臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1289號

上　訴　人
即反訴被告　穆秀蓉
訴訟代理人　洪振庭律師
複 代理 人　李柏勳律師
被 上訴 人
即反訴原告　林世峯
訴訟代理人　趙懷琪律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國113年3月22日臺灣新北地方法院112年度重訴字第583號第一審判決提起上訴，被上訴人提起反訴，本院於114年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、上訴駁回。

二、反訴被告應給付反訴原告新臺幣一百九十萬元，及自民國一百十四年七月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、第二審（含反訴）訴訟費用由上訴人負擔。

四、本判決關於命反訴被告給付部分，於反訴原告以新臺幣六十四萬元供擔保後，得假執行。但反訴被告如以新臺幣一百九十萬元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

在第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之。但就同一訴訟標的有提起反訴之利益者，不在此限，民事訴訟法第446條第2項第2款定有明文。又所謂「有提起反訴之利益者」，係指不致延滯訴訟及妨害他造之防禦，對於當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟有利之情形而言（最高法院112年度台抗字第167號裁定意旨參照）。上訴人即反訴被告（下稱上訴人）在原審主張：兩造於民國112年9月3日簽訂不動產買

賣契約書（下稱系爭契約），經伊依民法第92條規定撤銷訂立系爭契約之意思表示，或依同法第359條規定解除系爭契約，被上訴人即反訴原告（下稱被上訴人）持有如附表所示本票（下稱系爭本票）之原因關係已不存在，爰訴請確認被上訴人持有系爭本票所擔保之債權不存在，及命被上訴人返還系爭本票等情，則被上訴人於本院提起反訴，請求上訴人給付系爭本票票款新臺幣（下同）190萬元，係基於同一訴訟標的，且不致延滯訴訟及妨害上訴人之防禦，有利於兩造紛爭之一次解決及訴訟經濟，核與上揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：兩造於112年9月3日簽訂系爭契約，伊向被上訴人購買門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號7樓房屋及坐落基地新北市○○區○○段000○00000○00000○00000地號土地應有部分（下合稱系爭房地），約定買賣總價2000萬元，其中簽約款200萬元，伊當日給付10萬元，另交付系爭本票，作為匯款至中國信託銀行履約保證專戶（下稱系爭履保專戶）之保證。詎在系爭房地300公尺內，有顯見之私人墳墓（下稱系爭墳墓）、寺廟等嫌惡設施，足以造成住戶居住使用之不安，減少房屋品質及交易價值，已屬瑕疵，被上訴人刻意隱匿未記載在系爭房地不動產說明書，致伊購買系爭房地，構成詐欺，伊並有意思表示錯誤情事，業依民法第92條、第88條規定撤銷訂立系爭契約之意思表示，及依同法第359條規定解除系爭契約，被上訴人受領買賣價金10萬元及持有系爭本票即無法律上原因，應依民法第179條、第259條第1款規定返還伊。爰依民法第179條、第259條第1款規定，求為⑴命被上訴人給付10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息；⑵確認被上訴人持有系爭本票所擔保之債權不存在；⑶返還系爭本票之判決。對於反訴則以：系爭契約既經撤銷、解除，伊已無給付買賣價金義務，自不負票據責任。縱認伊應給付違約金，本件約定之違約金過高，

應予酌減等語，資為抗辯。

二、被上訴人則以：系爭墳墓並非顯見之私人墳墓，上訴人所稱之寺廟實為游氏家族祠堂而非寺廟，均不屬嫌惡設施，上訴人無從依民法第92條、第88條、第359條規定撤銷、解除系爭契約，上訴人撤銷錯誤意思表示亦已罹於民法第90條規定之1年除斥期間。兩造簽訂系爭契約後，上訴人未依約給付價金，經伊催告後已合法解除系爭契約，故系爭履保專戶內之10萬元及系爭本票，依系爭契約第11條第2項約定屬可歸責於上訴人事由而應付之違約金性質，上訴人無權要求返還等語，資為抗辯。另反訴主張：系爭契約係因可歸責於上訴人事由而經伊合法解除，該契約第11條第2項約定之違約金亦無過高情事，伊得依票據法第5條第1項、第29條第1項、第121條規定，及系爭契約第11條第2項約定，擇一請求上訴人給付190萬元。爰求為命上訴人給付190萬元，及自114年7月3日起算法定遲延利息之判決。

三、本件經原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：⑴原判決廢棄；⑵被上訴人應給付10萬元，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；⑶確認被上訴人持有系爭本票所擔保之債權不存在；⑷被上訴人應返還系爭本票；⑸願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：⑴上訴駁回。⑵如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。另提起反訴，聲明：⑴上訴人應給付190萬元，及自114年7月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；⑵願供擔保，請准宣告假執行。對於被上訴人之反訴，上訴人則答辯聲明：⑴反訴原告之訴駁回；⑵如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事實（見本院卷第225頁）：

㈠上訴人於112年9月3日向被上訴人購買系爭房地，約定買賣價金為2000萬元，並簽訂系爭契約。

㈡上訴人於簽約當日給付被上訴人10萬元，及交付系爭本票；該10萬元匯入系爭履保專戶。

㈢被上訴人於112年10月12日存證信函以上訴人未遵期給付價金為由，對上訴人為解除系爭契約之意思表示，上訴人於同月17日已收受該存證信函。

㈣自系爭房地客廳可看見游氏家族祠堂。

㈤系爭房地300公尺內有系爭墳墓。

㈥由系爭房地之窗戶、陽台向外看，均無法看見系爭墳墓。

五、得心證之理由：

㈠上訴人依民法第92條規定撤銷訂立系爭契約之意思表示，並無理由

1.因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。又主張被詐欺而為意思表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判例意旨參照）。

2.上訴人主張：在系爭房地300公尺內，有顯見之系爭墳墓、寺廟等嫌惡設施，被上訴人刻意隱匿未記載在系爭房地不動產說明書，致伊購買系爭房地，構成詐欺云云。經查：

⑴內政部108年10月31日台內地字第1080265601號令修正發布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」第壹點應記載事項第2項成屋第4款其他重要事項第1目規定；「周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑300公尺範圍內之重要環境設施【包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社】」（見本院卷第264頁）。是系爭房地周邊半徑300公尺範圍內如有顯見之私人墳墓、寺廟等設施，即應在系爭房地不動產說明書予以記載。

⑵系爭房地300公尺內有系爭墳墓，為兩造所不爭執（見兩造

不爭執之事實㈤），而經原審勘驗系爭房地對外景觀錄影畫面，勘驗結果為：自系爭房地之陽台、房間窗戶對外所見景觀，均為建物、綠地、停車場，未見到系爭墳墓等情，有勘驗筆錄可憑（見原審卷第232頁），兩造對於由系爭房地之窗戶、陽台向外看，均無法看見系爭墳墓亦不爭執（見兩造不爭執之事實㈥）。又經原審勘驗系爭房地所在社區步行至系爭墳墓之錄影畫面，勘驗結果為：自系爭房地社區往後方山區步行，步行至一般登山步道尾端後，接續為簡易鋪設之石子路，直至步道末端均未見墳墓，後續步行於未有標示方向之雜草叢生之林區，始見墓碑之設置等情，有勘驗筆錄可考（見原審卷第232、233頁）。由上可知，系爭房地300公尺內固有系爭墳墓，但由系爭房地之窗戶、陽台看出去，均為建物、綠地、停車場，無法看見系爭墳墓，且自系爭房地循一般道路無法到達系爭墳墓，須刻意尋找，始能看到系爭墳墓。則系爭墳墓並非顯見之私人墳墓乙節，應堪認定。

⑶另經原審就上訴人所稱寺廟之頂樓建物登記型態函詢系爭房地所屬磐石樓社區公寓大廈管理委員會（下稱磐石樓管委會），磐石樓管委會回覆：該頂樓建物係游氏家族祠堂等語，有磐石樓管委會112年12月18日回函可稽（見原審卷第201頁），足認該頂樓建物僅係供作游氏家族祭祀祖先或舉辦家族聚會用之場所，實與寺廟有別。上訴人雖稱祠堂亦屬廣義之寺廟云云，惟參諸監督寺廟條例第1條規定：「凡有僧道住持之宗教上建築物，不論用何名稱，均為寺廟」，辦理寺廟登記須知第4點規定：「申請寺廟設立登記，其寺廟建築物應符合下列要件：㈠屬建築法第5條所稱供公眾使用之建築物。㈡整幢供宗教使用，並取得使用執照主要用途為寺廟者。㈢有供奉神佛像供人膜拜，從事宗教活動事實」，可知寺廟係供奉神佛像供人膜拜，且供公眾使用，並由僧侶或道士管理主持之建築物。上訴人既未就該頂樓建物合於「供奉神佛像供人膜拜」、「供公眾使用」、「由僧侶或道士管理主持」等節舉證以實其說，自難認該頂樓建物屬於寺廟。

3.綜上，系爭房地周邊半徑300公尺範圍內並未存在顯見之私人墳墓、寺廟等設施，縱被上訴人在系爭房地不動產說明書未予記載，難認有何詐欺上訴人情事。故上訴人主張依民法第92條規定撤銷系爭契約，難認有理。

㈡上訴人依民法第88條規定撤銷訂立系爭契約之意思表示，並無理由

表意人依民法第88條第1項規定撤銷意思表示者，須意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示，且其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者，始足當之，此觀民法第88條第1項規定自明。系爭房地周邊半徑300公尺範圍內並未存在顯見之私人墳墓、寺廟等設施，業如前述，上訴人主張誤信不動產說明書記載無上開設施而有意思表示錯誤云云，並不可採。況兩造係於112年9月3日簽訂系爭契約，上訴人遲至114年3月13日始主張依民法第88條規定撤銷系爭契約（見本院卷第141、145頁），顯已逾民法第90條規定之1年除斥期間。則上訴人依民法第88條規定撤銷訂立系爭契約之意思表示，洵非有據。

㈢上訴人依民法第359條規定解除系爭契約，並無理由

1.物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項本文固有明定；惟買受人於契約成立時，知其物有上開規定所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責，亦為同法第355條第1項所明揭；而買受人以買賣物有瑕疵而解除買賣契約者，以出賣人應負瑕疵擔保責任，為其要件，此觀民法第359條第1項本文甚明。

2.系爭房地周邊半徑300公尺範圍內並未存在顯見之私人墳墓、寺廟等設施，已如前述，上訴人復未舉證證明系爭墳墓、游氏家族祠堂之存在確有減損系爭房地之價值，自難認被上訴人就系爭房地應負瑕疵擔保責任。況且，證人即仲介許立憲於原審到庭結證稱：伊有帶上訴人至系爭房地看過3

次，第1次是晚上8點半過後，因上訴人想了解白天狀況，故隔天白天再至系爭房地查看，第2次看完當天下午就簽約，第3次上訴人是到系爭房地現場指明想要留下哪些物品。第2次白天到系爭房地現場時，上訴人有詢問被證7頂樓建物（即游氏家族祠堂）是否為寺廟，伊表示此為私人所有，並非宮廟，上訴人聽後沒有特別說什麼等語明確（見原審卷第229、230頁），足認上訴人於系爭契約成立時，即已知有游氏家族祠堂之存在，依民法第355條第1項規定被上訴人亦不負擔保之責。故上訴人主張依民法第359條規定解除系爭契約，洵屬無據。

㈣上訴人請求返還10萬元及系爭本票，另確認系爭本票債權不存在，均無理由

1.系爭契約第11條第2項約定：「甲方（即上訴人）除因不可抗力之事由外，若有可歸責甲方之事由，致違反本契約書所定各項義務之履行日期約定時，應負遲延責任……若經乙方（即被上訴人）依房屋交易安全契約書約定之方式催告期滿而甲方仍不履約者，乙方得解除本契約並沒收甲方已支付之價款作為違約賠償……」，第16條第2項約定：「買方（即上訴人）於簽約時交付現金10萬元及面額190萬元之本票（即系爭本票）作為簽約款給付，買方應於112年9月6日以前匯款190萬元至專戶內，若未遵期履行，承辦地政士得將前述本票交付予賣方（即被上訴人）行使相關權利」（見原審卷第27、28頁）。

2.由上可知，兩造簽訂系爭契約時約定簽約款為200萬元，上訴人交付現金10萬元，並交付票面金額190萬元之系爭本票作為簽約款給付，另應於112年9月6日以前匯款190萬元至系爭履保專戶。惟上訴人未依約匯款190萬元，經被上訴人於112年9月26日以存證信函催告上訴人於文到5日內履行，上訴人於同月28日收受存證信函，有該存證信函、收件回執可佐（見原審卷第127至130頁），上訴人仍未履行，則被上訴人於112年10月12日復以存證信函對上訴人為解除系爭契約之

意思表示，上訴人於同月17日收受該存證信函（見兩造不爭執之事實㈢），應認系爭契約已經被上訴人合法解除。系爭契約解除後，被上訴人得依系爭契約第11條第2項約定沒收上訴人已支付之10萬元，另得依系爭契約第16條第2項約定就系爭本票行使權利，作為違約賠償。故上訴人依民法第179條、第259條第1款規定請求被上訴人返還10萬元及系爭本票，並訴請確認系爭本票債權不存在，自屬無據。

3.上訴人雖主張：本件約定之違約金過高，應予酌減云云。惟違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，自應受其約束。再者，參諸內政部112年6月13日台內地字第11202638164號函修正公告之「成屋買賣契約書範本」第11條第3項規定：「買方……如逾期1個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾7日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之15為限，賣方不得另行請求損害賠償……」，被上訴人依約主張之違約賠償數額為200萬元（現金10萬元＋系爭本票票面金額），未逾系爭房地總價款2000萬元之百分之15，難認本件有何約定之違約金過高，應予酌減情事。則上訴人此部分主張，亦難憑採。

㈤被上訴人得請求給付票款190萬元

1.在票據上簽名者，依票上所載文義負責；發票人應照匯票文義擔保付款；本票發票人所負責任，與匯票承兌人同，票據法第5條第1項、第29條第1項本文、第121條分別規定明確。本件並無約定之違約金過高，應予酌減情事，已如前述，且被上訴人依系爭契約第16條第2項約定本得就系爭本票行使權利。則被上訴人依票據法第5條第1項、第29條第1項、第121條規定，請求上訴人給付票款190萬元，洵屬有據。

2.本院已依票據法第5條第1項、第29條第1項、第121條規定准

許被上訴人此部分請求，則被上訴人依系爭契約第11條第2項約定為請求是否有理由，即與判決結果不生影響而無探究之必要，併為敘明。

六、從而，上訴人依民法第179條、第259條第1款規定，請求⑴被上訴人給付10萬元，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。⑵確認被上訴人持有系爭本票所擔保之債權不存在，被上訴人並應將系爭本票返還上訴人，核非有據，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。另被上訴人依票據法第5條第1項、第29條第1項、第121條規定，請求上訴人給付190萬元，及自114年7月3日（即民事反訴起訴狀繕本送達翌日，見本院卷第205頁）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。又就反訴部分，兩造陳明願供擔保聲請宣告准、免假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，反訴為有理由。依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　8　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　林尚諭

法　官　張文毓

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或

具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　114　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　劉文珠

附表：

編號	發票人	發票日	票面金額	票號
1	穆秀蓉	112年9月3日	190萬元	CH0000000