臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第152號

上　訴　人　林廷恩

000000000000000000

訴訟代理人　陳才加律師

複 代理 人　吳信文律師

被 上訴 人　李雅筑

000000000000000000

訴訟代理人　王芊智律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年4月16日臺灣橋頭地方法院113年度訴字第844號第一審判決提起上訴，本院於114年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決第一項關於命上訴人應同意被上訴人向台新國際商業銀行建北分行領取帳號00000-00000-0000號、戶名台新國際商業銀行受託信託財產專戶內金額逾新臺幣壹佰參拾萬元部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

上訴人其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔十分之六，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國112年11月8日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約）及價金履約保證申請書（下稱系爭申請書），由上訴人向伊購買坐落高雄市○○區○○○段0000地號土地及其上同段130建號之農舍（門牌號碼高雄市○○區○○路000號，以下合稱系爭不動產），約定買賣總價金新臺幣（下同）22,500,000元。上訴人已將簽約款249,970元、2,000,030元，共2,250,000元，匯入台新國際商業銀行建北分行（下稱台新銀行）帳號00000-00000-0000號、戶名台新銀行受託信託財產專戶（下稱系爭專戶），然未給付完

稅款9,000,000元，經伊催告無果，伊爰依系爭契約第12條第2項後段約定，發存證信函解除契約，並沒收簽約款2,250,000元。伊並得依系爭契約第12條第1項約定、民法第226條第1項、第260條、第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定，請求上訴人賠償伊因系爭契約所支出鑑界規費、履保服務費、法定空地查詢費、申請謄本規費、代書費等共計31,413元，爰提起本訴等語。並聲明：㈠上訴人應同意被上訴人向台新銀行領取系爭專戶內2,250,000元，及該帳戶內按履保銀行牌告活期存款利率計算之利息；㈡上訴人應給付被上訴人31,413元，及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、上訴人則以：兩造透過永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶公司）居間仲介買賣系爭不動產，系爭契約第1條約定被上訴人為系爭不動產1/1所有權人、第9條第1項約定賣方擔保本買賣標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地或其他糾葛等情事。然伊於簽約後，自訴外人即被上訴人之代理人李坤川、訴外人即仲介黃松御，獲悉被上訴人並非單獨所有系爭不動產全部權利，而係由其親屬共4人共有。本件既有借名登記之糾葛，被上訴人未據實告知權利狀態，違反系爭契約第9條第1項約定，應負民法第349條權利瑕疵擔保責任，伊依民法第353條、第226條規定，得解除與被上訴人間之買賣契約，方未繼續匯款至系爭專戶。伊並已以113年8月21日民事答辯狀，作為解除系爭契約之意思表示。被上訴人既違約在先，其解除契約不生效力，其主張沒收伊匯入系爭專戶之2,250,000元及請求賠償第12條第1項約定費用，均無理由等語置辯。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、不爭執事項：

㈠兩造於112年11月8日簽立系爭契約及履約保證申請書，由上

訴人向被上訴人購買系爭不動產，買賣總價金22,500,000元，並由合泰建經辦理買賣價金履約保證事宜，約定上訴人應將買賣價金匯入系爭專戶。

㈡上訴人於112年11月9日匯入系爭專戶部分簽約款249,970元，及於同年11月15日匯入部分簽約款2,000,030元，合計共2,250,000元。

㈢上訴人未給付完稅款9,000,000元。

㈣鑑界規費、履保服務費、法定空地查詢費、申請謄本規費、代書費等共計31,413元。

㈤上訴人已於113年3月12日收受被上訴人寄送之存證信函、於113年3月26日收受被上訴人委請三叔李坤川寄送之存證信函，該信函表示解除契約。

㈥上訴人於113年3月5日、113年4月1日、113年4月19日、113年5月13日，有與仲介黃松御電話聯繫，113年5月13日通話內容如譯文。

㈦上訴人於113年4月1日，有與李坤川電話聯繫。

㈧上訴人於113年4月19日，有與合泰經建公司電話聯繫。

㈨被上訴人於104年1月26日，以103年6月30日分割繼承其父親李坤龍之不動產為原因，單獨登記為系爭不動產所有權人。

㈩如需領取系爭專戶內之款項（含利息），需經兩造同意。

五、本件爭點：

㈠系爭不動產有無權利瑕疵？上訴人是否得解除系爭契約？

㈡上訴人有無債務不履行情事？被上訴人是否得解除系爭契約？

㈢被上訴人請求上訴人應同意被上訴人向台新銀行領取系爭專戶內2,250,000元，及該帳戶內按履保銀行牌告活期存款利率計算之利息，有無理由？

㈣被上訴人請求上訴人賠償被上訴人所受損害31,413元，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠系爭不動產有無權利瑕疵？上訴人是否得解除系爭契約？

1.按所謂出賣人之權利瑕疵擔保，依民法第349條及第350條規定，係指出賣人應擔保第三人就買賣之標的物對買受人不得主張任何權利及擔保其權利確係存在，亦即出賣人應擔保買賣標的之權利完整無缺或權利存在而言。次按，借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該財產之所有人，則在借名關係存續中，其將該財產設定抵押權登記予第三人，自屬有權處分，初不因第三人為善意或惡意而有異（最高法院108年度台上字第1744號民事判決意旨參照；另最高法院106年度第3次民事庭會議決議亦略同此旨）。且按出名人與借名人間關於借名登記契約之約定，為其內部關係，效力本不及於第三人，在外部關係上，出名人於形式上始為借名財產之所有人或權利人，出名人與第三人所為之法律行為並非當然無效（最高法院112年度台上字第200號判決意旨參照）。

2.經查，被上訴人於104年1月26日，以103年6月30日分割繼承其父親李坤龍之不動產為原因，單獨登記為系爭不動產所有權人之事實，為兩造所不爭執（見原審卷第43頁），復有系爭不動產登記第一類謄本及異動索引可憑（見原審卷第29至35頁），足見被上訴人為所有權人，權利範圍1/1，客觀上並無產權不清或糾葛之情形。

3.上訴人雖辯以被上訴人就系爭不動產與其他親屬間存在借名登記關係，而有權利瑕疵云云。惟縱上訴人所辯為真，然如前所述，借名登記契約中出名人與借名人間之約定，既為其等內部關係，效力不及於第三人，在外部關係上，出名人於形式上即為借名財產之所有人或權利人，而可為有效之法律上處分，借名人不得以其與出名人間之借名登記法律關係，對與出名人間為法律關係之第三人有所主張。揆諸前揭出賣人應負權利瑕疵擔保之要件，系爭不動產縱有借名登記於被上訴人名下之事實，在借名者不得以有借名登記法律關係對

上訴人有所主張之情形下，上訴人所辯被上訴人應就系爭不動產存有借名登記法律關係負權利瑕疵擔保責任云云，即無理由。

4.況系爭契約第9條第1項前段約定：「賣方保證本買賣標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地或其他糾葛情事，如有上述任何情事，除本契約內容另有約定外，應由賣方於本契約約定之完稅日前清理完畢，否則視違約」（見原審審訴卷第15頁；下稱審訴卷）。依上開約定，被上訴人雖須擔保系爭土地「產權清楚」，並除臚列「一地數賣」、「被他人占用或占用他人土地」之具體情事外，再列「（無）其他糾葛等情事」等概括規定，然觀上開約定內容，系爭土地產權如有爭議或所謂其他糾葛情事，既係約定由被上訴人清理，由契約文義及當事人締約真意，被上訴人應擔保「產權清楚」及「其他糾葛情事」，應係指無法律上或事實上之障礙，妨礙被上訴人可依約或依上訴人之要求，將無負擔之系爭土地交付占有，並移轉登記予上訴人或上訴人指定之人。故被上訴人於締約後如可依約交付無負擔之系爭土地，並完成移轉登記所有權予上訴人，即應符上開「產權清楚」及「無其他糾葛情事」之約定。蓋苟不為如此解釋，但凡有第三人對系爭土地主張權利，縱未達前述系爭契約第9條第1項所定，或同條第2項有「他項權利之負擔」、「設定或存在法定抵押權」等登記之情事，亦無任何確定判決得以確認第三人主張屬實前，即謂上訴人得執此主張被上訴人違約，甚至得依系爭契約第12條第1項解除契約、或依同條第2項負給付違約金之責（此部分詳後述），並需再依同條第4項、第9條第3項負賠償責任，此均恐致被上訴人因此需承擔過高之風險，自難認符合兩造締約時之真意。

5.綜上，系爭不動產既無權利瑕疵存在，上訴人主張以此解除系爭契約，自屬無據而難認有理由。

㈡上訴人有無債務不履行情事？被上訴人是否得解除系爭契約？

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約，當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務，民法第153條第1項、第345條、第348條第1項、第367條定有明文。次按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第254條定有明文。

2.查兩造於112年11月8日簽立系爭契約及履約保證申請書，其中系爭契約第4條約定完稅款9,000,000元，及第12條約定買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方（即被上訴人）於解除本契約後得沒收買方已給付之全部款項等語（見審訴卷第15頁）。而上訴人僅於112年11月9日匯入部分簽約款249,970元，及於同年11月15日匯入部分簽約款2,000,030元，合計共2,250,000元，然未給付完稅款9,000,000元，經被上訴人催告7日內給付，仍不付款乙情，為兩造所不爭執（見審訴卷第42頁至第43頁；不爭執事項㈡、㈢），復有系爭契約、代書通知上訴人付款之通訊軟體LINE對話內容、被上訴人113年3月11日存證信函暨回執證明、113年3月25日存證信函暨回執證明可考（見審訴卷第13頁至第30頁），足見上訴人已違反系爭契約約定而陷於給付遲延，其既經催告後猶拒絕履行，依前揭民法第254條之規定，被上訴人得解除系爭契約，堪以認定。

3.而上訴人已於113年3月12日收受被上訴人寄送之存證信函、並於113年3月26日收受被上訴人委請李坤川寄送之存證信函，該信函表示解除契約等情，為兩造所不爭執（見原審卷第42頁），復有存證信函可考（見審訴卷第25至27頁），足見被上訴人已合法解除系爭契約。

㈢被上訴人請求上訴人應同意被上訴人向台新銀行領取系爭專

戶內2,250,000元，及該帳戶內按履保銀行牌告活期存款利率計算之利息，有無理由？

1.按當事人為督促履約，約定債務人於一定違約情事發生時，即應為一定金錢給付或債權人得沒收保證金或不予返還者，乃違約金之約定，自有民法第252條規定之適用，此與該保證金之性質究為押標金或履約保證金，係屬二事（最高法院109年度台上字第3065號民事判決意旨參照）。次按，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。又按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決參照）。至所謂相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，即以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，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額。即違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減，惟約定之懲罰性違約金額是否過高，非以債權人所受損害為唯一審定標準，應參酌債務人違約時之一切情狀斷之（最高法院106年度台上字第1839號、87年度台上字第2563號判決參照）。

2.而系爭契約第12條第2項約定：「買方（即上訴人）若有遲延給付之情形、如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償買方自應付之翌日起，按買賣總價款每日千分之

零點五計算之違約金至買方完全給付時為止。如買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方（即被上訴人）於解除本契約後得沒收買方已給付之全部款項。惟已過戶於買方名下之產權及移交方使用之不動產，買方應即無條件歸還賣方」（見審訴卷第15頁）。而上開有關賣方得沒收買方已付款項之約定，參照同條第4項所約定：「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使」等語，應認係屬懲罰性違約金之約定，而兩造就此部分，亦未有爭執（見本院卷第103頁至第104頁），是此部分之事實，已堪認定。

3.而審酌本件系爭契約買賣總價金逾2千萬元，而上訴人未履行繳納完稅款900萬元之義務，致被上訴人解約，已如前述，被上訴人雖已請求上訴人應賠償其所支出之鑑界規費、履保服務費、法定空地查詢費、申請謄本規費、代書費等共計31,413元（此部分詳後述），惟被上訴人喪失取得上開款項可取得之孳息，復斟酌兩造自締約至被上訴人解約期間逾4月，而上訴人購屋貸款已於113年2月23日經仲介回報已通過貸款，有LINE對話紀錄可稽（見審訴卷第22頁），被上訴人復於113年3月11日發函要求上訴人給付完稅款900萬元，上訴人亦已於翌日收受（見不爭執事項㈤、審訴卷第25頁），是履約爭議期間計至113年3月26日被上訴人發函解約，約僅2週有餘，對被上訴人所造成之損失非鉅，衡以兩造利益，並兼顧履約誠信原則，認違約金應酌減以130萬元為適當。是被上訴人依系爭契約第12條第2項後段約定（見審訴卷第15頁），請求上訴人應同意被上訴人向台新銀行領取系爭專戶內之款項，及該帳戶內按履保銀行牌告活期存款利率計算之利息，於130萬元之範圍內，應屬有據，逾此範圍，即乏理由。

㈣被上訴人請求上訴人賠償被上訴人所受損害31,413元，有無理由？

依系爭契約第12條第1項後段約定，契約解除後，應由違約一方負擔所有稅費等語（見審訴卷第15頁）。而被上訴人支

出之鑑界規費、履保服務費、法定空地查詢費、申請謄本規費、代書費等共計31,413元，為兩造所不爭執（見原審卷第42至43頁），復有代書收費明細及收據可考（見審訴卷第31頁）。又起訴狀繕本於113年7月31日送達上訴人乙情，有送達回證可憑（見審訴卷第65頁），是被上訴人請求上訴人給付31,413元及自113年8月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據。至於民法第260條規定解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，並非積極的認有新賠償請求權發生，不過規定因其他已發生之賠償請求權，不因解除權之行使而受妨礙。故因契約消滅所生之損害，並不包括在內，因此該條所規定之損害賠償請求權，係專指因債務不履行之損害賠償而言（最高法院109年度台上字第215號判決意旨參照）。被上訴人主張解除契約後，上訴人應賠償上開費用，卻另依據民法第226條第1項、第260條規定併同主張云云（見原審卷第85頁），洵屬無據，附此敘明。

七、綜上所述，被上訴人依系爭契約之法律關係，請求上訴人應同意被上訴人向台新銀行領取上開專戶內130萬元，並另給付31,413元本息部分，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，經斟酌後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列；又上訴人請求傳訊之證人李坤川部分（按：上訴人已捨棄傳訊證人林惠淇，見本院卷第87頁），因上訴人此部分調查證據之請求係為證明系爭不動產究有無借名登記之事實，而如前所述，系爭不動產縱有借名登記之事實存在，亦難認存有權利瑕疵，故本院於依上訴人之請求傳訊證人李坤川2次未果後，爰不再重複傳訊證人李

坤川進行調查，均併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　31　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　徐彩芳

法　官　李怡諄

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　梁雅華