# 臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第398號

原　　告　吳侑宴
兼
訴訟代理人　吳易龍
共　　同
訴訟代理人　王鈴毓律師（法扶律師）
被　　告　佳誠建設股份有限公司
法定代理人　邱冠銘
訴訟代理人　張志銘
　　曾偉倫

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國108 年9 月18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

[ 原告主張：伊等向被告買受「天悅- 墅」C 棟C1建物、土地所有權應有部分（下稱系爭預售屋），於民國106 年12月9 日簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），伊等已繳納買賣價金共計新臺幣（下同）175 萬元。依系爭契約第13條約定，被告如未於107 年7 月25日以前取得使用執照，每逾1 日按已繳納價款依萬分之五單利計算遲延利息，若逾期3 個月未取得使用執照，伊等得依系爭契約第27條約定解除系爭契約。然被告未按期取得使用執照，伊等遂於107 年7 月30日寄發存證信函（下稱系爭存證信函）請求被告支付遲延利息，詎被告收受該信函後僅先返還伊等125 萬元，擅自扣下50萬元價金，嗣至同年10月25日被告仍未完工，故以本件起訴狀繕本之送達為解除系爭契約之意思表示，並擇一依民法第259 條、第179 條規定，請求被告返還價金50萬元，及依系爭契約第13條約定，給付3 個月遲延利息7 萬8750元等語，聲明：　被告應給付原告57萬8750元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息

5％計算之利息。　願供擔保請准宣告假執行。

)被告則以：原告簽訂系爭契約後表示因財務狀況不佳恐無法繼續履約，希望伊酌減違約金，嗣後兩造於107年8月1日合意解除系爭契約，並約定違約金酌減至50萬元、原告放棄請求遲延利息，伊已按兩造合意之條件將原告繳付之175萬元價金扣除違約金50萬元後返還原告，系爭契約既經兩造以上開條件合意解除，原告即不得再主張解除契約並請求遲延利息。倘認兩造未合意解除系爭契約，伊已於107年10月23日取得使用執照，無違約情事，原告不得依系爭契約第27條約定解除契約等語資為抗辯，聲明：　原告之訴駁回。　如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(兩造均不爭執：　兩造於106年12月9日簽訂系爭契約，原告已繳付價金175萬元；　原告於107年7月30日寄發系爭存證信函請求被告給付自107年7月25日起按每日875元計算之遲延利息，並請被告儘速完工或直接商討解除契約事宜；　原告於107年8月1日簽具退屋申請書（下稱系爭退屋申請書）、切結書及授權書交予被告；ㄇ被告已退還125萬元予原告等情，並有系爭契約、系爭存證信函、系爭退屋申請書、切結書、授權書在卷可稽（見本院卷第19-55頁、第117-121頁），應堪信為真。

原告主張以本件起訴狀繕本之送達為解除系爭契約之意思表示，被告應返還價金50萬元並給付遲延利息7萬8750元，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

被告抗辯兩造已合意解除系爭契約，其並按兩造合意內容返還扣除違約金後之價金125萬元予原告，業據被告提出原告於107年8月1日簽具之系爭退屋申請書、切結書、授權書為證（見本院卷第117-121頁）。原告則否認與被告合意解除系爭契約。查：

系爭退屋申請書記載：「立書人吳易龍、吳侑宥（即原告）茲就於民國107年8月1日向佳誠建設股份有限公司（以下簡稱佳誠，即被告）承購『天悅墅』C1棟房屋乙戶，今因立書人個

人因素無法繼續履約，申請退戶，並同意如下之約定：[ 自佳誠收到退屋申請書日起，C1棟房、地所有權即歸佳誠所有，立書人無條件放棄有關與佳誠所簽訂之C1棟房屋土地預定買賣契約書所有權利，佳誠有權對上述房、地為任何之處理，立書人保證C1棟房屋及土地其上無任何第三人權利之設定及擔保。立書人及第三人就C1棟房屋及土地對佳誠不得主張任何權利。) 原房屋及土地預定買賣契約書正本交由佳誠收回作廢。( 立書人情商佳誠就本件違約金酌減至新台幣伍拾萬元整，並放棄107 年7 月30日嘉義文化路郵局334 號存證信函聲明之權利。」（見本院卷第117 頁），原告亦自陳系爭退屋申請書乃其等所簽立（見本院卷第172 頁），堪認被告抗辯系爭契約業經兩造合意解除等語，應為可採。

原告主張被告收受系爭存證信函後承諾返還175 萬元價金予原告，但稱該款項均由履約專戶保管，原告需簽署文件配合取款，且文件內容與兩造權利義務關係無涉，其等才會依被告指示草率簽署系爭退屋申請書，又系爭退屋申請書所載購屋及退屋之日期竟為同一日，顯然有誤，再倘兩造已於107 年8 月1 日合意解除系爭契約，被告怎會於同日寄發存證信函通知原告若無法履約將沒收系爭預售屋總價15％之違約金，再者，原告未違反系爭契約各項義務不需賠償被告違約金，在在可徵原告係遭被告詐欺，爰依民法第92條規定，撤銷系爭退屋申請書意思表示云云。被告則否認有何詐欺行為。查：

按因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1 項前段有明文規定。而上開規範所欲保護之法益為「表意者意思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形。又按當事人主張其意思表示係因被詐欺而為之者，應就其被詐欺之事實，負舉證之責任（最高法院98年度台上字第1049號判決意旨參照）。準

此，原告主張被告以前揭情詞詐欺原告，致原告陷於錯誤簽立系爭退屋申請書，為被告所否認，參照前述說明，應由原告就被詐欺之事實，負舉證之責任。

然查，原告並未舉證證明被告曾承諾返還175 萬元價金，且以配合取款為由要求原告簽立內容與兩造權利義務關係無涉之文件；況且，系爭退屋申請書上已明確記載「違約金酌減、原告放棄系爭存證信函聲明之權利」等文字，原告乃具有相當智識之社會人士，應無不能理解文意之情，無從諉為不知該等關於兩造間就系爭契約所生之違約金、遲延利息請求等明確約定；至系爭退屋申請書上購屋與退屋日誤載為同日，被告抗辯乃原告自行填載乙節，原告並未爭執，亦難據此推認有何影響原告意思決定自由之情形；又原告主張被告於107 年8 月1 日寄發存證信函通知原告若無法履約將沒收系爭預售屋總價15％之違約金，固舉該存證信函為證（見本院卷第209-211 頁），惟被告抗辯兩造係於107 年8 月1 日下午合意解除系爭契約，而該存證信函乃其於當日上午11時寄發，僅為回覆原告系爭存證信函，有該存證信函上之戳章可憑，被告此部分所辯，尚與一般經驗法則無違，原告對於上開時間差又未予爭執，逕以被告於同日寄發該存證信函，遽而主張遭被告詐欺云云，難以憑採。是原告既未舉證證明被告對於原告意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使原告陷於錯誤，自與民法第92條規定得撤銷意思表示之要件不符。從而，原告主張依民法第92條規定，撤銷系爭退屋申請書意思表示，洵屬無據。

綜上，系爭契約既經兩造合意解除，業如前述，則系爭契約即因解除而溯及歸於消滅，原告不得再對該業已溯及歸於消滅之系爭契約行使解除權，故原告主張以本件起訴狀繕本之送達對被告為解除系爭契約之意思表示云云，自不生解除契約之效力；另原告請求被告返還之已付價金50萬元，業經兩造約定轉為違約金沒收，被告受領該50萬元自有法律上原因。再原告除不得再對系爭契約行使解除權外，亦不得依系爭契約之約定請求

被告給付遲延利息，要屬當然。從而，原告主張依民法第259條或第179條規定，請求被告返還已支付價金50萬元，以及依系爭契約第13條約定，請求被告給付遲延利息7萬8750元，均於法無據，不能准許，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與調查證據之聲請，經核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　9　　日

民事第八庭　法　官　陳筠媛

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　9　　日

書記官　施盈如