

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1505號

原告 李香蓉
訴訟代理人 陳漢洲律師
柯瑞源律師
被告 豐裕科技股份有限公司
法定代理人 黃祝鈞
訴訟代理人 黃文龍
侯志翔律師

上列當事人間請求解除契約返還價金等事件，本院於民國108年7月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造前於民國108年1月15日就被告所有座落於臺中市○區○○○段○○○○○ ○號土地及其上同段695 建號建物（門牌號碼：臺中市○區○○○巷000 號，與前開土地合稱系爭不動產）簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），並約定買賣總價為新臺幣1300萬元，於定金、簽約款、備證用印款外，餘尾款由原告向銀行申辦貸款支付。又因系爭不動產不臨路，對外需經過樹義五巷即同上地段983-12地號土地（下稱系爭土地）通行，系爭土地之使用對系爭不動產之價值至關重大，兩造並特別於系爭買賣契約第12條約定「賣方應確保通路有使用權」，足認此點為原告是否購買系爭不動產之重要因素。而被告前於90年12月間取得系爭不動產時，已要求訴外人即其前手陳秀霞出具切結書，並要求訴外人即系爭土地當時所有權人陳萬順出具土地使用通行權同意書，益見被告亦知悉系爭土地之使用為系爭不動產交易之重要因素。然兩造簽立系爭買賣契約時，被告卻不願為任何切結擔保，更刻意不告知系爭土地已經查封拍賣，僅以前開訴外人所出具之切結書及土地使用通行權同意書敷衍了事。直至

原告於108年3月27日，於申貸過程中，經合作金庫銀行人員告知，系爭土地已於105年間遭該土地地主之債權人聲請法院查封拍賣，因此銀行無法准許就系爭買賣契約標的物辦理抵押設定，始悉此節。若原告於簽約前已知悉被告不願為任何切結擔保、系爭土地已遭查封拍賣，原告將不會購買系爭不動產，是原告就簽訂系爭買賣契約之意思表示顯有錯誤。且被告於兩造洽談系爭買賣契約時明知此情，卻故意不告知原告，使原告陷於錯誤，亦構成詐欺行為。原告自得依民法錯誤及詐欺規定撤銷系爭買賣契約，並依不當得利之規定請求被告返還原告已交付之價金260萬元及法定利息。又系爭土地之使用為系爭不動產對外聯絡之重要因素，原告因系爭土地遭法院查封拍賣而無從向銀行辦理貸款，系爭不動產之價值顯然減少，被告於簽立系爭買賣契約時明知此節卻不告知亦不願為任何切結擔保，反以簽立特別約定條款之方式，免除其瑕疵擔保義務，該約定應屬無效，原告亦得依物之瑕疵擔保規定解除系爭買賣契約，並依民法第259條規定，請求被告返還原告已交付之價金260萬元及法定利息。再兩造就系爭買賣契約之尾款並未約定特定給付期限，原告知悉系爭土地無法貸款後，尚多方協調處理，被告卻擅自於108年4月12日以存證信函催告原告收受後7日內支付尾款，否則以該函作為解除契約之意思表示，可見被告有擅自解約之情，已符合系爭買賣契約第8條第1項後段約定，被告自應依約返還原告已給付之價金。其上各請求權，請鈞院則一認定。若認原告上開主張皆無理由，系爭買賣契約仍然存在並生效力，因系爭不動產聯外巷道遭查封拍賣，為原告無從預料，原告無從辦理貸款以交付尾款，並非原告有蓄意違約之意，且被告尚未就系爭不動產辦理移轉登記，至多支出相關文書作業費用，其所受損害尚屬輕微，若以原告已交付之260萬元作為違約金，其金額實屬過高，請予審酌上情，依法酌減。原告爰依民法錯誤、詐欺、買賣瑕疵、不完全給付、酌減違約金等法律關係提起本訴等語。並聲明：（一）被告

01 應給付原告260萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
02 止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假
03 執行。

04 二、被告則以：系爭土地與系爭不動產之土地均係分割自同段98
05 3地號土地，983地號土地原為陳萬順所有，陳萬順於該地
06 上建築房屋，系爭土地因而被分割出，作為非建築基地之私
07 設道路，供系爭不動產對外通行使用，並經陳萬順立有土地
08 使用通行權同意書。嗣陳萬順建屋後，將該屋登記為其女陳
09 秀霞所有。被告自陳萬順、陳秀霞處取得系爭不動產時，即
10 取得陳萬順出具之土地使用通行權同意書、陳秀霞出具之切
11 結書，此情於兩造簽訂系爭買賣契約時，業據被告如實告知
12 原告，並將相關系爭土地通行權利證明狀定於系爭買賣契約
13 ，作為契約之一部，原告就此自不得推諉不知。況系爭土地
14 並非系爭買賣契約之標的物，亦非被告所有，是否有遭他人
15 聲請法院查封拍賣，非被告所得知悉，被告亦無告知義務。
16 再系爭土地即便日後因拍賣而變更所有權人，亦不影響系爭
17 不動產之通行權利，自不會造成系爭不動產價值減損，當不
18 得指為系爭不動產之瑕疵。至銀行是否核准原告之貸款，與
19 各銀行核貸政策及申請人個人條件有關，系爭土地本即屬訴
20 外人所有，原告評估後同意購買系爭不動產，則合作金庫銀
21 行不願核貸，自不可歸責被告。且系爭買賣契約並未約定銀
22 行無法核貸為契約之解除條件，原告主張自屬無據。而系爭
23 買賣契約於簽訂後，原告分別於108年1月16日、108年2
24 月15日、108年3月4日將10萬元定金、120萬元第一期款
25 、130萬元第二期款（用印款）存入履約保證專戶後，在辦
26 理產權過戶供原告申貸時，原告突稱其貸款時程要延後，需
27 至108年4月8日始能完成貸款手續，而致其履行尾款之時
28 程陷於不確定，被告始以原證4之存證信函先行催告，副本
29 抄送履約保證之第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經
30 公司），第一建經公司再依系爭買賣契約第8條第4項約定
31 催告原告，請原告於文到7日內完成貸款程序，或給付尾款

1040萬元。然於原告收受催告後，並未依約履行貸款程序或明確告知可繳付尾款之期程，反委任律師寄發原證5之存證信函，以被告蓄意不告知系爭土地已遭法院拍賣，致其陷於錯誤及不能向銀行辦理貸款為由，明確表示撤銷買受之意思表示或解除契約，顯見原告已拒絕履約，被告經上開催告程序後，自得以原證6之存證信函（原告於108年4月26日收受）解除系爭買賣契約，並依約沒收原告已交付款項作為違約金。又系爭買賣契約係兩造基於平等互惠立場簽訂，並無特意偏袒何方之約定，且被告於簽立系爭買賣契約後已將於系爭不動產上之工廠登記遷出，而無法繼續營業使用，原告若不繼續履約，被告將受有無法使用收益處分系爭不動產之損害，該違約金金額自無過高之情，而無酌減之必要。原告之訴顯無理由，應予駁回等語置辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

（一）兩造於108年1月15日就系爭不動產簽訂系爭買賣契約，約定買賣總價為1300萬元，原告已分別於108年1月16日、108年2月15日、108年3月4日將10萬元定金、120萬元第一期款、130萬元第二期款（用印款）存入履約保證專戶，原告迄未給付尾款1040萬元；兩造並簽有特別約定條款，約定以現況態樣交屋，原告知有瑕疵存在，免除被告瑕疵擔保責任；系爭不動產不臨路，對外需經過系爭土地通行；系爭買賣契約第12條特約事項第1點約定：「賣方應確保通路有使用權」；系爭買賣契約附有陳萬順出具之土地使用通行權同意書、陳秀霞出具之切結書為附件；被告於108年4月12日寄發臺中國光路郵局存證號碼57號存證信函予原告，以原告支付第二期款後，遲未支付尾款1040萬元，經電話告知需同年4月8日始能完成銀航貸款手續，屆期又不依約支付尾款，而定7日催告期予以催告支付尾款，經原告於108年4月15日收受；原告於108

01 年4月19日委任律師寄發臺中英才郵局存證號碼723號存
02 證信函予被告，以被告明知系爭土地遭法院查封拍賣，故
03 意不告知原告為由，為撤銷或解除系爭買賣契約之意思表
04 示，經被告收受；被告於108年4月26日寄發臺中樹仔腳
05 郵局存證號碼88號存證信函予原告，以系爭買賣契約第8
06 條第4項約定，解除系爭買賣契約，經原告於108年4月
07 26日收受等情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約、土
08 地使用通行權同意書、切結書、臺中國光路郵局存證號碼
09 57號、臺中英才郵局存證號碼723號、臺中樹仔腳郵局存
10 證號碼88號存證信函暨回執（本院卷第21頁至第46頁、第
11 53頁至第80頁、第81頁至第83頁）在卷可稽，此部分事實
12 堪信為真。

13 （二）原告雖主張：被告明知系爭土地於締約期間已遭法院查封
14 拍賣，將來有易主可能，亦知悉原告就此節甚為重視，卻
15 蓄意未告知，造成原告意思表示錯誤，並對原告施以詐術
16 ，原告自得持以撤銷系爭買賣契約等語，為被告所否認，
17 並以前詞置辯。經查：

18 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
19 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或
20 不知事情，非由表意人自己之過失者為限，民法第八十八
21 條第一項定有明文。所謂錯誤係指意思表示之內容或表示
22 行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有
23 別（最高法院51年臺上字第3311號判例參照）。申言之，
24 所謂錯誤，乃指意思表示之人對於構成意思表示內涵之效
25 果意思，與其表示於外之表示內容，因錯誤或不知而致生
26 齟齬而言。致於形成表意人內心效果意思之原因，則稱為
27 動機，導致表意人內心效果意思之動機十分繁雜，且只存
28 在表意人之內心，不表示於意思表示中，難為相對人所查
29 覺；亦即表意人在其意思形成之過程中，對於就其決定為
30 某特定內容意思表示具有重要性之事實，認識不正確，並
31 非意思表示內容有錯誤；是除當事人之資格或物之性質有

01 誤，且為交易上認為重要者，始可視為意思表示內容之錯
02 誤外，其餘動機錯誤若未表示於意思表示中，且為相對人
03 所明瞭者，不受意思表示錯誤規範之保護，否則法律之安
04 定性及交易之安全無法維護，此觀民法第88條第2項之規
05 定自明。

06 2、而以系爭買賣契約第12條特別約定第1點載明「賣方應確
07 保道路有使用權」，可見原告就系爭不動產對外通行之道
08 路使用權甚為重視，始特別約定此點。然系爭不動產不臨
09 路，對外通行需經由系爭土地始得為之，系爭土地又為他
10 人所有之私人土地等情，經被告於系爭買賣契約書附有陳
11 萬順出具之土地使用通行權同意書、陳秀霞出具之切結書
12 為據，原告於簽約時應已知悉此情，並確認系爭不動產對
13 系爭土地具有通行權，始簽訂系爭買賣契約。縱系爭土地
14 現遭法院查封拍賣，原告又未提出其通行權受有何影響之
15 證明，自無從單以此節即認有意思表示錯誤，或被告有蓄
16 意不告知之詐欺行為。原告雖一再表示，系爭土地之拍定
17 人若主張不受同意書、切結書之拘束，對於原告能否繼續
18 通行系爭土地使用之權利，會有影響，並生後續訴訟之困
19 擾。然被告本即非系爭土地之所有權人，其亦無從限制系
20 爭土地所有權人異動其所有權，原告心中是否自行以為系
21 爭土地經被告交付土地使用通行權同意書、切結書後完全
22 不會更易所有權人，並不影響其簽署系爭買賣契約之效力
23 ，自不得以此為由，而認有意思表示錯誤之情。原告此部
24 分主張，洵屬無據。

25 (二) 原告又以系爭土地遭法院查封拍賣為由，主張被告基於系
26 爭買賣契約所交付之標的物即系爭不動產存有物之瑕疵，
27 給付不符債之本旨，係基於被告之故意不告知所致，可歸
28 責於被告，進而主張解除系爭買賣契約，然此節為被告所
29 否認，並以前詞置辯。經查：

30 1、按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念
31 ，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質

而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院94年度台上字第1112號判決意旨參照）。而原告於簽訂系爭買賣契約時，已知悉系爭不動產對外不臨路，僅能通過系爭土地對外通行，系爭土地又為他人所有之私人土地，非系爭買賣契約之買賣標的，被告因而提出陳萬順出具之土地使用通行權同意書、陳秀霞出具之切結書為系爭買賣契約之附件。則被告交付就系爭土地具有通行權之系爭不動產所有權予原告，已履行系爭買賣契約之本旨。

2、原告雖一再陳稱系爭不動產對外通行之系爭土地將來有易主可能，造成系爭不動產是否能繼續通行系爭土地陷於不確定之情，且銀行亦以系爭土地於查封拍賣中拒絕核貸，被告交付之系爭不動產顯有瑕疵存在等語，並提出合作金庫銀行五權分行申貸簡便答覆單（本院卷第51頁）為據。而以該答覆單觀之，其上所載原告申辦貸款之建物門牌號碼與系爭買賣契約標的之門牌號碼不同，是否為同一建物，已有可疑。縱屬同一，系爭土地之所有權人陳萬順既已出具土地使用通行權同意書，提供系爭不動產之所有權人通行使用，即便系爭土地事後變更所有權人，該受讓系爭土地所有權之人，仍應受該土地使用通行權同意書之拘束，始足以維持法律秩序之安定性與公共利益，及避免系爭土地之前手以債權相對性為由，藉由迂迴移轉所有權登記之脫法行為，以達到系爭土地後手不受前手拘束之不當結果。況系爭土地並非系爭買賣契約之標的，縱其所有權之歸屬會影響銀行核貸條件，亦為銀行自身之審核權限，原告本即應於申貸前自行衡酌申貸標的之價值，而非以無法核貸作為買賣標的有瑕疵之依據。是系爭土地所有權之異動既不會影響原告就系爭土地之使用通行權，原告持此主張系爭不動產因可歸責於被告之事由而生瑕疵，進而主張其得解除契約等語，當屬無據。

（三）原告復主張：兩造已約定系爭買賣契約之尾款由原告向銀行貸款支付，而契約第3條第2項第2款就尾款並未約定

交付期限，自無給付期限屆至之可能，被告卻於108年4月12日寄發存證信函要求原告7日內支付尾款，否則解除系爭買賣契約，顯見被告已有解約之意，而屬擅自解約，依系爭買賣契約第8條第1項後段約定，自應返還原告已交付之價金等語，然此節為被告所否認，並以前詞置辯。經查：系爭買賣契約第3條第2項第四期款（尾款）部分，已約定：「（2）如買方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，將和貸款向存匯入履保專戶，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。」（本院卷第24頁）。則兩造就系爭買賣契約之尾款既已約定由原告向銀行辦理貸款後支付，自應依上開約定內容辦理。而該內容雖未明定交付期日，然已記載「給付第三期款之同時」、「賣方通知期限內」，為尾款之交付期限。復經被告於108年4月12日寄發臺中國光路郵局存證號碼57號存證信函，載明原告於交付第二期款後，遲未交付尾款，雖電話表示因遇假日，須於同年月8日始得辦理貸款手續，然屆期仍未辦理貸款，故而發函催告原告於7日內交付尾款。該存證信函經原告於108年4月15日收受後，自己發生被告指定尾款交付日之約定，而原告迄今仍未交付尾款，被告於108年4月26日再以臺中樹仔腳郵局存證號碼88號存證信函解除系爭買賣契約，有上開存證信函（本院卷第53頁至第67頁、第75頁至第80頁）可證。是被告解約並非無故擅為，難認已符合系爭買賣契約第8條第1項後段之約定，原告自無從持以該條約定向被告為請求。是原告此部分主張，亦無可採。

（四）原告另主張：系爭買賣契約即便無從撤銷或解除，然原告迄未交付尾款1040萬元，係因系爭土地遭查封拍賣所致，原告顯無違約之意，且被告迄未就系爭不動產為移轉所有

01 權之登記，亦未交付原告占有使用，被告損失甚微，則被
02 告依系爭買賣契約第8條第2項約定，將原告已交付之款
03 項260萬元全數抵充違約金，實屬過高，請准予酌減等語
04 。惟違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決
05 定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之
06 精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所
07 約定之違約金數額，自應受其約束。兩造既係基於自主意
08 思而簽立系爭買賣契約，自應同受系爭買賣契約內容所拘
09 束。況系爭買賣契約第8條各項約定，係就兩造各自違約
10 時，他造當事人得主張之權利為規範，並未見有何不公平
11 或偏袒單方之處，難認有顯失公平之情。則原告既未依約
12 遵期給付尾款，被告依約沒收原告已交付之260萬元作為
13 違約金，尚無違誤。且該違約金數額約僅為系爭不動產買
14 賣總價款之二成左右，參諸目前不動產市場之交易情形，
15 尚難認有過高情事，原告復未舉證證明被告沒收全額款項
16 確有過高情事，請求酌減，自非有據。

17 (五) 從而，原告既未舉證證明系爭買賣契約有合法得撤銷或解
18 除之原因，亦未舉證證明系爭買賣契約之違約金金額約定
19 過高，則其依不當得利、解約後之回復原狀請求權、酌減
20 違約金等法律關係提起本訴，自無理由。

21 四、綜上所述，原告依不當得利、解約後之回復原狀請求權、酌
22 減違約金等法律關係，請求被告給付260萬元，及自起訴狀
23 繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息，即無理由，應予
24 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，
25 應併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法，經審酌後，認與
27 判決結果無影響，無庸逐一論述，併此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 108 年 8 月 21 日

30 民事第六庭 法官 楊珮瑛

31 正本係照原本作成。

01 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。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 108 年 8 月 21 日
04 書記官 紀俊源