

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第124號

原告 柏樂國際開發有限公司

法定代理人 吳怡慧

訴訟代理人 許博堯律師

被告 張文義

訴訟代理人 高峯祈律師

劉子豪律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國110年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於原告給付新臺幣5040萬元時，將臺中市○○區○○段○○○號土地及其上同段53建號建物即門牌號碼臺中市○○區○○道○段○○○號房屋之所有權移轉登記並交付予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段○○○號土地及其上同段53建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道○段○○○號，下稱系爭房地）為被告所有，被告於民國110年2月8日透過訴外人精英開發有限公司（下稱精英公司）之居間仲介，與原告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），將系爭房地（包含所有增建、未保存登記建物）以新臺幣（下同）5600萬元出售予原告，原告並於同日給付買賣定金560萬元。詎被告竟於110年2月17日以存證信函表達欲與原告解約和解，嗣於110年2月26日以律師函對原告提出解約一事，不欲繼續履行契約，同日並以律師函通知精英公司解除土地專任委託銷售契約書。又兩造原約定原告於110年3月5日給付買賣價金20%之備件款（即1120萬元），同時被告應備齊移轉登記所需書類交付地政士邱貞娥，為此原告開立面額1120萬元支票準備給付，惟經地政士邱貞娥通知被告將不出席兩造同日交付備件款及提供書類之會晤，取消備件款之交付，明顯拒絕繼續履行契約。本件兩造均未主張解除契約，爰依

01 民法第348條第1項規定請求被告履行契約等語。並聲明：
02 被告應將系爭房地之所有權移轉登記並交付予原告。

03 二、被告抗辯：被告年事已高，本身患有糖尿病，簽約當時因精
04 英公司未詳分析不動產市場之交易行情，致被告於全無參考
05 依據情況下，誤為提出遠低於不動產市場交易行情之5600萬
06 元售價，加以簽約當時血糖過低思慮不周，進而產生契約標
07 的物售價顯低於市價之情事，顯有表示內容錯誤情事，衡酌
08 被告所受之鉅額損失，顯難繼續履行系爭契約。關於買賣雙
09 方若遇有逾期不履約之情事，依系爭契約第11條規定，即以
10 違約論，其後續之法律效果則以解除買賣契約及賠償金額處
11 理，並未有強制買賣雙方履行契約之明文約定，故原告請求
12 被告履行契約應無理由，如認被告不得以錯誤為由撤銷上開
13 就系爭房地以5600萬元出售之意思表示，爰為對待給付抗辯
14 等語。並聲明：原告之訴駁回。

15 三、兩造不爭執事項：

16 （一）坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地及其上同段53建號
17 建物（門牌號碼臺中市○○區○○○道○段○○○號），為被
18 告單獨所有之土地及建物。

19 （二）被告於110年2月8日透過精英公司居間仲介，將其名下
20 所有系爭房地以5600萬元出售予原告，原告並於同日給付
21 560萬元之買賣定金，並經被告收受。

22 （三）依系爭契約第3條、第13條之約定，兩造原訂110年3月
23 5日由原告給付買賣價金20%之備件款（即1120萬元），
24 同時被告（即出賣人）應備齊移轉登記所需書類交付本件
25 買賣受託地政士邱貞娥，申報（土地）增值稅；同日原告
26 備妥1120萬元之備件款，然被告並未前往臺中市○○區○○
27 路○○○○號○○號之2（即精英公司營業所）備齊系爭房地移
28 轉登記所需書類予受託地政士邱貞娥。

29 四、兩造爭執事項：

30 原告主張依民法第348條第1項之規定，請求被告將臺中市○
31 ○區○○段○○○○號土地及其上同段53建號建物（門牌號碼

臺中市○○區○○○道○段○○○號）移轉登記予原告，有無理
由？

五、法院之判斷：

（一）原告主張兩造於110年2月8日就系爭房地簽訂系爭契約，
約定買賣價金為5600萬元，原告於簽約當日交付買賣定金
560萬元之事實，已據其提出土地登記第一類謄本、建物
登記第一類謄本、系爭契約、定金支票為證（見本院卷第
15至22頁），核屬相符，並為被告所不爭執，堪信為真。

（二）原告主張被告於110年2月17日以存證信函表明希望能與原
告達成解約和解，但為原告拒絕，被告再於110年2月26日
以律師函提出解約，並願意退還560萬元定金支票及協商
違約金，被告於110年3月5日並未備齊系爭房地移轉登記
所需之書類予受託地政士邱貞娥及受領1120萬元之備件款
，明顯不欲繼續履行契約，原告主張依民法第348條第1項
規定，被告應將系爭房地所有權移轉登記並交付予原告，
則為被告所否認，並辯稱系爭契約簽訂時，因仲介未告知
市價致其以低於市價行情之5600萬元為出售意思表示，顯
有表示內容錯誤情事，爰撤銷上開出售之意思表示，原告
自不得請求被告移轉系爭房地；又依系爭契約第11條約定
，買賣雙方若遇有逾期不履約之情事，應以違約論，即以
解除買賣契約及賠償金額處理等語。經查：

- 1.按法律行為以意思表示為要素。所謂意思表示，指表意人
因期望發生一定私法上效果，並基此意思而表示於外部之
過程。即表意人之意思具有「效力意思」（欲引起法律上
一定效力之欲望）及「表示意思」（有使存於內部之效力
意思與其表現於外部之行為相聯絡之意思），並有依其行
為為足以推知內部效力意思之「表示行為」，意思表示始為
完足。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條第1、2項分別定有明文。而第2項所稱之當事人資格或物之性質，本質上為動機錯誤，並不形諸於外，並非表示行為或表示內容。依此規定觀之，得撤銷之意思表示，原則上限於表示內容之錯誤及表示行為之錯誤，例外為當事人資格或物之性質動機錯誤。又民法總則一般錯誤之規定，原則上限於意思表達階段之錯誤，意思形成階段上之動機錯誤，並不在得撤銷之列（王澤鑑，民法總則，增訂新版，第414頁，2014年版；最高法院51年台上第3311號判決意旨參照）。查被告辯稱其因仲介未告知市價為7500萬元，致其以低於市價行情之5600萬元為出售意思表示等語，依其所辯，顯係意思形成階段上之動機錯誤，而非意思表達階段之錯誤有表示內容錯誤情事，難認有何意思表示內容錯誤或物之性質錯誤，其以此為由，辯稱撤銷上開以5600萬元出售系爭房地之意思表示，難認有據。

2.系爭契約第11條約定：「乙方（即被告）如不履行本契約所定各項義務時，即為乙方違約，買方得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，賣方除應將所收價款全部退還外，並應同時賠償與已收價款同額金額作為懲罰性違約金，乙方不得異議。」（見本院卷第20頁），足見本條款係指賣方即被告有違約不履行之情事，賦予買方即原告解除契約之權利，並就契約解除後被告應負之返還已付價金及賠償義務所設之約定，該條款並未賦予被告得於契約成立後違約即視為無條件解除契約之權利，況被告於110年3月30日言詞辯論期日亦自承被告是無法履行之一方，並無法解除契約（見本院卷第87頁），則被告辯稱其違約之後續法律效果係以解除買賣契約處理，並非有據，應不生解除契約之效力。

3.復按民法第264條第1項規定：「因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。」而民法第348條第1

01 項亦規定：「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其
02 取得該物所有權之義務。」且民法第367條規定：「買受
03 人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務。」
04 又所謂同時履行之抗辯，乃基於雙務契約而發生，倘雙方
05 之債務，本於同一雙務契約而發生，且其一方之給付，與
06 他方之給付，立於互為對待給付之關係者，即可主張同時
07 履行抗辯（最高法院83年度台上字第1693號民事判決參照
08 ）。另買賣為雙務契約，買受人對於出賣人有交付約定價
09 金之義務，出賣人對買受人則負交付標的物及使其取得所
10 有權之義務，此項互負之義務有對價關係，當事人之任何
11 一方，如無先為給付之義務，於他方未為對待給付前，均
12 得拒絕自己之給付，並非以他方之給付，為自己給付之停
13 止條件。故買受人對於出賣人請求履行因買賣契約所負之
14 債務，倘其未付清價金，出賣人復無先為給付之義務，出
15 賣人即得拒絕履行交付標的物及使買受人取得標的物所有
16 權之義務，於裁判上援用此項抗辯時，買受人如不能證明
17 自己已為對待給付或已提出對待給付，法院即應為買受人
18 提出對待給付時，出賣人應向買受人為給付之判決，不得
19 僅命出賣人為給付，而置買受人之對待給付於不顧。是被告
20 辯稱系爭契約業經撤銷其出售之意思表示等語，為不合法
21 法，亦因原告不行使解除權，已如前述，則系爭契約於兩
22 造間仍繼續有效存在，即兩造間應受系爭契約之拘束，就
23 原告而言，負有給付剩餘買賣價金及受領買賣標的物之義
24 務，就被告而言，負有交付買賣標的物予買受人，並使其
25 取得該物所有權之義務，但因系爭契約之出賣人即被告於
26 簽約後反悔不賣，拒絕配合辦理系爭土地所有權移轉登記
27 事宜及交付系爭土地，亦拒絕受領原告擬交付剩餘買賣價
28 金5040萬元，致原告無從取得系爭土地所有權，而原告給
29 付備件款（110年3月5日）、完稅款（110年5月10日）
30 ）、尾款（110年5月28日）之清償期亦已陸續屆至，揆
31 諸上開說明，兩造所負上開給付價金、移轉所有權義務間

01 互為對待給付，既經被告為給付價金之同時履行抗辯，原
02 告亦同意提前給付，是被告請求於原告給付剩餘價金5040
03 萬元之同時，始將系爭土地所有權移轉登記予原告及交付
04 系爭土地，即無不合，應予准許。

05 六、綜上所述，原告依民法第348條第1項規定請求被告應將系
06 爭房地所有權移轉登記予原告，並交付系爭房地，經被告為
07 同時履行抗辯，則原告給付其餘價金5040萬元同時，被告應
08 將系爭房地所有權移轉登記予原告，並交付系爭房地，洵屬
09 正當，應予准許。

10 七、本件事證已臻明確，被告請求傳喚仲介及其餘攻擊防禦方法
11 暨所提證據資料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，
12 毋庸逐一論述，併此敘明。至被告另聲請再開辯論俾利和解
13 部分，經詢問原告後，原告就被告提出之和解條件表示不同
14 意，並請求定期宣判，此有電話紀錄附卷可稽，附為敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 110 年 4 月 27 日
17 民事第六庭 法官 陳學德

18 正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 110 年 4 月 27 日
22 書記官 巫偉凱