

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第73號

原告 蔣俊彥

訴訟代理人 張珉瑄律師

被告 魏毓珊

訴訟代理人 王信凱律師

上列當事人間請求給付違約金事件，於民國108年9月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾萬元及自民國一〇八年二月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾陸萬陸仟元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣壹佰壹拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國107年5月30日以總價新臺幣（下同）900萬元向被告購買門牌號碼桃園市○○區○○○路○○號15樓之5房屋暨其坐落基地（下稱系爭房地），兩造並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）及房屋交易安全契約書（下稱系爭房屋交易安全契約），原告已依合約附件協議書（下稱系爭協議書）於107年8月1日前將第1期款90萬元匯至中信房屋交易安全專戶。兩造並約定在系爭房地未能移轉所有權以前，由原告先行向被告承租，承租期間為107年8月1日起至112年7月30日止，租金為每月8,000元，待5年租期屆滿後，兩造再辦理系爭房地所有權移轉登記事宜。詎料，被告於107年8月1日期限屆至前卻拒絕將系爭房地交付原告使用，經原告函催被告依約履行，被告仍置之不理，原告乃發函解除兩造間就系爭房地之買賣契約及租賃契約，依民法第179條、第259條規定，被告應返還原告已付價

01 款90萬元，又依系爭買賣契約第11條第1項及協議書第2條之
02 約定，被告應給付原告90萬元之違約金等語。並聲明：(一)被
03 告應給付原告180萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
04 止，按週年利率百分之五計算之利息。(二)原告願供擔保請准
05 為假執行之宣告。

06 二、被告則以：系爭房地係被告委託訴外人中信房屋捷運林口站
07 加盟店即冠權房屋仲介有限公司（下稱冠權公司）銷售，冠
08 權房屋並未提供當地成交行情供被告參考，致使被告就系爭
09 房地當地之成交行情無法掌握資訊，而為不利於己之判斷，
10 且原告簽約時隱瞞其為本案仲介受託人員工之身分，倘被告
11 事前知悉買方（即原告）係冠權公司人員，基於資訊不對等
12 、利益衝突等交易上重要性，即不會同意簽訂本件買賣契約
13 ，被告知悉實情後隨即於107年7月6日、9月10日發函以
14 意思表示錯誤撤銷系爭買賣契約之意思表示，並要求取回一
15 切文件票據以回復原狀。冠權公司利用資訊不對等方式並陷
16 於道德風險情況下誘使被告做出不利於己之判斷，以低價安
17 排與其員工即原告簽訂買賣契約，有違受託人善良管理人注
18 意義務，並違反內政部「不動產仲介經紀業管理規範」第22
19 條、第23條之規定，並非可歸責於被告，原告請求被告給付
20 違約金並無理由。退步言，縱認原告有請求違約金之權，惟
21 其亦明知本件係以假出租真買賣方式規避合宜住宅移轉所有
22 權閉鎖期間之限制，屬於權利濫用，故該違約金之金額過高
23 應予酌減。又就原告請求返還90萬元定金部分，依系爭房屋
24 交易安全契約第5條第2項第2款規定，原告應向丁方請求通
25 知保管銀行將款項返還，並非向被告請求返還等語置辯。並
26 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免
27 為假執行。

28 三、經查，兩造經冠權房屋仲介於107年5月30日合意以900萬
29 元由原告向被告購買系爭房地，兩造並簽定系爭買賣契約、
30 系爭房屋交易安全契約及系爭協議書，復約定在系爭房地未
31 能辦理移轉所有權登記前，由原告先行向被告承租（承租期

間為107年8月1日起至112年7月30日止），被告應交付系爭房地待租期屆滿後，再行辦理系爭房地所有權移轉登記事宜；原告於簽訂系爭協議書後，依約於107年8月1日前將第1期款90萬元匯至中信房屋房屋交易安全專戶，經原告於107年8月27日以存證信函催告被告履行租約將系爭房地交付原告占有使用，被告並未履行，原告於同年9月6日以存證信函之送達向被告為解除系爭房地之買賣契約及租賃契約之意思表示等節，乃兩造所不爭執，並有系爭買賣契約、系爭房屋交易安全契約、系爭協議書、中信房屋一般委託銷售契約書、合作金庫商業銀行匯款申請書代收入收據、房屋租賃契約書、上開存證函及其收件回執等件在卷可查（見本院卷第7至18頁、第20至33頁、第56至61頁），堪信為真實。

四、原告主張因被告無端拒絕履約後，爰依法解除買賣契約，而請求被告返還匯入履約保證專戶之第1期買賣價款90萬元，併另給付違約金90萬元等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件厥應審究者為：（一）被告有無因意思表示錯誤，而得撤銷系爭買賣契約之意思表示？（二）原告主張解除系爭買賣契約，請求被告返還已付價款及賠償違約金，有無理由？（三）被告主張兩造約定之違約金過高，應予酌減，有無理由？茲論述如下：

（一）被告有無因意思表示錯誤，而得撤銷系爭買賣契約之意思表示？

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。所謂錯誤係指意思表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別（最高法院51年台上字第3311號判例參照）。申言之，所謂錯誤，乃指意思表示之人對於構成意思表示內涵之效果意思，與其表示於外之表示內容，因錯誤或不知而致生齟

01 齟 而 言 。 至 於 形 成 表 意 人 內 心 效 果 意 思 之 原 因 ， 則 稱 為 動 機
02 ， 所 謂 動 機 錯 誤 ， 係 指 表 意 人 在 其 意 思 形 成 之 過 程 中 ， 對 於
03 就 其 決 定 為 某 特 定 內 容 意 思 表 示 之 事 實 認 識 不 正 確 ， 並 非 意
04 思 表 示 內 容 有 錯 誤 ； 是 除 當 事 人 之 資 格 或 物 之 性 質 有 誤 ， 且
05 為 交 易 上 認 為 重 要 者 ， 始 可 視 為 意 思 表 示 內 容 之 錯 誤 外 ， 其
06 餘 動 機 錯 誤 若 未 表 示 於 意 思 表 示 中 ， 且 為 相 對 人 所 明 瞭 者 ，
07 不 受 意 思 表 示 錯 誤 規 範 之 保 護 ， 否 則 法 律 之 安 定 性 及 交 易 之
08 安 全 無 法 維 護 。

09 2. 究 諸 系 爭 買 賣 契 約 之 訂 立 ， 被 告 對 於 買 賣 標 的 物 之 特 定 、 價
10 金 等 買 賣 契 約 內 容 ， 均 無 誤 認 ， 而 其 表 示 於 外 之 簽 訂 買 賣 契
11 約 之 行 為 ， 亦 無 任 何 認 知 不 一 致 之 情 事 ， 核 無 民 法 第 88 條 第
12 1 項 所 指 法 效 意 思 、 表 示 行 為 錯 誤 情 形 。 被 告 雖 主 張 如 知 悉
13 原 告 為 仲 介 冠 權 公 司 之 職 員 ， 將 無 意 與 原 告 簽 訂 系 爭 買 賣 契
14 約 一 節 ， 此 部 分 未 經 契 約 約 定 ， 則 被 告 是 否 不 知 原 告 為 仲 介
15 冠 權 公 司 之 職 員 而 簽 立 系 爭 買 賣 契 約 ， 乃 屬 其 意 思 表 示 之 動
16 機 有 無 錯 誤 之 問 題 ， 與 民 法 第 88 條 之 規 定 ， 係 指 意 思 表 示 之
17 內 容 或 表 示 行 為 有 錯 誤 者 有 別 ， 被 告 自 不 得 以 此 為 由 撤 銷 其
18 意 思 表 示 。 從 而 ， 被 告 辯 稱 依 民 法 第 88 條 之 規 定 ， 撤 銷 訂 立
19 系 爭 買 賣 契 約 之 意 思 表 示 云 云 ， 自 屬 無 據 。

20 3. 至 被 告 辯 稱 冠 權 房 屋 未 提 供 系 爭 房 地 之 當 地 成 交 行 情 供 參 ，
21 致 其 無 法 掌 握 資 訊 而 為 不 利 於 己 之 判 斷 云 云 。 惟 查 ， 現 今 人
22 民 均 得 上 網 至 內 政 部 不 動 產 交 易 實 價 查 詢 服 務 網 查 詢 不 動 產
23 成 交 價 格 ， 是 縱 認 被 告 指 稱 冠 權 公 司 未 提 供 系 爭 房 地 當 地 成
24 交 行 情 乙 節 為 真 ， 然 被 告 既 得 自 行 查 詢 系 爭 房 地 鄰 近 不 動 產
25 之 成 交 價 格 ， 且 被 告 於 系 爭 買 賣 契 約 簽 立 前 亦 從 未 特 別 向 仲
26 介 冠 權 公 司 人 員 表 明 應 提 供 該 等 資 料 ， 或 向 原 告 表 示 此 節 於
27 交 易 上 對 其 而 言 係 屬 重 要 ， 自 難 以 冠 權 公 司 未 提 供 系 爭 房 地
28 當 地 成 交 行 情 ， 即 率 予 認 定 被 告 可 執 此 主 張 撤 銷 訂 立 契 約 之
29 意 思 表 示 之 理 由 。

30 (二) 原 告 主 張 解 除 系 爭 買 賣 契 約 ， 請 求 被 告 返 還 已 付 價 款 及 賠 償
31 違 約 金 ， 有 無 理 由 ？

- 01 1. 按「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
02 求賠償損害。」、「債權人於有第226條之情形時，得解除
03 其契約。」民法第226條第1項、民法第256條分別定有明
04 文。又「解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。
05 」同法第258條第1項亦有明文規定。查，本件被告雖主張
06 其已於107年7月6日及9月10日以存證信函為撤銷系爭買賣契
07 之意思表示（見本院卷第66至73頁），惟被告不得依民法第
08 88條之規定，撤銷訂立系爭買賣契約之意思表示，業如前述
09 。又原告於起訴狀中已表明被告違約，業於107年8月27日以
10 存證信函催告被告將系爭房地交付原告占有使用，而被告無
11 正當理由仍未履行，原告復於同年9月6日以存證信函之送達
12 向被告為解除系爭房地之買賣契約之意思表示（見本院卷第
13 28至32頁），該存證信函並於107年11月5日送達被告（見本
14 院卷第33頁），則系爭買賣契約於107年11月5日送達被告時
15 即生合法解除之效力。
- 16 2. 復按契約解除時，當事人雙方負回復原狀之義務，由他方所
17 受領之給付物，應返還之。民法第259條第1款亦有明文規
18 定。原告於簽定系爭協議書後已依約於107年8月1日前將
19 第一期款90萬元匯入中信房屋房屋交易安全專戶帳戶內，依
20 系爭交易安全契約書第2條第1項之約定：「甲方（即原告
21 ）應依不動產買賣契約書之約定按時將各期價款存入丁方（
22 即中信房屋仲介股份有限公司）於丙方（即中國信託商業銀
23 行永吉分行）開立之『中信房屋房屋交易安全專戶』（以下
24 僅稱專戶）內；價款存入專戶時，視為乙方（即被告）已收
25 受該筆買賣價金。…」（見本院卷第13頁），是原告依前開
26 規定請求回復原狀即被告應返還所受領之90萬元，洵屬有據
27 。
- 28 3. 按系爭買賣契約第11條約定：「一、乙方（即被告）除因不
29 可抗力之事由外，若有可歸責乙方之事由，致違反本契約所
30 定各項義務之履行日期約定，應負遲延責任，每逾一日（自
31 逾期日起算至完全給付日止）乙方應按甲方（即原告）已支

01 付價款千分之一計算違約金予甲方，甲方並得於該期應支付
02 之價款中逕為扣除。若經甲方依房屋交易安全契約書約定之
03 方式催告期滿而乙方仍不履約者，甲方得解除本契約，乙方
04 並應按甲方已支付之價款加倍返還予甲方作為違約賠償。…
05 」，系爭交易安全契約第8條第1項約定：「甲、乙、丙、丁
06 四方之送達地址以本契約或不動產買賣契約書所載為準，對
07 任一方之通知、催告與文件送達應以郵局之雙掛號信函為之
08 。」，有系爭買賣契約及交易安全契約（見本院卷第10、15
09 頁）在卷可參，因被告未依約履行交付系爭房地予原告占有
10 使用，經原告催告後解除系爭買賣契約，已如上述，系爭買
11 賣契約既因被告拒不履行且可歸責於被告，由原告合法解除
12 系爭買賣契約，則原告依上開等約定請求被告為違約賠償，
13 亦屬有據。

14 (二)被告主張兩造約定之違約金過高，應予酌減，有無理由？

15 1.自系爭買賣契約第11條之約款觀之，兩造係約定賣方違反契
16 約條款且可歸責時，同意由賣方加倍返還已收款項之金額，
17 核其內容應係以預定債務不履行之損害賠償額為目的，且系
18 爭買賣契約未另行約定被告違約時，原告仍得請求其他債務
19 不履行之損害賠償，依民法第250條第2項規定，系爭買賣
20 契約第11條約定之性質應屬賠償金額預定性違約金。又按約
21 定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252
22 條定有明文。而違約金之作用，乃為節省債權人於債務人不
23 履行債務或不為適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉
24 證成本，以期縮短訴訟之時程，並督促債務人依約履行債務
25 。基於契約自由原則，當事人對於其所約定之違約金數額，
26 應受其拘束，以貫徹私法自治之精神。至債務人之債務倘已
27 為一部履行或當事人所約定之違約金過高者，為避免造成違
28 背契約正義等值之原則，法院固得比照債權人因一部履行所
29 受之利益或參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受
30 損害等情形，減少違約金。惟當事人所約定之違約金，如屬
31 損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履

行時之損害賠償預定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具懲罰之色彩，初與債務人主觀之歸責事由無關。又關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利益（民法第216條第1項參照），故法院對於損害賠償額預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院105年度台上字第679號、第2289號判決參照）。

2. 本院審酌系爭買賣契約第11條約定之性質為賠償金額預定性違約金，揆諸前揭說明，判斷金額是否過高時，應係以原告實際所受損害為主要標準，至於被告是否故意違約之主觀歸責事由，則非酌定違約金是否過高之基礎，而桃園市區不動產價值普遍甚鉅，若需在桃園市購置不動產，往往需耗費相當心力、時間，看屋、詢價、比價，應非朝夕可成，本件系爭不動產位於桃園市龜山區，價格達900萬元，原告為購置系爭不動產，應已付出相當心力，且亦已於107年5月30日與原告簽署系爭買賣契約後，支付第一期簽約款90萬元，被告簽訂系爭買賣契約後，卻任意違約不履行，致原告為購置系爭房地並請求返還已付款項過程須支出相當勞力、時間及費用，惟系爭房地之買賣契約從簽立到被告預示拒絕給付之間未及2個月，為時尚短，社會經濟狀況並無大幅翻異變動情事，原告因解除契約所受之損害，客觀上得為計算者即為已支付價金之孳息，不能以數計者，即為磋商買賣價金、簽訂契約、履約及請求返還款項過程中付出之精神上心力勞費，本院參酌原告上開所受之損害及本件被告之違約情節，及審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益等情狀，認本件原告請求違約金90萬元尚嫌過高，應以20萬元為適當，超過此部分之違約金則應依民法第252條予以酌減。

五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其

01 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
02 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
03 類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金
04 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但
05 約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利
06 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法
07 第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文
08 。原告請求被告給付者為已付價款及違約金，屬無確定期限
09 者，而本件起訴狀繕本係於108年2月19日送達予被告，有
10 送達證書1紙在卷可參（見本院卷第38頁），是原告向被告
11 請求利息之起算日為起訴狀繕本送達之翌日即108年2月20
12 日，應堪認定。

13 六、綜上所述，原告依民法第259條第1款規定及系爭買賣契約
14 第11條約定，請求被告給付其110萬元（計算式：90萬元＋
15 20萬元＝110萬元），及自108年2月20日起至清償日止，
16 按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾
17 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

18 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，就原告勝訴
19 部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告
20 敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

21 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
22 項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
23 敘明。

24 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 108 年 9 月 30 日
26 民 事 第 一 庭 法 官 李 麗 珍

27 正本係照原本作成。

28 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。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 108 年 10 月 2 日
31 書 記 官 謝 伊 婕

