

臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度上字第111號

110年度上字第112號

110年度上易字第119號

110年度上易字第120號

110年度上易字第121號

上訴人 吳盈良

訴訟代理人 李慶榮律師

劉建畿律師

林宜儒律師

吳任偉律師

朱萱諭律師

被上訴人 黃俊昇

梁文志

詹慶光

詹慶輝

詹慶炎

聯合國建設開發有限公司

兼上一人

法定代理人 洪劉燕秋

上一人

訴訟代理人 潘怡珍律師

黃淑芬律師

上七人共同

訴訟代理人 張啟祥律師

上列當事人間因履行契約事件，上訴人對於中華民國110年2月18日臺灣高雄地方法院109年度訴字第307、308、309、310、311號第一審判決提起上訴，本院合併辯論及裁判，於111年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 原判決關於命上訴人各給付被上訴人黃俊昇超逾新台幣伍拾參萬
03 參仟參佰參拾參元、被上訴人梁文志超逾新台幣伍拾參萬參仟參
04 佰參拾參元、被上訴人洪劉燕秋超逾新台幣伍拾參萬參仟參佰參
05 拾參元、被上訴人聯合國建設開發有限公司超逾新台幣貳佰壹拾
06 參萬參仟參佰參拾參元、被上訴人詹慶光、詹慶輝、詹慶炎超逾
07 新台幣壹佰零陸萬陸仟陸佰陸拾陸元等本息部分，及該部分假執
08 行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

09 前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請，均駁回
10 。

11 其餘上訴駁回。

12 第一審、第二審訴訟費用由上訴人負擔十分之四，餘由被上訴人
13 負擔。

14 事實及理由

15 壹、程序方面：

16 按二人以上為訴訟標的之權利或義務，本於同一之事實上及
17 法律上原因者，得為共同訴訟人，一同起訴或被訴。分別提
18 起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張者，法院
19 得命合併辯論；命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁判，民事
20 訴訟法第53條第2款、第205 條第1 、2 項分別定有明文。
21 本件被上訴人於原審先後對上訴人提起履行契約之訴，並經
22 原審以109年度訴字第307、308、309、310、311號審理，因
23 被上訴人於本院所主張之基礎事實、爭點及提出之證據資料
24 亦均相同並可通用，故為避免重複審理及裁判歧異，爰將上
25 開數訴合併辯論及裁判，先予說明。

26 貳、實體方面：

27 一、被上訴人起訴主張：伊等為坐落高雄市○○區○○段000○○
28 00○○000地號土地及其上同段000至000建號，即高雄市○○
29 區○○○街00號地下一樓至七樓建物（下稱系爭大樓）各樓
30 層之所有權人。上訴人於民國108年7月24日向伊等購買系爭
31 大樓（伊等所有樓層之建號、門牌號碼、土地權利範圍、約

定總價及簽約款均如原審判決附表所示，下稱附表），兩造簽立有不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），上訴人於簽約時，以開立本票之方式給付簽約金（金額各如附表所示，下稱系爭本票），並交付予土地代書即訴外人陳振豐，且兩造為保障本件買賣價金之收付而與訴外人國泰世華商業銀行簽訂成屋買賣價金信託契約。上訴人依約本應於108年8月31日前委請房屋結構安全技師完成系爭大樓之結構安全鑑定，詎上訴人藉故拖延，未於上開期限完成房屋結構安全鑑定手續，亦未於約定交屋期日之108年10月8日給付剩餘買賣價金。伊等前於108年10月5日以存證信函催告上訴人應於函到8日內履約及給付價金未果，又委請律師於108年10月25日發函，催告上訴人應於文到3日內履約及給付價金，否則將解除契約，然上訴人於108年10月28日收受上開律師函後，仍未於期限內（即於108年11月1日前）履約，反委請律師於108年10月31日發函向伊等表示系爭買賣契約不生效力，其無給付價金之義務，並要求伊等返還本票等語。是系爭買賣契約係因可歸責上訴人之事由致不能履行，上訴人自不得請求返還已給付之定金，且伊等已以書狀送達上訴人之日即110年10月18日，對上訴人為解除契約之意思表示，依系爭買賣契約12條第2項約定，伊等得於解約後沒收上訴人所給付之全部款項，爰依系爭買賣契約第12條及民法第367條、249條、250條，求為判決：(一)上訴人應各給付被上訴人黃俊昇新台幣（下同）136萬6,666元、被上訴人梁文志136萬6,667元、被上訴人洪劉燕秋136萬6,666元、被上訴人聯合國建設開發有限公司（下稱聯合國公司）473萬3,333元、被上訴人詹慶光、詹慶輝、詹慶炎236萬6,667元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：伊因欲自行經營飯店而有購買整棟大樓之需求，適見系爭大樓之銷售廣告載明房間數為88間，符合伊所需乃有意購買，進而與仲介接洽、看屋並辦理簽約等事宜。

伊既為經營飯店而購買系爭大樓，特別重視房屋結構之安全及飯店執照申請之許可，兩造乃於系爭買賣契約之特別約定事項第4項約定：「買方就本件買賣標的申請房屋結構安全技師辦理結構安全鑑定，最晚於108年8月31日前鑑定完成，若安全結構無虞，則本件買賣契約成立生效」等語，詎伊於簽約後，竟發現系爭大樓有重大違建，即將兩個天井、頂樓、一樓及地下一樓停車場違建成房間，經伊委請之建築師勘查後表示，倘拆除上開違建，對建物整體結構安全，有重大影響，故依上開約定內容，系爭買賣契約不生效力。縱認系爭買賣契約有效，伊於簽約前至現場察看及簽約時，被上訴人均未告知系爭大樓有大天井之違建存在，並於簽約後始交付藍晒圖，伊持該藍晒圖至現場比對後，始發現大天井存在，上訴人故意未告知，顯係惡意欺瞞，伊自得依民法第92條規定撤銷買賣之意思表示。又被上訴人明知伊購買系爭大樓，係為經營飯店之用，系爭大樓因存有大天井之重大違建，勢必拆除，以符合旅館業之法令，若未予拆除，無法取得主管機關之許可以經營飯店，購屋目的即無法達成，是系爭大樓可否供作飯店之經營，於交易上認為重要，屬意思表示內容之錯誤，伊亦得依民法第88條規定撤銷錯誤之意思表示。況系爭大樓之天井經改建為房間，有遭主管機關強制拆除之虞，且拆除後，系爭大樓將成危樓，顯有滅失或減損房屋價值及旅館預定效用之瑕疵，且該瑕疵於訂約時即已存在，被上訴人自應負物之瑕疵擔保責任，而伊以答辯狀繕本之送達，對被上訴人為解除契約之意思表示，系爭買賣契約既已解除，伊即無給付價金之義務等語置辯。

三、原審判命上訴人應各給付黃俊昇136萬6,666元、梁文志136萬6,667元、洪劉燕秋136萬6,666元、聯合國公司473萬3,333元、詹慶光、詹慶輝、詹慶炎236萬6,667元，及均自109年1月1日（即起訴狀繕本送達翌日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並為附條件准免假執行之宣告。上訴人聲明不服，提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於

01 第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上
02 訴駁回。

03 四、兩造不爭執事項：

04 (一)被上訴人為坐落高雄市○○區○○段000○○○○地號土
05 地之共有人及其上如附表所示建號（共同使用高雄市○○區
06 ○○○段000○號）、門牌號碼高雄市○○區○○○街00號地
07 下一樓至七樓建物之所有權人，各樓層之所有權人如附表所
08 示。

09 (二)兩造於108年7月24日簽訂不動產買賣契約書（被上訴人均委
10 由訴外人洪漢杰處理買賣洽談事宜及簽約），約定由上訴人
11 向被上訴人購買如附表所示之不動產，買賣價金各如附表所
12 示，並各簽訂不動產買賣契約書（格式相同），約定交屋日
13 期為108年10月8日，買方於當日應付清尾款。

14 (三)上訴人於簽約時以開立本票之方式給付如附表約定買賣價金
15 欄之簽約款（金額各如附表所示，兩造對系爭本票係作為簽
16 約款或簽約款之擔保，有爭執），並交付予仲介之特約代書
17 陳振豐。

18 (四)依系爭買賣契約第4條「價款給付」第7項約定，兩造同意系
19 爭買賣契約依國泰世華商業銀行之價金履約保證相關規定辦
20 理，兩造並與國泰世華商業銀行簽訂成屋買賣價金信託契
21 約。

22 (五)系爭買賣契約第17條特別約款約定：「一、買賣雙方同意以
23 本件買賣總價按房屋及土地分拆方式計算房屋、土地出售價
24 格，分拆方式由買賣雙方另行協議之。二、買方預計貸款
25 （依各個契約標的之金額約定預計貸款金額），若買方貸款
26 不足，於完稅時以現金補足。三、賣方以房屋現況辦理交
27 屋，不負擔漏水之保固責任。四、買方就本件買賣標的申請
28 房屋結構安全技師辦理結構安全鑑定，最晚於108年8月31
29 日前鑑定完成，若安全結構無虞，則本件買賣契約成立生
30 效，倘屬危樓，則由買賣雙方另行協議。五、賣方申請土地
31 鑑界，若有佔用或遭他人佔用本件土地，賣方需於交屋前負

責排除或雙方協議找補之。」等語，並經兩造簽章。

(六)上訴人迄未申請房屋結構安全技師辦理結構安全鑑定。

(七)被上訴人於108年10月5日以存證信函催告上訴人於文到8日內履約及給付價金，再於108年10月25日以律師函催告上訴人於文到3日內履約及給付價金，否則將解除系爭買賣契約等語，上訴人於108年10月28日收受上開律師函。

(八)上訴人於108年10月31日委請律師發函表示系爭買賣契約不生效力，要求被上訴人返還系爭本票。

(九)系爭大樓之建築完成日期為79年1月22日，曾作為花上花大旅館（79年8月9日核准設立登記，95年1月3日廢止）、我家商務旅館（89年10月12日核准設立登記，106年9月30日歇業）經營使用。

五、系爭買賣契約是否成立生效？

(一)按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力。因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就。民法第99條第1項、第101條分別定有明文。查，系爭買賣契約第17條特別約款約定：「四、買方就本件買賣標的申請房屋結構安全技師辦理結構安全鑑定，最晚於108年8月31日前鑑定完成，若安全結構無虞，則本件買賣契約成立生效，倘屬危樓，則由買賣雙方另行協議」，是系爭買賣契約係以系爭大樓經買方即上訴人委請結構技師鑑定後認安全結構無虞，始成立生效，固可認系爭買賣契約係附有停止條件，惟亦約明上訴人至遲應於108年8月31日前完成鑑定，而被上訴人曾先後於108年10月5日、同年月25日以存證信函及律師函催告上訴人完成結構安全鑑定，上訴人則於108年10月31日以律師函表示系爭大樓結構安全堪慮，系爭買賣契約不生效力等語，且上訴人迄未委請結構安全技師辦理結構安全鑑定（不爭執事項(六)、(七)；因本件合併審理，事證內容相同，故以下所稱之原審卷，擇以109年度訴字第307號卷宗為準。原審審訴卷第91至95頁、第105至109頁、第129至131頁），可見上訴人已無依約申請完成鑑

01 定而成就條件之意，而以不正當行為阻止條件之成立，依上
02 開規定，應視為條件已成就，系爭買賣契約已成立生效。

03 (二)上訴人雖辯以：伊購買系爭大樓之目的係經營旅館，倘系爭
04 大樓未符合結構安全之條件時，已無法達該目的，則系爭買
05 賣契約未成立生效云云。然依系爭買賣契約第17條第4項後
06 段約定：「倘屬危樓，則由買賣雙方另行協議」，是系爭大
07 樓縱經上訴人委請結構安全技師鑑定後，認屬危樓，仍需由
08 兩造另以協議方式處理，非逕致系爭買賣契約不成立生效。
09 而上訴人既係為經營旅館而購買系爭大樓，果其有系爭大樓
10 經鑑定後為結構安全堪慮之危樓，系爭買賣契約即不成立生
11 效之意，理應於簽約時將此以文字載明於前開約款內，以明
12 兩造之權利義務，該約款既未記載系爭大樓若屬危樓，系爭
13 買賣契約即不成立生效等語，上訴人自不得另為與契約文義
14 不同之解釋。故上訴人上開所辯，與系爭買賣契約內容不
15 符，自無可採。

16 (三)上訴人又辯以：伊委請專業人員至系爭大樓進行結構安全鑑
17 定前，獲悉被上訴人應提供相關建築圖面以供比對，乃委由
18 仲介向被上訴人轉達上情，且因南部連日大雨，被上訴人同
19 意寬限幾日，嗣仲介於108年9月5日取得系爭大樓之藍晒圖
20 後，伊即委託建築師及室內設計師於同年月18日至系爭大樓
21 勘查，被上訴人之代理人洪漢杰亦到場，其於勘查時全程未
22 表示反對，足認兩造間已合意延展鑑定期限云云，並提出上
23 訴人與本件買賣仲介王睿紳（即王瑞良）於108年8月30日、
24 108年9月5日之LINE對話截圖紀錄、上訴人委請林揚建築師
25 及曹晃端設計師現場初勘之文件等件為證（以下所稱之本院
26 卷，擇以110年度上易字第119號卷為準。本院卷一第143至1
27 49頁）。惟為被上訴人所否認。查，依上開108年8月30日對
28 話截圖所示，王睿紳：「剛剛我打給代書說我們這邊的狀況，
29 代書是希望先把合約上8月31號的簽約款先匯入履保，
30 如果之後結構查了有問題都，還可以再處理，賣方那邊我已
31 經有告知我們這邊的狀況請他們寬限幾天」等語；依上開10

01 8年9月5日對話截圖所示，王睿紳將自被上訴人處取得之藍
02 晒圖，先以照片方式傳送予上訴人閱覽；依上開上訴人委請
03 建築師初勘之文件所示，其上敘載高雄市現行建築法規之要
04 求及建築師目視檢查結構安全之結果。此諸事證，均係於兩
05 造簽約後所為，或為上訴人與仲介間之對話內容，被上訴人
06 既未參與其等之對話，自不可能為同意展延之表示；或為被
07 上訴人應上訴人要求提出藍晒圖轉交予上訴人，上訴人持之
08 委請建築師及室內設計師於108年9月18日至系爭大樓初勘之
09 意見，僅可認係被上訴人配合上訴人之要求提出圖面並至現
10 場陪同初勘，而與被上訴人是否同意展延鑑定期限，實屬二
11 事，難認兩造已合意延長結構安全之鑑定。況依上訴人所
12 述，兩造合意展延鑑定日期迄至被上訴人提出系爭大樓鑑定
13 所需資料為止云云（本院卷一第260、261頁），然遍閱系爭
14 買賣契約全文，並無被上訴人應提出鑑定所需相關資料之明
15 文，且證人即本件買賣仲介林文川亦證稱：通常一般房屋買
16 賣兩個月都會交屋，但本件上訴人要找結構技師，就延後交
17 屋，洪漢杰一直催促伊何時要交屋，伊也去催促上訴人趕快
18 交屋，但上訴人一直說結構技師一直沒有過去等語（原審卷
19 二第109、112頁），被上訴人既屢向上訴人催促交屋，豈可
20 能同意上訴人延展鑑定期限。故上訴人上開所辯，與常理有
21 悖，不足憑採。

22 (四)上訴人另以系爭大樓占用他人土地為由，主張系爭買賣契約
23 無效云云。查，證人王睿紳固證稱：108年8月間，被上訴人
24 有申請鑑界，鑑界人員認系爭大樓左右兩邊各占用水溝地，
25 後方占用他人土地，且有違建。鑑界人員表示，系爭大樓左
26 右兩邊及後方占用他人土地，屬重大違建，並向屋主表示
27 5、6年前，隔壁鄰居鑑界後，亦有重大違建之情形，但鑑界
28 人員通融給過，若此次堅決鑑界，即代表上次鑑界人員有通
29 融之情形，鑑界人員要伊向上訴人告知可否不要鑑界，上訴
30 人表示一定要鑑界等語（原審卷二第122頁；本院卷二第20
31 頁），然依系爭買賣契約第17條第5項約定：「賣方申請土

01 地鑑界，若有佔用或遭他人佔用本件土地，賣方需於交屋前
02 負責排除或雙方協議找補之」等語。故縱認系爭大樓有占用
03 水溝地及他人土地為真，亦僅係被上訴人於交屋前應負責排
04 除或兩造協議找補之問題，非謂系爭買賣契約即屬無效。上
05 訴人執此為辯，與契約文義不符，亦不足取。

06 六、上訴人以被上訴人未據實告知系爭大樓之大小天井、1樓停
07 車場、地下1樓及頂樓均經違建為房間；走廊及樓梯寬度不
08 足；後門約有2公尺之違建等事實；又仲介於簽約前並未取
09 得系爭大樓其中2位在海外之所有權人授權，於簽約後始補
10 取得授權，致該2位所有權人事前並未向其據實說明屋況，
11 以其受詐欺而為意思表示為由，依民法第92條撤銷系爭買賣
12 契約之意思表示，有無理由？

13 (一)按因被詐欺或被脅迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其意
14 思表示，但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或
15 可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文
16 。民事法上所謂詐欺云者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示
17 以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示（最高法院18年上
18 字第371號判決要旨參照）。又按當事人主張有利於己之事
19 實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦
20 有明文。是以當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為
21 之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高
22 法院21年上字第2012號判決要旨參照）。

23 (二)查，通觀系爭買賣契約全文，僅以系爭大樓為買賣標的，其
24 內並無系爭大樓應備有若干合法房間數之約定事項，先予敘
25 明。又依受被上訴人委任處理出賣系爭大樓相關事宜之洪漢
26 杰（不爭執事項(二)）與林文川間於簽約前即108年7月10日之
27 錄音譯文所示（原審審訴卷第215至239頁），「

28 林文川：欸，請教你那個，這是88間房間嗎？

29 洪漢杰：我實的是88，啊，那個，那個，那個什麼，那個使
30 （用執）照是70間，合法的是70間喔。

31 林文川：喔，合法的70間。

01 洪漢杰：他就有給人家改過啦

02 林文川：停車位，你那停車位。

03 洪漢杰：他停車位他把它封起來變房間了啊。

04 林文川：哼哼哼。

05 洪漢杰：他地下室

06 林文川：有沒有增建？

07 洪漢杰：增建，有，應該都，舊的都多多少少有啦，有一些
08 。」等語（原審審訴卷第219、229頁）。

09 另證人林文川證稱：伊與王睿紳、陳有為是一個團隊，伊與
10 王睿紳開發客戶，找到了上訴人，他說他有購買飯店的需
11 求，上訴人一再強調是要經營飯店使用，特別要求房間數
12 「80～120間」，銷售的DM是寫88間，伊等確認過有88間，
13 伊等有一層一層去算，間數是從地下室到八樓頂樓加蓋，一
14 到八樓有一間一間進去看、數間數，地下室因為髒亂就沒有
15 一間一間數，所謂的「一間」是房間有床、衛浴設備，case
16 study的90衛其中88間衛是88房的，多出的兩間「衛」是廁
17 所型態的公共空間，飯店大廳有一間衛生間，另一間伊就不
18 清楚在哪裡。3廳應該就是大廳、飯廳，和另一個沒有放床
19 的空間。洪漢杰所提「實的是88…使照是70間」，伊有向上
20 訴人說明過合法的就只有70間，case study上面並沒有標註
21 合法或非法，伊等有直接跟上訴人說明是88間，但合法的是
22 70間，就是case study已經做出來，簽約前就有跟上訴人報
23 告過了，他應該也是有在經營旅館，應該知道以前舊建築物
24 都會有增建的部分，伊等講出70間合法的，他也不覺得有什
25 麼異常，有聯絡上訴人到現場看房子，他也是從地下室一直
26 爬到八樓，至少也有上下看了兩次。伊等在簽約前有發現小
27 天井有違建情形等語（原審卷二第102至110頁）。另證人王
28 睿紳證稱：伊知悉上訴人購買系爭大樓是要經營旅館，他說
29 買下來再去申請旅館執照。現在新舊法規規定的項目不同，
30 會影響房間的數量，還有消防設施的規定，新法規要做消防
31 設施、無障礙空間、逃生梯、電梯要有兩台，而且不能有增

01 建，舊法規就沒有這些限制。伊等會調閱政府機關的資料，
02 如謄本、土地登記、坪數，向屋主詢問有無其他問題，也會
03 到現場看，以前房子一般都會有增建或二次施工，所以向政
04 府機關調的資料都是僅供參考，詳細增建問題都要問屋主才
05 會知道。系爭大樓廣告記載「隔局88房3廳90衛」，只要有
06 隔一間就算一間，本件有隔間就算一個房間，要住房使用才
07 算是房間，通常會有床、衛浴設備，因為已經停業，有些房
08 間會以住房的坪數（約4、5坪）去算，這件有88間衛浴，另
09 外兩個衛浴是一樓大廳或員工使用的廁所。「廳」是大廳、
10 飯廳、公共空間等語（原審卷二第115至117頁）。依上可
11 知，被上訴人確已依系爭大樓隔間現況揭露其房間數（合法
12 或增建），而未刻意隱瞞或為不實訊息之傳達，且本件買賣
13 之仲介於簽約前已向上訴人明確告知系爭大樓之隔間現況及
14 房間數（合計88間，其中70間為合法者），上訴人亦於簽約
15 前實地逐層看屋2次，足認上訴人於簽約時已知悉系爭大樓
16 之小天井、1樓停車場、地下1樓及頂樓等處有增建為房間，
17 暨屋內走廊及樓梯之寬度等情形，難謂被上訴人就此有何施
18 用詐術致上訴人陷於錯誤而買受系爭大樓。又被上訴人已將
19 系爭大樓出賣相關事宜委由洪漢杰處理，洪漢杰既已向上訴
20 人及仲介明確告知系爭大樓之隔間現況及房間數，縱仲介於
21 簽約前未取得被上訴人中2位之授權，上訴人亦無因此而有
22 受被上訴人詐欺之可言。

23 (三)次查，被上訴人於系爭買賣契約看屋及簽約時，並未告知系
24 爭大樓之大天井有增建為房間之情形，而仲介係於簽約後向
25 被上訴人索取系爭大樓之藍晒圖後再交予上訴人，上訴人則
26 於108年9月18日會同其所委請之建築師及室內設計師至系爭
27 大樓勘查後，始發現上情等情，固經上訴人敘明在卷，且被
28 上訴人未予爭執（原審卷二第166頁；本院卷一第162、163
29 頁）。惟系爭大樓早期係由花上花大旅館經營使用，嗣由訴
30 外人即洪漢杰之父洪和平、聯合國公司於89年4月6日經由拍
31 賣程序取得，再於同年10月間交由我家商務旅館經營使用迄

至106年9月30日止，是洪和平、聯合國公司於取得系爭大樓所有權前，系爭大樓即已作為旅館業使用，嗣取得系爭大樓所有權後，仍係交由旅館業者經營，被上訴人並未介入系爭大樓之管理使用等情，此有「花上花大旅館股份有限公司」、「我家商務旅館」之商工登記公示查詢資料、高雄市政府觀光局109年6月15日高市觀產字第10931827300號函所附營利事業登記證、旅館業登記證、准予註銷旅館業登記函可證，核與證人即本件買賣仲介陳有為證述：上訴人有說過還要花3、4千萬來改建系爭大樓，在斡旋過程中，上訴人有提到在之前看屋過程中有發現地下室包成房間改建，因系爭大樓之前由洪劉燕秋所有聯合國公司出租給我家人飯店經營使用，被上訴人買受系爭大樓至出租予我家飯店，到出售系爭大樓期間都沒有改建或增建大樓內部，故簽約當時洪漢杰也不確定大樓究竟有何增建或改建部分，故僅於現況說明書註記有增建部分，但並未備註特定部分等語相符（見台灣高等檢察署高雄檢察分署110年度上聲議字第60號處分書第8頁，原審卷二第229；原審審訴卷第195、197頁、原審卷一第57至65頁）。可見系爭大樓於被上訴人買受前，即已作為旅館經營使用，嗣經被上訴人買受後，仍交由其他旅館業者經營，被上訴人稱其未能確知系爭大樓之大天井有增建為房間之情形，並未悖於常理，是尚難以被上訴人未主動告知上情遽認其係出於詐欺之故意。至上訴人所稱被上訴人未告知後門有約2公尺之違建部分，縱係屬實，然兩造既已依系爭買賣契約第17條第5項約定後續之處理方式，業敘如前，堪認上訴人買受時已認知系爭大樓恐有占用他人土地之虞，其當無因被上訴人未主動告知而陷於錯誤之可言。

(四)又查：

- 1.依108年7月19日之譯文所示（原審卷一第197頁），「王睿紳：你（洪漢杰）說的，我都有跟他（上訴人）說，一定都有跟他說（指系爭大樓便宜賣上訴人乙事）。啊，因為他現在那個點，他現在那個點還都是在這

裡啊。就是他要多花這一條啦。就是他要多花一些
電梯也要換，全部都要打掉，他現在就是煩惱這條
條而已」等語；

2. 依108年7月20日之譯文所示（原審卷一第217頁），「

陳有為：就是沒有那個旅館執照嘛，然後他（上訴人）到時
候必須要，就是說，就是

王睿紳：整個打掉。

陳有為：他已經有先請建築師大概規劃，啊他說頂樓那，都
要把他拆掉。

王睿紳：對。

陳有為：才有辦法會過，這樣對啊，所以那個他的光貸款

林文川：拆除的費用

陳有為：光現金可能花在裝修那部分的話，也要不少」等語
；

3. 依108年7月24日簽約當日之譯文所示（原審審訴卷第241、2
43頁），「

吳盈良：你那個執照時效把它取消這個是差很多的。後面經
營的人他也沒辦法做這麼多房間啊。因為你舊法規
，他就按照舊法規的東西，包括你包括不用，那個
無障礙空間，無障礙，無障礙廁所，都不用做。你
現在重新申請，這都要做，啊你地下室都要拆掉啊
，對啊。

洪漢杰：你看它……，你看那時候就已經連續壁這麼深。

吳盈良：對啊。因為你蓋到地下2樓，最主要是它在旅館執
照你們一停掉了。啊就完全重新來了。重新來，房
間就做不了這麼多了。你房間也做不了這麼多間。

洪劉燕秋（洪漢杰之母）：他們一開始沒這麼多房間啦。

吳盈良：不是，他那時候要撤的時候，如果說你們再按照現
況去申請旅館執照，然後申請完給他停業。

黃純貞：啊我們就不懂啊。

吳盈良：對啊」等語；

01 4.依108年9月18日上訴人會同建築師、室內設計師至系爭大樓
02 現場勘查之譯文所示（原審卷二第53頁）「

03 某人：我們再看那個天井啊

04 某人：天井

05 某人：天井應該補起來變房間了

06 洪漢杰：天井應該是

07 洪漢杰：所以你們說天井是當封起來，天井在這啦

08 某人：有2，看起來有2個嘛

09 洪漢杰：嘿啊」等語（原審卷二第53頁）。

10 5.由上可知，上訴人於簽約前已知悉以系爭大樓經營飯店可使
11 用之房間數與新舊建築法規有關，亦即，系爭大樓先前由花
12 上花大旅館、我家商務旅館經營使用時之舊法規，對建築空
13 間規範相對寬鬆，然斯時既有之旅館營業執照經廢止，而須
14 重新申請時，因新法規對飯店空間有設置無障礙空間等限
15 制，需拆除既有房間而另行規劃，則可作為飯店客房使用之
16 房間數勢必減少，上訴人對此既已明悉而仍願與被上訴人簽
17 訂系爭買賣契約，以系爭大樓之現況購買，堪認上訴人已評
18 估利弊風險始決意為之，難謂被上訴人有何施以詐術致其陷
19 於錯誤而簽訂系爭買賣契約。又上訴人於簽約前實地勘查
20 後，已計畫於買受後將系爭大樓內部隔間全部打除，重新規
21 劃合於新建築法規之隔間，則不論被上訴人於簽立系爭買賣
22 契約時，是否有主動告知系爭大樓之大天井有增建為房屋乙
23 事，對預期重新拆除全部隔間以合法申請旅館營業執照之上
24 訴人而言，難認有何影響，且被上訴人亦無隱瞞此增建事實
25 以詐欺上訴人之可言。況被上訴人之代理人洪漢杰於簽約後
26 亦未隱匿系爭大樓確有大天井存在之情事，且細繹前開108
27 年9月18日譯文內容（原審卷二第45至85頁），上訴人於該
28 時得知大天井存在之事實後，並未當場指摘被上訴人何以未
29 告知大天井之事，反而與建築師、室內設計師當場商議之後
30 應如何改建、設置電梯，或拆除隔間回復天井等，益證上訴
31 人於簽約時就系爭大樓大天井經增建為房間乙事，縱非確

01 知，亦仍有概括性之認識，則其當無受被上訴人詐欺而陷於
02 錯誤致為買賣決意之餘地。

03 (五)綜上，上訴人不能證明被上訴人有故意隱瞞系爭大樓增建、
04 廊梯寬度不足、後方占用他人土地之情，致上訴人陷於錯誤
05 而為買受系爭大樓之事實，故上訴人依民法第92條撤銷系爭
06 買賣契約之意思表示，為無理由，不應准許。

07 七、上訴人以其購買系爭大樓經營旅館所需合法房間數為80至12
08 0間，因被上訴人告知仲介之房間數為88間，致其誤認合法
09 房間數為88間及系爭大樓並無違建之情事，依民法第88條撤
10 銷錯誤之意思表示，有無理由？

11 (一)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
12 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之；但以其錯誤或不知
13 事情，非由表意人自己之過失者為限，民法第88條第1項定
14 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
15 而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別（最高法院51
16 年台上字第3311號判決要旨參照）。申言之，所謂錯誤，乃
17 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
18 示於外之表示內容，因錯誤或不知而致生齟齬而言。致於形
19 成表意人內心效果意思之原因，則稱為動機，導致表意人內
20 心效果意思之動機十分繁雜，且只存在表意人之內心，不表
21 示於意思表示中，難為相對人所查覺；亦即表意人在其意思
22 形成之過程中，對於就其決定為某特定內容意思表示具有重
23 要性之事實，認識不正確，並非意思表示內容有錯誤；又有
24 關物之性質錯誤，本質上屬於動機錯誤，即表意人在其意思
25 形成過程中，對於就其決定為某特定意思表示之物之性質，
26 認識不正確，原不影響意思表示之效力，非在得撤銷之列，
27 但如所涉物之性質係交易上認為重要者，依該條第2項「其
28 錯誤視為意思表示內容之錯誤」之規定，即得由表意人將其
29 意思表示撤銷之（最高法院99年度台上字第678號判決可參
30 ）。基此，民法第88條規定錯誤之態樣有三：意思表示內容
31 之錯誤、表示行為之錯誤、當事人之資格或物之性質之錯誤

01 。其中當事人之資格或物之性質之錯誤，性質上乃屬動機錯
02 誤，為保護表意人，將交易上重要之當事人資格或物之性質
03 之錯誤，擬制為意思表示內容錯誤，而允許錯誤之表意人撤
04 銷之。又意思表示雖有錯誤，但表意人就其錯誤有過失者，
05 自不得撤銷其意思表示，乃屬當然。

06 (二)查，上訴人於簽約前經由仲介告知，已知悉系爭大樓之房間
07 數為88間，其中合法房間為70間，上訴人亦於簽約前實地勘
08 查系爭大樓之內部隔間現況，並當場表示系爭大樓以合於新
09 建築法規予以規劃或拆除後，可合法使用之房間數必定減
10 少，已如前述，則其對系爭大樓之合法房間數，是否有誤認
11 之可能，即非無疑。其次，參以上開事證，兩造於系爭買賣
12 契約簽訂過程中，上訴人並未要求該88間均須為合法之房
13 間，被上訴人亦未就此為任何承諾或保證，兩造更未就此於
14 系爭買賣契約內約明，已如前述，是有關系爭大樓合法房間
15 數之內容，既未成為兩造合意之契約內容，則上訴人縱因誤
16 認系爭大樓之現有房間均為合法者，始與被上訴人簽訂系爭
17 買賣契約，此意思表示決定之原因，乃存在於其內部，而屬
18 動機錯誤之範疇。再者，系爭買賣契約總價高達1億2千萬
19 元，價格非貲，且上訴人自承購買系爭大樓係為經營旅館使
20 用，衡諸常情，上訴人於購買系爭大樓前，本應審慎評估系
21 爭大樓之各項建築法規資訊，並委由具有專業建築法規知識
22 之建築師或其他技師進行評估，藉此查明系爭大樓實際可合
23 法使用之房間數為若干，以決定是否購買，然上訴人於系爭
24 買賣契約簽訂後，始委請建築師及室內設計師於108年9月18
25 日至系爭大樓進行勘查，而得知勘查結果：「一、高雄市現
26 行建築法規要求如下：1.兩個天井的違章建築全部要打除，
27 1樓到屋頂，恢復原狀。2.屋頂加蓋的違章建築要拆除。3.
28 部分走廊寬度不足規定要求，牆面需要退縮」等語（本院
29 卷一第149頁）。是上訴人於簽約前對此易於查證之事，竟
30 未查證，難謂上訴人已盡交易上必要之注意義務，此屬上訴
31 人自己之過失，縱認上訴人不知系爭大樓有違建房間之情事

01 而有意思表示內容之錯誤，其錯誤之情事，亦係因上訴人自
02 己之過失所致。

03 (三)綜上，上訴人對系爭大樓之合法房間數，是否有誤認之可
04 能，洵有疑義。又兩造就系爭大樓之合法房間數並無任何約
05 定而未成為系爭買賣契約之內容，縱上訴人有誤認之情事，
06 核屬動機錯誤。再者，縱認上訴人其意思表示內容錯誤，該
07 錯誤之情事，亦係因上訴人自己之過失所致，是上訴人依民
08 法第88條規定，撤銷錯誤之意思表示，為無理由，不應准
09 許。

10 八、上訴人以系爭大樓之天井經改建為房間，必遭主管機關強制
11 拆除，且拆除後，系爭大樓將成危樓，顯有滅失或減損房屋
12 價值及旅館預定效用之瑕疵為由，依民法第359條、系爭買
13 賣契約第9條第5項解除系爭買賣契約，有無理由？

14 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373 條之規定危
15 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
16 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
17 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人應擔保其物於危險移轉時
18 ，具有其所保證之品質，民法第354 條定有明文。所謂物之
19 瑕疵，係指存在於物之缺點，如依通常交易觀念，或依當事
20 人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者而
21 言。次按買受人因重大過失，而不知有前條第1 項所稱之瑕
22 疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意
23 不告知其瑕疵者，不在此限。民法第355 條第2 項亦定有明
24 文。

25 (二)查，被上訴人於簽約前已告知系爭大樓內部之格局現況及房
26 間數，而上訴人係為經營旅館而向被上訴人買受系爭大樓，
27 其於簽約前實地勘查後，即已知悉系爭大樓有增建房間之情
28 事，雖上訴人係於簽約後始知系爭大樓之大天井有增建為房
29 間之情形，惟其於簽約時即已預期將含大天井部分之既有隔
30 間全數拆除後，重新規劃系爭大樓之內部格局，以經營符合
31 新建築法令之旅館，已如前述，自難認被上訴人所提供之買

賣標的物即系爭大樓，因天井改建為房間，有何價值、效用或品質之瑕疵。至上訴人主張系爭大樓之違建拆除後將成危樓云云，並引前開勘查報告所載「二、目視檢查結構安全部分：1. 現場檢查結構體狀況，幾乎都包在裝潢裡面，目視無法判斷是否有人為的破壞或損害。2. 請注意：常見水電空調穿孔破壞、裝潢私打削樑柱…等缺失。3. 其他常見影響結構問題：如地震龜裂、部分混淆海砂、部分輻射鋼筋、部分灌漿不確實產生蜂巢弱點…等。4. 需逐層打開裝潢才能配合儀器精確診斷。若需要正式報告，需委託建築師公會進場檢測」等語為佐（本院卷一第149頁），惟上訴人於被上訴人提起本件訴訟前，始終未依系爭買賣契約第17條第4項後段約定委請結構安全技師進行鑑定，而前開勘查報告係該建築師僅以目視方式而為，並敘明有關係爭大樓結構安全部分，需逐層打開裝潢配合儀器精確診斷，且需委託建築師公會進場檢測，始有正式之鑑定報告等語，是該勘查報告並未認定系爭大樓之違建拆除後，將影響其結構安全致成危樓，則上訴人此部分主張，核屬主觀臆測之詞，不足為採。況上訴人於簽約前，原可委託建築師至現場勘查系爭大樓之既有隔間是否符合建築法令之規定，竟未為之，難謂其無重大過失。而上訴人亦未舉證證明被上訴人有保證無瑕疵或故意不告知瑕疵之情事，則依民法第355條第2項規定，被上訴人不負物之瑕疵擔保責任。從而，上訴人依民法第359條、系爭買賣契約第9條第5項解除系爭買賣契約，亦無理由。

九、被上訴人依系爭買賣契約第12條第2項後段約定，請求上訴人給付如附表所示之簽約款，有無理由？該條項約定之性質為何？上訴人請求酌減有無理由？

(一)依系爭買賣契約第4條第1項約定：「一、甲方（上訴人）應依下列日期給付乙方（被上訴人）價款：簽約款：本契約簽訂時…完稅款…尾款：…交屋日期訂於民國108年10月8日，甲方應依約付清尾款…」；第12條第1項前段約定：「如甲乙雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，

01 經他方定七日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行
02 解除本契約」、第2項後段約定：「如甲方毀約不買或有其
03 他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全
04 部款項」等語。

05 (二)查，系爭買賣契約已成立生效，且上訴人解除契約不合法，
06 業經認定如前，上訴人迄未依約給付簽約款以外之買賣價金
07 （簽約款部分詳如後述），為其所不爭，而被上訴人於108
08 年10月5日曾以存證信函催告上訴人於文到8日內履約及給付
09 價金，復於108年10月25日以律師函催告上訴人於文到3日內
10 履約及給付價金，否則將解除系爭買賣契約等語（不爭執事
11 項(七)），被上訴人乃於本院審理中以書狀送達上訴人之日即
12 110年10月18日為解除契約之意思表示（本院卷一第399、23
13 7頁），是上訴人經被上訴人定期催告後仍未履約，則被上
14 訴人依系爭買賣契約第12條第1項約定，解除系爭買賣契
15 約，係屬適法。

16 (三)上訴人辯稱其所簽發票號000000000、票面金額136萬6,666
17 元之本票，未載發票日為無效票據云云。查，上訴人於簽約
18 時，簽發如附表約定買賣價金欄內與簽約款同額之本票5
19 紙，並交付予代書陳振豐（不爭執事項(三)），其中票號0000
20 00000、票面金額136萬6,666元之本票乙紙（原審審訴卷第3
21 9頁），並無發票日，為兩造所不爭。據上訴人陳稱：伊簽
22 發系爭本票時，因趕著開會，故先在系爭本票上簽名、書寫
23 地址及身份證字號，系爭本票金額是由代書陳振豐所寫等語
24 （本院卷二第14頁）；證人陳振豐證稱：伊等提供空白本票
25 給上訴人簽名，系爭本票之金額係伊依付款金額（大小寫）
26 所書寫，再交由上訴人簽名、書寫身份證字號及地址。簽發
27 當日，上訴人要趕行程，先將系爭本票金額、簽名、身份證
28 字號、地址等完成後始離開，系爭本票上之金額，伊有與上
29 訴人確認過，才交由上訴人簽署，因上訴人當日並未攜帶現
30 金到場，伊等即以系爭本票之金額為系爭買賣契約之簽約
31 金，本件買賣總價額之一成即為簽約金。當日要簽約之文件

01 很多，同時簽立5份買賣契約，賣方共有10人，每份契約都
02 是手寫，簽約過程中，還要溝通付款方式，所以現場很亂，
03 才會漏簽一張本票之發票日（指票號000000000之本票），
04 其他4張本票都有簽立發票日。當日上訴人簽立系爭本票
05 後，就請仲介將本票原本影印，附於系爭買賣契約內等語
06 （本院卷二第15至19頁）。由上可知，系爭本票係由仲介於
07 簽約日提供空白本票予上訴人簽發，其上簽名、身份證號碼
08 及地址，係由上訴人所親簽及書寫，票面金額為系爭買賣契
09 約之簽約款，由代書陳振豐向上訴人確認後而代為填載，嗣
10 上訴人因要事即先行離開，是上訴人既在系爭本票上簽名並
11 書寫其身份證字號及地址，上訴人亦知悉系爭本票金額即為
12 系爭買賣契約之簽約金額，且證人陳振豐亦與上訴人確認票
13 面金額無誤後始代為填載，堪認上訴人有授權仲介代為填載
14 系爭本票其餘必要記載事項。而系爭買賣契約合計5份，且
15 買賣當事人合計8人，則仲介因簽約過程繁瑣而漏未填載其
16 中一紙本票之發票日，並未有悖常情，自難以該紙支票欠缺
17 票據法第120條第1項第6款之絕對應記載事項，而認屬無效
18 票據，上訴人上開所辯，要無可採。

19 (四)被上訴人主張：系爭本票為系爭買賣契約之簽約款，上訴人
20 已以系爭本票給付簽約款等語，上訴人則抗辯：上訴人簽發
21 系爭本票之真意，係作為系爭買賣契約簽約款之擔保等語。
22 查，證人陳振豐證稱：系爭本票由伊保管，上訴人要將一成
23 款項匯入履約保證帳戶後，伊才會歸還系爭本票，上訴人嗣
24 未依約付款，故系爭本票現仍由伊保管中。簽發系爭本票之
25 目的是為擔保本件買賣簽約款之付款，上訴人依系爭買賣契
26 約於108年8月31日前就系爭大樓進行結構鑑定，若結構安全
27 無虞，系爭買賣契約即生效，故於108年8月31日，系爭大樓
28 結構安全機鑑定無虞時，上訴人應依約付款。系爭本票為擔
29 保付款之性質，若無系爭本票，被上訴人不可能簽立系爭買
30 賣契約。系爭本票視同簽約款。（簽約當日有無聽到兩造合
31 意以本票代替簽約款？）有，不然賣方（即被上訴人）不會

01 同意簽署系爭買賣契約等語（本院卷二第15至21頁）。證人
02 即本件買賣仲介陳有為證稱：系爭本票由代書保管，上訴人
03 要將一成款項匯入履約保證帳戶內，系爭本票才會歸還上訴
04 人等語（本院卷二第15、16頁）。由上可知，上訴人簽發系
05 爭本票後係將之交由證人陳振豐保管，其須將同額之簽約款
06 匯入履約保證帳戶內，證人陳振豐始返還系爭本票予上訴
07 人，可見系爭本票簽發之目的固為擔保該簽約款日後付款之
08 用；惟該擔保之效用，除得由被上訴人據以聲請強制執行
09 外，尚經兩造合意於系爭買賣契約成立生效時，就上訴人交
10 付系爭本票於履約上視同給付簽約款，至上訴人嗣有無以現
11 金存入履保專戶以換回系爭本票，則屬另事。

12 (五)繼者，上訴人未依系爭買賣契約於108年8月31日前委請結構
13 技師鑑定完成後認系爭大樓安全結構無虞，係以不正當行為
14 阻止系爭買賣契約成立生效，依民法第99條第1項、第101條
15 規定，應視為條件成就，系爭買賣契約已成立生效，業如前
16 述，依前揭說明，上訴人已交付系爭本票，即視同已給付簽
17 約款。上訴人辯稱系爭本票僅為簽約款之擔保，其並未給付
18 簽約款云云，無以為採。

19 (六)按違約金之種類因其性質而異，可分為賠償額預定性違約金
20 與懲罰性違約金。所謂賠償額預定性違約金，係指以違約金
21 作為債務不履行所生損害額之賠償總額，債務人一有不履行情
22 事者，不問債權人是否受有損害，亦不待債權人舉證證明
23 其所受害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得請求債
24 務人支付約定之違約金，惟該違約金既為損害賠償總額之預
25 定，故債權人所受損害縱使超過約定之違約金數額，亦僅得
26 請求違約金，不得更行請求債務不履行之損害賠償。又此種
27 違約金既係以預定債務不履行之損害賠償額為目的，該違約
28 金於債務人不履行債務時，債權人僅得就原來之給付或違約
29 金擇一請求，既請求違約金，則不得請求原來之給付；請求
30 原來之給付，即不得請求違約金。至於懲罰性違約金，係指
31 以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故

01 如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害
02 有無，皆得請求，且如有損害時，債權人除得請求違約金外
03 ，並得請求原來之給付或代替給付之損害賠償。又懲罰性之
04 違約金，應限於當事人間明示之約定，如債務人不於適當時
05 期或不以適當方法履行債務時，而須支付違約金者，始足當
06 之。否則，契約縱有履行期或履行方法之約定，其所定違約
07 金，仍應視為賠償總額之預定。而當事人所約定之違約金究
08 屬何性質，應依當事人之意思定之，倘當事人未約定或意思
09 不明，則視為以預定債務不履行之損害賠償為目的，此觀民
10 法第250條2項之規定甚明（最高法院70年度台上字第4782號
11 、77年度台上字第2555號、86年度台上字第3397號裁判意旨
12 參照）。

13 (七)查，系爭買賣契約第4條第2項固約定：「本契約簽訂之同
14 時，甲方應給付簽約款（含定金）」等語，且兩造已合意上
15 訴人交付系爭本票視同給付簽約款，已如前述，惟兩造就本
16 件買賣並未約定定金乙節均不爭執（本院卷二第74、75
17 頁），且觀以兩造所提諸事證，並未有定金約定之相關內
18 容，難認本件簽約款含有定金，是該簽約款不具有定金之性
19 質至明。次者，系爭買賣契約第12條為關於違約責任之規
20 範，其中第2項後段約定：「如甲方毀約不買或有其他違約
21 情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款
22 項…」等語，可見係將上訴人已付款項轉換為違約處罰，而
23 屬違約金之性質。又第12條約款全文內容並未明定違約金為
24 懲罰性之違約金，依前揭說明，尚難將該條所約定者逕解為
25 屬於懲罰性質之違約金。第2項後段復僅約定解除契約沒收
26 已給付之全部款項，即不得再請求上訴人履行契約，與懲罰
27 性違約金之債權人除得請求違約金外，並得請求履行契約之
28 性質有間。而對照同條第3項後段約定：「如乙方毀約不賣
29 或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方除得解除
30 本契約外，乙方應於甲方通知解約日起三日內，立即將所收
31 款項如數返還甲方，並於解約日起十日內另交付原所收款項

01 計算之金額予甲方，以為違約損害賠償」等語，足認第2項
02 所稱「沒收甲方已給付之全部款項」與第3項之「（乙方）
03 並於解約日起十日內另交付原所收款項計算之金額予甲方」
04 之約定，均係於對方違約時，即將之作為要求對方因解除契
05 約所發生之損害賠償金額，非謂被上訴人於沒收上訴人已給
06 付之全部款項外，尚得另外請求損害賠償。故系爭買賣契約
07 第12條第2項後段約定之違約金，係屬損害賠償總額預定性
08 質者，被上訴人主張具懲罰性質云云，並非可採。

09 (八)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法
10 第252條所明定，此規定乃賦與法院得依兩造所提出之事證
11 資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判
12 斷之權限，非因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依
13 辯論主義所應負之主張及舉證責任。是以違約金之約定，既
14 為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，
15 應已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受
16 損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位而為
17 自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯
18 失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有
19 過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，
20 當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，
21 始符契約約定之本旨（最高法院94年度台上字第2230號判決
22 意旨參照）。又當事人約定之違約金是否過高，須依一般客
23 觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能
24 依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；倘違約
25 金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受
26 之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高
27 （最高法院109年度台上字第1795號判決意旨參照）。

28 (九)查，上訴人簽訂系爭買賣契約後，僅簽發系爭本票，雖依雙
29 方合意視同給付簽約款，然經被上訴人催告後仍未履約及實
30 際給付任何價金，遂經被上訴人解除契約等情，均如前述。
31 被上訴人陳稱：系爭大樓之所有權狀等文件都在仲介手上。

伊等確有考慮將系爭大樓另行出售予他人，然上訴人委任之土地代書及仲介，屢以兩造間尚有糾紛為由，拒絕返還所有權狀等文件，而買受人於締約時，都希望伊等能提出所有權狀，因伊等無法提出，都會懷疑系爭大樓是否有狀況，並查知系爭大樓有爭訟。且因所有權狀在代書及仲介手上，伊等亦不能以遺失為由申請補發，致伊等自本件訴訟時起迄今，無法將系爭大樓轉售他人等語（本院卷一第400、401頁），證人陳振豐亦證稱：待本件訴訟確定後，始會將系爭大樓之權狀及謄本原本返還被上訴人等語（本院卷二第22頁）。是系爭大樓之所有權狀現由仲介及代書收執，且該等人員表明於本件訴訟確定後，始會將該權狀返還予被上訴人，足見被上訴人因本件履約爭議，確受有無法轉賣獲利之損害。爰審酌本件因上訴人違約且未實際給付任何價金，並因系爭大樓之所有權狀現由仲介及代書持有，致被上訴人於兩造履約爭議尚未確定期間，無法處分系爭大樓；又系爭大樓於79年1月22日建造完成，位處高雄市前金區，鄰近大立百貨商圈，曾作為旅館經營使用至106年9月30日歇業（不爭執事項九），具有相當之商業價值及出售可能性；並斟酌當今社會經濟狀況、近年來高雄地區不動產行情趨勢、銀行基本利率、被上訴人所受損害及不利益等情狀，認違約金應酌減至被上訴人各約定總價4%，即黃俊昇為53萬3,333元（13,333,333元×4%=533,333元）、梁文志為53萬3,333元（13,333,333元×4%=533,333元）、洪劉燕秋為53萬3,333元（13,333,333元×4%=533,333元）、聯合國公司為213萬3,333元（53,333,333元×4%=2,133,333元）、詹慶光、詹慶輝、詹慶炎3人為106萬6,666元（26,666,667元×4%=1,066,666元），始屬適當。被上訴人主張原約定之違約金係按系爭大樓買賣總價9%至10%計算，並無過高情事，而無酌減之必要云云，為不可採。

十、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約第12條第2項後段約定、民法第250條，請求上訴人各給付黃俊昇53萬3,333元、

01 梁文志53萬3,333元、洪劉燕秋53萬3,333元、聯合國公司21
02 3萬3,333元、詹慶光、詹慶輝、詹慶炎3人106萬6,666元，
03 及均自起訴狀繕本送達之翌日即109年1月1日（均於108年12
04 月31日送達上訴人，參原審108年度審訴卷第121頁之送達證
05 書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，
06 應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原
07 審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執
08 行宣告，自有未洽，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求
09 予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判，如主文第
10 2項所示。至於上開應予准許部分，原審判命給付，並為假
11 執行宣告之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不
12 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

13 二、上訴人固聲請就系爭大樓進行結構安全鑑定及測量系爭大樓
14 占用情形，惟系爭大樓之結構是否安全無虞及其增建部分是
15 否越界占用鄰地，本院已敘明其法律效果如前，自無就此等
16 部分為鑑定及測量之必要。本件事證已明，兩造其餘攻擊防
17 禦方法及所提證據，均不足影響本判決結果，爰不逐一論
18 列，附此敘明。

19 三、據上論結，本件上訴一部有理由，一部為無理由，判決如主
20 文。

21 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
22 民事第四庭

23 審判長法官 甯 馨
24 法 官 林雅莉
25 法 官 何悅芳

26 以上正本證明與原本無異。

27 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，其
28 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
29 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師
30 或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。

31 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度上字第111號

110年度上字第112號

110年度上易字第119號

110年度上易字第120號

110年度上易字第121號

上訴人 吳盈良

訴訟代理人 李慶榮律師

劉建畿律師

林宜儒律師

吳任偉律師

朱萱諭律師

被上訴人 黃俊昇

梁文志

詹慶光

詹慶輝

詹慶炎

聯合國建設開發有限公司

兼上一人

法定代理人 洪劉燕秋

上 一 人

訴訟代理人 潘怡珍律師

黃淑芬律師

上七人共同

訴訟代理人 張啟祥律師

上列當事人間因履行契約事件，上訴人對於中華民國110年2月18日臺灣高雄地方法院109年度訴字第307、308、309、310、311號第一審判決提起上訴，本院合併辯論及裁判，於111年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人各給付被上訴人黃俊昇超逾新台幣伍拾參萬參仟參佰參拾參元、被上訴人梁文志超逾新台幣伍拾參萬參仟參佰參拾參元、被上訴人洪劉燕秋超逾新台幣伍拾參萬參仟參佰參拾參元、被上訴人聯合國建設開發有限公司超逾新台幣貳佰壹拾參萬參仟參佰參拾參元、被上訴人詹慶光、詹慶輝、詹慶炎超逾新台幣壹佰零陸萬陸仟陸佰陸拾陸元等本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請，均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用由上訴人負擔十分之四，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按二人以上為訴訟標的之權利或義務，本於同一之事實上及法律上原因者，得為共同訴訟人，一同起訴或被訴。分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張者，法院得命合併辯論；命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁判，民事訴訟法第53條第2款、第205條第1、2項分別定有明文。

本件被上訴人於原審先後對上訴人提起履行契約之訴，並經原審以109年度訴字第307、308、309、310、311號審理，因

被上訴人於本院所主張之基礎事實、爭點及提出之證據資料亦均相同並可通用，故為避免重複審理及裁判歧異，爰將上開數訴合併辯論及裁判，先予說明。

貳、實體方面：

一、被上訴人起訴主張：伊等為坐落高雄市○○區○○段000○○000○○000地號土地及其上同段000至000建號，即高雄市○○區○○○街00號地下一樓至七樓建物（下稱系爭大樓）各樓層之所有權人。上訴人於民國108年7月24日向伊等購買系爭大樓（伊等所有樓層之建號、門牌號碼、土地權利範圍、約定總價及簽約款均如原審判決附表所示，下稱附表），兩造簽立有不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），上訴人於簽約時，以開立本票之方式給付簽約金（金額各如附表所示，下稱系爭本票），並交付予土地代書即訴外人陳振豐，且兩造為保障本件買賣價金之收付而與訴外人國泰世華商業銀行簽訂成屋買賣價金信託契約。上訴人依約本應於108年8月31日前委請房屋結構安全技師完成系爭大樓之結構安全鑑定，詎上訴人藉故拖延，未於上開期限完成房屋結構安全鑑定手續，亦未於約定交屋期日之108年10月8日給付剩餘買賣價金。伊等前於108年10月5日以存證信函催告上訴人應於函到8日內履約及給付價金未果，又委請律師於108年10月25日發函，催告上訴人應於文到3日內履約及給付價金，否則將解除契約，然上訴人於108年10月28日收受上開律師函後，仍未於期限內（即於108年11月1日前）履約，反委請律師於108年10月31日發函向伊等表示系爭買賣契約不生效力，其無給付價金之義務，並要求伊等返還本票等語。是系爭買賣契約係因可歸責上訴人之事由致不能履行，上訴人自不得請求返還已給付之定金，且伊等已以書狀送達上訴人之日即110年10月18日，對上訴人為解除契約之意思表示，依系爭買賣契約12條第2項約定，伊等得於解約後沒收上訴人所給付之全部款項，爰依系爭買賣契約第12條及民法第367條、249條、250條，求為判決：（一）上訴人應各給付被上訴人黃俊昇

01 新台幣（下同）136萬6,666元、被上訴人梁文志136萬6,667
02 元、被上訴人洪劉燕秋136萬6,666元、被上訴人聯合國建設
03 開發有限公司（下稱聯合國公司）473萬3,333元、被上訴人
04 詹慶光、詹慶輝、詹慶炎236萬6,667元，及均自起訴狀繕本
05 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願
06 供擔保請准宣告假執行。

07 二、上訴人則以：伊因欲自行經營飯店而有購買整棟大樓之需
08 求，適見系爭大樓之銷售廣告載明房間數為88間，符合伊所
09 需乃有意購買，進而與仲介接洽、看屋並辦理簽約等事宜。
10 伊既為經營飯店而購買系爭大樓，特別重視房屋結構之安全
11 及飯店執照申請之許可，兩造乃於系爭買賣契約之特別約定
12 事項第4項約定：「買方就本件買賣標的申請房屋結構安全
13 技師辦理結構安全鑑定，最晚於108年8月31日前鑑定完成，
14 若安全結構無虞，則本件買賣契約成立生效」等語，詎伊於
15 簽約後，竟發現系爭大樓有重大違建，即將兩個天井、頂
16 樓、一樓及地下一樓停車場違建成房間，經伊委請之建築師
17 勘查後表示，倘拆除上開違建，對建物整體結構安全，有重
18 大影響，故依上開約定內容，系爭買賣契約不生效力。縱認
19 系爭買賣契約有效，伊於簽約前至現場察看及簽約時，被上
20 訴人均未告知系爭大樓有大天井之違建存在，並於簽約後始
21 交付藍晒圖，伊持該藍晒圖至現場比對後，始發現大天井存
22 在，上訴人故意未告知，顯係惡意欺瞞，伊自得依民法第92
23 條規定撤銷買賣之意思表示。又被上訴人明知伊購買系爭大
24 樓，係為經營飯店之用，系爭大樓因存有大天井之重大違
25 建，勢必拆除，以符合旅館業之法令，若未予拆除，無法取
26 得主管機關之許可以經營飯店，購屋目的即無法達成，是系
27 爭大樓可否供作飯店之經營，於交易上認為重要，屬意思表
28 示內容之錯誤，伊亦得依民法第88條規定撤銷錯誤之意思表
29 示。況系爭大樓之天井經改建為房間，有遭主管機關強制拆
30 除之虞，且拆除後，系爭大樓將成危樓，顯有滅失或減損房
31 屋價值及旅館預定效用之瑕疵，且該瑕疵於訂約時即已存

在，被上訴人自應負物之瑕疵擔保責任，而伊以答辯狀繕本之送達，對被上訴人為解除契約之意思表示，系爭買賣契約既已解除，伊即無給付價金之義務等語置辯。

三、原審判令上訴人應各給付黃俊昇136萬6,666元、梁文志136萬6,667元、洪劉燕秋136萬6,666元、聯合國公司473萬3,333元、詹慶光、詹慶輝、詹慶炎236萬6,667元，及均自109年1月1日（即起訴狀繕本送達翌日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並為附條件准免假執行之宣告。上訴人聲明不服，提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)被上訴人為坐落高雄市○○區○○段000○○○○地號土地之共有人及其上如附表所示建號（共同使用高雄市○○區○○段000○號）、門牌號碼高雄市○○區○○○街00號地下一樓至七樓建物之所有權人，各樓層之所有權人如附表所示。

(二)兩造於108年7月24日簽訂不動產買賣契約書（被上訴人均委由訴外人洪漢杰處理買賣洽談事宜及簽約），約定由上訴人向被上訴人購買如附表所示之不動產，買賣價金各如附表所示，並各簽訂不動產買賣契約書（格式相同），約定交屋日期為108年10月8日，買方於當日應付清尾款。

(三)上訴人於簽約時以開立本票之方式給付如附表約定買賣價金欄之簽約款（金額各如附表所示，兩造對系爭本票係作為簽約款或簽約款之擔保，有爭執），並交付予仲介之特約代書陳振豐。

(四)依系爭買賣契約第4條「價款給付」第7項約定，兩造同意系爭買賣契約依國泰世華商業銀行之價金履約保證相關規定辦理，兩造並與國泰世華商業銀行簽訂成屋買賣價金信託契約。

(五)系爭買賣契約第17條特別約款約定：「一、買賣雙方同意以

01 本件買賣總價按房屋及土地分拆方式計算房屋、土地出售價
02 格，分拆方式由買賣雙方另行協議之。二、買方預計貸款
03 （依各個契約標的之金額約定預計貸款金額），若買方貸款
04 不足，於完稅時以現金補足。三、賣方以房屋現況辦理交
05 屋，不負擔漏水之保固責任。四、買方就本件買賣標的申請
06 房屋結構安全技師辦理結構安全鑑定，最晚於108年8月31
07 日前鑑定完成，若安全結構無虞，則本件買賣契約成立生
08 效，倘屬危樓，則由買賣雙方另行協議。五、賣方申請土地
09 鑑界，若有佔用或遭他人佔用本件土地，賣方需於交屋前負
10 責排除或雙方協議找補之。」等語，並經兩造簽章。

11 (六)上訴人迄未申請房屋結構安全技師辦理結構安全鑑定。

12 (七)被上訴人於108年10月5日以存證信函催告上訴人於文到8日
13 內履約及給付價金，再於108年10月25日以律師函催告上訴
14 人於文到3日內履約及給付價金，否則將解除系爭買賣契約
15 等語，上訴人於108年10月28日收受上開律師函。

16 (八)上訴人於108年10月31日委請律師發函表示系爭買賣契約不
17 生效力，要求被上訴人返還系爭本票。

18 (九)系爭大樓之建築完成日期為79年1月22日，曾作為花上花大
19 旅館（79年8月9日核准設立登記，95年1月3日廢止）、我家
20 商務旅館（89年10月12日核准設立登記，106年9月30日歇
21 業）經營使用。

22 五、系爭買賣契約是否成立生效？

23 (一)按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力。因條
24 件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成
25 就者，視為條件已成就。民法第99條第1項、第101條分別定
26 有明文。查，系爭買賣契約第17條特別約款約定：「四、買
27 方就本件買賣標的申請房屋結構安全技師辦理結構安全鑑
28 定，最晚於108年8月31日前鑑定完成，若安全結構無虞，則
29 本件買賣契約成立生效，倘屬危樓，則由買賣雙方另行協
30 議」，是系爭買賣契約係以系爭大樓經買方即上訴人委請結
31 構技師鑑定後認安全結構無虞，始成立生效，固可認系爭買

賣契約係附有停止條件，惟亦約明上訴人至遲應於108年8月31日前完成鑑定，而被上訴人曾先後於108年10月5日、同年月25日以存證信函及律師函催告上訴人完成結構安全鑑定，上訴人則於108年10月31日以律師函表示系爭大樓結構安全堪慮，系爭買賣契約不生效力等語，且上訴人迄未委請結構安全技師辦理結構安全鑑定（不爭執事項(六)、(七)；因本件合併審理，事證內容相同，故以下所稱之原審卷，擇以109年度訴字第307號卷宗為準。原審審訴卷第91至95頁、第105至109頁、第129至131頁），可見上訴人已無依約申請完成鑑定而成就條件之意，而以不正當行為阻止條件之成立，依上開規定，應視為條件已成就，系爭買賣契約已成立生效。

(二)上訴人雖辯以：伊購買系爭大樓之目的係經營旅館，倘系爭大樓未符合結構安全之條件時，已無法達該目的，則系爭買賣契約未成立生效云云。然依系爭買賣契約第17條第4項後段約定：「倘屬危樓，則由買賣雙方另行協議」，是系爭大樓縱經上訴人委請結構安全技師鑑定後，認屬危樓，仍需由兩造另以協議方式處理，非逕致系爭買賣契約不成立生效。而上訴人既係為經營旅館而購買系爭大樓，果其有系爭大樓經鑑定後為結構安全堪慮之危樓，系爭買賣契約即不成立生效之意，理應於簽約時將此以文字載明於前開約款內，以明兩造之權利義務，該約款既未記載系爭大樓若屬危樓，系爭買賣契約即不成立生效等語，上訴人自不得另為與契約文義不同之解釋。故上訴人上開所辯，與系爭買賣契約內容不符，自無可採。

(三)上訴人又辯以：伊委請專業人員至系爭大樓進行結構安全鑑定前，獲悉被上訴人應提供相關建築圖面以供比對，乃委由仲介向被上訴人轉達上情，且因南部連日大雨，被上訴人同意寬限幾日，嗣仲介於108年9月5日取得系爭大樓之藍晒圖後，伊即委託建築師及室內設計師於同年月18日至系爭大樓勘查，被上訴人之代理人洪漢杰亦到場，其於勘查時全程未表示反對，足認兩造間已合意延展鑑定期限云云，並提出上

01 訴人與本件買賣仲介王睿紳（即王瑞良）於108年8月30日、
02 108年9月5日之LINE對話截圖紀錄、上訴人委請林揚建築師
03 及曹晃端設計師現場初勘之文件等件為證（以下所稱之本院
04 卷，擇以110年度上易字第119號卷為準。本院卷一第143至1
05 49頁）。惟為被上訴人所否認。查，依上開108年8月30日對
06 話截圖所示，王睿紳：「剛剛我打給代書說我們這邊的狀況，
07 代書是希望先把合約上8月31號的簽約款先匯入履保，
08 如果之後結構查了有問題都，還可以再處理，賣方那邊我已
09 經有告知我們這邊的狀況請他們寬限幾天」等語；依上開10
10 8年9月5日對話截圖所示，王睿紳將自被上訴人處取得之藍
11 晒圖，先以照片方式傳送予上訴人閱覽；依上開上訴人委請
12 建築師初勘之文件所示，其上敘載高雄市現行建築法規之要
13 求及建築師目視檢查結構安全之結果。此諸事證，均係於兩
14 造簽約後所為，或為上訴人與仲介間之對話內容，被上訴人
15 既未參與其等之對話，自不可能為同意展延之表示；或為被
16 上訴人應上訴人要求提出藍晒圖轉交予上訴人，上訴人持之
17 委請建築師及室內設計師於108年9月18日至系爭大樓初勘之
18 意見，僅可認係被上訴人配合上訴人之要求提出圖面並至現
19 場陪同初勘，而與被上訴人是否同意展延鑑定期限，實屬二
20 事，難認兩造已合意延長結構安全之鑑定。況依上訴人所
21 述，兩造合意展延鑑定日期迄至被上訴人提出系爭大樓鑑定
22 所需資料為止云云（本院卷一第260、261頁），然遍閱系爭
23 買賣契約全文，並無被上訴人應提出鑑定所需相關資料之明
24 文，且證人即本件買賣仲介林文川亦證稱：通常一般房屋買
25 賣兩個月都會交屋，但本件上訴人要找結構技師，就延後交
26 屋，洪漢杰一直催促伊何時要交屋，伊也去催促上訴人趕快
27 交屋，但上訴人一直說結構技師一直沒有過去等語（原審卷
28 二第109、112頁），被上訴人既屢向上訴人催促交屋，豈可
29 能同意上訴人延展鑑定期限。故上訴人上開所辯，與常理有
30 悖，不足憑採。

31 (四)上訴人另以系爭大樓占用他人土地為由，主張系爭買賣契約

無效云云。查，證人王睿紳固證稱：108年8月間，被上訴人有申請鑑界，鑑界人員認系爭大樓左右兩邊各占用水溝地，後方占用他人土地，且有違建。鑑界人員表示，系爭大樓左右兩邊及後方占用他人土地，屬重大違建，並向屋主表示5、6年前，隔壁鄰居鑑界後，亦有重大違建之情形，但鑑界人員通融給過，若此次堅決鑑界，即代表上次鑑界人員有通融之情形，鑑界人員要伊向上訴人告知可否不要鑑界，上訴人表示一定要鑑界等語（原審卷二第122頁；本院卷二第20頁），然依系爭買賣契約第17條第5項約定：「賣方申請土地鑑界，若有佔用或遭他人佔用本件土地，賣方需於交屋前負責排除或雙方協議找補之」等語。故縱認系爭大樓有占用水溝地及他人土地為真，亦僅係被上訴人於交屋前應負責排除或兩造協議找補之問題，非謂系爭買賣契約即屬無效。上訴人執此為辯，與契約文義不符，亦不足取。

六、上訴人以被上訴人未據實告知系爭大樓之大小天井、1樓停車場、地下1樓及頂樓均經違建為房間；走廊及樓梯寬度不足；後門約有2公尺之違建等事實；又仲介於簽約前並未取得系爭大樓其中2位在海外之所有權人授權，於簽約後始補取得授權，致該2位所有權人事前並未向其據實說明屋況，以其受詐欺而為意思表示為由，依民法第92條撤銷系爭買賣契約之意思表示，有無理由？

(一)按因被詐欺或被脅迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。民事法上所謂詐欺云者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示（最高法院18年上字第371號判決要旨參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。是以當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院21年上字第2012號判決要旨參照）。

01 (二)查，通觀系爭買賣契約全文，僅以系爭大樓為買賣標的，其
02 內並無系爭大樓應備有若干合法房間數之約定事項，先予敘
03 明。又依受被上訴人委任處理出賣系爭大樓相關事宜之洪漢
04 杰（不爭執事項(二)）與林文川間於簽約前即108年7月10日之
05 錄音譯文所示（原審審訴卷第215至239頁），「
06 林文川：欸，請教你那個，這是88間房間嗎？
07 洪漢杰：我實的是88，啊，那個，那個，那個什麼，那個使
08 （用執）照是70間，合法的是70間喔。
09 林文川：喔，合法的70間。
10 洪漢杰：他就有給人家改過啦
11 林文川：停車位，你那停車位。
12 洪漢杰：他停車位他把它封起來變房間了啊。
13 林文川：哼哼哼。
14 洪漢杰：他地下室
15 林文川：有沒有增建？
16 洪漢杰：增建，有，應該都，舊的都多多少少有啦，有一些
17 。」等語（原審審訴卷第219、229頁）。
18 另證人林文川證稱：伊與王睿紳、陳有為是一個團隊，伊與
19 王睿紳開發客戶，找到了上訴人，他說他有購買飯店的需
20 求，上訴人一再強調是要經營飯店使用，特別要求房間數
21 「80～120間」，銷售的DM是寫88間，伊等確認過有88間，
22 伊等有一層一層去算，間數是從地下室到八樓頂樓加蓋，一
23 到八樓有一間一間進去看、數間數，地下室因為髒亂就沒有
24 一間一間數，所謂的「一間」是房間有床、衛浴設備，case
25 study的90衛其中88間衛是88房的，多出的兩間「衛」是廁
26 所型態的公共空間，飯店大廳有一間衛生間，另一間伊就不
27 清楚在哪裡。3廳應該就是大廳、飯廳，和另一個沒有放床
28 的空間。洪漢杰所提「實的是88…使照是70間」，伊有向上
29 訴人說明過合法的就只有70間，case study上面並沒有標註
30 合法或非法，伊等有直接跟上訴人說明是88間，但合法的是
31 70間，就是case study已經做出來，簽約前就有跟上訴人報

告過了，他應該也是有在經營旅館，應該知道以前舊建築物都會有增建的部分，伊等講出70間合法的，他也不覺得有什麼異常，有聯絡上訴人到現場看房子，他也是從地下室一直爬到八樓，至少也有上下看了兩次。伊等在簽約前有發現小天井有違建情形等語（原審卷二第102至110頁）。另證人王睿紳證稱：伊知悉上訴人購買系爭大樓是要經營旅館，他說買下來再去申請旅館執照。現在新舊法規規定的項目不同，會影響房間的數量，還有消防設施的規定，新法規要做消防設施、無障礙空間、逃生梯、電梯要有兩台，而且不能有增建，舊法規就沒有這些限制。伊等會調閱政府機關的資料，如謄本、土地登記、坪數，向屋主詢問有無其他問題，也會到現場看，以前房子一般都會有增建或二次施工，所以向政府機關調的資料都是僅供參考，詳細增建問題都要問屋主才會知道。系爭大樓廣告記載「隔局88房3廳90衛」，只要有隔一間就算一間，本件有隔間就算一個房間，要住房使用才算是房間，通常會有床、衛浴設備，因為已經停業，有些房間會以住房的坪數（約4、5坪）去算，這件有88間衛浴，另外兩個衛浴是一樓大廳或員工使用的廁所。「廳」是大廳、飯廳、公共空間等語（原審卷二第115至117頁）。依上可知，被上訴人確已依系爭大樓隔間現況揭露其房間數（合法或增建），而未刻意隱瞞或為不實訊息之傳達，且本件買賣之仲介於簽約前已向上訴人明確告知系爭大樓之隔間現況及房間數（合計88間，其中70間為合法者），上訴人亦於簽約前實地逐層看屋2次，足認上訴人於簽約時已知悉系爭大樓之小天井、1樓停車場、地下1樓及頂樓等處有增建為房間，暨屋內走廊及樓梯之寬度等情形，難謂被上訴人就此有何施用詐術致上訴人陷於錯誤而買受系爭大樓。又被上訴人已將系爭大樓出賣相關事宜委由洪漢杰處理，洪漢杰既已向上訴人及仲介明確告知系爭大樓之隔間現況及房間數，縱仲介於簽約前未取得被上訴人中2位之授權，上訴人亦無因此而有受被上訴人詐欺之可言。

01 (三)次查，被上訴人於系爭買賣契約看屋及簽約時，並未告知系
02 爭大樓之大天井有增建為房間之情形，而仲介係於簽約後向
03 被上訴人索取系爭大樓之藍晒圖後再交予上訴人，上訴人則
04 於108年9月18日會同其所委請之建築師及室內設計師至系爭
05 大樓勘查後，始發現上情等情，固經上訴人敘明在卷，且被
06 上訴人未予爭執（原審卷二第166頁；本院卷一第162、163
07 頁）。惟系爭大樓早期係由花上花大旅館經營使用，嗣由訴
08 外人即洪漢杰之父洪和平、聯合國公司於89年4月6日經由拍
09 賣程序取得，再於同年10月間交由我家商務旅館經營使用迄
10 至106年9月30日止，是洪和平、聯合國公司於取得系爭大樓
11 所有權前，系爭大樓即已作為旅館業使用，嗣取得系爭大樓
12 所有權後，仍係交由旅館業者經營，被上訴人並未介入系爭
13 大樓之管理使用等情，此有「花上花大旅館股份有限公司」、
14 「我家商務旅館」之商工登記公示查詢資料、高雄市政府
15 觀光局109年6月15日高市觀產字第10931827300號函所
16 附營利事業登記證、旅館業登記證、准予註銷旅館業登記函
17 可證，核與證人即本件買賣仲介陳有為證述：上訴人有說過
18 還要花3、4千萬來改建系爭大樓，在斡旋過程中，上訴人有
19 提到在之前看屋過程中有發現地下室包成房間改建，因系爭
20 大樓之前由洪劉燕秋所有聯合國公司出租給我家人飯店經營
21 使用，被上訴人買受系爭大樓至出租予我家飯店，到出售系
22 爭大樓期間都沒有改建或增建大樓內部，故簽約當時洪漢杰
23 也不確定大樓究竟有何增建或改建部分，故僅於現況說明書
24 註記有增建部分，但並未備註特定部分等語相符（見台灣高
25 等檢察署高雄檢察分署110年度上聲議字第60號處分書第8
26 頁，原審卷二第229；原審審訴卷第195、197頁、原審卷一第
27 57至65頁）。可見系爭大樓於被上訴人買受前，即已作為旅
28 館經營使用，嗣經被上訴人買受後，仍交由其他旅館業者經
29 營，被上訴人稱其未能確知系爭大樓之大天井有增建為房間
30 之情形，並未悖於常理，是尚難以被上訴人未主動告知上情
31 遽認其係出於詐欺之故意。至上訴人所稱被上訴人未告知後

門有約2公尺之違建部分，縱係屬實，然兩造既已依系爭買賣契約第17條第5項約定後續之處理方式，業敘如前，堪認上訴人買受時已認知系爭大樓恐有占用他人土地之虞，其當無因被上訴人未主動告知而陷於錯誤之可言。

(四)又查：

1.依108年7月19日之譯文所示（原審卷一第197頁），「

王睿紳：你（洪漢杰）說的，我都有跟他（上訴人）說，一定都有跟他說（指系爭大樓便宜賣上訴人乙事）。啊，因為他現在那個點，他現在那個點還都是在這裡啊。就是他要多花這一條啦。就是他要多花一些電梯也要換，全部都要打掉，他現在就是煩惱這條而已」等語；

2.依108年7月20日之譯文所示（原審卷一第217頁），「

陳有為：就是沒有那個旅館執照嘛，然後他（上訴人）到時候必須要，就是說，就是

王睿紳：整個打掉。

陳有為：他已經有先請建築師大概規劃，啊他說頂樓那，都要把他拆掉。

王睿紳：對。

陳有為：才有辦法會過，這樣對啊，所以那個他的光貸款

林文川：拆除的費用

陳有為：光現金可能花在裝修那部分的話，也要不少」等語；

3.依108年7月24日簽約當日之譯文所示（原審審訴卷第241、243頁），「

吳盈良：你那個執照時效把它取消這個是差很多的。後面經營的人他也沒辦法做這麼多房間啊。因為你舊法規，他就按照舊法規的東西，包括你包括不用，那個無障礙空間，無障礙，無障礙廁所，都不用做。你現在重新申請，這都要做，啊你地下室都要拆掉啊，對啊。

01 洪漢杰：你看它……，你看那時候就已經連續壁這麼深。

02 吳盈良：對啊。因為你蓋到地下2樓，最主要是它在旅館執
03 照你們一停掉了。啊就完全重新來了。重新來，房
04 間就做不了這麼多了。你房間也做不了這麼多間。

05 洪劉燕秋（洪漢杰之母）：他們一開始沒這麼多房間啦。

06 吳盈良：不是，他那時候要撤的時候，如果說你們再按照現
07 況去申請旅館執照，然後申請完給他停業。

08 黃純貞：啊我們就不懂啊。

09 吳盈良：對啊」等語；

10 4.依108年9月18日上訴人會同建築師、室內設計師至系爭大樓
11 現場勘查之譯文所示（原審卷二第53頁）「

12 某人：我們再看那個天井啊

13 某人：天井

14 某人：天井應該補起來變房間了

15 洪漢杰：天井應該是

16 洪漢杰：所以你們說天井是當封起來，天井在這啦

17 某人：有2，看起來有2個嘛

18 洪漢杰：嘿啊」等語（原審卷二第53頁）。

19 5.由上可知，上訴人於簽約前已知悉以系爭大樓經營飯店可使
20 用之房間數與新舊建築法規有關，亦即，系爭大樓先前由花
21 上花大旅館、我家商務旅館經營使用時之舊法規，對建築空
22 間規範相對寬鬆，然斯時既有之旅館營業執照經廢止，而須
23 重新申請時，因新法規對飯店空間有設置無障礙空間等限
24 制，需拆除既有房間而另行規劃，則可作為飯店客房使用之
25 房間數勢必減少，上訴人對此既已明悉而仍願與被上訴人簽
26 訂系爭買賣契約，以系爭大樓之現況購買，堪認上訴人已評
27 估利弊風險始決意為之，難謂被上訴人有何施以詐術致其陷
28 於錯誤而簽訂系爭買賣契約。又上訴人於簽約前實地勘查
29 後，已計畫於買受後將系爭大樓內部隔間全部打除，重新規
30 劃合於新建築法規之隔間，則不論被上訴人於簽立系爭買賣
31 契約時，是否有主動告知系爭大樓之大天井有增建為房屋乙

01 事，對預期重新拆除全部隔間以合法申請旅館營業執照之上
02 訴人而言，難認有何影響，且被上訴人亦無隱瞞此增建事實
03 以詐欺上訴人之可言。況被上訴人之代理人洪漢杰於簽約後
04 亦未隱匿系爭大樓確有大天井存在之情事，且細繹前開108
05 年9月18日譯文內容（原審卷二第45至85頁），上訴人於該
06 時得知大天井存在之事實後，並未當場指摘被上訴人何以未
07 告知大天井之事，反而與建築師、室內設計師當場商議之後
08 應如何改建、設置電梯，或拆除隔間回復天井等，益證上訴
09 人於簽約時就系爭大樓大天井經增建為房間乙事，縱非確
10 知，亦仍有概括性之認識，則其當無受被上訴人詐欺而陷於
11 錯誤致為買賣決意之餘地。

12 (五)綜上，上訴人不能證明被上訴人有故意隱瞞系爭大樓增建、
13 廊梯寬度不足、後方占用他人土地之情，致上訴人陷於錯誤
14 而為買受系爭大樓之事實，故上訴人依民法第92條撤銷系爭
15 買賣契約之意思表示，為無理由，不應准許。

16 七、上訴人以其購買系爭大樓經營旅館所需合法房間數為80至12
17 0間，因被上訴人告知仲介之房間數為88間，致其誤認合法
18 房間數為88間及系爭大樓並無違建之情事，依民法第88條撤
19 銷錯誤之意思表示，有無理由？

20 (一)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
21 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之；但以其錯誤或不知
22 事情，非由表意人自己之過失者為限，民法第88條第1項定
23 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
24 而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別（最高法院51
25 年台上字第3311號判決要旨參照）。申言之，所謂錯誤，乃
26 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
27 示於外之表示內容，因錯誤或不知而致生齟齬而言。致於形
28 成表意人內心效果意思之原因，則稱為動機，導致表意人內
29 心效果意思之動機十分繁雜，且只存在表意人之內心，不表
30 示於意思表示中，難為相對人所查覺；亦即表意人在其意思
31 形成之過程中，對於就其決定為某特定內容意思表示具有重

01 要性之事實，認識不正確，並非意思表示內容有錯誤；又有
02 關物之性質錯誤，本質上屬於動機錯誤，即表意人在其意思
03 形成過程中，對於就其決定為某特定意思表示之物之性質，
04 認識不正確，原不影響意思表示之效力，非在得撤銷之列，
05 但如所涉物之性質係交易上認為重要者，依該條第2項「其
06 錯誤視為意思表示內容之錯誤」之規定，即得由表意人將其
07 意思表示撤銷之（最高法院99年度台上字第678號判決可參
08 ）。基此，民法第88條規定錯誤之態樣有三：意思表示內容
09 之錯誤、表示行為之錯誤、當事人之資格或物之性質之錯誤
10 。其中當事人之資格或物之性質之錯誤，性質上乃屬動機錯
11 誤，為保護表意人，將交易上重要之當事人資格或物之性質
12 之錯誤，擬制為意思表示內容錯誤，而允許錯誤之表意人撤
13 銷之。又意思表示雖有錯誤，但表意人就其錯誤有過失者，
14 自不得撤銷其意思表示，乃屬當然。

15 (二)查，上訴人於簽約前經由仲介告知，已知悉系爭大樓之房間
16 數為88間，其中合法房間為70間，上訴人亦於簽約前實地勘
17 查系爭大樓之內部隔間現況，並當場表示系爭大樓以合於新
18 建築法規予以規劃或拆除後，可合法使用之房間數必定減
19 少，已如前述，則其對系爭大樓之合法房間數，是否有誤認
20 之可能，即非無疑。其次，參以上開事證，兩造於系爭買賣
21 契約簽訂過程中，上訴人並未要求該88間均須為合法之房
22 間，被上訴人亦未就此為任何承諾或保證，兩造更未就此於
23 系爭買賣契約內約明，已如前述，是有關系爭大樓合法房間
24 數之內容，既未成為兩造合意之契約內容，則上訴人縱因誤
25 認系爭大樓之現有房間均為合法者，始與被上訴人簽訂系爭
26 買賣契約，此意思表示決定之原因，乃存在於其內部，而屬
27 動機錯誤之範疇。再者，系爭買賣契約總價高達1億2千萬
28 元，價格非貲，且上訴人自承購買系爭大樓係為經營旅館使
29 用，衡諸常情，上訴人於購買系爭大樓前，本應審慎評估系
30 爭大樓之各項建築法規資訊，並委由具有專業建築法規知識
31 之建築師或其他技師進行評估，藉此查明系爭大樓實際可合

01 法使用之房間數為若干，以決定是否購買，然上訴人於系爭
02 買賣契約簽訂後，始委請建築師及室內設計師於108年9月18
03 日至系爭大樓進行勘查，而得知勘查結果：「一、高雄市現
04 行建築法規要求如下：1. 兩個天井的違章建築全部要打除，
05 1樓到屋頂，恢復原狀。2. 屋頂加蓋的違章建築要拆除。3.
06 部分走廊寬度不足規定要求，牆面需要退縮」等語（本院
07 卷一第149頁）。是上訴人於簽約前對此易於查證之事，竟
08 未查證，難謂上訴人已盡交易上必要之注意義務，此屬上訴
09 人自己之過失，縱認上訴人不知系爭大樓有違建房間之情事
10 而有意思表示內容之錯誤，其錯誤之情事，亦係因上訴人自
11 己之過失所致。

12 (三)綜上，上訴人對系爭大樓之合法房間數，是否有誤認之可
13 能，洵有疑義。又兩造就系爭大樓之合法房間數並無任何約
14 定而未成為系爭買賣契約之內容，縱上訴人有誤認之情事，
15 核屬動機錯誤。再者，縱認上訴人其意思表示內容錯誤，該
16 錯誤之情事，亦係因上訴人自己之過失所致，是上訴人依民
17 法第88條規定，撤銷錯誤之意思表示，為無理由，不應准
18 許。

19 八、上訴人以系爭大樓之天井經改建為房間，必遭主管機關強制
20 拆除，且拆除後，系爭大樓將成危樓，顯有滅失或減損房屋
21 價值及旅館預定效用之瑕疵為由，依民法第359條、系爭買
22 賣契約第9條第5項解除系爭買賣契約，有無理由？

23 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373 條之規定危
24 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
25 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
26 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人應擔保其物於危險移轉時
27 ，具有其所保證之品質，民法第354 條定有明文。所謂物之
28 瑕疵，係指存在於物之缺點，如依通常交易觀念，或依當事
29 人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者而
30 言。次按買受人因重大過失，而不知有前條第1 項所稱之瑕
31 疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意

01 不告知其瑕疵者，不在此限。民法第355 條第2 項亦定有明
02 文。

03 (二)查，被上訴人於簽約前已告知系爭大樓內部之格局現況及房
04 間數，而上訴人係為經營旅館而向被上訴人買受系爭大樓，
05 其於簽約前實地勘查後，即已知悉系爭大樓有增建房間之情
06 事，雖上訴人係於簽約後始知系爭大樓之大天井有增建為房
07 間之情形，惟其於簽約時即已預期將含大天井部分之既有隔
08 間全數拆除後，重新規劃系爭大樓之內部格局，以經營符合
09 新建築法令之旅館，已如前述，自難認被上訴人所提供之買
10 賣標的物即系爭大樓，因天井改建為房間，有何價值、效用
11 或品質之瑕疵。至上訴人主張系爭大樓之違建拆除後將成危
12 樓云云，並引前開勘查報告所載「二、目視檢查結構安全部
13 分：1. 現場檢查結構體狀況，幾乎都包在裝潢裡面，目視無
14 法判斷是否有人為的破壞或損害。2. 請注意：常見水電空調
15 穿孔破壞、裝潢私打削樑柱…等缺失。3. 其他常見影響結構
16 問題：如地震龜裂、部分混淆海砂、部分輻射鋼筋、部分灌
17 漿不確實產生蜂巢弱點…等。4. 需逐層打開裝潢才能配合儀
18 器精確診斷。若需要正式報告，需委託建築師公會進場檢
19 測」等語為佐（本院卷一第149頁），惟上訴人於被上訴人
20 提起本件訴訟前，始終未依系爭買賣契約第17條第4項後段
21 約定委請結構安全技師進行鑑定，而前開勘查報告係該建築
22 師僅以目視方式而為，並敘明有關係爭大樓結構安全部分，
23 需逐層打開裝潢配合儀器精確診斷，且需委託建築師公會進
24 場檢測，始有正式之鑑定報告等語，是該勘查報告並未認定
25 系爭大樓之違建拆除後，將影響其結構安全致成危樓，則上
26 訴人此部分主張，核屬主觀臆測之詞，不足為採。況上訴人
27 於簽約前，原可委託建築師至現場勘查系爭大樓之既有隔間
28 是否符合建築法令之規定，竟未為之，難謂其無重大過失。
29 而上訴人亦未舉證證明被上訴人有保證無瑕疵或故意不告知
30 瑕疵之情事，則依民法第355條第2項規定，被上訴人不負物
31 之瑕疵擔保責任。從而，上訴人依民法第359條、系爭買賣

01 契約第9條第5項解除系爭買賣契約，亦無理由。

02 九、被上訴人依系爭買賣契約第12條第2項後段約定，請求上訴
03 人給付如附表所示之簽約款，有無理由？該條項約定之性質
04 為何？上訴人請求酌減有無理由？

05 (一)依系爭買賣契約第4條第1項約定：「一、甲方（上訴人）應
06 依下列日期給付乙方（被上訴人）價款：簽約款：本契約簽
07 訂時…完稅款…尾款：…交屋日期訂於民國108年10月8日，
08 甲方應依約付清尾款…」；第12條第1項前段約定：「如甲
09 乙雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，
10 經他方定七日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行
11 解除本契約」、第2項後段約定：「如甲方毀約不買或有其
12 他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全
13 部款項」等語。

14 (二)查，系爭買賣契約已成立生效，且上訴人解除契約不合法，
15 業經認定如前，上訴人迄未依約給付簽約款以外之買賣價金
16 （簽約款部分詳如後述），為其所不爭，而被上訴人於108
17 年10月5日曾以存證信函催告上訴人於文到8日內履約及給付
18 價金，復於108年10月25日以律師函催告上訴人於文到3日內
19 履約及給付價金，否則將解除系爭買賣契約等語（不爭執事
20 項(七)），被上訴人乃於本院審理中以書狀送達上訴人之日即
21 110年10月18日為解除契約之意思表示（本院卷一第399、23
22 7頁），是上訴人經被上訴人定期催告後仍未履約，則被上
23 訴人依系爭買賣契約第12條第1項約定，解除系爭買賣契
24 約，係屬適法。

25 (三)上訴人辯稱其所簽發票號000000000、票面金額136萬6,666
26 元之本票，未載發票日為無效票據云云。查，上訴人於簽約
27 時，簽發如附表約定買賣價金欄內與簽約款同額之本票5
28 紙，並交付予代書陳振豐（不爭執事項(三)），其中票號0000
29 00000、票面金額136萬6,666元之本票乙紙（原審審訴卷第3
30 9頁），並無發票日，為兩造所不爭。據上訴人陳稱：伊簽
31 發系爭本票時，因趕著開會，故先在系爭本票上簽名、書寫

01 地址及身份證字號，系爭本票金額是由代書陳振豐所寫等語
02 （本院卷二第14頁）；證人陳振豐證稱：伊等提供空白本票
03 給上訴人簽名，系爭本票之金額係伊依付款金額（大小寫）
04 所書寫，再交由上訴人簽名、書寫身份證字號及地址。簽發
05 當日，上訴人要趕行程，先將系爭本票金額、簽名、身份證
06 字號、地址等完成後始離開，系爭本票上之金額，伊有與上
07 訴人確認過，才交由上訴人簽署，因上訴人當日並未攜帶現
08 金到場，伊等即以系爭本票之金額為系爭買賣契約之簽約
09 金，本件買賣總價額之一成即為簽約金。當日要簽約之文件
10 很多，同時簽立5份買賣契約，賣方共有10人，每份契約都
11 是手寫，簽約過程中，還要溝通付款方式，所以現場很亂，
12 才會漏簽一張本票之發票日（指票號000000000之本票），
13 其他4張本票都有簽立發票日。當日上訴人簽立系爭本票
14 後，就請仲介將本票原本影印，附於系爭買賣契約內等語
15 （本院卷二第15至19頁）。由上可知，系爭本票係由仲介於
16 簽約日提供空白本票予上訴人簽發，其上簽名、身份證號碼
17 及地址，係由上訴人所親簽及書寫，票面金額為系爭買賣契
18 約之簽約款，由代書陳振豐向上訴人確認後而代為填載，嗣
19 上訴人因要事即先行離開，是上訴人既在系爭本票上簽名並
20 書寫其身份證字號及地址，上訴人亦知悉系爭本票金額即為
21 系爭買賣契約之簽約金額，且證人陳振豐亦與上訴人確認票
22 面金額無誤後始代為填載，堪認上訴人有授權仲介代為填載
23 系爭本票其餘必要記載事項。而系爭買賣契約合計5份，且
24 買賣當事人合計8人，則仲介因簽約過程繁瑣而漏未填載其
25 中一紙本票之發票日，並未有悖常情，自難以該紙支票欠缺
26 票據法第120條第1項第6款之絕對應記載事項，而認屬無效
27 票據，上訴人上開所辯，要無可採。

28 (四)被上訴人主張：系爭本票為系爭買賣契約之簽約款，上訴人
29 已以系爭本票給付簽約款等語，上訴人則抗辯：上訴人簽發
30 系爭本票之真意，係作為系爭買賣契約簽約款之擔保等語。
31 查，證人陳振豐證稱：系爭本票由伊保管，上訴人要將一成

款項匯入履約保證帳戶後，伊才會歸還系爭本票，上訴人嗣未依約付款，故系爭本票現仍由伊保管中。簽發系爭本票之目的是為擔保本件買賣簽約款之付款，上訴人依系爭買賣契約於108年8月31日前就系爭大樓進行結構鑑定，若結構安全無虞，系爭買賣契約即生效，故於108年8月31日，系爭大樓結構安全機鑑定無虞時，上訴人應依約付款。系爭本票為擔保付款之性質，若無系爭本票，被上訴人不可能簽立系爭買賣契約。系爭本票視同簽約款。（簽約當日有無聽到兩造合意以本票代替簽約款？）有，不然賣方（即被上訴人）不會同意簽署系爭買賣契約等語（本院卷二第15至21頁）。證人即本件買賣仲介陳有為證稱：系爭本票由代書保管，上訴人要將一成款項匯入履約保證帳戶內，系爭本票才會歸還上訴人等語（本院卷二第15、16頁）。由上可知，上訴人簽發系爭本票後係將之交由證人陳振豐保管，其須將同額之簽約款匯入履約保證帳戶內，證人陳振豐始返還系爭本票予上訴人，可見系爭本票簽發之目的固為擔保該簽約款日後付款之用；惟該擔保之效用，除得由被上訴人據以聲請強制執行外，尚經兩造合意於系爭買賣契約成立生效時，就上訴人交付系爭本票於履約上視同給付簽約款，至上訴人嗣有無以現金存入履保專戶以換回系爭本票，則屬另事。

(五)繼者，上訴人未依系爭買賣契約於108年8月31日前委請結構技師鑑定完成後認系爭大樓安全結構無虞，係以不正當行為阻止系爭買賣契約成立生效，依民法第99條第1項、第101條規定，應視為條件成就，系爭買賣契約已成立生效，業如前述，依前揭說明，上訴人已交付系爭本票，即視同已給付簽約款。上訴人辯稱系爭本票僅為簽約款之擔保，其並未給付簽約款云云，無以為採。

(六)按違約金之種類因其性質而異，可分為賠償額預定性違約金與懲罰性違約金。所謂賠償額預定性違約金，係指以違約金作為債務不履行所生損害額之賠償總額，債務人一有不履行情事者，不問債權人是否受有損害，亦不待債權人舉證證明

其所受害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得請求債務人支付約定之違約金，惟該違約金既為損害賠償總額之預定，故債權人所受損害縱使超過約定之違約金數額，亦僅得請求違約金，不得更行請求債務不履行之損害賠償。又此種違約金既係以預定債務不履行之損害賠償額為目的，該違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就原來之給付或違約金擇一請求，既請求違約金，則不得請求原來之給付；請求原來之給付，即不得請求違約金。至於懲罰性違約金，係指以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，債權人除得請求違約金外，並得請求原來之給付或代替給付之損害賠償。又懲罰性之違約金，應限於當事人間明示之約定，如債務人不於適當時期或不以適當方法履行債務時，而須支付違約金者，始足當之。否則，契約縱有履行期或履行方法之約定，其所定違約金，仍應視為賠償總額之預定。而當事人所約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意思定之，倘當事人未約定或意思不明，則視為以預定債務不履行之損害賠償為目的，此觀民法第250條2項之規定甚明（最高法院70年度台上字第4782號、77年度台上字第2555號、86年度台上字第3397號裁判意旨參照）。

(七)查，系爭買賣契約第4條第2項固約定：「本契約簽訂之同時，甲方應給付簽約款（含定金）」等語，且兩造已合意上訴人交付系爭本票視同給付簽約款，已如前述，惟兩造就本件買賣並未約定定金乙節均不爭執（本院卷二第74、75頁），且觀以兩造所提諸事證，並未有定金約定之相關內容，難認本件簽約款含有定金，是該簽約款不具有定金之性質至明。次者，系爭買賣契約第12條為關於違約責任之規範，其中第2項後段約定：「如甲方毀約不買或有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項…」等語，可見係將上訴人已付款項轉換為違約處罰，而

屬違約金之性質。又第12條約款全文內容並未明定違約金為懲罰性之違約金，依前揭說明，尚難將該條所約定者逕解為屬於懲罰性質之違約金。第2項後段復僅約定解除契約沒收已給付之全部款項，即不得再請求上訴人履行契約，與懲罰性違約金之債權人除得請求違約金外，並得請求履行契約之性質有間。而對照同條第3項後段約定：「如乙方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方除得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起三日內，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起十日內另交付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償」等語，足認第2項所稱「沒收甲方已給付之全部款項」與第3項之「（乙方）並於解約日起十日內另交付原所收款項計算之金額予甲方」之約定，均係於對方違約時，即將之作為要求對方因解除契約所發生之損害賠償金額，非謂被上訴人於沒收上訴人已給付之全部款項外，尚得另外請求損害賠償。故系爭買賣契約第12條第2項後段約定之違約金，係屬損害賠償總額預定性質者，被上訴人主張具懲罰性質云云，並非可採。

(八)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規定乃賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。是以違約金之約定，既為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，應已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位而為自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院94年度台上字第2230號判決意旨參照）。又當事人約定之違約金是否過高，須依一般客

觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院109年度台上字第1795號判決意旨參照）。

(九)查，上訴人簽訂系爭買賣契約後，僅簽發系爭本票，雖依雙方合意視同給付簽約款，然經被上訴人催告後仍未履約及實際給付任何價金，遂經被上訴人解除契約等情，均如前述。被上訴人陳稱：系爭大樓之所有權狀等文件都在仲介手上。伊等確有考慮將系爭大樓另行出售予他人，然上訴人委任之土地代書及仲介，屢以兩造間尚有糾紛為由，拒絕返還所有權狀等文件，而買受人於締約時，都希望伊等能提出所有權狀，因伊等無法提出，都會懷疑系爭大樓是否有狀況，並查知系爭大樓有爭訟。且因所有權狀在代書及仲介手上，伊等亦不能以遺失為由申請補發，致伊等自本件訴訟時起迄今，無法將系爭大樓轉售他人等語（本院卷一第400、401頁），證人陳振豐亦證稱：待本件訴訟確定後，始會將系爭大樓之權狀及謄本原本返還被上訴人等語（本院卷二第22頁）。是系爭大樓之所有權狀現由仲介及代書收執，且該等人員表明於本件訴訟確定後，始會將該權狀返還予被上訴人，足見被上訴人因本件履約爭議，確受有無法轉賣獲利之損害。爰審酌本件因上訴人違約且未實際給付任何價金，並因系爭大樓之所有權狀現由仲介及代書持有，致被上訴人於兩造履約爭議尚未確定期間，無法處分系爭大樓；又系爭大樓於79年1月22日建造完成，位處高雄市前金區，鄰近大立百貨商圈，曾作為旅館經營使用至106年9月30日歇業（不爭執事項(九)），具有相當之商業價值及出售可能性；並斟酌當今社會經濟狀況、近年來高雄地區不動產行情趨勢、銀行基本利率、被上訴人所受損害及不利益等情狀，認違約金應酌減至被上訴人各約定總價4%，即黃俊昇為53萬3,333元（13,333,333元×4%=533,333元）、梁文志為53萬3,333元（13,333,333元×4%=533,333元）。

3,333元 $\times$ 4%=533,333元)、洪劉燕秋為53萬3,333元(13,333,333元 $\times$ 4%=533,333元)、聯合國公司為213萬3,333元(53,333,333元 $\times$ 4%=2,133,333元)、詹慶光、詹慶輝、詹慶炎3人為106萬6,666元(26,666,667元 $\times$ 4%=1,066,666元)，始屬適當。被上訴人主張原約定之違約金係按系爭大樓買賣總價9%至10%計算，並無過高情事，而無酌減之必要云云，為不可採。

十、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約第12條第2項後段約定、民法第250條，請求上訴人各給付黃俊昇53萬3,333元、梁文志53萬3,333元、洪劉燕秋53萬3,333元、聯合國公司213萬3,333元、詹慶光、詹慶輝、詹慶炎3人106萬6,666元，及均自起訴狀繕本送達之翌日即109年1月1日(均於108年12月31日送達上訴人，參原審108年度審訴卷第121頁之送達證書)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行宣告，自有未洽，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判，如主文第2項所示。至於上開應予准許部分，原審判命給付，並為假執行宣告之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

十二、上訴人固聲請就系爭大樓進行結構安全鑑定及測量系爭大樓占用情形，惟系爭大樓之結構是否安全無虞及其增建部分是否越界占用鄰地，本院已敘明其法律效果如前，自無就此等部分為鑑定及測量之必要。本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，均不足影響本判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十三、據上論結，本件上訴一部有理由，一部為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
民事第四庭

審判長法官 甯 馨
法官 林雅莉
法官 何悅芳

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。

中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
書 記 官 戴育婷

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。