

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第671號

01  
02  
03 上 訴 人 林庭宇  
04 訴訟代理人 葉民文律師  
05 被 上訴人 徐至強  
06  
07 訴訟代理人 陳國華律師  
08 莊文玉律師  
09 連德照律師

10 上列當事人間請求返還簽約金等事件，上訴人對於中華民國112  
11 年12月29日臺灣新北地方法院112年度訴字第2127號第一審判決  
12 提起上訴，並為訴之追加，本院於113年11月6日言詞辯論終結，  
13 判決如下：

14 主 文

- 15 一、上訴駁回。  
16 二、確認被上訴人所持上訴人於民國一一二年七月二十二日簽發  
17 面額新臺幣伍佰柒拾萬元，票號CG○○○○○○○○號之本票  
18 債權，於逾新臺幣陸萬元部分不存在。  
19 三、其餘追加之訴駁回。  
20 四、第二審訴訟費用（含追加之訴）由被上訴人負擔百分之四  
21 十，餘由上訴人負擔。

22 事實及理由

23 壹、程序方面：上訴人於原審起訴請求被上訴人返還簽約金即上  
24 訴人依兩造買賣契約（如後述，下稱系爭契約）交付之現金  
25 新臺幣（下同）10萬元本息及所簽發面額新臺幣（下同）57  
26 0萬元之本票（下稱系爭本票，合稱系爭簽約金）；嗣於本  
27 院為訴之追加，請求確認系爭本票債權不存在，均係本於被  
28 上訴人應否返還系爭本票所生爭執，核與民事訴訟法第446  
29 條第1項、第255條第1項第2款規定相符，應予准許。又上訴  
30 人固於本院始提出被上訴人沒收系爭簽約金作為懲罰性違約  
31 金，顯然過高之抗辯，惟查，原審於民國112年12月5日首度

01 行言詞辯論，詢問上訴人對於被上訴人同年11月15日答辯狀  
02 之意見，上訴人訴訟代理人陳明因上訴人在國外，與其確認  
03 後再提出書狀等語，然原審不待上訴人提出，即於當日辯論  
04 終結（原審卷第103、164頁），上訴人顯不及提出攻擊防禦  
05 方法，非可歸責，如不許其提出顯失公平，依民事訴訟法第  
06 447條第1項第5款、第6款規定，自應許其提出前開抗辯，合  
07 先敘明。

08 貳、實體方面：

- 09 一、上訴人主張：兩造於112年7月22日簽訂系爭契約，約定伊以  
10 5800萬元向被上訴人購買其所有門牌號碼新北市○○區○○  
11 路000號12樓房地（下稱系爭房屋），並為給付簽約金而於  
12 當日交付10萬元及系爭本票。詎被上訴人及其仲介隱匿同社  
13 區（下稱系爭社區）曾於107年0月00日發生兒童跳樓死於中  
14 庭之事故（下稱系爭事故），嗣伊於簽約翌日瀏覽新聞網站  
15 始發現上情。系爭房屋縱非凶宅，惟社區中庭為住戶每日進  
16 出必經之地，系爭事故仍造成住戶恐懼而影響購屋意願，在  
17 交易上認為重要，且伊新婚為育兒而以高價首購系爭房屋，  
18 倘非被上訴人隱匿，伊絕無可能購買系爭房屋。伊以112年7  
19 月28日律師函向被上訴人表明依民法第88條、第92條規定撤  
20 銷並解除系爭契約，爰依民法第259條規定，請求被上訴人  
21 返還系爭簽約金。原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起  
22 上訴。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付伊10萬  
23 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
24 5%計算之利息。(三)被上訴人應將系爭本票返還予伊。(四)願  
25 供擔保請准宣告假執行。上訴人並於本院為訴之追加，主張  
26 伊非惡意違約，且被上訴人於112年8月14日即發函解除系爭  
27 契約，並於同年12月9日以相同價格售出系爭房屋，損害有  
28 限，被上訴人沒收系爭簽約金作為懲罰性違約金，實屬過  
29 高，應予酌減。爰追加聲明：確認系爭本票債權不存在。
- 30 二、被上訴人抗辯：系爭房屋專有部分從未發生自殺情事，非屬  
31 凶宅，伊於簽約時不知系爭事故，且依系爭契約特別約定事

01 項（下稱特約事項）第12條，系爭房屋共用部分是否發生非  
02 自然死亡情事，業經兩造合意非本件交易之重要部分，伊自  
03 無查明及告知義務，上訴人依民法第88條、第92條規定撤銷  
04 系爭契約，即非有據。又上訴人於簽約前已有足夠時間查核  
05 系爭社區相關資訊，伊因上訴人違約所受資金規劃損害難以  
06 估計，買賣價金5800萬元以上訴人於112年7月28日違約計至  
07 伊於112年12月9日重新售出系爭房屋、於113年1月17日取得  
08 價金計174日，並依系爭契約第8條第2項前段約定，以每日  
09 萬分之二計算遲延利息損失共201萬8400元，加計伊須另外  
10 支出仲介費、代書費、律師費、履約保證等成本費用，合計  
11 損失至少達301萬8400元以上，上訴人抗辯違約金過高，並  
12 無理由。答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利  
13 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 14 三、兩造不爭執事實（本院卷第92至94、116至117頁）

15 (一)兩造於112年7月22日簽訂系爭契約，約定上訴人以5800萬元  
16 向被上訴人購買系爭房屋，上訴人並於當日交付10萬元及系  
17 爭本票支付簽約金580萬元，且同意於同年8月1日前匯款兌  
18 現系爭本票（原審卷第49、73至91頁）。

19 (二)系爭契約第5條第6項約定「賣方保證本買賣標的物之專有部  
20 分在賣方產權期間確無兇殺或自殺致死之情事發生」；特約  
21 事項第12條約定「賣方保證本件房地產於持有期間，主建物  
22 及附屬建物內（不含公寓大廈之共同使用部分）絕無自殺或  
23 他殺致死之情事」（原審卷第125、134頁）。

24 (三)依網路文章所載（原審卷第33至34頁、95頁），系爭社區他  
25 棟房屋於107年0月00日發生兒童跳樓死於中庭之事故。

26 (四)上訴人以112年7月28日律師函主張被上訴人及仲介未告知系  
27 爭事故，依民法第88條、第92條規定撤銷並解除系爭契約，  
28 被上訴人於同年7月31日收受該函（原審卷第35至37頁）。

29 (五)被上訴人以112年8月14日存證信函，通知上訴人未依同年8  
30 月2日存證信函之限期催告，依約匯款570萬元至履約保證專  
31 戶，應自同年8月1日起至該函送達日止，按日給付1萬1600

01 元之違約金，並解除系爭契約，沒收上訴人已付10萬元及系  
02 爭本票作為懲罰性違約金，上訴人於112年8月15日收受該函  
03 （原審卷第139至145頁）。

04 (六)被上訴人於112年12月9日以5800萬元將系爭房屋售出，並於  
05 113年1月17日取得價金（本院卷第23、88頁）。

06 四、上訴人主張被上訴人隱匿系爭事故，依民法第88條、第92條  
07 規定撤銷系爭契約，並請求被上訴人返還系爭簽約金，及確  
08 認系爭本票債權不存在，惟為被上訴人否認，並以前開情詞  
09 置辯。本院認定如下：

10 (一)按當事人於準備程序中經受命法官整理協議之不爭執事項，  
11 既係在受命法官前積極而明確的表示不爭執，性質上應屬民  
12 事訴訟法第279條第1項所規定之自認，倘當事人能證明其所  
13 不爭執之事項與事實不符，為發現真實，仍得適用同條第3  
14 項之規定，許其撤銷與該事實不符之不爭執事項，而可不受  
15 其拘束（最高法院100年度台上字第1939號判決參照）。查  
16 本院受命法官於113年8月27日行準備程序整理不爭執事項，  
17 被上訴人對於「依網路文章（原審卷第33至34頁、95頁），  
18 系爭社區他棟房屋曾於107年0月00日發生兒童跳樓死於中庭  
19 之事故」之事實，明確陳稱不爭執（本院卷第92至93頁），  
20 已生自認該事實之效力；嗣又具狀改稱其主張應為「依網路  
21 文章記載在○○○○路某社區大樓曾於107年0月00日發生兒  
22 童跳樓死於中庭之事故」云云（本院卷第121頁），並未證  
23 明其前開自認與事實不符，自不得撤銷自認，先予敘明。

24 (二)上訴人撤銷系爭契約為無理由：

25 1. 按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項規定，表意  
26 人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，  
27 應就此項事實負舉證之責任。查系爭契約第5條第6項、特約  
28 事項第12條已約明被上訴人僅保證系爭房屋之專有部分於其  
29 持有期間無自殺情事（兩造不爭執事實(二)），並未約定被上  
30 訴人就系爭房屋之共用部分發生自殺事件亦負告知義務。是  
31 上訴人主張被上訴人隱匿系爭事故，其受詐欺而簽訂系爭契

01 約云云，即無足取。

02 2. 次按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意  
03 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知  
04 事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物  
05 之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容  
06 之錯誤，民法第88條定有明文。又所謂物之性質，指足以影  
07 響物之使用及價值之事實或法律關係；在交易上認為重要而  
08 有錯誤，係指倘當事人主觀上知其情事，即不為意思表示，  
09 而依一般客觀上之判斷，亦係如此者，當視同其表示內容之  
10 錯誤（最高法院98年度台上字第1469號判決參照）。所謂凶  
11 宅，參照內政部97年7月24日內授中辦地字第0970048190號  
12 函，固指在建物專有部分曾發生兇殺或自殺致死情形，惟晚  
13 近公寓大廈之公設比逐漸提升，購屋者支付房價買受相當比  
14 例之共用部分，而共用部分之社區中庭、大廳、樓電梯間、  
15 通道、停車場等，通常亦為住戶頻繁使用之空間，此類地點  
16 是否曾發生兇殺、自殺事件，依我國社會民情，難認於交易  
17 意願毫無影響。上訴人固得主張系爭房屋之共有部分發生系  
18 爭事故，屬交易上重要事項，而認其有意思表示之內容錯  
19 誤。惟買賣雙方就締約與否及交易價格高低，本有利益衝  
20 突，賣方就買賣標的物應告知之資訊範圍，自應基於風險分  
21 配原理，綜合誠信原則、交易倫理、資訊所涉專業性、買方  
22 取得資訊之難易等定之。而公寓大廈無論專有或共有部分發  
23 生自殺、兇殺事件，非如海砂屋有明確之官方資訊可供查  
24 詢，以現今不動產交易常情，多參酌內政部關於凶宅之解  
25 釋，約定賣方僅就專有部分負告知義務，不包括共用部分；  
26 又該類事件對不動產價格之影響乃屬心理層面，影響程度因  
27 人而異，共用部分發生此類事件之揭露，可能影響社區數十  
28 或數百戶之房價，對市場整體經濟未必有益，基於合理分配  
29 風險，應認由買受人負探詢之責，而非由出賣人負積極告知  
30 義務。上訴人既稱為新婚育兒而以高價首購系爭房屋，對於  
31 居住環境非常重視等語，則理當詳細探查系爭房屋之相關資

01 訊，尤以上訴人提出知名新聞網站之網頁文章記載○○區○  
02 ○路高級社區大樓發生兒童跳樓事件，且附有該社區之大  
03 門、中庭照片可資比對是否為同一社區（兩造不爭執事實  
04 (三)、原審卷第33至34頁），可見系爭事故曾經媒體報導，查  
05 證並非困難；且上訴人於洽談買賣過程中從未主動詢問被上  
06 訴人或仲介關於系爭社區是否曾發生自殺事件，可見其怠於  
07 探詢而發生錯誤，顯有過失，自不得依首開規定撤銷系爭契  
08 約。

09 (三)被上訴人得請求之違約金：

10 1. 系爭契約第8條第2項約定「買方若不依合約履行各項義務或  
11 支付價金，每逾一日買方應按買賣總價款萬分之二計算違約  
12 金予賣方（下稱前段）…經賣方書面通知限期催告（至少七  
13 日）仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣合約並沒  
14 收買方已繳價款或已付支票據，作為懲罰性違約金（下稱後  
15 段）（原審卷第126至127頁）。查系爭契約約明簽約金580  
16 萬元，除上訴人於簽約日交付10萬元，尚應於112年8月1日  
17 前匯款570萬元兌現系爭本票（兩造不爭執事實(一)、原審卷  
18 第79頁），惟上訴人未依約給付，經被上訴人以同年8月2日  
19 存證信函限期催告後仍未履行，則被上訴人以同年8月14日  
20 存證信函對上訴人解除系爭契約（兩造不爭執事實(五)），並  
21 沒收上訴人已付10萬元及系爭本票作為懲罰性違約金，固合  
22 於上開約定。

23 2. 惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法  
24 第252條定有明文。違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質  
25 之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除  
26 違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履  
27 行、確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得  
28 請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠  
29 償。約定之懲罰性違約金是否過高，除參酌所約定之數額與  
30 實際損害之情形是否懸殊外，並應參酌債務人違約時之一切  
31 情狀、一般客觀事實、社會經濟狀況等情形。又違約金之約

01 定，雖不因契約解除而隨同消滅，惟依民法第260條規定意  
02 旨推之，契約因金錢給付遲延而解除者，債務人原定金錢給  
03 付義務因此免除，債權人僅得請求遲延賠償，不得請求替代  
04 賠償，其他解除後所生之損害，亦不包括之（最高法院110  
05 年度台上字第881號、111年度台上字第895號判決參照），  
06 準此，於審酌違約金是否有核減必要，而衡酌債權人因金錢  
07 給付遲延所受損害及所失利益時，亦應比照上開標準。

08 經查：

- 09 (1)系爭契約第8條第2項前段「買方若不依合約履行各項義務或  
10 支付價金，每逾一日買方應按買賣總價款萬分之二計算違約  
11 金予賣方」，係買方給付遲延之違約金約定；後段「經賣方  
12 書面通知限期催告仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本  
13 買賣合約並沒收買方已繳價款或已付支票據，作為懲罰性違  
14 約金」，係買方給付遲延，經賣方解除契約之違約金約定，  
15 二者均係本於買方給付遲延之事由而生，後者明文約定為懲  
16 罰性違約金，前者文義未約定該違約金之性質，依民法第25  
17 0條第2項前段規定，應視為賠償預定性違約金，合先說明。
- 18 (2)被上訴人得依系爭契約第8條第2項後段，沒收10萬元及系爭  
19 本票合計580萬元作為懲罰性違約金，業如前述，該數額是  
20 否過高，自應以被上訴人所受損害為衡量基準之一。而被上  
21 訴人因上訴人遲延付款570萬元所受損害，已於系爭契約第8  
22 條第2項前段以賠償總額預定性違約金約明，亦即依民法第2  
23 29條第1項規定，上訴人自約定期限112年8月1日屆滿時即同  
24 年8月2日起負遲延責任，計至上訴人於同年8月15日收受被  
25 上訴人解除契約之存證信函止（兩造不爭執事實(五)）共14  
26 日，以每逾一日按買賣總價款萬分之二計算違約金16萬2400  
27 元（5800萬元×2/10000×14），此為兩造所不爭（本院卷第168  
28 頁），是除此金額，被上訴人不得就上訴人遲延給付之損害  
29 另行請求損害賠償。至於被上訴人支出代書費、仲介費、履  
30 約保證費、律師費等，如係解除契約前之損害，已在賠償總  
31 額預定範圍內，如係解除契約後所生損害，則不在上訴人遲

01 延賠償範圍。另系爭契約就餘款5220萬元（總價5800萬元－  
02 簽約金580萬元）未約明清償期（原審卷第74至75頁），就  
03 餘款並無給付遲延可言，該餘款所生利息自非被上訴人解除  
04 契約前所生損害。被上訴人以上開損害合計逾300萬元列入  
05 解除契約之損害範圍云云，洵無足取。

06 (3) 基上，本院審酌被上訴人依系爭契約第8條第2項前段，得另  
07 請求解除系爭契約前所受遲延損害至多僅為16萬2400元，及  
08 兩造於112年7月22日訂約，因上訴人遲未付款，被上訴人迅  
09 於同年8月14日發函解除系爭契約（兩造不爭執事實(五)），  
10 並於同年12月再以相同價格售出系爭房屋（兩造不爭執事實  
11 (六)），既無價差，亦未負擔辦理移轉系爭房屋登記或占有之  
12 勞力、稅費；又上訴人簽訂系爭契約固有過失，惟其於訂約  
13 後六日即表明撤銷契約，難認其有重大惡意違約之情狀，認  
14 被上訴人依系爭契約第8條第2項後段沒收懲罰性違約金580  
15 萬元，與實際所受損害相差懸殊，應酌減為16萬元為適當。

16 (四) 未按契約解除時，當事人雙方固應依民法第259條規定，負  
17 回復原狀之義務，惟被上訴人解除系爭契約，得依第8條第2  
18 項後段約定，沒收10萬元及系爭本票其中6萬元票款，合計  
19 16萬元作為懲罰性違約金，業如前述，是被上訴人就該10萬  
20 元及系爭本票即無返還義務，並得就該本票6萬元部分行使  
21 票據權利。是上訴人請求被上訴人給付10萬元本息及返還系  
22 爭本票，並非有理；請求確認系爭本票債權逾6萬元部分不  
23 存在，即屬正當。

24 五、綜上所述，上訴人依民法第259條規定，請求被上訴人給付  
25 10萬元本息，並將系爭本票返還予被上訴人，均無理由，不  
26 應准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖與本院不同，惟  
27 結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求  
28 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人追加之訴請  
29 求確認被上訴人所持系爭本票債權逾6萬元部分不存在，為  
30 有理由，應予准許，逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
02 逐一論列，附此敘明。

03 七、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為一部有理由，一  
04 部無理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日  
06 民事第一庭

07 審判長法官 石有為

08 法官 林晏如

09 法官 曾明玉

10 正本係照原本作成。

11 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  
12 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  
13 （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  
14 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  
15 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  
16 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  
17 者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

19 書記官 陳盈璇