

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第569號

原告 謝明昌
訴訟代理人 田勝侑律師
吳珮芳律師
曹涵鈞律師

被告 劉郭菊
訴訟代理人 孫志鴻律師
輔助人 劉谷晞
訴訟代理人 孫志鴻律師
輔助人 劉谷蕙
訴訟代理人 孫志鴻律師
輔助人 劉谷瑤

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣45萬492元，及自民國113年5月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔25分之8，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣45萬492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、原告主張：

(一)原告經由中信房屋高雄中正加盟店仲介以總價新臺幣（下同）1,288萬元向被告購買坐落高雄市○○區○○段0000○○0000000地號土地及其上同區段694建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號，與上開二筆土地合稱系爭房

01 地)。雙方於民國111年7月19日簽訂不動產買賣契約書（下
02 稱系爭買賣契約），並由僑馥建築經理股份有限公司（下稱
03 僑馥公司）辦理「買賣價金履約保證」。依系爭買賣契約第
04 5條第2項、第6條第2項約定，於簽約時，原告依約應將第一
05 期款匯入中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶
06 專屬帳號：00000-0000000000（下稱履保專戶），被告應交
07 付所有權狀正本、印鑑證明、戶籍資料、稅單等產權移轉所
08 需文件予特約地政士，雙方應配合完成不動產所有權移轉之
09 書表用印。

10 (二)原告於111年7月19日簽約當日即依不動產買賣價金履約保證
11 申請書（下稱履保申請書）第5條第1項第1款約定，將定金2
12 0萬元交予特約地政士解繳至履保專戶，復於111年7月21日
13 將第一期價金餘額109萬元匯入履保專戶。詎料，被告於原
14 告給付第一期買賣價金後，竟拒絕配合交付移轉所有權所需
15 文件，亦拒絕配合完成不動產所有權移轉之書表用印，原告
16 遂於112年6月27日以高雄民族社區郵局第213號存證信函
17 （下稱第213號信函）催告被告於文到7日內履約，被告屆期
18 仍未履約，堪認被告已有毀約不賣之意，原告再於112年8月
19 25日以高雄西甲郵局第630號存證信函（下稱第630號信函）
20 通知被告解除系爭買賣契約。原告並依履保申請書第3條第1
21 項約定，將上開解除系爭買賣契約之事以書面通知僑馥公
22 司，經僑馥公司於112年12月28日內湖郵局第1240號存證信
23 函（下稱第1240號信函）定7日期限催告被告起訴，亦未獲
24 被告置理。本件第213號、第630號信函固均因招領逾期而退
25 件，然原告已將催告履行、解除契約之意思表示寄送被告住
26 所地，被告於客觀上亦無不能領取之情形，故被告於受招領
27 通知時，第213號、第630號函所為之意思表示即已到達被告
28 而發生效力，是系爭買賣契約之解除係可歸責於被告違約之
29 事由，原告自得依系爭買賣契約第10條第1、3項約定，請求
30 被告給付懲罰性違約金129萬元。

31 (三)又系爭買賣契約解除後，原告領回匯入履保專戶內第一期簽

01 約款129萬元，其中遭扣除之地政士費用6,000元、履約保證
02 費用3,864元，此部分因被告違約而成為無益支出，另原告
03 於111年7月19日、21日分別將第一期款20萬、109萬元匯入
04 履保專戶，因被告故意不履約，迄至113年1月29日因系爭買
05 賣契約解除始得領回，是原告於此段期間無法運用129萬
06 元，按法定利率5%計算之利息損失為9萬8,646元【計算式：
07 20萬元 \times (1+166/365+29/366)+109萬元 \times (1+164/365+2
08 9/366)=9萬8,646元，元以下四捨五入】，扣除已自履保專
09 戶受領之利息8,018元，原告尚受有利息損失9萬628元(計算
10 式：9萬8,646元-8,018元=9萬628元)，故原告得依系爭買
11 賣契約第10條第1、3項約定，請求被告賠償地政士費用6,00
12 0元、履約保證費用3,864元、利息損失9萬628元，共計10萬
13 492元。

14 (四)爰依系爭買賣契約第10條第1、3項約定、民法第250條規定
15 提起本訴等語，並聲明：(一)被告應給付原告129萬元，及自
16 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
17 (二)被告應給付原告10萬492元，及自起訴狀繕本送達翌日起
18 至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願以現金或同類之金
19 融機構可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：被告自110年2月即罹患失智症，並領有身心障礙
21 證明，已不能為意思表示、受意思表示或辨識其意思表示之
22 效果；或有精神障礙或其他心智缺陷，致其為意思表示或受
23 意思表示，或辨識其意思表示效果之能力，顯有不足，故被
24 告兒子甲○○於111年5月即向臺灣高雄少年及家事法院(下
25 稱少家法院)聲請監護宣告，嗣經少家法院以111年度監宣字
26 第438號裁定「宣告被告應受輔助」，則依民法第15條之2規
27 定，系爭買賣契約因未經輔助人同意而簽立而無效，且系爭
28 買賣契約亦非由被告所親簽，並係於無意識或精神錯亂中所
29 為之行為，主張系爭買賣契約無效，則原告依系爭買賣契約
30 第10條第1、3項約定，請求被告給付懲罰性違約金129萬
31 元、賠償地政士費用、履約保證費用、利息損失共10萬492

01 元，均屬無據等語置辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲
02 請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
03 行。

04 三、兩造不爭執事項

05 (一)原告經由中信房屋高雄中正加盟店仲介以總價1,288萬元向
06 被告購買系爭房地，兩造於111年7月19日簽訂系爭買賣契約
07 書（因被告不會寫字，故由被告女兒乙○○代簽被告姓名，
08 另有蓋用被告私章），並由僑馥公司辦理「買賣價金履約保
09 證」。

10 (二)依系爭買賣契約第5條第2項、第6條第2項約定，於簽約時，
11 原告應將第一期款匯入履保專戶，被告應交付所有權狀正
12 本、印鑑證明、戶籍資料、稅單等產權移轉所需文件予特約
13 地政士，雙方應配合完成不動產所有權移轉之書表用印，另
14 依系爭買賣契約第9條第6項約定，最遲不得逾111年9月30日
15 辦理點交。

16 (三)原告於111年7月19日簽約當日依履保申請書第5條第1項第1
17 款約定，將定金20萬元交予特約地政士解繳至履保專戶，復
18 於111年7月21日將第一期價金餘額109萬元匯入履保專戶。

19 (四)被告於原告給付第一期買賣價金後，未配合交付移轉所有權
20 所需文件，亦未配合完成不動產所有權移轉之書表用印，原
21 告遂於112年6月27日以第213號存證信函催告被告於文到7日
22 內履約（因投遞不成功，於112年6月30日到達仁武八德郵局
23 招領中，嗣於112年7月18日因招領逾期遭退回），原告再於
24 112年8月25日以第630號存證信函通知被告因屆期未履約故
25 解除系爭買賣契約（因投遞不成功，於112年8月30日到達仁
26 武八德郵局招領中，嗣因招領逾期遭退回）。原告並依履保
27 申請書第3條第1項約定，將上開解除系爭買賣契約之事以書
28 面通知僑馥公司，經僑馥公司於112年12月28日第1240號存
29 證信函定7日期限催告被告起訴，亦未獲被告置理。

30 (五)原告於113年1月29日領回1,288,154元（即原告已給付價金1
31 29萬加計銀行利息8,018元，扣除本交易所需地政士費用6,0

01 00元、履約保證費用3,864元後之餘額)。

02 (六)被告於112年12月21日經少家法院以111年度監宣字第438號
03 裁定宣告應受輔助，經被告不服提起抗告，目前由113年度
04 家聲抗字第24號事件審理中，尚未確定。

05 四、本院之判斷

06 (一)系爭買賣契約是否有效？

07 1.按簽名之代行，係指經本人授權，直接以本人名義簽名，而
08 未表明為代理人及代理之意旨而言，第三人經本人授權代為
09 簽名，其效力自及於本人(最高法院107年度台上字第408號
10 判決意旨參照)。查兩造於111年7月19日當面協商並簽訂系
11 爭買賣契約，因被告不會寫字，故由被告女兒乙○○代簽被
12 告姓名，另有蓋用被告私章等情，有系爭買賣契約影本在卷
13 可參(審訴卷第29頁至第47頁)，且為兩造不爭執(如不爭執
14 事項(-))，此部分事實應堪認定。被告雖抗辯系爭買賣契約
15 非其親簽故無效等語，然經本院當庭勘驗原告提出之111年7
16 月19日錄影光碟，勘驗結果為：「原告提出之擷取畫面及簡
17 述對話情形(即訴卷第79頁至第87頁)與勘驗之光碟內容相
18 符。由錄影畫面中可見被告意識清楚能溝通對話，亦未曾表
19 示不同意出售系爭房地，並於代書詢問是否同意由女兒代簽
20 名時，亦未表示反對，並配合交付證件、印鑑章，且同意於
21 9月30日前搬出房屋」，有勘驗筆錄附卷可參(訴字卷第191
22 頁)，則由兩造簽約過程可見被告明確知悉要出售系爭房
23 地，且主動配合交付證件、印鑑章，亦未反對由乙○○代簽
24 被告姓名在系爭買賣契約「立契約書人-賣方欄位」，客觀
25 上足認被告授權乙○○代行其簽名，該出賣系爭房地之意思
26 表示自及於被告，故被告辯稱系爭買賣契約非被告親簽而屬
27 無效等語，自無理由。

28 2.次按受監護宣告之人，無行為能力；無行為能力人之意思表
29 示，無效；雖非無行為能力人，而其意思表示，係在無意識
30 或精神錯亂中所為者亦同，民法第15條、第75條分別定有明
31 文。上開規定旨在兼顧表意人權益及交易安全，即成年人如

01 未受監護宣告，除有心神喪失、無意識或精神錯亂而達喪失
02 意思能力程度之情形外，所為之法律行為自屬有效。至受輔
03 助宣告之人，並不因輔助宣告而喪失行為能力，僅於為特定
04 之行為時，須經輔助人同意（參照民法第15條之2第1項規
05 定），則其於受輔助宣告前所為之法律行為，除行為時有上
06 述喪失意思能力之情形外，應屬有效。又所謂「無意識」，
07 係指全然無識別、判斷之能力而言；「精神錯亂」，則指精
08 神作用發生障礙，已達喪失自由決定意思之程度而言，亦即
09 全然欠缺意思能力而不能為有效的意思表示而言。因此，表
10 意人行為時並非全然欠缺意思能力（即未達上述無意識或精
11 神錯亂之程度），縱不具正常之意思能力，亦難謂其意思表
12 示係在無意識或精神錯亂中所為。又意思能力較常人顯有不
13 足之人，於未受輔助宣告以前，既欠缺公示方法使交易相對
14 人得以確認行為人所為法律行為之效力；且斯時行為人並無
15 輔助人，其法律行為之效力是否可得輔助人承認未定，致其
16 法律行為之效力懸於效力未定之狀態，對於交易安全之保障
17 傷害程度更強。故法律就意思能力顯較常人不足之行為人，
18 所為重大法律行為之效力，在其受輔助宣告前雖無明文規
19 定，應認為其所為法律行為即屬有效，並未違反法律規範之
20 計劃及意旨，尚難認係法律規定之缺漏，無以類推適用為補
21 充。換言之，成年人在法院宣告應受輔助裁定生效前，其行
22 為時非全然欠缺或喪失意思能力，應認有完全之行為能力，
23 所為法律行為當屬有效。因此，於98年11月23日增訂施行民
24 法第15條之1及第15條之2後，因精神障礙或其他心智缺陷，
25 致為意思表示或受意思表示，或辨識意思表示效果之能力，
26 顯有不足之人，於未受輔助宣告以前，其為民法第15條之2
27 第1項各款所列重要法律行為之效力，尚無從擴張解釋適用
28 民法第75條後段，亦不得類推適用民法第15條之2並準用民
29 法第79條、第80條、第82條之規定。

30 3.經查，被告辯稱於110年2月間即罹患失智症，嗣甲○○於11
31 1年5月間向少家法院聲請監護宣告，經少家法院裁定「宣告

01 被告應受輔助」，故系爭買賣契約因未經輔助人同意而簽立
02 應屬無效，且係於無意識或精神錯亂中所為之行為，依民法
03 第75條規定亦屬無效等語，為原告所否認，被告就此有利於
04 己之事實自應負舉證責任。然查，被告於111年7月19日簽約
05 時尚未受輔助宣告，自無民法第15之2條應經輔助人同意規
06 定之適用，此部分抗辯自無理由。又觀之被告固提出110年1
07 0月14日高雄榮民總醫院（下稱榮總）診斷證明書記載：

08 「輕度失智症，老年性失智症(CDR=1)，於110年2月20日起
09 門診追蹤至今」、及身心障礙證明記載「障礙等級-輕度(鑑
10 定日期：111年2月24日)」等情(訴字卷第35至37頁)，惟僅
11 能證明被告當時已罹患輕度失智症，審酌失智症為漸進發展
12 之疾病，並非一罹此疾病即喪失辨別事理之能力，而輕度失
13 智症患者雖有認知功能障礙，但未達全然無識別、判斷之能
14 力，及完全喪失自由決定意思之程度，難認恆常處於無意識
15 或精神錯亂之狀態，自難單以被告簽約時罹患失智症即推認
16 已處於無意識或精神錯亂之狀態。

17 4. 佐以被告於111年8月1日經榮總鑑定其精神狀態，鑑定結果
18 略以：被告目前整體智能表現屬「輕度失智」程度，... 故
19 被告目前之精神狀態已達因精神障礙或其他心智缺陷，致其
20 為意思表示或受意思表示，或辨識其意思表示效果之能力顯
21 有不足之程度，建議施予輔助宣告等語，有榮總精神狀況鑑
22 定書可參(參少家法院111年度監宣字第438號卷(-)第89頁至
23 第96頁)，足認被告於111年8月間為輕度失智程度，雖已達
24 到「為意思表示或受意思表示，或辨識其意思表示效果之能
25 力，顯有不足」，惟未達到「不能為意思表示或受意思表
26 示，或不能辨識其意思表示之效果」，此亦核與本院前開勘
27 驗結果可見被告於111年7月19日簽約當天意識清楚能溝通對
28 話等情相符(訴字卷第191頁)，益見其意思能力雖有不
29 足，但無證據認定其於簽約當時已無識別、判斷之能力或喪
30 失自由決定意思之程度，則被告抗辯係在無意識或精神錯亂
31 中簽約等語，要無理由，足認系爭買賣契約確因兩造之意思

01 表示合致而生效。

02 (二)原告請求被告給付懲罰性違約金129萬元、賠償地政士費用
03 6,000元、履約保證費用3,864元、利息損失9萬628元，有無
04 理由？

05 1.按表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所
06 地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相
07 對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事
08 由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達
09 相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要(最高法院1
10 09年度台上大字第908號裁定意旨參照)。又依系爭買賣契約
11 第10條約定：「一、除本約有特別約定外，甲乙另一方若發
12 生不依約履行義務之違約情事，經他方定七日以上期間催告
13 仍未履行，他方有權主張解除契約；經僑馥建經進行最終催
14 告或認證，得由僑馥建經據以執行專戶價金之撥付作業。

15 三、本約簽訂後，乙方(即被告)若有擅自解約、不為給付、
16 給付不能或違約情事致本約解除時，除應負擔甲方所受損害
17 之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應返還乙方已支配
18 之價金，並同意按甲方(即原告)已支付價金總額及開立本票
19 或支票之面額，作為懲罰性違約金另行給付甲方」等語，有
20 系爭買賣契約附卷可參(審訴卷第43頁)。

21 2.經查，依兩造不爭執事項(二)(四)，可知被告有不依約履行義務
22 之違約情事，原告遂分別以第213、630號信函為催告被告履
23 行契約義務、解除契約之意思表示，雖前開信函均因招領逾
24 期退回，惟依前揭實務見解，被告未舉證證明有何客觀上不
25 能領取之正當事由，應認被告受招領通知時，原告所為催
26 告、解除契約之意思表示均已到達被告而發生效力，不以被
27 告實際領取為必要，是系爭買賣契約業於112年8月30日經原
28 告合法解除，堪以認定。

29 3.系爭買賣契約既因被告違約而經原告合法解除，原告自得依
30 系爭買賣契約第10條第3項約定，請求被告給付懲罰性違約
31 金及負擔損害賠償責任，茲就原告請求項目分述如下：

01 (1)懲罰性違約金部分：按約定之違約金額過高者，法院得減至
02 相當之數額，民法第252條定有明文。而違約金是否相當，
03 應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形及
04 債務人如能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌
05 定之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院
06 自得酌予核減，不因懲罰性違約金或賠償預定性違約金而異
07 。倘違約金屬懲罰性質者，並應參酌債務人違約之情狀以為
08 判斷（最高法院89年度台上字第1709號、110年度台上字第2
09 810號判決意旨參照）。查系爭買賣契約第10條約定已載明
10 為「懲罰性違約金」，則兩造所約定之違約金性質自屬懲罰
11 性違約金，審酌系爭買賣契約於111年7月19日簽訂，被告最
12 遲應於111年9月30日前辦理點交，因被告無故違約，經原告
13 於112年8月30日解除契約，期間歷時1年多，而系爭買賣契
14 約價金為1,288萬元，考量原告因本件締約及解約耗費之時
15 間、精力、費用、及被告履約與否之利益得失、違約情狀、
16 一般客觀事實及交易當時房地產景氣之社會經濟狀況各節，
17 認原告請求被告給付129萬元懲罰性違約金，尚屬過高，應
18 酌減至35萬元為適當，逾此範圍之請求，則非有據。

19 (2)地政士費用、履約保證費用部分：原告因系爭買賣契約而支
20 出地政士費用6,000元及履約保證費用3,864元乙節，為兩造
21 所不爭執（如兩造不爭執事項(五)），則系爭買賣契約因被告
22 違約而解除，上開地政士費用及與履約保證費用之支出，即
23 成無益之費用，而為原告所受之損害，則原告請求被告賠償
24 此部分損害共9,864元即屬有據。

25 (3)利息損失部分：原告於111年7月19日給付20萬元、於同年7
26 月21日給付109萬元至履保專戶，至113年1月29日因系爭買
27 賣契約解除始領回129萬元，此期間堪認受有不能處分、利
28 用該金錢之損失，而利息為使用金錢之對價，且該款項除可
29 能存入銀行外，亦可能做為其他用途，以獲得更高之投資報
30 酬，是原告確實受有該期間不能自由運用買賣價金之相當於
31 利息之損害。又依民法第233條第1項前段、第203條規定，

01 此項遲延利息之本質屬於法定損害賠償，應可據為遲延利用
02 本金所生損害之法定賠償標準。準此，原告主張其中20萬元
03 自111年7月19日起至113年1月29日止；其中109萬元自111年
04 7月21日起至113年1月29日止，按法定利率5%計算此期間所
05 受損害金額為98,646元（計算式如審訴卷第105頁），扣除
06 履保專戶已給付之孳息8,018元，則原告請求被告給付利息
07 損失90,628元（計算式：98,646元－8,018元），應予准
08 許。

09 4. 綜上，原告依系爭買賣契約第10條第1、3項、民法第250條
10 規定，請求被告給付懲罰性違約金35萬元、地政士費用6,00
11 0元、履約保證費用3,864元、利息損失90,628元，為有理
12 由，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

13 (三) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
15 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
16 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
17 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
18 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
19 段及第203條分別定有明文。查本件原告對被告之違約金及
20 損害賠償請求權，均屬未定給付期限之金錢債權，於原告起
21 訴狀繕本送達被告之日起，即生催告之效力，從而，原告請
22 求被告給付45萬492元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年5
23 月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
24 予准許，逾此範圍之請求，則無理由。

25 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第10條第1、3項、民法第25
26 0條規定，請求被告給付45萬492元，及自113年5月27日起至
27 清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾
28 此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

29 六、本判決主文第1項係所命給付之金額未逾50萬元之判決，依
30 民事訴訟法第389條第1項第5款規定，不待原告聲請，即應
31 依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假

01 執行，經核尚無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告
02 敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
04 經本院審酌後，認均於本判決結果無影響，爰不逐一論述。
05 至被告聲請傳訊證人即監護宣告事件之程序監理人林夙慧律
06 師到庭證明被告簽約時已失智，且仲介也知道被告失智等
07 情，然依前開說明，此部分於本案結果無影響，自無傳喚之
08 必要，併此敘明。

09 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決
10 如主文。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
12 民事第二庭 法官 翁熒雪

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日
17 書記官 方柔尹