

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3400號

原告

即反訴被告 俊森實業有限公司

法定代理人 劉惠玲

訴訟代理人 黃慧婷律師

複代理人 張以達律師

被告

即反訴原告 蕭吉田

蕭自立

蕭郁芬

共同

訴訟代理人 洪瑄憶律師

複代理人 林邑丞律師

被告 永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘

訴訟代理人 連根佑

上列當事人間請求返還不動產買賣價金事件，本院於民國114年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告應同意反訴原告向合泰建築經理股份有限公司領取其設於台新國際商業銀行履約保證專戶（帳號：00000000000000）內之款項新臺幣伍佰陸拾萬元。

四、反訴被告應給付反訴原告自民國一百一十二年十月二十五日起至反訴被告同意反訴原告領取第三項款項之日止，依本金新臺幣伍佰陸拾萬元計算，按週年利率百分之五計算之利

01 息。

02 五、反訴原告其餘之訴駁回。

03 六、反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之九十二，餘由反訴原告

04 負擔。

05 七、反訴原告假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 甲、程序方面

08 壹、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告

09 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如

10 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連

11 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定

12 有明文。次按民事訴訟法第260條第1項所稱之「相牽連」

13 者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦

14 方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通

15 性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法

16 所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人

17 兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法

18 律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其

19 主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年

20 度台抗字第440號民事裁定意旨參照）。經查，原告起訴主

21 張經被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋公司）

22 居間仲介買受門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號房

23 屋及其坐落基地（下稱系爭房地），與訴外人即出賣人蕭陳

24 每於民國112年3月28日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣

25 契約），然蕭陳每及永慶房屋公司未告知系爭房地有不能辦

26 理營業登記而無法作為店面使用等情，系爭買賣契約為無效

27 或為得解除，永慶房屋公司則係辦理委任事務有過失，嗣蕭

28 陳每過世後由被告蕭吉田、蕭自立、蕭郁芬（下稱蕭吉田等

29 人）繼承被繼承人蕭陳每之權利義務關係，爰先位請求蕭吉

30 田等人返還已給付之簽約金新臺幣（下同）560萬元，備位

31 請求永慶房屋公司賠償其損害560萬元。蕭吉田等人於言詞

01 辯論終結前，以原告未支付剩餘買賣價金為由解除系爭買賣
02 契約，請求沒收原告已支付之560萬元、給付遲延損害及違
03 約金為由，提起反訴。經核反訴之訴訟標的與本訴之標的及
04 防禦方法，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其
05 共通性或牽連性，且非專屬他法院管轄，並得與本訴行同種
06 訴訟程序，是蕭吉田等人提起本件反訴，於法並無不合，應
07 予准許。

08 貳、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
09 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
10 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。
11 經查：

12 一、原告起訴原聲明：(一)蕭吉田等人應連帶給付原告560萬元，
13 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
14 算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷(一)第9
15 頁）。嗣於113年2月6日具狀追加永慶房屋公司為被告，並
16 數度變更聲明後，最後聲明為：(一)先位聲明：蕭吉田等人應
17 連帶給付原告560萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
18 日止，按週年利率5%計算之利息。(二)備位聲明：永慶房屋
19 公司應給付原告560萬元，及自民事追加被告狀繕本送達翌
20 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷(三)
21 第90頁）。核其請求之基礎事實與原起訴同一，依上開規
22 定，應予准許。

23 二、反訴原告起訴第三項原聲明：反訴被告應給付反訴原告459,
24 200元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
25 年利率5%計算之利息（見本院卷(一)第221頁）。嗣具狀減縮
26 該項聲明為：反訴被告應給付反訴原告448,000元，及自反
27 訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
28 之利息（見本院卷(二)第59頁）。核屬減縮應受判決事項之聲
29 明，依上開規定，應予准許。

30 乙、實體方面

31 壹、本訴部分：

01 一、原告主張：

02 (一)原告與琥石琚有限公司（下稱琥石琚公司）為同集團內之關
03 係企業，因琥石琚公司原營業店面租期屆至，遂指派集團員
04 工即訴外人吳佳玲，以有經營首飾、貴金屬零售業、礦石零
05 售業營業店面使用目的，向訴外人吳竹武即永慶房屋公司仲
06 介人員表明委託代為尋找合適店面。原告經永慶房屋公司居
07 間仲介買受系爭房地，與蕭陳每即出賣人於112年3月28日系
08 爭買賣契約，約定買賣價金為5588萬元，並與訴外人合泰建
09 築經理股份有限公司（下稱合泰建經公司）簽訂價金履約保
10 證申請書（下稱系爭履保申請書），原告即於112年3月30日
11 將簽約款560萬元（含已支付斡旋金10萬元，下稱系爭簽約
12 款）匯至合泰建經公司開設之履約保證專戶（即台新國際商
13 業銀行建北分行「台新國際商業銀行受託信託財產專戶」帳
14 號：00000000000000，下稱系爭履保專戶），嗣蕭陳每於11
15 2年4月4日過世，蕭吉田等人為蕭陳每之繼承人。然原告於1
16 12年4月13日委由設計師進入系爭房地準備店面設計事宜
17 時，竟發現系爭房地因面臨6米巷道而非8米巷道，不符合使
18 用分區規定無法辦理琥石琚公司之營業登記，顯已不符合系
19 爭買賣契約預定效用，又因法規限制而無法補正，屬以不能
20 之給付為契約標的，依民法第246條第1項規定系爭買賣契約
21 應為無效，或原告得依民法第359條規定解除系爭買賣契約
22 或依民法第88條規定撤銷買受系爭房地之意思表示，爰先位
23 擇一依民法第179條、第259條規定，請求蕭吉田等人本於繼
24 承法律關係連帶返還系爭簽約款560萬元。

25 (二)如認原告與蕭陳每間未約明購買系爭房地係琥石琚公司營業
26 使用之契約預定效用，系爭買賣契約仍為有效而原告無法合
27 法解除，然原告已透過吳佳玲告知吳竹武購買系爭房地之目
28 的，並提供琥石琚公司營業項目，吳竹武卻漏未告知蕭陳每
29 上開買受系爭房地目的，致原告無法解除系爭買賣契約而受
30 有無法請求返還系爭簽約款560萬元之損害，吳竹武既已知
31 悉琥石琚公司營業事項，卻未詳加調查系爭房地是否可辦理

01 營業登記，也未於締約前提供系爭買賣契約及系爭房地之不
02 動產說明書（下稱系爭不動產說明書）供原告審閱，更未進
03 行任何產權說明及將營業使用之預定效用納入契約條款等過
04 失，永慶房屋公司應依民法第224條規定，就其使用輔助人
05 吳竹武之過失負同一責任，爰備位擇一依民法第544條、第2
06 27條第1項準用第226條第1項規定、不動產經紀業管理條例
07 第26條第1項規定，請求永慶房屋公司應給付損害賠償560萬
08 元等語。

09 (三)並聲明：

10 1.先位聲明：(1)蕭吉田等人應連帶給付原告560萬元，及自起
11 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
12 息。(2)願供擔保請准宣告假執行。

13 2.備位聲明：(1)永慶房屋公司應給付原告560萬元，及自民事
14 追加被告狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
15 算之利息。(2)願供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)蕭吉田等人部分：系爭買賣契約未載「琥石琺公司」，亦未
18 約定系爭房地應符合特定種類組織營業登記之條件，是原告
19 與蕭陳每間未就系爭房地需辦理琥石琺公司營業登記之預定
20 契約效用合意。況系爭買賣契約系爭房地主要用途為住家
21 用，依系爭買賣契約第3條、第15條約定，原告應於簽約前
22 至現場詳細檢視，並充分了解系爭不動產書說明書及產權等
23 資料無誤，何況系爭不動產說明書一般注意事項第4條已載
24 明，原告若欲將系爭房地作為營業使用，應自行確認是否符
25 合相關法令，並於簽約前再為確認及加註「琥石琺公司」得
26 辦理營業登記，然原告簽訂系爭買賣契約之後始查詢分區使
27 用等，顯然於契約成立時因重大過失而不知系爭房地有所
28 稱之瑕疵，依民法第355條規定出賣人不負擔保之責。再
29 者，原告可透過分戶或縮小營業範圍辦理營業登記，並無自
30 始客觀不能給付之情事。原告雖有供作玉石營業使用之購屋
31 目的，但此屬內在動機且非交易上重要事項，無意思表示內

01 容錯誤，縱為錯誤亦屬原告自己之過失，故不得撤銷其買受
02 系爭房地之意思表示。另系爭簽約款仍存於系爭履保專戶
03 中，蕭吉田等人並無管理權限，如逕向蕭吉田等人請求連帶
04 返還系爭簽約款，渠等固有財產恐遭受敗訴強制執行危險，
05 故原告訴之聲明未特定請求返還系爭履保專戶內之系爭簽約
06 款，應有違誤等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執
07 行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
08 假執行。

09 (二)永慶房屋公司部分：原告並未具體舉證永慶房屋公司有何違
10 反善良管理人之注意義務，吳竹武雖曾向吳佳玲索取琥石琚
11 公司營業項目一事，然僅能知悉琥石琚公司所營項目，無從
12 證明被告永慶房屋公司因處理委任事務而有過失。況系爭買
13 賣契約及系爭不動產說明書均已明確載明系爭房地土地使用
14 分區為第四種住宅區，並經買賣雙方確認在案。依臺北市土
15 地使用分區管制自治條例第4條第6款、第9條規定，系爭房
16 地仍可作為「公害最輕微之輕工業與一般零售業等」使用，
17 故永慶房屋公司並無債務不履行或可歸責事由。況依系爭不
18 動產說明書「壹、產權調查表」、「二、【基地標示】」、
19 「〔開發方式限制〕」所示，永慶房屋公司已明確標示「本
20 案已開發建築，若買方欲增建、改建時，仍須請建築師依都
21 市計畫法、建築法規等相關規定辦理。」，是吳竹武並無未
22 確認系爭房地土地使用用途，而無過失。若認「買受系爭房
23 地目的係作為店面使用」為重要影響交易條件，何以於締約
24 時原告未比照系爭房地有一樓空地增建、平台外推情事等告
25 知事項，另為註記載明於或以增補契約約明，原告所為顯違
26 常理等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請
27 均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 貳、反訴部分：

29 一、反訴原告主張：反訴被告於給付系爭簽約款後，竟以系爭房
30 地不能作為琥石琚公司營業店面為由，主張系爭買賣契約為
31 無效或得解除，或可撤銷買受系爭房地之意思表示，而未依

01 系爭買賣契約第4條約定按期給付價款。惟系爭買賣契約並
02 無反訴被告所主張契約無效或得解除之事由，經反訴原告於
03 112年5月29日、112年6月26日發律師函催告給付剩餘款項，
04 均未獲置理，乃於112年7月3日發律師函解除系爭買賣契
05 約。爰本於繼承法律關係，依系爭買賣契約第12條第2項後
06 段約定、系爭履保申請書第5條第1項約定、民法第250條規
07 定、第229條第2項規定，沒收系爭履保專戶內之系爭簽約款
08 560萬元及給付法定遲延利息，並依系爭買賣契約第12條第2
09 項前段、民法第250條、第229條第2項規定，請求賠償遲延
10 給付之懲罰性違約金等語，並聲明：(一)反訴被告應同意反訴
11 原告向合泰建經公司領取系爭履保專戶內之560萬元。(二)反
12 訴被告應給付反訴原告自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償
13 日（即反訴被告同意反訴原告領取系爭履保專戶內之系爭簽
14 約款之日）止，依本金560萬元計算，按週年利率5%計算之
15 利息。(三)反訴被告應給付反訴原告448,000元，及自反訴起
16 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
17 息。(四)願供擔保請准宣告假執行。

18 二、反訴被告則以：反訴被告已於112年6月2日解除系爭買賣契
19 約，自無再依系爭買賣契約第4條所訂期程給付價金之義
20 務。縱認系爭買賣契約係由反訴原告解除，惟雙方已因蕭陳
21 每過世，而合意變更系爭買賣契約之價金給付期程，故無給
22 付遲延情事。又系爭房地實際價值並無減損，反訴原告解約
23 後仍得自由出售或出租系爭房地，而未受有損害，自不得請
24 求上開違約金；退步而言，考量反訴被告並非無正當理由解
25 除系爭買賣契約，且簽約至解約僅歷時約1個多月，系爭房
26 地交易行情無明顯變化，解約後同區段公寓成交價不斷上
27 漲，反訴原告仍受有房價上漲利益，是本件違約金實屬過
28 高，應予酌減等語，資為抗辯，並聲明：(一)反訴原告之訴及
29 假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
30 免為假執行。

31 參、兩造不爭執事項（見本院卷(三)第32至33頁，並依判決格式修

01 正文句)：

02 一、原告於112年3月28日透過永慶房屋公司居間仲介，以總價55

03 88萬元買受系爭房地，並簽立系爭買賣契約。

04 二、原告於112年3月30日將系爭簽約款匯至系爭履保專戶。

05 三、原告已將558,800元轉至系爭履保專戶作為永慶房屋公司之

06 仲介服務費。

07 四、蕭陳每於112年4月4日過世，蕭吉田、蕭自立、蕭郁芬為蕭

08 陳每之繼承人。

09 五、吳竹武於112年4月4日向原告告知蕭陳每過世一事，但原告

10 經蕭吉田等人同意後，於112年4月13日委由設計師進入系爭

11 房地為店面設計。

12 六、系爭房地臨6米巷道而非8米巷道。

13 七、原告於112年4月14日未依約給付560萬元用印款，亦未於112

14 年5月19日給付完稅款560萬元，以及未給付後續112年6月2

15 日尾款3908萬元。

16 肆、本院之判斷：

17 一、本訴先位聲明部分：

18 (一)原告與蕭陳每間並無約明系爭房地應供琥石琚公司辦理營業

19 登記之契約預定效用，原告不得依民法第359條解除系爭買

20 賣契約：

21 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規

22 定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅

23 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。民法第354條

24 第1項定有明文。而所謂契約預定效用係指買受人要求標的

25 物除具一般之效用外，更應具有如該契約所預定之效用，故

26 契約預定效用之水準通常亦高於通常效用。又按所謂物之瑕

27 疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事

28 人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，

29 即為物有瑕疵。故出賣人所負物之瑕疵擔保責任內容，包括

30 交換價值、使用價值（通常效用及預定效用）及品質瑕疵之

31 擔保（最高法院106年度台上字第1718號民事判決意旨參

01 照)。又買受人如主張買賣契約間有其他契約預定之效用，
02 依舉證責任法則，應由買受人就此有利於己之事實主張及證
03 明。

04 2.原告固主張由吳佳玲委託吳竹武尋找預訂作為琥石琚公司店
05 面使用之物件，有關購買房地之目的已為蕭陳每或蕭吉田等
06 人所知悉等情，並提出吳竹武傳送「蕭二哥說 買賣有成 要
07 來貴店尋寶」等訊息之對話紀錄為證（見本院卷(一)第143
08 頁），然依該對話紀錄之對話內容，僅可認定蕭陳每或蕭吉
09 田等人知悉原告購買系爭房地之目的為日後營業店面使用，
10 然店面營業項目五花八門，法規限制更是各有不同、錯綜複
11 雜，縱蕭陳每或蕭吉田等人可知琥石琚公司係以經營首飾、
12 貴金屬零售業、礦石零售業為業，但在買受人未明確指明應
13 符合之營業店面法規限制為何，難以期待一般人可明確知悉
14 所對應之各該法規限制內容。是以，實難僅憑蕭陳每或蕭吉
15 田等人知悉系爭房地可能作為琥石琚公司店面使用等情，逕
16 認原告與蕭陳每間已就系爭房地須符合特定法規限制之「契
17 約預定效用」達成合意。

18 3.再者，觀諸系爭不動產說明書之一般注意事項第4條約定
19 （見本院卷(一)第327頁），亦明確約定：「買方就承購本標
20 的物若欲供營業用途時，請務必自行確認本標的是否符合相
21 關法規及主管機關包括但不限於辦理公司、商業及其他工
22 商、營業登記等各相關單位（例：稅捐、都市計畫、建築、
23 商業、消防、衛生等…會辦單位）所定應審查事項（例：營
24 業場所土地使用分區管制、道路臨接寬度等…）及相關法
25 令。…」，可見買賣雙方已明確約定，買受人即原告先行確
26 認系爭房地是否符合「使用分區管制」、「道路臨接寬
27 度」，而非單純表明欲供營業使用，即可卸責原告自行應查
28 明營業使用之義務。

29 4.復觀以系爭買賣契約及相關附件，均未見原告特別要求應加
30 註系爭房地應符合琥石琚公司營業使用法規限制之條件，自
31 難認原告與蕭陳每間有成立系爭房地除一般房屋效用外之其

01 他預定效用等約定，是原告雖於簽立系爭買賣契約後，發現
02 系爭房地臨6米巷道而非8米巷道、不符合使用分區規定而無
03 法辦理營業登記，惟此部分買賣雙方既未達成契約預定效用
04 之約定，當無存在滅失或減少瑕疵之情形，是原告主張依民
05 法第359條規定解除系爭買賣契約，為無理由。

06 (二)系爭買賣契約並無自始客觀給付不能之情形，原告主張系爭
07 買賣契約為無效，為無理由：

08 1.以不能之給付為契約標的者，其契約為無效。但其不能情形
09 可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除去後為給
10 付者，其契約仍為有效，民法第246條第1項定有明文。次按
11 民法第246條第1項所稱之「不能之給付」者，係指自始客觀
12 不能而言，亦即依社會通常觀念，債務人應為之給付，不能
13 依債務本旨實現之意。如僅係主觀、暫時之不能給付，自難
14 謂其契約為無效（最高法院87年度台上字第281號民事判決
15 意旨參照）。

16 2.經查，原告已自承如進行分戶可辦理營業登記等語（見本院
17 卷(一)第11頁），足見於物理上、技術上、法規上，均不存在
18 無法或重大難以克服之障礙，況系爭房地另可經營其他項
19 目，又或僅是單純居住等，使用用途多端，非屬自始客觀不
20 能之標的，是系爭買賣契約難謂以不能之給付為契約標的。
21 是以，系爭買賣契約既無自始客觀給付不能之情事，非屬無
22 效，原告仍執前詞主張系爭買賣契約為無效等語，應屬無
23 據。

24 (三)原告不得依民法第88條規定撤銷買受系爭房地之意思表示：

25 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思
26 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知
27 事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之
28 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之
29 錯誤，民法第88條第1項、第2項定有明文。又按所謂「錯
30 誤」，係指表意人為意思表示時，因認識不正確或缺認識
31 識，造成內心之效果意思與外部之表示行為不一致。惟表意

01 人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
02 重要性之事實認識不正確之動機錯誤，若未表示於外部成
03 為意思表示之內容，對該意思表示之效力，應無影響（最高
04 法院104年度台上字第909號民事判決意旨參照）。

05 2.原告固主張買受系爭房地之意思表示係以可供琥石琚公司作
06 為營業店面使用之錯誤認知而購買之，是依民法第88條規定
07 撤銷買受系爭房地之錯誤意思表示等語。然而，原告所為錯
08 誤之買受系爭房地意思表示，緣由是在其意思形成過程中，
09 就系爭房地可作為琥石琚公司營業登記使用之重要性事實認
10 識不正確而為之，揆諸上開說明，應屬動機錯誤，因動機存
11 於內心，非出賣人即蕭陳每所能窺知，自應不許原告撤銷其
12 錯誤之意思表示。況依系爭不動產說明書之一般注意事項第
13 4條約定（見本院卷(-)第327頁），可知有關係爭房地是否符
14 合琥石琚公司使用分區管制、道路臨接寬度等法規應審查事
15 項乙節，均應由原告於簽約時自行確認，因此，倘原告自認
16 上開營業登記之法規限制條件具交易上重大性，即應自行查
17 證，然原告卻未積極進一步探詢查明其自認為交易上重要之
18 環節，顯見該瑕疵並不足以影響原告是否締約之判斷，是系
19 爭買賣契約之成立，原告實無所謂意思表示錯誤，縱認有錯
20 誤，原告對於該錯誤之形成亦有過失，故原告主張其買受系
21 爭房地之意思表示內容錯誤，依民法第88條規定撤銷其買受
22 系爭房地之意思表示等語，難認有據。

23 (四)從而，原告依民法第359條、第88條規定主張解除系爭買賣
24 契約，或認系爭買賣契約係以不能之給付為契約標的者，而
25 依民法第246條第1項規定為無效等語，均無理由，原告自不
26 得依民法第259條、第179條規定，請求蕭吉田等人本於繼承
27 法律關係，連帶返還系爭簽約款560萬元。

28 二、本訴備位聲明部分：

29 (一)原告應自行查證確認系爭房地是否符合辦理營業登記之相關
30 法規限制：

31 1.細繹系爭不動產說明書之一般注意事項第4條約定：「買方

01 就承購本標的物若欲供營業用途時，請務必自行確認本標的
02 是否符合相關法規及主管機關包括但不限於辦理公司、商業
03 及其他工商、營業登記等各相關單位（例：稅捐、都市計
04 畫、建築、商業、消防、衛生等…會辦單位）所定應審查事
05 項（例：營業場所土地使用分區管制、道路臨接寬度等…）
06 及相關法令。永慶房屋不保證本標的物一定可辦理公司、商
07 業及其他工商、營業登記等，且符合各相關法規及主管機關
08 單位之審查標準。」（見本院卷(一)第327頁），足見已約定
09 如有買受人具營業用途而購買不動產之情形，則有關辦理相
10 關法規之要件等，應由買受人自行確認負責，永慶房屋公司
11 並不保證系爭房地確定可符合相關法令限制。

12 2. 又觀諸吳竹武與吳佳玲間之LINE對話紀錄（見本院卷(二)第23
13 1頁），吳竹武於112年3月20日向吳佳玲傳送「吳小姐給我
14 對公司的資料 我先才查詢一下」等訊息，吳佳玲即傳送琥
15 石琚公司之所營事業表格，可知吳竹武雖因此知悉琥石琚公
16 司之營業項目，然營業項目登記涉及之法令限制繁雜，吳竹
17 武雖有協助為初步檢視，但依系爭不動產說明書之一般注意
18 事項第4條約定，原告與永慶房屋公司已約定永慶房屋公司
19 並不保證一定可以辦理營業登記，吳竹武索取所營事業表
20 格，僅屬本於為服務客戶之善意基礎所為，並非成立變更查
21 證系爭房地是否符合琥石琚公司營業登記法規等查證之義務
22 約定，核屬好意施惠關係，是以，依上開系爭不動產說明書
23 之一般注意事項第4條約定，仍應由買受人即原告自行確
24 認，非謂原告僅需單純提供營業項目予吳竹武，即認得以豁
25 免自己應自行確認、查明相關法令限制之義務。

26 (二)原告未能合法解除系爭買賣契約而無法請求返還系爭簽約款
27 560萬元之損害，並不可歸責於永慶房屋公司：

28 1. 接受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生
29 之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條定有明
30 文。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債
31 權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法

01 第227條第1項亦有明文。另按因可歸責於經紀業之事由不能
02 履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責
03 任，不動產經紀業管理條例第26條第1項亦有明定。

04 2.原告雖主張永慶房屋公司未事前調查系爭房地是否可辦理營
05 業登記、未在簽約前供吳佳玲審閱及說明等語，但查，系爭
06 房地可否作為琥石琚公司營業登記使用應由原告自行確認，
07 業經前述，是原告不得以永慶房屋公司未事前調查系爭房地
08 是否可辦理營業登記之項目為由，而認此部分有可歸責永慶
09 房屋公司之情事。再者，永慶房屋公司亦出具系爭不動產說
10 明書，詳為說明系爭房地之用途、土地使用分區為第四種住
11 宅區、地籍圖謄本、勘測成果表、使用執照、標的物現況說
12 明書、分區單筆查詢結果等各項資料（見本院卷(一)第311至3
13 93頁），且未見有不實事項在上，原告也已蓋用公司大小章
14 在上，足認永慶房屋公司已供原告為審閱並說明系爭房地現
15 況，自無可歸責於永慶房屋公司之事由。

16 3.是以，原告如對於使用分區規定有所不明瞭，系爭不動產說
17 明書之一般注意事項第4條約定既已載明應由原告自行確
18 認，系爭不動產說明書業已註記系爭房地之使用分區，原告
19 自應於簽約前先行尋求查證第四種住宅區可否作為琥石琚公
20 司營業登記使用，原告竟於簽約後即112年4月25日始作成使
21 用分區預查，有營業場所土地使用分區管制與建築管理規定
22 查詢表附卷可查（見本院卷(一)第115頁），益徵原告於簽約
23 時並未認定該等營業登記之法規限制條件具交易上重大性，
24 自無從要求永慶房屋公司應於簽約前為完整之事前查證。

25 (三)從而，原告自稱購買系爭房地之目的為琥石琚公司營業登記
26 需求，具有交易重要性，然本件原告卻不自行確認系爭房地
27 是否符合相關法規命令，而自己造成無法合法解除系爭買賣
28 契約，因而受有無法請求返還系爭簽約款560萬元之損害，
29 並無可歸責於永慶房屋公司之事由，故原告依民法第544
30 條、第227條第1項準用第226條第1項規定、不動產經紀業管
31 理條例第26條第1項規定請求永慶房屋公司應給付損害賠償

01 費用560萬元，為無理由，不應准許。

02 三、反訴部分：

03 (一)按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債
04 務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另
05 行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之
06 強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，
07 並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金
08 額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受
09 之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會
10 經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應
11 以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；
12 後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務
13 人違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰
14 性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當
15 事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定
16 予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於
17 契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償
18 之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲
19 罰性違約金（最高法院109年度台上字第1013號民事判決意
20 旨參照）。準此，系爭買賣契約第12條第2項後段約定：

21 「如甲方（即反訴被告）毀約不買或有其他違約情事時，乙
22 方（即反訴原告）於解除本契約後得沒收甲方（即反訴被
23 告）已給付之全部款項…」，另依同條第4項約定：「本條
24 所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使。」（見
25 本院卷(一)第76至77頁），顯已將系爭買賣契約第12條第2項
26 後段之沒收已給付款項之違約金與損害賠償併列，應認系爭
27 買賣契約第12條第2項後段所約定之違約金性質，屬強制債
28 務履行為目的之懲罰性違約金。

29 (二)反訴原告已合法解除系爭買賣契約，是反訴原告請求反訴被
30 告應同意其等領取系爭履保專戶內之系爭簽約款560萬元，
31 為有理由：

- 01 1.按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限
02 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第
03 254條定有明文。
- 04 2.依系爭買賣契約第4條第1項約定，反訴被告應於112年4月14
05 日前支付用印款560萬元、112年5月19日前支付完稅款560萬
06 元，及於112年6月2日前支付尾款3908萬元完畢，出賣人蕭
07 陳每則應於同日辦理交屋，有系爭買賣契約附卷可參（見本
08 院卷(一)第74頁）。惟查，蕭陳每於112年4月4日過世後，反
09 訴原告本於繼承法律關係，先後於112年5月29日、112年6月
10 26日寄發律師函予反訴被告催告給付上開買賣價金，有上開
11 律師函附卷可稽（見本院卷(一)第281至285頁、第297至301
12 頁），反訴被告迄未給付等節，業據兩造所不爭執（見兩造
13 不爭執之事項七），嗣反訴原告於112年7月3日為解除系爭
14 買賣契約之意思表示送達反訴被告，有上開律師函在卷可證
15 （見本院卷(一)第303至307頁），顯見反訴被告有毀約不買之
16 情形，並經反訴原告定相當期限為催告後，反訴被告仍不履
17 行而為解除系爭買賣契約，依據民法第254條規定，反訴原
18 告應已合法解除系爭買賣契約。
- 19 3.準此，反訴原告既係因反訴被告有毀約不買之情形而解除系
20 爭買賣契約，自得本於繼承法律關係，依系爭買賣契約第12
21 條第2項後段約定，於解除系爭買賣契約後，沒收反訴被告
22 前已匯款至系爭履保專戶之系爭簽約款560萬元。
- 23 4.反訴被告雖抗辯違約金為560萬元過高，請求酌減等語。但
24 查，反訴原告請求反訴被告同意領取系爭履保專戶內之560
25 萬元性質屬於懲罰性違約金，已如前述，本院審酌上開違約
26 金目的乃在於強制債務之履行，且反訴被告已知悉系爭房地
27 之買賣價金為5588萬，第1期簽約款即需支付560萬元，反訴
28 被告當可預見自其支付第1期簽約款起如有違約之情形，即
29 可能支付高達560萬元懲罰性違約金，參以兩造訂立契約之
30 情況，堪認反訴被告已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對
31 方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，而認懲罰性

01 違約金之金額應屬合理始為簽訂系爭買賣契約，況本件反訴
02 被告既稱購買系爭房地之目的乃供琥石琚公司營業所用，自
03 應就登記項目之法規限制謹慎詳加確認，然反訴被告卻捨此
04 不為，未為查證即簽立系爭買賣契約，事後竟又以不能辦理
05 營業登記為由試圖解除系爭買賣契約，故斟酌反訴被告上開
06 違約之情狀及原因，併考量上開違約金金額僅占系爭房地買
07 賣價金之10%，綜合上開各節，難認有何違約金額過高而顯
08 失公平之情形，反訴被告應受違約金約定之拘束，尚無酌減
09 之必要，反訴被告上開所辯，並不可採。

10 (三)反訴原告得請求自反訴起訴狀繕本送達翌日起至反訴被告同
11 意反訴原告領取系爭履保專戶之560萬元之日止，依本金560
12 萬元計算，按週年利率5%計算之利息：

13 1.按所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延
14 利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借
15 款債務再請求遲延利息而言；並非違約金本身遲延給付時，
16 仍不得請求給付遲延利息（最高法院112年度台上字第1886
17 號民事判決意旨參照）。

18 2.反訴原告請求反訴被告應同意其等領取系爭履保專戶之系爭
19 簽約款560萬元部分，乃依系爭買賣契約第12條第2項後段約
20 定，沒收反訴被告已給付之買賣價金，係以支付金錢為標
21 的，揆諸上開說明，反訴原告自可於反訴被告給付遲延時，
22 請求給付遲延利息。又反訴起訴狀繕本於112年10月24日送
23 達反訴被告（見本院卷(-)第219頁），是反訴原告請求自反
24 訴起訴狀繕本送達翌（25）日起至反訴被告同意反訴原告領
25 取系爭履保專戶內之系爭簽約款560萬元之日止，依系爭簽
26 約款560萬元計算，按週年利率5%計算之遲延利息，為有理
27 由，應予准許。

28 (四)反訴原告依系爭買賣契約第12條第2項前段約定請求反訴被
29 告應給付違約金部分，為無理由，不應准許：
30 依系爭買賣契約第12條第2項前段約定：「甲方（即反訴被
31 告）若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及

繳納稅費等，應賠償乙方（即反訴原告）自應給付之翌日起，按已給付買賣價款（如係簽約款遲延給付者，則按簽約款應付金額計算）每日1‰計算之違約金至甲方（即反訴被告）完全給付時為止」，互核系爭買賣契約第12條第2項後段約定：「如甲方（即反訴被告）毀約不買或有其他違約情事時，乙方（即反訴原告）於解除本契約後得沒收甲方（即反訴被告）已給付之全部款項…」（見本院卷(-)第76頁），可知有關係爭買賣契約第12條第2項前段約定為「至買方完全給付時為止」，後段約定則載明「於解除本契約後得沒收」，顯然本條項前段約定係針對買方仍欲繼續履行買賣契約時，而特別賦予賣方對於遲延損害請求違約金之權利，但如買方已無繼續履約之意，則依本條項後段約定賣方得於解除契約後主張沒收買方已給付之全部款項，本條項前後段應屬不同之權利主張，而無法併存。既反訴原告已主張解除系爭買賣契約並請求反訴被告應同意反訴原告領取存入系爭履保專戶之系爭簽約款560萬元，則反訴原告自不可再依系爭買賣契約第12條第2項前段約定對反訴被告為請求，反訴原告此部分之主張，為無理由，應予駁回。

伍、綜上所述，本訴部分原告先位依民法第179條、第259條規定及繼承法律關係，請求蕭吉田等人應連帶給付原告560萬元，及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，備位依民法第544條、第227條第1項準用第226條第1項規定、不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，請求永慶房屋公司應給付原告560萬元，及自民事追加被告狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。反訴部分，反訴原告依系爭買賣契約第12條第2項後段約定及繼承法律關係，請求反訴被告同意反訴原告領取560萬元，及給付自112年10月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。又本院既已依系爭買賣契約第12條第2項後段之違約金法律關係准許反訴原告上開請求，則其就系爭履保申請書第

01 5條第1項約定請求部分，即毋庸再予論斷，附此敘明。至反
02 訴原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

03 陸、本訴部分，原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附
04 麗。反訴部分，按命債務人為一定之意思表示之判決確定或
05 其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確
06 定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1
07 項定有明文。條文既明定意思表示於判決確定時，視為已為
08 意思表示，如許宣告假執行，使意思表示之效力提前發生，
09 即與法條規定不合。是反訴原告勝訴部分，因其性質不適於
10 假執行，此部分反訴原告假執行之聲請亦屬無據，應予駁
11 回。至反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應
12 併予駁回。

13 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經本
14 院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此
15 敘明。

16 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

17 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日
18 民事第七庭 審判長法官 姜悌文

19 法 官 黃愛真

20 法 官 黃靖崑

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日
25 書記官 林芯瑜