反訴原告(請求權基礎：民
22 法第184條第1項前段、第179條擇一求為勝訴判決)；(3)反訴
23 被告應給付反訴原告新台幣460萬元，及自反訴起訴狀繕本
24 送達反訴被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五加計之
25 利息(請求權基礎：系爭買賣契約書第10條第3項)；(4)反訴原
26 告願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、反訴被告辯解略以：

28 1.反訴原告以反訴被告因民法第224條使用人對反訴原告施用
29 詐術解除契約，並依照系爭房地買賣契約書第10條第3項約
30 定，喪失收受價金之權利，並同意按買方已支付價金(即46
31 0萬元)做為懲罰性違約金，故請求920萬元。惟反訴原告無

01 非係以所提被證2之訴外人李和錦之LINE對話內容為主要論
02 證，然該內容僅係提及現況「有收租」、「可租8-10萬」、
03 「金店面」等語，為現有或曾有之房屋狀況說明與推銷方
04 法，並非「建物用途說明」。且系爭買賣契約第一頁建物標
05 示明確記載為「住家用」，經被告法定代理人簽名用印，自
06 難認反訴被告（或房仲）有施用詐術之行為。且被證2第2頁
07 廣告宣傳單，房屋用途記載為「集合住宅」，使用分區更記
08 載「住宅（民生特區）」。

09 2.反訴被告未於契約中保證或有任何文字書寫記載系爭房地可
10 作為「營業使用」，則可作為「營業使用」僅是反訴原告一
11 廂情願的主觀想法，不斷提及上開LINE內容「金店面」，無
12 法連結至「營業用」，反訴原告於簽約前甚至有充足時間與
13 智識及能力透過如被證3查詢管道自行確認，且「產權相關
14 注意事項」確實亦如此規範。倘系爭房地是否可作為營業使
15 用，真如反訴原告所述如此重要，則自當更佳小心謹慎簽
16 約，豈會僅因反訴被告以當日欲飛回日本之理由，即願意配
17 合反訴被告簽約？反訴原告係收受反訴被告催繳第一期款項
18 450萬時，方回函主張受詐欺，可證反訴原告乃事後反悔違
19 約，並無受詐欺一事等語。並聲明：反訴原告之訴及假執行
20 之聲請均駁回；如受不利判決，願以現金或同額無記名可轉
21 轉定期存單預供擔保請准宣告免為假執行。

22 參、兩造不爭執事項：

23 (一)兩造於110年4月25日就原告所有系爭房地，簽立系爭買賣契
24 約，約定本件買賣標的總價款為4,600萬元，分為四期給付：
25 簽約日110年4月25日給付460萬元、110年5月7日給付第二期
26 款項460萬元、110年6月25日給付第三期款項1,840萬元、11
27 0年7月9日給付第四期款項1,840萬元。系爭買賣契約並有如
28 下資料為附件：不動產說明書、產權調查表、重要交易條
29 件、應納稅費、規費及服務項目、不動產現況說明書、土地
30 使用分區查詢(原證4，本院卷一第35-45頁)。

31 (二)兩造就系爭買賣契約並與訴外人即仲介方昇禾不動產仲介經

紀有限公司共同委任訴外人僑馥建築經理股份有限公司辦理系爭買賣契約買賣價金履約保證暨處理仲介服務報酬等事宜，並共同簽立不動產買賣價金履約保證申請書(被證1)。

(三)被告於110年4月25日簽訂系爭買賣契約同日支付現金10萬元，並簽發並交由地政士陳宏毓保管以供擔保之面額450萬元之系爭本票，兩造並約定於110年4月29日前補齊差額簽約款450萬元(本院卷一第29頁)。被告除上開款項外，未再給付其他款項。

(四)原告於110年5月24日寄發內湖大湖郵局存證號碼000034號存證信函(原證5號)，催告被告於函到七日內給付系爭買賣契約之110年4月29日簽約款差額450萬元及同年5月7日之第二期價款460萬元，逾期未給付將解除契約。該函於110年5月25日送達被告。

(五)被告於110年5月21日委由秉然法律事務所以110秉律字第503號函，內容略以：對原告表示撤銷因受詐欺而簽定系爭買賣契約之意思表示，並依瑕疵擔保責任規定主張解除系爭買賣契約，及請求返還已交付之10萬元及交由地政士陳宏毓代保管之系爭本票(被證4)。該函於110年5月22日送達原告李俊村。

(六)僑馥建經公司於110年7月6日以内湖江南郵局存證號碼000299號存證信函，向被告依約進行最終催告請雙方續行本約或協商處理方案，否則將暫停撥付專戶價款(原證6號)。

(七)原告於110年7月16日以臺北正義郵局存證號碼000165號存證信函向被告解除系爭買賣契約。該函於110年7月19日送達被告(原證7號、本院卷一第55頁)。

(八)系爭房地不符合如被證3所示營業場所土地使用分區之規定(被證3，本院卷一第97至98頁)。

肆、得心證之理由：

一、本訴部分：

(一)被告於110年5月26日以503號函，依民法第92條規定行使撤銷權，撤銷系爭買賣契約之意思表示，是否生撤銷之效力？

01 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
02 思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或
03 可得而知者為限，始得撤銷之。被詐欺而為之意思表示，其
04 撤銷不得以之對抗善意第三人。」民法第92條定有明文。民
05 法第92條規定被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
06 表示，旨在保護表意人之意思自由。其所欲保護之法益為
07 「表意者意思表示形成過程之自由」（最高法院100年度台
08 上字第858號判決意旨參照）。而民法上所謂詐欺，係欲相
09 對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之
10 表示（最高法院56年台上字第3380號判例、104年度台上字
11 第909號判決意旨參照）。包括積極欺罔行為及隱瞞事實之
12 消極詐欺，但不包含單純緘默。又「法律行為經撤銷者，視
13 為自始無效」。民法第114條第1項亦有明文。次按，仲介業
14 務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，不
15 動產經紀業管理條例第4條第5款定有明文。再者，以居間為
16 營業者，關於訂約事項，有調查之義務，民法第567條第2項
17 定有明文，且經營仲介業務者，…提供買受人或承租人關於
18 不動產必要之資訊、告知買受人或承租人依仲介專業應查知
19 之不動產之瑕疵，不動產經紀業管理條例第24條第3、4款亦
20 有明文。

21 2.經查，本件原告前於108年11月10日與訴外人仲介方昇禾不
22 動產仲介經紀有限公司(昇禾公司)簽訂不動產一般委託銷售
23 契約書(下稱系爭委託銷售契約)委託仲介居間銷售系爭房
24 地，有原告提出之系爭不動產委賣契約書在卷可證(本院卷
25 二第239-244頁)。而訴外人李和錦為昇禾公司經理，為承辦
26 系爭房地委賣交易之承辦人等節，均為兩造所不爭執，堪信
27 屬實。次查，兩造嗣於110年4月25日就系爭房地，由買方即
28 被告法定代理人李蒂華、賣方即原告李俊村簽立系爭買賣契
29 約及上開附件不動產說明書、產權調查表、重要交易條件、
30 應納稅費、規費及服務項目、不動產現況說明書、土地使用
31 分區查詢等在卷可稽，復為兩造所不爭執，亦堪憑採(見本

01 院卷一第35-45頁)。

02 3.復查，本件被告主張其前欲購買座落民生社區之店面，以經
03 營咖啡店之用，昇禾公司之經理李和錦向被告推介系爭房地
04 時，稱該建物先前出租作為火鍋店之用，可以作為店面營業
05 使用，並以『南京三民金店面』、『南京三民店面，可租8-
06 10萬』等不實事項提供予被告，以為系爭房地之用途說明，
07 致被告陷於錯誤，而以4600萬元之約定高額價金買收系爭房
08 地等節，此亦可由被告所提其與李和錦間之line對話紀錄觀
09 之：『4/11:南京三民金店面，有任何需要服務，歡迎來
10 電…』、『4/11:有個南京三民店面，可租8-10萬…』、
11 『4/14:周五有空來看嗎 面寬8米，巷子口有摩斯漢堡很熱
12 鬧』、『4/14:屋主4800萬會考慮，但是同事說往下有空
13 間…』、『4/17:今天明天有空來看店面嗎?…』、『4/24:
14 三民路110巷4號:幫您精選以下物件…我到門口了』(見本院
15 卷一第93、261-271頁)足憑外。再依證人李和錦111年8月5
16 日到庭結證：「…(問:系爭房地，是你帶李蒂華看的第幾
17 間?)答:…，只有這間丟line給她，她有興趣，有帶看。
18 …。(問:你丟line給李蒂華後，大概多久?)答:我是110年4
19 月11日傳line給李蒂華，帶看那天是約定110年4月24日。
20 (問:帶看當天的結果，李蒂華有沒有表示對該屋有興趣?)
21 答:李蒂華她說她有考慮，當天看完後回到我們公司，看我
22 們公司製作的不動產說明書，她有出價4500萬元，並且支付
23 10萬元的斡旋金，並當日簽立議價書。(問:當天帶看時，屋
24 主是否有在場?)答:不在。因為該處是空屋。之前出租給人
25 家做火鍋店。(問:你在帶看時，有跟李蒂華說該處之前有出
26 租做火鍋店?)答:有，現場還有原來的火鍋店招牌。(問:李
27 蒂華出價4500萬元並給付斡旋金後，你是如何與屋主議
28 價?)答:我是負責銷售，屋主的議價不是我，是我公司另一
29 位開發的同事王燕珍，因為議價由王燕珍簽的。(問:提示
30 本院卷217、218頁協議書，本件議價書之承辦人為李和錦，
31 非王燕珍?)答:這是買方的單子。買方是授權給我，我是交

01 給王燕珍。(問:承上,你交予王燕珍與屋主議價之結果?)
02 答:當天晚上,王燕珍有去找屋主,結果就是價格有差距,
03 當晚有約隔天買賣雙方見面談。(問:提示LINE對話及系爭房
04 地網路說明頁,卷頁93-95,此是否即為上開所述由你以LIN
05 E將系爭房屋之說明寄給李蒂華,為賣方即原告委託仲介銷
06 售之標的建物說明?)答:是。(問:你的英文名字是BrianLe
07 e?)答:正確。...(問:原告就系爭不動產之委賣是否有與你
08 公司簽約?)答:有。(問,請提示原證4第4頁最下方兩張照
09 片,法院卷一頁38,這兩張照片是否就是系爭建物在本件買
10 賣契約簽定之前的使用情形?)答:是。(問:提示被證2,對
11 話中「南京三民金店面」是否就是指本件買賣標的物?)答:
12 是。(問:請提示被證7對話紀錄,法院卷第259-272頁,是
13 否為證人你跟被告李蒂華之對話內容?)答:是。...(問:你有
14 沒有在110年4月14日左右有帶李蒂華看巷口有摩斯漢堡的店
15 面?)答:就是系爭店面,110年4月11日當天只有介紹,沒有
16 帶看,帶看是110年4月24日。(問:請提示被證9對話紀錄,
17 法院卷一第287-299頁,是否為證人你跟被告李蒂華的配偶
18 的對話內容?)答:是。...(問:本件買方夫妻有沒有在本件買
19 賣契約簽定後,向你要過建物謄本或權狀?)答:有。(問:當
20 時,買方夫妻有沒有告訴你要這個資料的用途為何?)答:她
21 說要設立咖啡廳之用。(問:提示被證3分區管制查詢表,法
22 院卷第97頁,在簽約之後,李蒂華他們去查的結果是不能當
23 咖啡廳使用?)答:有,李蒂華的先生跟我說的。...」等語
24 (見本院卷一第113-122頁),及依證人即被告法定代理人李
25 蒂華之配偶曾炳南之證述:「...(問:請說明李和錦曾經提供
26 之店面資訊為何?)答:李和錦曾經提供過基隆、三重、健康
27 路、三民路四個店面給我們參考,仲介有問我們需求,我們
28 告訴他們是要找店面要經營咖啡廳用。(問:你是否在110
29 年4月24日與太太李蒂華去看過系爭建物(松山區三民路110
30 巷4號)?)答:有,那天11點多跟我太太李蒂華去現場看房
31 屋,仲介李先生有解釋以前是一個火鍋店面,還有一個收銀

01 櫃台，不能用瓦斯，只能用電，還有帶我們去看地下室，我
02 太太喜歡地下室，我太太寫書法、可以聚會用，同時談到我
03 們咖啡廳要怎麼使用。…(問:110年4月24日當天看完該建物
04 之後有沒有隨即與太太李蒂華一起去李和錦的仲介公司?)
05 答:有。(問:當天並交付新台幣10萬元之斡旋金給21世紀仲
06 介公司?)答:有，我當天就到樓下的便利超商提款現金交付
07 10萬元給李和錦。…(問:你們實際簽約日期是否為110年4月
08 25日?)答:是。就是隔天。…(問:當天在議價過程中，除了
09 談價金外，還有無討論系爭房屋的內容?)答:沒有。只有討
10 論價金。…(問:請問李和錦在與你們夫妻接觸的過程中，你
11 們夫妻有沒有告知李和錦是要購買店面並作為咖啡店的用
12 途?)答:我們非常清楚跟李和錦講要經營咖啡店，我太太要
13 作畫畫的地方，主要目的是經營咖啡店。而且李和錦有問我
14 們購置房屋的用途，我們跟他說的很清楚，所以他才會找四
15 個店面給我們。…(問:請求提示被證1及被證1-1，請問你
16 們為何「買賣議價委託書與要約書」第六條記載該手寫特約
17 之內容?)答:因為李俊村住在日本，短時間要急著回日本，
18 所以該部分是仲介用手寫的，要我們放棄審閱的權利。
19 (問:請求提示被證1及被證1-1，為何在「不動產買賣契約
20 書」第15條記載此等手寫其他約定事項之內容?)答:在4月2
21 4日，我們去看屋時，在地下室我們發現有漏水，所以在4月
22 25日簽約時我們希望把這個問題給解決，手寫部分是仲介寫
23 的。…(問:提示卷279頁，會計師於110年4月27日請你提供
24 所有權狀、使用執照，已確認該址能否經營咖啡店，你如何
25 取得相關權狀執照?)答:我先通知李和錦，李和錦以LINE傳
26 給我的。(問:提示卷287頁，這是否就是你跟李和錦傳送資
27 料的通聯紀錄?)答:對，而且後來也有再提供。…(問:上開
28 提示之被證8、9，與會計師及李和錦聯絡的資料是由何人負
29 責聯絡?)答:跟會計師成立公司部分，主要由我聯絡。跟李
30 和錦部分就是我跟我太太李蒂華都有。跟李和錦對話的部分
31 我跟我太太都有寫。(問:你何時系爭建物不能作為咖啡店使

01 用？)答:會計師去申請市政府遭退件，會計師通知我的。…
02 (問:你們為何沒有在簽約前查證是否能做咖啡店使用？)答:
03 4月24日（禮拜六）看屋，仲介要求我們隔天（禮拜日）跟
04 屋主見面討論簽約，屋主又急著回日本，時間急迫，所以我
05 們根本沒有足夠時間去做事前查證，所以簽完約後我們就立
06 刻做查證。(問:屋主要急著回日本，你是如何知道？)答:應
07 該看屋時，仲介李和錦就跟我們講了。…」等語(見本院卷
08 一第144-151頁)在案可參。準此，足見被告主張李和錦多次
09 於系爭買賣契約訂立前以店面物件之不實資訊為系爭房地合
10 法用途說明，致被告陷於錯誤，而以4600萬元之約定高額價
11 金買收系爭房地等節，亦堪信屬實。

12 4.再查，系爭房地依營業場所土地使用分區管制與建築管理之
13 規定，不符合台北市飲料店業、菸酒雲售業、藝文服務業、
14 會議及展覽服務業、餐館業等營業場所土地使用分區之規定
15 乙節，亦有該土地使用分區管制查詢表在卷可證(本院卷一
16 第97至98頁)，溢徵李和錦於系爭買賣契約訂立前以上開文
17 字、照片說明系爭房地可為店面使用之資訊提供予被告，以
18 作為系爭房地用途說明，顯屬不實資訊。況依首揭說明，李
19 和錦斯時既為昇禾不動產仲介經紀公司之經理，為不動產仲
20 介居間營業方之從業人員，其既以合法店面物件為名對被告
21 銷售系爭房地，本應依法詳查系爭房地是否得作為合法店面
22 使用，始得據以銷售，其竟反稱應由被告自行查詢系爭房地
23 是否可供店面使用云云，顯屬於法有違，不足憑採。是李和
24 錦就系爭房地是否可為合法店面使用，既未提供其調查結果
25 予被告，竟猶對被告虛妄告稱系爭房地為合法店面云云，自
26 屬積極欺罔行為，而系爭房地若只能作住宅使用，不能作店
27 面使用時，其價格經評估為3,050萬9,200元，尚與其能作店
28 面使用時之評估價格4,627萬8,000元，兩者價差甚鉅，並有
29 被告提出之不動產估價報告書二份在卷可證(本院卷一第301
30 -490頁)，是以本件被告確因李和錦之欺罔行為致與原告達
31 成以4,600萬元買賣系爭房地之意思表示合致乙節，堪以採

01 信。本件原告既與昇禾公司簽定系爭委託銷售契約，委任昇
02 禾公司代為銷售系爭房地，則在委任之期間內有關於系爭房
03 地銷售之相關事宜，昇禾公司當然為原告之代理人，至於昇
04 禾公司職員李和錦等則為該公司之使用人。而按債務人之代
05 理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與
06 自己之故意或過失負同一責任，民法第224條規定甚明，又
07 該規定對於締約上過失亦應「類推適用」之，使締約當事人
08 就其締約輔助人之故意或過失負同一責任。故本件原告自應
09 就其代理人、使用人之上開故意欺罔行為負同一責任。至原
10 告以系爭買賣契約並無約定系爭房地應屬合法營業使用之店
11 面，且系爭契約附件不動產說明書中之產權調查表、土地使
12 用分區查詢，均已載明系爭房屋之土地使用分區為住宅用地
13 云云，惟查本件原告之代理人、使用人於系爭買賣契約訂立
14 前之磋商階段，即對被告提供不實資訊之欺罔行為，已如上
15 述，又系爭房地究否得合法作為店面供營業使用，依上開營
16 業場所土地使用分區管制查詢表中記載，除會議及展覽服務
17 業外，住宅用地尚需面臨12米道路為條件始得為相關營業辦
18 理，並經審查為不符合，此有該查詢表在案可稽，則原告欲
19 以系爭房屋之土地使用分區為住宅用地及契約訂立階段之無
20 明文約定系爭房地須為合法店面，而脫免其責云云，自難憑
21 採。

22 5.基此，本件原告既有上開故意、過失責任，被告已於110年5
23 月21日委由秉然法律事務所以該503號函，對原告表示撤銷
24 因受詐欺而簽定系爭買賣契約之意思表示，及請求返還已交
25 付之10萬元及交由地政士陳宏毓代保管之系爭本票，該函並
26 於110年5月22日送達原告李俊村等節，有該503號函及回證
27 在卷可稽(本院卷一第31-34、221頁)。則系爭買賣契約即因
28 被告行使撤銷權而視為自始無效。

29 (二)系爭買賣契約即視為自始無效，而違約金從契約亦因而溯及
30 失效，則本件原告主張被告遲延給付買賣價金，並經僑馥建
31 經進行最終催告，依系爭買賣契約約定解除契約，及依約請

01 求違約金云云，應無理由。

02 二、反訴部分：

03 (一)反訴原告依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求反
04 訴被告返還10萬元並將系爭商業本票原本返還予反訴原告，
05 為無理由：

06 1.按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權
07 之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而
08 受利益，致其受有損害。本件反訴原告依不當得利法律關
09 係，請求被告返還其於110年4月25日簽訂系爭契約同日支付
10 之現金10萬元，及其簽發並交由訴外人即地政士陳宏毓之系
11 爭本票云云，惟依系爭買賣契約之價金給付備忘錄所載：反
12 訴原告確於簽約同日給付現金10萬元簽約款予價金解繳人陳
13 宏繁，而款項則由解繳人負責存入「專戶」乙節，有該備忘
14 錄在卷可稽(本院卷一第84頁)，再依兩造與昇禾公司於簽約
15 同日另簽之系爭履約保證契約第4、5條約定：甲方(即被告，
16 下同)依買賣契約應給付之各期價金，除經僑馥建經核准外
17 應全數存匯入中國信託銀行受託信託財產專戶；簽約款完成
18 簽約後儘速存匯入專戶。上開現金10萬元及系爭本票既經反
19 訴原告交予解繳人收執，亦有簽收紀錄單在卷可憑(本院卷
20 第89-91頁)，依上說明，解繳人本應依約入帳，而本件反訴
21 原告復未就反訴被告業已自履約專戶、解繳人處取得該現金
22 10萬元及系爭本票之要件事實，舉證以實其說，自難僅憑空
23 言泛稱上詞，逕認反訴被告已取得該等財產上利益，是反訴
24 原告之上開主張即屬無據。

25 2.次按，民法所定侵權行為之賠償，旨在填補被害人所受損
26 害，自以被害人之私益因不法侵害致受有損害為要件。又
27 「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
28 債權人所受損害及所失利益為限。」民法第216條定有明
29 文，所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而被減
30 少，屬於積極的損害。所謂所失利益，即新財產之取得，因
31 損害事實之發生而受妨害，屬於消極的損害(最高法院48年

台上字第1934號判例意旨參照)。再者，無論所受損害抑所
失利益，被害人賠償損害之請求權，以受有實際上之損害為
成立要件，故衡量賠償之標準，首應調查被害人實際上之損
害額，始能定其數額之多寡（最高法院97年台上字第1316號
判決意旨參照）。倘其損害尚未發生，僅為將來可能發生之
損害，即不得預先請求賠償。查系爭買賣契約固因反訴原告
行使撤銷權而溯及失效，惟依兩造與昇禾公司既於同日就兩
造經丙方（即昇禾公司）居間仲介成交買賣，為保障買賣價金
暨處理仲介服務報酬之目的，三方已另簽不動產買賣價金履
約保證申請書，並共同委任僑馥建經辦理買價金履約保證，
並由僑馥建經將價金信託存放於信託專戶等事宜，有該申請
書在案可參（見本院卷一第85-88頁），準此，上開反訴原告
交付之現金10萬元及系爭本票既為系爭買賣之簽約款，且依
系爭履約保證契約約定交由僑馥建經依約存匯信託專戶、保
管，反訴原告復未舉證證明反訴被告已取得上開現金10萬元
及系爭本票之財產權、或反訴原告業已喪失該等財產權，自
難謂反訴原告之財產權已實際受有損害，依上說明，應認本
件損害尚未發生，反訴原告自不得預先請求賠償，是其此部
分主張亦無理由。

(二)反訴原告主張依系爭買賣契約第10條第3項約定，反訴被告
應給付反訴原告460萬元及法定遲延利息，為無理由：

如前所述，系爭買賣契約即視為自始無效，而違約金從契約
亦因之溯及失效，則本件反訴原告主張反訴被告依系爭買賣
契約第10條第3項約定給付違約金及法定遲延利息云云，亦
屬無據。

伍、綜上所述，原告主張依系爭買賣契約第5條第3項、第10條第
1項，解除系爭買賣契約，被告應依系爭買賣契約第5條第3
項、第10條第2項給付違約金共486萬5,180元及自民事聲請
調解狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計
算之利息，為無理由，應予駁回。另反訴原告主張依民法第
184條第1項前段、第179條規定，請求反訴被告應返還反訴

原告新台幣10萬元，及自反訴起訴狀繕本送達反訴被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五加計之利息及反訴被告應將系爭本票原本返還予反訴原告；並主張依系爭買賣契約第10條第3項請求反訴被告應給付反訴原告460萬元，及自反訴起訴狀繕本送達反訴被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五加計之利息，均無理由，亦應駁回。

陸、本反訴之請求既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 12 月 9 日
民事第二庭 法 官 蒲心智

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 111 年 12 月 9 日
書記官 林芯瑜