臺灣高等法院民事判決

114年度上字第148號

上　訴　人　葉季庭
訴訟代理人　張致祥律師
複代理人　　林聖凱律師
被上訴人　　陳鶴然
訴訟代理人　林詠御律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國113年8月14日臺灣宜蘭地方法院112年度重訴字第19號第一審判決提起上訴，本院於115年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣肆佰貳拾參萬元，及自民國一一二年五月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣壹佰肆拾壹萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣肆佰貳拾參萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國111年10月31日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），由伊以新臺幣（下同）985萬元向被上訴人購買坐落宜蘭縣○○鄉○○段00地號土地（下稱系爭土地）及其上00建號即門牌宜蘭縣○○鄉○○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），並已付價金423萬元。伊購買系爭房地係為拆除改建，簽約前經訴外人即被上訴人之代理人○○○不動產顧問有限公司（下稱○○○公司）仲介李驥明告知，系爭土地可取得建築線，嗣始察覺系爭土地部分遭第三人占用及無法指定建築線，伊乃行使同時履行抗辯而未再支付尾款。伊受被上訴人及其代理人李驥明之詐欺，致陷於錯誤而締結系爭契約，且系爭土地無法指定建築線，核屬物之性質在交易上認為重要之錯

誤，伊已於112年2月17日依民法第92條、第88條規定撤銷承買意思表示。若認系爭契約業經被上訴人合法解除，其沒收已付價金充作違約金亦屬過高，應酌減至零。爰依民法第179條規定，求為命被上訴人返還已付價金423萬元，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人423萬元，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。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊曾多次催告上訴人給付尾款未果，乃於112年1月17日以存證信函合法解除系爭契約，並依約沒收上訴人已付價款充作違約金，且伊因系爭契約解除受有諸多損害，違約金並未過高。又上訴人締約時並未受詐欺或有何錯誤，至多僅屬動機錯誤，其主張撤銷意思表示並請求返還已付價金，均無理由等語置辯。並答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查被上訴人於111年間委由○○○公司出售系爭房地。兩造於111年10月31日簽訂系爭契約，約定買賣價金為985萬元。上訴人已於111年11月1日給付第1期款100萬元；於同年月14日給付第2期款100萬元；於同年12月19日給付第3期款85萬元（完稅款）、138萬元（尾款差額），合計423萬元至第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經）履約保證專戶（下稱履保專戶），第4期尾款迄未給付。被上訴人於111年12月29日以存證信函通知上訴人於7日內履約，又於112年1月17日以存證信函通知上訴人依系爭契約第8條第2項約定解除系爭契約，上訴人均於翌日收受；第一建經於112年2月23日以存證信函通知上訴人於7日內將尾款匯入履保專戶。上訴人於112年2月17日寄發存證信函予被上訴人，依民法第92條、第88條規定撤銷系爭契約，被上訴人於同年月22日收受。被上訴人於112年11月27日以買賣為原因，將系爭房地所有權移轉登記予訴外人蔡文新等節，為兩造所不爭執（本院卷一

第250、251頁）。上訴人主張受詐欺或系爭土地遭他人占用且無法指定建築線，存有物之性質交易上重要之錯誤，爰擇一依民法第88條、第92條規定撤銷承買系爭房地之意思表示。若認系爭契約業經被上訴人合法解除，亦應予酌減違約金至零，請求被上訴人返還遭沒收已付價金423萬元等語，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。本件經協議簡化爭點為（本院卷一第252頁，並依本院論述之妥適而調整其內容）：㈠系爭契約是否業經被上訴人依系爭契約第8條第2項約定合法解除？被上訴人依同一約款沒收上訴人已付價款423萬元，有無理由？該違約金是否應予酌減？㈡若系爭契約未經被上訴人合法解除，則上訴人依民法第88條、第92條規定撤銷受詐欺或錯誤之意思表示，是否合法？茲論述如下：

㈠系爭契約未經被上訴人合法解除，其不得沒收上訴人已付價款423萬元作為違約金：

1. 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。而債權人非因債務人遲延給付當然取得契約解除權，仍須定相當期限催告其履行，於期限內不履行時，始得解除契約，此觀民法第229條第2項前段及第254條之規定自明（最高法院112年度台上字第2329號判決意旨參照）。次按債務人於履行期屆至前預示拒絕給付，因其履行之責任尚未發生，自無債務不履行之問題；如係在履行期以後，則其不為給付，即與給付遲延無異，自應依遲延給付之規定處理（最高法院104 年度台上字第816 號、89年度台上字第1871號判決意旨參照）。
2. 系爭契約第3條買賣價金之給付第2項第四期款（尾款）欄第2款約定：「如買方（上訴人）須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款者，應於給付第三期款之同時或賣方通知期限內，確認貸款額度並辦妥相關對保手續，自移轉登記完成五日內，將核貸款項存匯入履保專戶，雙方並同時辦理交屋，核貸額度不足支付尾款者，其差額買方應於完稅前將差額匯入履保專戶」等語（原審卷第17頁）。查上訴人買受系

爭房地之尾款係以向金融機構辦理貸款以支付，為兩造所不爭（本院卷二第164、165頁），足見上訴人給付尾款之清償期，應自系爭房地移轉登記完成後5日屆滿，而上訴人逾期未履行，始負給付遲延責任。惟被上訴人嗣將系爭土地所有權移轉登記予第三人，已如前述，致系爭房地迄今仍未能辦妥所有權移轉登記，則被上訴人於111年12月29日發函催告上訴人限期履約（原審卷第101至105頁）時，上訴人給付尾款之履行期既尚未屆至，自無給付遲延之可言，則被上訴人復於112年1月17日據此解除系爭契約（原審卷第107至109頁），為不合法，不生解除契約之效力。

3. 被上訴人雖辯稱：系爭契約定有履約期限為111年12月12日，且為上訴人所明知云云，並舉上訴人於111年12月12日傳送予地政士賴乙甄之LINE訊息：「合約今天到期，是否會有影響？」（原審卷第311頁）為證。惟觀諸系爭契約第7條第7項固約定：「買賣雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後五日內辦理點交，但雙方同意點交日最遲不得逾民國111年12月12日」等語，然其規範意旨在於約定所有權移轉後之點交期限，而非上訴人給付尾款之清償期；且依其文義，點交係以「產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤」為前提，足見兩造縱有最遲點交日之約定，惟被上訴人迄未辦妥系爭房地之所有權移轉登記，則依系爭契約第3條第2項第2款約定，上訴人給付尾款之清償期自未屆至。是被上訴人既未先履行移轉所有權登記義務，自不得反執系爭房地最遲點交日之約定，指摘上訴人未於111年12月12日前給付尾款而應負遲延責任，其上開所辯，殊無可採。

4. 被上訴人另辯稱：上訴人曾於111年12月22日、同年月23日分別向賴乙甄及李驥明傳送「代書，麻煩後面程序都先停下來喔！」、「因為12月22日鑑界與你當時介紹物件，差距甚大，所以我要取消房屋買賣交易」等訊息，已預示拒絕履約，應視為拋棄原有期限利益云云。惟觀諸該等LINE對話紀

錄（原審卷第331頁、本院卷二第47頁），上訴人僅就履約事宜與賴乙甄及李驥明進行溝通，且參以李驥明證稱：上訴人曾於協調時表示希望降價200萬元等語（本院卷二第248頁），益徵上訴人於鑑界爭議後仍有磋商及履約之意願，客觀上難認有何預示拒絕履約之意思表示。況本件上訴人支付尾款之清償期，係以被上訴人辦妥所有權移轉登記為前提，在被上訴人履行該義務前，上訴人給付尾款之清償期自尚未屆至，殊無從因其上開對話，即遽解為拋棄其依法享有不負遲延責任之期限利益。是被上訴人此部分所辯，亦屬無據。

5.系爭契約第8條第2項約定：「買方違反本契約之義務時，每逾一日按該期價款萬分之二計算違約金（自逾期之次日起至完成給付日止）。經賣方（被上訴人）定七日期限催告逾期仍不履行，賣方得解除契約。如因可歸責於買方之事由致本契約解除時，除同意賣方得沒收已支付之全部價款作為違約金，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用」（原審卷第21頁）。系爭契約既未因上訴人違約而經被上訴人合法解除，已如前述，其自不得依上開約定沒收上訴人已支付價款423萬元作為違約金。

㈡上訴人依民法第88條規定撤銷錯誤之意思表示，為有理由：

1.按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，民法第103條第1項定有明文。查被上訴人委由○○○公司銷售系爭房地，並簽立委託書，為李驥明證述在卷（本院卷二第245頁），且兩造就締結系爭契約之交涉、協商及聯繫，除簽約、鑑界與前往○○○公司開會等場合由兩造親自出席外，其餘均由李驥明及賴乙甄居中傳遞處理乙節，為兩造所不爭（本院卷二第242、243頁）。又李驥明曾於111年7月19日代理被上訴人向宜蘭縣○○鄉公所申請影印系爭建物建造執照案內之建築線指示圖、私設通路、配置圖等資料（原審卷第241、243頁之○○鄉公所函）。由上可知，李驥明既全程居中參與兩造締約及履約之聯繫過程，顯見其非僅止於單純居間仲介之角色；且被上訴人亦授權李

驥明向主管機關申請產權與建築圖說等重要文件，足徵被上訴人確有授與其代理權，使其得對外以被上訴人之名義，處理系爭契約締結前後與上訴人之磋商、交涉及相關行政申辦事務。揆諸前開說明，李驥明於代理權限內所為或收受之各項意思表示及法律行為，自直接對被上訴人發生效力。

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。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。民法第88條定有明文；而有關物之性質錯誤，本質上屬於動機錯誤，即表意人在其意思形成過程中，對於就其決定為某特定意思表示之物之性質，認識不正確，原不影響意思表示之效力，非在得撤銷之列，但如所涉物之性質係交易上認為重要者， 依前開規定第2項「其錯誤視為意思表示內容之錯誤」之規定，即得由表意人將其意思表示撤銷之（最高法院99年度台上字第678號判決意旨參照）。換言之，倘買受人對於買賣標的物之性質（用途與價值）發生誤認，而一般人若處於表意人地位，亦易為相同錯誤之意思表示，且該項物之性質在交易上確屬重要，表意人自得依民法第88條第2項規定將此項錯誤之意思表示予以撤銷。經查：

⑴系爭房屋目前係經由系爭土地同段00-0地號、00地號土地上之○○○路000巷（農業用道路，非法定公路）對外連接公路即○○○路，且依兩造簽立之標的現況說明書第41項基地對外道路是否可通行項下勾選「否」（本院卷二第261、262頁），固認上訴人於締約前知悉系爭土地為袋地之事實。然李驥明為不動產經紀仲介人員，具有不動產交易之專業知識，既明知有袋地無法指定建築線之限制（本院卷二第245頁），卻於上訴人於締約前詢及系爭房地現有道路使用狀況及可否指定建築線時，聲稱：系爭房地使用執照早於80年間即標示有現有道路，當時法規並無建築線，亦無私有通路，經伊詢問縣政府，得以現有道路申請指定建築線等語（原審

卷第55至61頁之上訴人與李驥明之對話紀錄）；李驥明雖復證稱：伊係因（○○）鄉公所核發之使用執照圖檔上明確標示現有道路（原審卷第247頁），且經承辦人員告知該處可申請指定建築線，始以此資訊回覆上訴人等語；惟其亦自承；伊並未向主管機關確認系爭房地是否可以指定建築線等語（本院卷二第26、184頁）。而系爭土地對外連接之通路，實際上非屬「宜蘭縣既成道路認定作業要點」之既成道路（原審卷第239頁之宜蘭縣○○鄉公所112年12月6日函），亦非屬「宜蘭縣建築管理自治條例」第5條規定所稱現有巷道，故不予指定建築線（原審卷第221頁之宜蘭縣政府112年12月13日函），是李驥明未經向主管機關確認，逕向上訴人聲稱系爭土地得以指定建築線，自足使上訴人陷於錯誤。

⑵被上訴人雖主張上訴人能否指定建築線僅屬其買受系爭房地之動機錯誤云云。惟審酌土地能否指定建築線，事涉該土地未來能否申請建造執照以供興建或拆除重建房屋之用，對於基地之利用價值、開發效益及市場交易價格具決定性之影響，客觀上顯屬物之重要性質，且在交易上認為極其重要，自非單純之動機錯誤。李驥明於締約磋商過程中，就系爭房地重要交易事項所為之說明，係基於代理被上訴人出賣系爭房地之地位而為，其所傳達之資訊及法律效果，自應歸屬於被上訴人。準此，上訴人係因信賴李驥明所提供有關系爭土地得指定建築線之錯誤資訊，而對系爭土地用途及價值等重要物之性質產生錯誤認識，並據以作成買受系爭房地之意思表示。是上訴人依民法第88條規定，撤銷其買受系爭房地之意思表示，自屬合法。被上訴人主張上訴人僅屬動機錯誤云云，洵無可採。上訴人前開請求撤銷既經准許，其另依民法第92條規定主張同一聲明部分，即毋庸審究，附此說明。

㈢上訴人得依民法第179條規定，請求被上訴人返還已付價金423萬元：

按法律行為經撤銷者，視為自始無效，民法第114條第1項定

有明文。上訴人於112年2月17日依民法第88條規定以存證信函撤銷系爭契約之承買意思表示（原審卷第115至117頁），經被上訴人於同年月22日收受，既屬正當，則系爭契約即因合法撤銷而自始溯及失效，被上訴人受領上訴人已付價金423萬元，即欠缺法律上之原因。從而，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還上開價金，洵屬有據。至系爭契約既經上訴人合法撤銷而不復存在，被上訴人嗣於113年9月16日再為解除契約之意思表示（本院卷一第123至129、251、252頁），自不生效力，併此敘明。

四、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還423萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月5日（原審卷第75頁之送達證書）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。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。又兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　21　　日

民事第三庭

審判長法　官　李昆霖

法　官　吳素勤

法　官　何悅芳

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　　115　　年　　7　　月　　22　　日

書記官　常淑慧