

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第379號

原告

即反訴被告 呂秀霞

訴訟代理人 潘秀華 律師

被告

即反訴原告 林丕河

蕭文通

許瑛哲

共同

訴訟代理人 林宗諺 律師

上列當事人間請求返還價金事件，於民國112年2月20日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應同意原告向合泰建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（即台新國際商業銀行建北分行「台新國際商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：○○○○○○○○○○○○○○○○號）內之新臺幣玖佰柒拾柒萬捌仟元。

二、被告應給付原告自民國一百一十一年十二月二十日起至本判決確定之日止，依本金新臺幣玖佰柒拾柒萬捌仟元計算，按年息百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔六十五，餘由原告負擔。

五、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履約保證專戶（即台新國際商業銀行建北分行「台新國際商業銀行受託信託財產專戶」，帳號：○○○○○○○○○○○○○○○○號）內之新臺幣伍佰貳拾貳萬貳仟元。

六、反訴被告應給付反訴原告自民國一百一十二年二月三日起至本判決確定之日止，依本金新臺幣伍佰貳拾貳萬貳仟元，按年息百分之五計算之利息。

七、反訴原告其餘之訴駁回。

01 八、反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之三十五，餘由反訴原告
02 負擔。

03 九、本判決第五項於反訴原告以新臺幣壹佰柒拾肆萬元供擔保
04 後，得假執行；但反訴被告如以新臺幣伍佰貳拾貳萬貳仟元
05 為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

06 十、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序方面

09 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
10 提起反訴，此觀民事訴訟法第259條自明。所謂反訴之標的
11 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
12 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
13 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
14 間，有牽連關係而言；即舉凡本訴標的之法律關係或作為防
15 禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或
16 當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標
17 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
18 因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（最高法院
19 95年度台上字第1558號裁判要旨參照）。查本件原告主張受
20 被告詐欺而買受土地並依法撤銷買賣之意思表示，並請求返
21 還價金新臺幣（下同）1,500萬元；被告則於民國112年2月7
22 日主張兩造間之買賣契約因可歸責原告之事由而解除，依約
23 沒收原告已支付價金等節（見本院卷第213頁至第218頁），
24 經核與原告前揭本訴主張之攻擊防禦方法間具共通性及牽連
25 性，尚不致延滯訴訟終結，又非專屬他法院管轄，並得行同
26 種訴訟程序，揆諸首開規定，應予准許。

27 二、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
28 之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第
29 2款亦定有明文。經查，原告於起訴時係主張受被告詐欺而
30 買受土地並依法撤銷買賣之意思表示後請求被告返還價金，
31 並聲明：「被告應同意原告向合泰建築經理股份有限公司

(下稱合泰建經公司)領取台新國際商業銀行(下稱台新銀行)建北分行之「台新國際商業銀行受託信託財產專戶」帳號00000-0000000000號帳戶(下稱系爭履保專戶)內之1,500萬元,並給付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」(見本院卷第3頁)。原告嗣於本件審理中以若認其撤銷買賣契約為無理由且有違約情事,被告之損害應為其再出售土地與他人之價差,並於111年12月19日具狀追加其備位聲明如下列聲明欄所示(見本院卷第193頁至第195頁),經核原告追加備位聲明之部分,與原起訴之基礎事實係屬同一,應予准許。

貳、實體方面：

甲、本訴部分：

一、原告主張：

(一)、原告於110年11月經由訴外人台慶不動產大園大江加盟店(下稱台慶不動產)居間,由原告以5,222萬元向被告購買坐落桃園市○○區○○段0000○○000000○○000000地號土地(以下合稱系爭土地,如單指其一,則逕稱地號),並於110年12月9日簽訂土地買賣契約書(下稱系爭契約)、價金履約保證申請書(下稱履保申請書),約定應將支付價款全數存入合泰建經公司指定之系爭履保專戶,原告並於同日將1,500萬元匯入系爭履保專戶。詎原告於簽約後查看系爭土地之登記謄本,始知被告於110年12月6日方取得系爭土地所有權,且被告亦係台慶不動產之員工,即被告與居間原告購買系爭土地之仲介人員知悉原告關注系爭土地而共同詐欺原告,先以低價向地主購買後再高價出售與原告。原告業於111年5月10日以存證信函撤銷因受被告詐欺所為買受之意思表示,系爭契約視為自始無效,原告自得依民法第179條規定請求被告返還1,500萬元。又被告於111年3月9日將系爭土地出售並移轉所有權登記與訴外人郭晉成等人,被告已無法履行系爭契約,被告亦應依系爭契約第10條第3款約定返還價金與原告。為此,爰依民法第179條規定及系爭契約第10條

01 第3項之法律關係提起本訴。並先位聲明：被告應同意原告
02 向合泰建經公司領取系爭履保專戶內之1,500萬元，並給付
03 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
04 利息。

05 (二)、若認原告先位聲明無理由，然被告既已將系爭土地以5,069
06 萬元（按：原告誤繕為5,096萬元，見本院卷第197頁）出售
07 與郭晉成等人，被告所受之損害應僅有買賣價金之差額153
08 萬元，被告沒收全部價金作為違約金顯然過高，應予酌減，
09 故其餘1,347萬元仍應返還原告等語。並備位聲明：被告應
10 同意原告向合泰建經公司領取系爭履保專戶內之1,347萬
11 元，並給付自民事準備書暨追加聲明狀送達翌日起至清償日
12 止，按週年利率5%計算之利息。

13 二、被告則以：

14 (一)、被告係於110年10月3日向訴外人楊宗錦等人購買系爭土地，
15 再委由訴外人裕鏵開發有限公司（下稱裕鏵公司）居間，於
16 110年12月9日出售系爭土地與原告，於兩造洽談買賣過程
17 中，被告確係以所有權人名義出售系爭土地、簽訂系爭契
18 約，並無詐欺之情形。然被告依約就系爭土地完成農用證明
19 核准，通知原告履約給付備證用印款時，原告竟置之不理，
20 被告依系爭契約第10條第1項、第12條第4項約定，催告原告
21 給付價金，否則將依約解除契約沒收價金，然原告逾期未
22 理，並拒絕受領被告寄發之存證信函，系爭契約依約業於11
23 1年2月3日合法解除，被告自得沒收原告已給付之價金。而
24 系爭契約既已合法解除，原告已無從主張撤銷買受系爭土地
25 之意思表示。另系爭契約係因可歸責原告之事由而解除，致
26 被告受有未能如期取得價金，實現銷售利潤，且喪失依約收
27 取價金所能獲取之孳息收入，並致被告須就系爭土地再為銷
28 售，而生另覓買家之成本，且最終成交價亦低於系爭契約之
29 價格，本件兩造應受違約金條款之拘束，而無酌減違約金之
30 必要等語，資為抗辯。

31 (二)、並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告

01 免為假執行。

02 乙、反訴部分：

03 一、反訴原告即被告爰用本訴之主張，並補充：系爭契約已合法
04 解除，反訴原告於履行系爭契約過程中已支付相當之費用，
05 反訴原告自得依系爭契約第10條第2項後段及履保申請書第1
06 條第2款後段、第5條約定為本件請求等語，並聲明：反訴被
07 告應同意反訴原告向合泰建經公司領取系爭履保專戶內之1,
08 500萬元暨其衍生之利息，並給付自111年2月3日起至清償日
09 止，按週年利率5%計算之利息；反訴原告願供擔保，請准宣
10 告假執行。

11 二、反訴被告即原告爰用本訴之主張，並補充：反訴原告催告之
12 意思並未送達反訴被告，反訴原告解除系爭契約不合法，且
13 反訴被告已解除受被告詐欺而為買受系爭土地之意思表示，
14 反訴原告依系爭契約第10條第1項約定沒收價金，自無理
15 由。縱認反訴原告解除契約有理由，反訴原告所受之損害亦
16 僅有153萬元，則反訴原告沒收之違約金顯然過高，應予酌
17 減等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回；如受不利
18 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 丙、不爭執事項：

20 一、兩造前於110年12月9日經台慶不動產（即裕鏌公司）居間，
21 就系爭土地簽訂系爭契約、履保申請書，約定買賣價金5,22
22 2萬元（簽約款1,500萬元於契約簽訂時支付、備證用印款1,
23 500萬元於農用核下3日內支付、稅捐機關核發稅單後3日內
24 支付完稅款2,222萬元、點交土地日期訂於111年1月25日，
25 甲方應依約付清尾款），並於系爭契約第2條第7項約定系爭
26 契約依合泰建經公司之履保相關手續辦理。有關價金履約保
27 證事項之相關規定，概以「價金履約保證申請書」及「價金
28 履約保證書」內容為準。

29 二、系爭契約第10條約定違約責任：「一、甲乙雙方其中一方如未
30 按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定七日以上期間
31 催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。解除契約

01 後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅費。二、
02 甲方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付買賣價金
03 或繳納稅費等，應賠償乙方自應付之日起，按買賣總價款每
04 日千分之零點五計算之違約金至甲方完全給付時為止。如甲
05 方毀約不買或有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒
06 收甲方已給付之全部款項，惟已過戶於甲方名下之產權及移
07 交甲方使用之土地，甲方應即無條件歸還乙方。三、乙方若有
08 遲延給付之情形，如遲延交付證件、清償貸款、繳納稅費及
09 點交土地等，應賠償甲方自應給付之日起，按買賣總價款每
10 日千分之零點五計算之違約金至乙方完全給付時為止。如乙
11 方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲
12 方除得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起三日內，
13 立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起十日內另交付
14 原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償。四、本條
15 所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使。」；第
16 12條其他約定第4項：「甲乙雙方相互間所為之洽商，徵詢
17 或通知辦理事項如以書面通知，應以本契約所載之聯絡地址
18 為通信地址，如發生無法送達或當事人拒收時，概以郵遞日
19 視為送達生效日。」。

20 三、履保申請書第1條價金及相關費用存（匯）約定：「…二、甲
21 方應付之買賣總價款（含銀行貸款之核撥部份），除簽約款
22 得以現金或即期支票給付（受款人為「台新國際商業銀行受
23 託信託財產專戶」，記載禁止背書轉讓），並委由地政士匯
24 入履保專戶外，其餘各期買賣價款甲方應以存（匯）款方式
25 匯入本條所載之履保專戶中，並自行保留匯款單據為憑。履
26 保專戶內之買賣價款及履保專戶中所生之利息扣除第二條所
27 列款項之支出後，於乙方產權移轉交屋後或契約解除後，由
28 合泰建經撥付乙方或返還甲方，同時解除本契約之保證責
29 任。【註】履保專戶結算之利息按履保銀行牌告活期存款利
30 率計算，經扣除利息所得稅後，將由合泰建經依稅法規定開
31 立扣繳憑單，因合泰建經非屬金融機構，依據所得稅法第八

十八條規定，本利息所得非屬儲蓄投資特別扣除額免予扣繳之範圍。」。

四、價金履約保證書第2條保證責任範圍：「一、對買方之保證責任範圍：：(一)賣方若未能依約履行，買方經合法程序催告，撤銷或解除契約確定，或取得確定判決或與確定判決有同一效力之文書後，屆時本公司即依第五條將已存入履保專戶內之買賣價金扣除本件買賣所產生之相關費用（包含但不限於地政士費用、稅費、仲介服務報酬…等，以下稱必要費用）後返還買方，…。二、對賣方之保證責任範圍：…(二)買賣標的物產權移轉前，買方若未能履行支付價金之義務，賣方經合法程序催告，撤銷或解除契約確定，或取得買方應對賣方給付之確定判決或與前開確定判決有同一效力之文書後，本公司屆時即依第五條將已存入履保專戶內之買賣價金扣除賣方應給付之必要費用後交予賣方。」。

五、原告已於110年12月9日將簽約款1,500萬元存入系爭履保專戶，此外未依系爭契約約定給付後續各期款項。

六、系爭土地異動經過：

(一)、1653地號土地：

1、被告於110年12月6日以買賣為原因登記為所有權人（原因發生日期：110年11月28日）。

2、郭晉成於111年3月30日以買賣為原因登記為所有權人（原因發生日期：111年3月9日）。

(二)、1653-1地號土地：

1、被告於110年12月7日以買賣為原因登記為所有權人（原因發生日期：110年11月28日）。

2、郭俊德於111年3月30日以買賣為原因登記為所有權人（原因發生日期：111年3月9日）。

(三)、1653-2地號土地：

1、被告於110年12月7日以買賣為原因登記為所有權人（原因發生日期：110年11月28日）。

2、郭俊德於111年3月30日以買賣為原因登記為所有權人（原因

發生日期：111年3月9日）。

(四)、系爭土地於111年3月6日之實價登錄價格為5,069萬元。

七、被告於110年10月7日分別與黃俊裕及楊宗錦簽訂1653地號土地及1653-1、1653-2地號土地之買賣契約書，以總價合計35,329,800元（17,664,900元+17,664,900元=35,329,800元）買受系爭土地。

八、原告於111年5月10日以受被告詐欺而簽訂系爭契約為由以桃園中路郵局第283號存證信函通知被告撤銷意思表示，並請求被告於函到5日內返還1,500萬元，該函經被告林丕河、蕭文通於111年5月11日收受。

九、被告於111年1月5日、同年月25日、27日以平鎮北勢郵局第3、21、23號存證信函限期催告原告支付剩餘價金3,722萬元，屆期未履行將解除系爭契約、沒收價金，前開存證信函均因招領逾期而退回。被告於111年5月16日以達朕法律事務所律師函通知原告於文到3日內出面協商違約賠償事宜。

十、上情為兩造所不爭執，且有兩造提出之系爭契約、履保申請書、系爭土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、支票、收款明細確認表、價金履約保證書、桃園中路郵局第283號存證信函暨其收件回執、不動產買賣契約書、平鎮北勢郵局第3、21、23號存證信函、律師函、內政部不動產交易實價查詢服務網資料等件在卷可稽（見本院卷第13頁至第39頁、第47頁、第49頁至第65頁、第119頁至第121頁、第159頁至第177頁、第181頁至第185頁、第201頁至第205頁、第207頁、第219頁至第223頁），並經本院依職權調取系爭土地之謄本及異動索引在卷為憑（見本院卷第75頁至第108頁），自堪信為真實。

丁、爭執事項，本院之判斷：

一、原告依民法第92條規定撤銷簽訂系爭契約之意思表示後依民法第179條規定，或係依系爭契約之約定，請求被告返還簽約金1,500萬元，是否有據？

(一)、按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思

01 表示，民法第92條第1項前段定有明文。而民法上所謂詐
02 欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤
03 而為意思之表示。倘行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人
04 或不免為錯誤之意思表示，然此仍與詐欺之法定要件不侔，
05 表意人亦不得援民法第92條第1項規定，撤銷其意思表示
06 （最高法院56年台上字第3380號判例、87年度台上字第1195
07 號判決意旨參照）。又民法第92條第1項所謂詐欺，雖不以
08 積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除在法律上、契紙上
09 或交易之習慣上就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無
10 違法性，即與本條項之所謂詐欺不合（最高法院33年上字第
11 884號判例參照）。主張被詐欺而為表示之當事人，應就此
12 項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判例參
13 照）。

14 (二)、原告主張其依民法第92條第1項前段規定撤銷締結系爭契約
15 之意思表示，乃以其係於簽約後始發現被告均係台慶不動產
16 之員工，且系爭土地係被告於110年12月6日以每坪2.3萬元
17 甫取得，旋於同年9日以每坪3.4萬元出售與原告，故其係
18 因受詐欺而為締約之意思表示等語，為其論據（見本院卷第
19 7頁）。惟查，系爭土地之售價高達5,222萬元，原告於購買
20 系爭土地前對於所購買系爭土地登所有權人係何人，其上有
21 無設定負擔或其他限制登記，理應特別注意，且據原告所稱
22 其係透過591網站知道系爭土地要出售，經過介紹才認識台
23 慶不動產之仲介（見本院111年10月31日言辯辯論期日，本
24 院卷第144頁），即兩造並非熟識，原告豈有不預先調取系
25 爭土地之登記謄本，以確認被告有無處分權，以及系爭土地
26 有無設定負擔或有其他限制登記，以評估被告之出價是否合
27 理，即率爾簽訂系爭契約之理？且由原告於簽約前亦曾就系
28 爭土地是否申請過建築執照相關套繪等節要求台慶不動產仲
29 介人員先行釐清確認，此亦有原告提出之桃園市政府建築管
30 理處函、桃園市中壢區公所函等件在卷可稽（見本院卷第40
31 頁至第43頁），均足見原告購買不動產確屬慎重。而據原告

提出之110年12月7日列印之土地登記第一類謄本即清楚揭示被告係於110年12月6日、7日方取得所有權（見本院卷第29頁至第34頁），而系爭契約末頁之立契約書人關於不動產經紀業欄位亦印有「裕鐮開發有限公司許瑛哲」，而裕鐮公司之負責人許瑛哲即為賣方之一被告許瑛哲（見本院卷第23頁），被告許瑛哲亦係被告蕭文通、林丕河與簽訂系爭契約時之代理人，此亦其等出具之授權書附於系爭契約在卷可憑（見本院卷第45頁、第46頁），是亦難謂原告於簽訂系爭契約時就出賣人即為台慶不動產之員工一節為不知情，遑論於不動產交易實務中，出賣人之職業為何或係出賣人係何時取得不動產所有權等節，並非影響一般人締約意願之交易上重要事項，而此既非交易上重要事項，亦難認被告依交易習慣對原告負有告知義務，揆諸前開說明，縱認被告確未告知原告其職業或係其於何時始取得系爭土地之所有權，亦難認被告有詐欺原告之情。原告就其係遭被告詐欺而簽訂系爭契約一節既未再舉證以實其說，即無從為有利於原告之認定，是原告既非受詐欺而為締約之意思表示，即不得依民法第92條第1項規定撤銷締約之意思表示。原告於111年5月10日以桃園中路郵局第283號存證信函行使民法第92條第1項之撤銷權，於法不合，不生撤銷之效力。至原告另主張被告業於111年3月間將系爭土地出售與郭晉成、郭俊德等人，已無法履行系爭契約，亦應依系爭契約第10條第3項約定返還原告已給付之款項云云，亦因系爭契約業經被告於111年2月3日合法解除（詳如后述），而無可採。

3、承此，原告所提之證據資料，無從認被告施用詐術使其陷於錯誤而簽訂系爭契約，已如前述，是原告行使解約權、撤銷權，均依法不合，不生解除或撤銷之效力，原告先位主張依系爭契約第10條第3項約定及民法第179條返還不當得利規定，請求被告返還已收價金1,500萬元，核屬無理由，應予駁回。

二、被告解除系爭契約，是否合法？

01 (一)、按系爭契約第10條第1項、第2項約定：「一、甲乙雙方其中一
02 方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定七日以
03 上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。解
04 除契約後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅
05 費。二、甲方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付買
06 賣價金或繳納稅費等，應賠償乙方自應付之日起，按買賣總
07 價款每日千分之零點五計算之違約金至甲方完全給付時為
08 止。如甲方毀約不買或有其他違約情事時，乙方於解除本契
09 約後得沒收甲方已給付之全部款項，惟已過戶於甲方名下之
10 產權及移交甲方使用之土地，甲方應即無條件歸還乙方」。
11 又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
12 任；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期
13 限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法
14 第229條第1項及第254條第1項亦有明文規定。

15 (二)、又依系爭契約第2條關於價款給付之約定，原告應於農用核
16 下3日內支付備證用印款1,500萬元、稅捐機關核發稅單後3
17 日內支付完稅款2,222萬元（見本院卷第13頁），此為兩造
18 所不爭執，本件被告主張台慶不動產之地政士於110年12月2
19 4日以簡訊通知原告農用已經核下，可以續付備證用印款1,5
20 00萬元，此有被告提出之簡訊截圖在卷可佐（見本院卷第17
21 9頁），且由原告旋拒絕收受被告於111年1月5日、25日、27
22 日寄發之存證信函一節，堪認原告業已收受上開被告之通
23 知。被告先於111年1月5日以平鎮北勢郵局第3號存證信函催
24 告於該函文到5個工作日內支付第2期、第3期款，屆期未為
25 給付則解除系爭契約；再於同年月25日以平鎮北勢郵局第21
26 號存證信函限期催告原告支付剩餘價金3,722萬元，屆期未
27 履行將解除系爭契約、沒收價金；復於同年月27日以平鎮北
28 勢郵局第23號信證信函限原告於文到7日內給付價金，屆期
29 未履行將解除系爭契約、沒收價金，並於110年1月5日、同
30 年月25日、同年月27日送達系爭契約第12條約定之通訊地址
31 即立契約人欄之聯絡地址即桃園市○○區○○路0段000巷00

弄0號（此亦為原告寄發桃園中路郵局第283號存證信函之聯絡地址，見本院卷第51頁）等情，有該存證信函等件在卷可憑（見本院卷第181頁至第186頁），此為兩造所不爭執，雖上開被告於110年1月5日、25日及27日寄發之存證信函均因招領逾期而退回，然該存證信函係送達至原告於系爭契約立契約書人欄之聯絡地址，亦有上開存證信函退回信封在卷可稽（見本院卷第23頁、第219頁至第223頁），依系爭契約第12條第4項約定：「甲乙雙方相互間所為之洽商，徵詢或通知辦理事項如以書面通知，應以本契約所載之聯絡地址為通信地址，如發生無法送達或當事人拒收時，概以郵遞日視為送達生效日」，兩造間關於系爭契約之書面通知，應以該契約所載聯絡地址為通信地址，如發生無法送達或當事人拒收時，概以郵遞日視為送達生效日，故依上開約定，上開存證信函於郵遞日即110年1月5日、1月25日、1月27日視為送達原告，是被告所為解除系爭契約之意思表示視為已送達原告，被告抗辯系爭契約業於111年2月3日經其合法解除，堪予以採信。

(三)、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，應返還由他方所受領之給付物，應返還之，且受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1、2款定有明文。被告合法解除系爭契約，如上所述，則依上開規定，雙方均負回復原狀之義務，是原告備位主張如被告解除系爭契約合法，亦應返還其所給付價金於扣除違約金後餘額（詳如后述），及附加之利息，亦有理由。

三、原告請求酌減違約金，是否有據？

(一)、按違約金有損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當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予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性

違約金。另約定有違約金者，有債務不履行情事發生時，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付。如約定之違約金過高者，債務人固得依民法第252條規定，請求法院減至相當之數額，惟就約定違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院83年度台上字第2879號、86年度台上字第1084號、92年度台上字第697號判決意旨參照）。

(二)、系爭契約第10條第1項約定：「甲乙雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定7日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。解除契約後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅費」，同條第2項後段約定：「如甲方毀約不買或有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項，惟已過戶於甲方名下之產權及移交甲方使用之不動產，甲方應即無條件歸還乙方」，同條第4項約定：「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使」（見本院卷第19頁），可知系爭契約約定於買方違約時，賣方得解除買賣契約，並沒收買方已給付之全部款項，且系爭契約將違約金與損害賠償併列，依上說明，應認系爭契約第10條第2項之違約金約定，其性質應為懲罰性違約金，至其金額是否過高，法院應衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況、債權人所受損害及債務人違約時之一切情狀斷之。

(三)、查原告於被告通知解除契約之前，已繳納價金1,500萬元，而系爭土地價金5,222萬元，又被告於系爭契約於111年2月3日解除後於111年3月9日將系爭土地以5,069萬元出售與郭晉成、郭俊德，此亦有土地登記謄本、內政部不動產交易實價查詢資料在卷（見本院卷第61頁至第65頁、第207頁），並為兩造所不爭執，則被告主張因原告違約，其受有未能如期取得價金、另覓買家之成本及最終成交價較低之損害，應值採信。另按當事人約定之違約金過高，經法院酌減至相當之

數額而為判決確定者，就該酌減之數額以外部分，如債權人先為預扣，因該部分非出於債務人之自由意思而被扣款，債務人自得依不當得利法律關係請求債權人給付。此項給付請求權，應認於法院判決確定時，其請求權始告發生，並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所生形成力之原意（最高法院108年度台上字第369號判決意旨參照）。是原告請求被告返還違約金酌減前後所生之差額，係於法院判決確定時，其請求權始告發生，並於斯時屆其清償期，就原告已履約部分，被告自未受有利息利益，原告亦未受有利息損害。本院審酌內政部依消費者保護法公布之不動產定型化契約應記載及不得記載事項，第12條第1項係規定買方逾期未付清期款並經賣方解除契約時，賣方得沒收已付價款充作違約金，惟所沒收之已付價款以不超過總價款15%為限，且被告主張沒收原告已付價款為簽約款1,500萬元，為總價款之28.72%，及被告再出售土地與他人之時間約1個月、價款差額則為153萬元（計算式：5,222萬元－5,069萬元）等情，認被告請求原告之違約金為5,222,000元（計算式：5,222萬元×10%），尚屬允當，是原告備位聲明請求被告返還1,500萬元中之9,778,000元（計算式：1,500萬元－5,222,000元）。為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

戊、綜上所述，(一)原告先位之訴主張依民法第92條撤銷訂立系爭契約意思表示，或係依系爭契約之約定及民法第179條規定請求被告同意原告向合泰建經公司領取系爭履保專戶內之1,500萬元及其法定遲延利息，為無理由，應予駁回。(二)原告備位之訴主張依民法第252條規定訴請酌減違約金，為有理由，而因本件判決確定，原告即得向合泰建經公司領取，被告遲延責任即為終了，不得因原告遲延領取，仍令被告給付遲延利息至原告領取款項之日止。從而，原告訴請被告應同意原告向合泰建經公司領取系爭履保專戶內之9,778,000元；被告應給付原告自民事準備書暨追加聲明狀繕本送達翌

01 日即111年12月20日（見本院卷第193頁）起至本判決確定之
02 日止，依本金9,778,000元計算，按年息5%計算之法定遲延
03 利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，
04 應予駁回。(三)反訴原告依系爭契約第10條第2項、履保申請
05 書之約定，請求反訴被告同意自解除契約（即111年2月3
06 日）後反訴原告向合泰建經公司領取系爭履保專戶內之5,22
07 2,000元。反訴被告應給付反訴原告自111年2月3日起至本判
08 決確定之日止，依本金5,222,000元計算，按年息5%計算之
09 法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則
10 屬無據，應予駁回。又上開所命給付部分，兩造均陳明願供
11 擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保
12 金額准許之。至反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所
13 附麗，亦應併予駁回。

14 己、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，
15 經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論
16 列，併此敘明。

17 庚、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 112 年 3 月 27 日
19 民事第三庭 法 官 卓立婷

20 以上正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 3 月 27 日
24 書記官 謝宛橙