

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度重上字第86號

上訴人 劉宗霖

訴訟代理人 陳欽煌律師

複代理人 楊嘉泓律師

被上訴人 李岱如

陳威良

共同

訴訟代理人 蔡念辛律師

上列當事人間請求履行買賣契約事件，上訴人對於民國113年4月30日臺灣屏東地方法院112年度重訴字第25號第一審判決提起上訴，本院於114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：因訴外人鑫成家不動產有限公司（下稱鑫成家公司）之仲介，兩造於民國111年5月6日簽訂土地買賣契約書（下稱買賣契約），由上訴人以總價新臺幣（下同）38,325,000元，向伊購買分別共有坐落屏東縣○○鄉○○○段000○000○000○000○000○000○000地號土地（下合稱系爭土地），並簽訂同意由訴外人第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經）辦理價金信託履約保證專戶（即第一商業銀行桃園分行第一商業銀行受託信託財產專戶帳號00000-000000000，下爭系爭履保專戶）之管理及撥付款項之申請書（下稱履保申請書），再委任訴外人蔡志杰地政士辦理所有權移轉、抵押權設定、塗銷登記、繳交稅費及協助代償等事項。依買賣契約之特約條款第3、4點約定，以000地號土地申辦農業設施容許使用後，上訴人應於3日內支付第1期款

01 (簽約款) 325萬元，再於2個月內支付第2期款(備證用印  
02 款) 4,415,000元，均應存入系爭履保專戶。伊已於111年9  
03 月18日依約完成申辦核發農業用地作農業設施容許使用同意  
04 書，惟上訴人卻未於期限內，將第1、2期款存入系爭履保專  
05 戶。爰依買賣契約第3條、第10條第2款及履保申請書第4條  
06 約定，提起本件訴訟等情。並於原審聲明求為命上訴人應將  
07 325萬元存入系爭履保專戶，及應自111年10月2日起至存入  
08 上開金額之日止，按日給付被上訴人此金額萬分之2計算之  
09 違約金；暨上訴人應將4,415,000元存入系爭履保專戶，及  
10 應自111年11月30日起至存入此金額萬分之2計算之違約金；  
11 暨願供擔保請准宣告假執行之判決。

12 二、上訴人則以：訴外人李承樺於112年2月2日向伊寄發存證信  
13 函以解除買賣契約，伊亦於同年月22日撤回土地現值申報獲  
14 准，買賣契約已不復存在，被上訴人之請求，應無理由。兩  
15 造間未約定懲罰性違約金，買賣契約第10條第2項約定為損  
16 害賠償預定性之違約金，被上訴人解除買賣契約，未受有損  
17 害，伊無庸負賠償違約金之責任。倘認被上訴人未合法解除  
18 買賣契約，伊已於同年8月2日以系爭土地為袋地而有瑕疵為  
19 由，依民法第359條規定，以書狀送達解除買賣契約，則被  
20 上訴人依買賣契約為本件請求，於法無據云云，資為抗辯。

21 三、原審判決被上訴人全部勝訴，並為附條件准、免假執行之宣  
22 告，上訴人不服，提起上訴，聲明：原判決廢棄；被上訴人  
23 在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人抗辯聲明：  
24 駁回上訴。

25 四、兩造間之不爭執事項：(本院卷頁97)

26 (一)兩造因鑫成家公司之仲介，於111年5月6日簽訂買賣契約，  
27 由上訴人以總價38,325,000元，向被上訴人購買系爭土地，  
28 並簽訂履保申請書，約定以000地號土地申辦農業設施容許  
29 使用後，上訴人於3日內支付第1期款(簽約款) 325萬元；  
30 再於2個月內支付第2期款(備證用印款) 4,415,000元，均  
31 應存入系爭履保專戶。

01 (二)屏東縣政府於111年9月28日就000地號土地核發農業用地作  
02 農業設施容許使用同意書，核定場地容許使用000地號土地  
03 面積6,956.27平方公尺，設施面積總計6,987.91平方公尺（  
04 1層3,594.91平方公尺、2層3,393平方公尺）之農業設施，  
05 用途為批次飼養白色或有色肉雞79,000隻（重訴卷頁101至1  
06 03）。

07 (三)地政士即訴外人蔡志杰以被上訴人代理人即訴外人李承樺之  
08 名義於112年2月2日發函上訴人為解除買賣契約之意思表示  
09 （重訴卷頁137至138之被證1所示存證信函）。

10 (四)000地號土地東臨寬約5公尺之柏油鋪面道路，該道路坐落同  
11 段000、000、000等地號國有土地之部分，為屏東縣內埔鄉  
12 公所鋪設且維護管理之現有道路，供公共通行及周邊土地通  
13 行使用，可連接屏東縣內埔鄉○○路000巷。

14 (五)系爭土地之使用分區均為一般農業區，使用地類別均為農牧  
15 用地。

#### 16 五、爭點：

17 (一)李承樺以被證1所示存證信函所為解除系爭土地買賣契約之  
18 意思表示，是否發生解除契約之效力？

19 (二)上訴人以112年8月2日答辯(二)狀（重訴卷245至247）繕本送  
20 達為解除系爭土地買賣契約之意思表示，是否發生解除契約  
21 之效力？

22 (三)被上訴人得否依買賣契約第10條第2款約定請求上訴人各按  
23 該期應付價款給付每日萬分之2之違約金？

#### 24 六、本院判斷：

25 (一)關於李承樺以被證1所示存證信函所為解除系爭土地買賣契  
26 約之意思表示，是否發生解除契約效力之爭點，雖兩造仍互  
27 有攻防，惟經核兩造之攻擊或防禦方法及舉證，與其等各於  
28 原審所為相同，而原判決已詳為論述：上訴人抗辯被上訴人  
29 已於112年2月2日以存證信函解除買賣契約，不得再向伊請  
30 求履行買賣契約云云。然李承樺證稱：被上訴人委託伊出售  
31 系爭土地，上開存證信函並非伊授權代書蔡志杰所為等語

01 (重訴卷頁168)；蔡志杰亦證稱：該存證信函上李承樺之  
02 印章係伊所蓋，伊寄出該存證信函前並未先給李承樺看過等  
03 語（重訴卷頁169），足見蔡志杰寄發該解除買賣契約意思  
04 表示之存證信函前，並未徵得李承樺同意，屬冒名行為，且  
05 在交易上具有識別重要性，應類推適用無權代理規定，該冒  
06 名行為事後又未經被上訴人或李承樺承認，對被上訴人自不  
07 生效力，則上訴人此部分抗辯，於法無據。本院就此爭點兩  
08 造所為攻擊或防禦方法之意見及法律上意見與原判決相同，  
09 依民事訴訟法第454條第2項前段規定，茲引用之，不再贅  
10 述。

11 (二)至上訴人於本院抗辯：為排除仲介，由蔡志杰蓋用李承樺留  
12 存印章而寄發上開存證信函，應有表見代理之適用，買賣契  
13 約已合法解除云云，為被上訴人所否認。然表見代理之本質  
14 為無權代理，係因客觀上有表見事實，足使第三人信其有代  
15 理權，為維護交易安全，乃民法第169條規定由自己行為表  
16 示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對  
17 之表示，本人應負授權人之責任。依買賣契約第6條第1、2  
18 款約定，系爭土地買賣雙方合意共同委託授權蔡志杰地政士  
19 辦理產權移轉登記、抵押權塗銷或設定、貸款申辦及償還作  
20 業等相關事宜，且同意授權蔡志杰地政士代刻印章及使用當  
21 事人交付印章蓋妥撤銷買賣申報及代表稅款之用印書類（重  
22 訴卷頁33），足徵兩造明知蔡志杰持有印章係為辦理產權移  
23 轉登記、抵押權塗銷或設定、貸款申辦及償還作業等相關事  
24 宜，同意授權蔡志杰以印章蓋妥撤銷買賣申報及代表稅款之  
25 用印書類。而蔡志杰證稱：我在上開存證信函蓋用李承樺留  
26 在我那邊的印章等語（重訴卷頁109），益證蔡志杰係以兩  
27 造明知受委辦產權移轉登記、抵押權塗銷或設定、貸款申辦  
28 及償還作業等相關事宜而持有之印章，蓋用在上開以李承樺  
29 名義解除買賣契約之存證信函，殊難謂蔡志杰蓋用李承樺所  
30 留存印章於該存證信函，對於上訴人有何客觀上表見事實之  
31 可言。故上訴人此部分所辯，仍非可採。況由上訴人直到11

01 2年2月17日才因銀行貸款問題而向蔡志杰表示要放棄（見重  
02 訴卷頁203通訊對話），足見蔡志杰寄發上開存證信函應係  
03 為排除仲介，自非無據，難認被上訴人有以該存證信函為解  
04 約之意。

05 (三)上訴人以112年8月2日答辯(二)狀（重訴卷245至247）繕本送  
06 達為解除系爭土地買賣契約之意思表示，是否發生解除契約  
07 之效力？

08 1.查上訴人抗辯：伊以112年8月2日答辯(二)狀繕本送達為解  
09 除系爭土地買賣契約之意思表示云云，細繹該書狀內容，  
10 無非係以系爭土地為袋地，無從指定建築線以興建雞舍，  
11 係物有瑕疵，為解除系爭土地買賣契約之意思表示云云，  
12 已於同年7月13日原審訴訟中發存證信函予被上訴人解除  
13 買賣契約（重訴卷頁249至251），如認不足證明，再以該  
14 書狀送達向被上訴人解除買賣契約。

15 2.關於此爭點，兩造仍互有攻防，惟經核兩造之攻擊或防禦  
16 方法及舉證，與其等各於原審所為相同，而原判決已詳為  
17 論述：000地號土地東臨寬約5公尺之柏油鋪面通路，該通  
18 路可連接屏東縣內埔鄉○○路000巷，業經原審勘驗現場  
19 屬實（重訴卷頁307之勘驗筆錄）；參諸屏東縣內埔鄉公  
20 所復函稱：同段000、000地號土地皆為國有土地，其銜接  
21 ○○路000巷處係該公所維護管理之現有巷道，且供公共  
22 通行亦供周邊土地通行使用，此瀝青道路係該公所鋪設等  
23 情（重訴卷頁347），足見系爭土地與公路間有適宜之聯  
24 絡，顯非上訴人所指之袋地瑕疵。再依兩造所述，上訴人  
25 為經營養雞場而購買系爭土地（重訴卷頁272、335），且  
26 據買賣契約附件特約條款第3點約定，被上訴人應配合辦  
27 理農業設施容許使用，並由上訴人自行申請……，如無法  
28 取得農業設施容許使用，則買賣無條件解除合約……（重  
29 訴卷頁39），足見買賣契約預定效用係上訴人得在系爭土  
30 地上經營養雞場，且被上訴人應配合上訴人申請農業設施  
31 容許使用。而上訴人已獲屏東縣政府核定容許在000地號

01 土地（面積6,956.27平方公尺），得為面積6,987.91平方  
02 公尺（1層3,594.91平方公尺、2層3,393平方公尺）之農  
03 業設施，以批次飼養白色或有色肉雞79,000隻（重訴卷頁  
04 101）。益徵上訴人已得在系爭土地興建批次飼養白色或  
05 有色肉雞79,000隻之農業設施（面積6,987.91平方公尺。  
06 1層3,594.91平方公尺、2層3,393平方公尺），以經營養  
07 雞場。則上訴人辯稱：系爭土地有無法興建養雞場之瑕疵  
08 云云，洵無可採。本院就此爭點兩造所為攻擊或防禦方法  
09 之意見及法律上意見與原判決相同，依民事訴訟法第454  
10 條第2項前段規定，茲引用之，不再贅述。

11 3.上訴人辯稱：系爭土地應為指定建築線之非袋地狀態，並  
12 應有相應之水電、衛生與交通設施作為相關經營養雞場之  
13 配套云云，為被上訴人所否認。然觀諸兩造簽訂系爭土地  
14 買賣契約並無約定系爭土地應有得為指定建築線之狀態，  
15 亦無約定應有相應之水電、衛生與交通設施作為相關經營  
16 養雞場之配套（重訴卷頁31至39）。又系爭土地為一般農  
17 業區農牧用地（重訴卷頁41、49、57、65、73、81、89之  
18 土地登記第一類謄本），應為農牧業使用，被上訴人既已  
19 依約配合辦理上訴人自行申請農業設施容許使用，悉如前  
20 述，上訴人自得依主管機關屏東縣政府核准範圍設置農業  
21 設施。況依屏東縣建築管理自治條例第2條第1項及第4條  
22 第1項第1款規定，供公眾通行為公有土地或具有公用地役  
23 關係之現有巷道，得申請指定建築線（重訴卷頁365、366  
24 ）），而系爭土地毗鄰之同段000、000、000等地號國有土  
25 地上現有柏油鋪面道路，為屏東縣內埔鄉公所鋪設且維護  
26 管理之現有道路，供公共通行及周邊土地通行使用等情，  
27 為兩造所不爭執，已如前述，苟上訴人日後有建築合法農  
28 舍之需求，且須申請建築線者，甚至經營養雞場經營相應  
29 之水電、衛生與交通設施，自應由其自行依相關建築、農  
30 畜、衛生與交通法令（含自治條例）規定為之，殊非兩造  
31 簽訂買賣契約應由被上訴人擔保之旨，亦非被上訴人依約

01 應履行之義務。是故上訴人此部分所辯，顯不可採。

02 4.職是之故，上訴人於原審訴訟中以系爭土地為無法指定建  
03 築線之袋地狀態，且應有相應之水電、衛生與交通設施為  
04 養雞場經營之配套為由，先後以存證信函、書狀為解除買  
05 賣契約之意思表示，均無足取，洵無發生解除買賣契約之  
06 效力甚明。

07 (四)被上訴人既已於111年9月18日依約完成申辦核發農業用地做  
08 農業設施容許使用，並由主管機關屏東縣政府於同年月28日  
09 檢發同意書予屏東縣內埔鄉公所轉發上訴人（重訴卷頁102  
10 至103之屏東縣政府111年9月28日函），上訴人卻未依約於3  
11 日內支付第1期款（簽約款）325萬元並存入系爭履保專戶，  
12 再於2個月內支付第2期款（備證用印款）4,415,000元並存  
13 入系爭履保專戶，則依買賣契約第10條第2款約定（重訴卷  
14 頁33），上訴人已違反買賣契約應履行之支付價金義務，應  
15 按各該期應付價款每逾1日計算違約金萬分之2予被上訴人（  
16 自逾期之次日起至完成給付日止）。而此違約金為損害賠償  
17 總額預定性質，為兩造所不爭執（重訴卷頁152之112年5月1  
18 1日準備程序筆錄第2頁第18行、本院卷頁221之114年2月7日  
19 被上訴人二審言詞辯論意旨狀續第2頁），上訴人既未依約  
20 於第1、2期價款期限支付並存入系爭履保專戶，迄今已延宕  
21 逾2年，即使被上訴人尚未移轉所有權予上訴人，仍殊難謂  
22 被上訴人無損害。茲審酌買賣契約總價金、上訴人遲延支付  
23 第1、2期價款之情形，及延宕期間對於被上訴人所造成之損  
24 害程度等一切情狀，因認買賣契約第10條第2款約定，每逾1  
25 日按各該期應付價款計算違約金萬分之2，尚屬合理，亦無  
26 酌減之必要。上訴人抗辯此違約金等同於年息百分之7.2，  
27 顯高於年息百分之5，應予酌減云云，並不可採。

28 七、綜上所述，被上訴人依買賣契約第3條、第10條第2款及履保  
29 申請書第4條等約定，請求上訴人將325萬元存入系爭履保專  
30 戶，並自111年10月2日起至存入上開金額之日止，按日給付  
31 被上訴人依上開金額萬分之2計算之違約金；暨請求上訴人

01 將4,415,000元存入系爭履保專戶，並自111年11月30日起至  
02 存入上開金額之日止，按日給付被上訴人依上開金額萬分之  
03 2計算之違約金，為有理由，應予准許。原審判命上訴人如  
04 數給付，並附條件宣告准、免假執行，並無不合。上訴論旨  
05 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上  
06 訴。本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及  
07 卷附其他證據，經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，  
08 均毋庸再予一一論述，附此敘明。

09 據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

11 民事第一庭

12 審判長法 官 蘇姿月

13 法 官 劉傑民

14 法 官 劉定安

15 以上正本證明與原本無異。

16 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  
17 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（  
18 均須按他造當事人之人數附繕本）。

19 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  
20 條文規定辦理。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

23 書記官 陳慧玲

24 附註：

25 民事訴訟法第466條之1：

26 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  
27 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

28 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  
29 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  
30 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

31 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。