

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2623號

原告 李奕賢
訴訟代理人 羅一順律師
複代理人 張益昌律師
被告 蕭淳云
訴訟代理人 林紹源律師
參加人 源聯建設有限公司
0000000000000000
法定代理人 蕭瑞璋

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國111年7月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾伍萬元，及自民國一一〇年十一月十
六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣參拾伍萬元為原告預
供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起
見，於訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定
有明文。而所謂有法律上利害關係之第三人，係指本訴訟之
裁判效力及於第三人，該第三人之私法上地位，因當事人之
一造敗訴，將受不利益，或本訴訟裁判之效力雖不及於第三
人，因當事人之一造敗訴，依該裁判之內容或執行結果，第
三人之私法上地位，將受不利益者而言(最高法院110年度台
抗字第1368號裁定意旨參照)。另按對信託財產不得強制執
行，但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所

生之權利或其他法律另有規定者，不在此限，信託法第12條第1項亦定有明文。查新北市○○區○○路000巷0號13樓房屋及坐落土地(下合稱系爭房地)為參加人所有，參加人於民國109年10月26日與被告訂立信託契約，約定以參加人為委託人，以被告為受託人，被告應盡善良管理人之義務使用、管理、抵押權設定信託財產，並於同年月29日將系爭房地所有權移轉登記予被告，復於110年5月10日變更信託內容為：被告應盡善良管理人之義務使用、管理、抵押權設定信託財產、處分(出售)信託物所有權等情，有建物登記第二類謄本、信託內容變更契約書等件可稽(見本院卷第33至35頁、第97至99頁)，則被告於110年5月29日與原告就系爭房地簽立不動產買賣契約，難謂非屬處理信託契約之事務，依信託法第12條第1項規定，倘被告於本案敗訴，原告即得執確定判決聲請執行法院對信託財產即系爭房地為強制執行，是參加人之私法上地位，將受有不利利益，可認其就本件訴訟有法律上之利害關係，參加人為維護自身權益，輔助被告為訴訟參加，於法並無不合，應予准許

二、原告主張：原告於110年5月29日以新臺幣(下同)1,350萬元向被告購買其因信託而受託登記之系爭房地，並簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約書)，原告嗣於110年5月31日、同年6月28日分別匯款125萬0,030元、173萬元至僑馥建築經理股份有限公司(下稱僑馥公司)委託存放之中國信託商業銀行帳號0000000000000000號信託專戶(下稱信託專戶)以支付買賣價金(簽約款、完稅款)共計270萬元(差額為仲介服務費及其他稅規費)。又依系爭買賣契約第6條第6項、第9條第6項約定被告應於買賣契約簽訂後就買賣標的所設定或負擔之債務確定可行之清償方式，最遲不得逾110年7月25日，惟系爭房地仍存有為亞通能源科技股份有限公司(下稱亞通公司)設定擔保債權總金額300萬元之第二順位最高限額抵押權，被告遲未依約履行確定該最高限額抵押權之擔保債權總額及確定可行之清償方式，原告遂於110年8月9

01 日以存證信函催告被告應於7日內履行，惟未獲置理，原告
02 即於110年8月18日寄發存證信函通知被告解除系爭買賣契
03 約，系爭買賣契約即生解除之效力，而本件既屬被告違約致
04 解除契約，原告自得依系爭買賣契約第10條第3項請求被告
05 給付按原告已支付價金總額計算即270萬元之懲罰性違約
06 金。為此，依系爭買賣契約第10條第3項之約定提起本訴。
07 並聲明：(一)被告應給付原告270萬元及自起訴狀繕本送達翌
08 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)原告願供
09 擔保，請准予宣告假執行。

10 三、被告則以：被告因受父親即參加人之法定代理人蕭瑞璋所託
11 而擔任系爭房地之受託人，實際上之處分管理行為仍由蕭瑞
12 璋自行處理，被告對系爭房地並無處分管理之權限，是被告
13 與參加人間之信託行為乃屬通謀虛偽意思表示而無效。再
14 者，系爭買賣契約亦為蕭瑞璋主導，被告只是出面簽名蓋章
15 使系爭房地移轉合乎法令，完全不知契約內容為何，是系爭
16 買賣契約亦為通謀虛偽意思表示，自屬無效，縱非通謀虛偽
17 意思表示，被告完全不知契約內容為何，兩造未有合意，系
18 爭買賣契約自不發生效力，原告主張被告應負違約賠償責任
19 並無理由。退萬步言，縱認系爭買賣契約有效，原告實際上
20 已取回第1、2期款270萬元，其主張懲罰性違約金270萬元亦
21 屬過高，爰依民法第252條之規定請求酌減違約金數額至10
22 萬元等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
23 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 四、參加人另以：包含系爭房地等5筆松下雲品建案房地之所有
25 權人均為參加人，被告均僅為信託受託人，而110年5月29日
26 晚間8點30分許，全國不動產有限公司(下稱全國公司)仲介
27 張犁如與參加人之法定代理人蕭瑞璋聯繫表示正與原告斡
28 旋，要求蕭瑞璋立刻去全國公司之板橋區文化路辦公室簽
29 約，當天被告接到蕭瑞璋請求，原本不願意配合，後趕到全
30 國房屋辦公室時已為當日晚間10時，所有交易內容都是蕭瑞
31 璋和原告方洽談的，被告並未參與交易，只是被通知到場用

01 印，故應履行契約者應係參加人，不應將被告牽扯其中等
02 語。

03 五、原告主張原告於110年5月29日以1,350萬元購買因信託而登
04 記在被告名下之系爭房地，並於110年5月31日、同年6月28
05 日分別匯款125萬0,030元、173萬元至僑馥公司委託存放之
06 信託專戶以支付買賣價金(簽約款、完稅款)共計270萬元
07 (差額為仲介服務費及其他稅規費)等節，業據其提出系爭
08 買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書、匯款紀錄、
09 建物登記第二類謄本等件為證(見本院卷第17至35頁)，且
10 為被告所不爭執(見本院卷第170頁)，堪信為真實。至原
11 告復主張被告為系爭買賣契約之出賣人，因被告違約致系爭
12 買賣契約解除，應按系爭買賣契約第10條第3項給付懲罰性
13 違約金270萬元，則為被告否認，並以前詞置辯。是本件之
14 爭點厥為：(一)被告是否為系爭買賣契約之出賣人？(二)原告請
15 求被告給付懲罰性違約金270萬元，有無理由？茲分述如
16 下：

17 (一)被告是否為系爭買賣契約之出賣人？

18 1. 按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
19 付價金之契約，當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
20 契約即為成立，民法第345條定有明文。而債權債務之主體
21 應以締結契約之當事人為準，凡以自己名義締結契約者，即
22 成為契約之當事人，得享有契約所生之權利及應負擔契約所
23 生之義務，亦即於契約成立生效後，因契約所生之債權債務
24 關係即存在於該締約之當事人間。再者，買賣契約與移轉所
25 有權之契約不同，買賣契約不過一種以移轉物權為目的之債
26 權契約，難謂即為移轉物權之物權契約，且出賣人對於出賣
27 之標的物，不以有處分權為必要(最高法院37年上字第7645
28 號、38年台上字第111號判例意旨參照)。

29 2. 經查，系爭買賣契約書「立約書人」欄載明買方為「李奕
30 賢」，賣方則為「蕭淳云」(見本院卷第24頁)，又被告就該
31 「蕭淳云」簽名為其所親簽並不爭執(見本院卷第171

頁），可見被告係締結契約之當事人，自為系爭買賣債權契約之權利義務主體即出賣人，揆諸前開說明，尚與系爭房地之信託登記是否有效、被告有無系爭房地之處分權無涉。至被告辯稱系爭房地之買賣為父親蕭瑞璋所主導，被告不知契約之內容，系爭買賣契約為通謀虛偽意思表示而無效，且兩造就契約內容未達成合意，系爭買賣契約亦不發生效力云云；參加人亦提出蕭瑞璋與全國公司員工之通訊軟體Line對話紀錄（見本院卷第113至123頁），以證明信託登記在被告名下之松下雲品建案房地均係蕭瑞璋與買受人洽談，被告均未與焉等節，惟民法第87條第1項所謂通謀虛偽意思表示，係指表意人與相對人雙方故意為不符真意之表示而言，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意而表示與真意不符之意思者，即難指為通謀而為虛偽意思表示（最高法院50年台上字第421號判例參照），本件原告業簽立系爭買賣契約書，並支付部分買賣價金，業如前述，難謂就系爭房地之買賣有與被告故意為不符真意表示之情，是被告所辯系爭買賣契約為通謀虛偽意思表示，自非可採；再者，被告為89年9月生，110年5月29日簽立系爭買賣契約書時業已成年而有完全之行為能力，當有獨立自主決定之能力，得決定是否親自或委託他人處理系爭房地之買賣事務，系爭房地之交易條件縱為蕭瑞璋與原告洽談，被告未親自參與，惟被告嗣後既已到場並在系爭買賣契約書之其他約定事項欄、立契約人欄之「賣方」處均為簽名（見本院卷第23至24頁），顯見其已同意蕭瑞璋與原告洽談之系爭買賣契約內容，被告抗辯兩造就系爭買賣契約未有合意，即非可採，綜上所述，系爭買賣契約已有效成立於兩造間，即買受人為原告，出賣人則為被告，被告自應負系爭買賣契約之出賣人責任。

(二)原告請求被告給付懲罰性違約金270萬元，有無理由？

1. 系爭買賣契約第6條第6項約定：「本約簽訂後，甲方(按即原告)若遲延或拒絕給付價款、不依約開具擔保尾款之本票、怠於辦理對保借款手續、借款資格不符合之情事，甲方

01 依約履行或補正前，應停止辦理繳稅產權移轉登記等作業。
02 乙方(按即被告)若就買賣標的所設定或負擔之債務未確定可
03 行之清償方式者，亦同」、第9條第6項約定：「本約買賣標
04 的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記
05 或塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲
06 不得逾民國110年7月25日）同時甲方應履行全部價金之給付
07 （包括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入乙方指定之
08 帳戶）。如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後期
09 限之次日起算，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金
10 賠償甲方，如逾十五日乙方仍不能點交，再經甲方定期間催
11 告仍不履行時，甲方有權解除本約」、第10條第3項亦約
12 定：「按本約簽訂後，乙方若有擅自解約、不為給付、給付
13 不能或違約情事致本約解除時，除應負擔甲方所受損害之賠
14 償外並喪失收受買賣價金之權利，且應返還乙方已支配之價
15 金，並同意按甲方已支付價金總額及開立本票或支票之面
16 額，作為懲罰性違約金另行給付甲方」（見本院卷第20至22
17 頁）。而系爭房地產存有為亞通公司設定擔保債權總金額30
18 0萬元之第二順位最高限額抵押權，有登記第二類謄本存卷
19 可稽（見本院卷第33至35頁），依上，被告至遲應於110年7
20 月25日就上開第二順位最高限額抵押權確定可行之清償方
21 式，以利辦理他項權利之塗銷登記，倘被告違反約定致系爭
22 房地逾15日(即110年8月9日)仍無法點交，經原告定期催告
23 仍未履行時，原告即得解除系爭買賣契約，並請求返還已付
24 價金及給付同額之違約金。

- 25 2. 查參加人自承因亞通公司內部股東有意見，仍需進行溝通，
26 致無法確定第二順位抵押權之擔保債權總額及確定可行之清
27 償方式（見本院卷第79頁），原告即於110年8月9日寄發存
28 證信函催告被告應於7日內完成第二順位亞通公司已設定之
29 抵押權之確定債務、確定可行清償方式及手續，以利辦理後
30 續產權移轉登記事宜，經被告於同年月10日日收受，因被告
31 逾期猶未履行，原告再於同年月18日寄發存證信函向被告為

解除系爭買賣契約之意思表示並請求被告給付違約金270萬元，經被告於同年月19日收受等情，有110年8月9日板橋江翠郵局存證號碼000689號存證信函暨回執、110年8月18日板橋文化路郵局存證號碼001720號暨回執存卷可稽（見本院卷第37至42頁、第159至161頁），即合於系爭買賣契約第9條第6項約定，自生解除系爭買賣契約之效力，又本件既屬因被告違約致解除契約，則原告依系爭買賣契約第10條第3項約定請求被告給付違約金，即屬有據。

3. 按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。而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（最高法院87年度台上字第2563號判決意旨參照）。系爭買賣契約第10條第3項之違約金屬懲罰性違約金，業約明如前，審酌原告購買系爭房地係為自住使用（見本院卷第220頁），又原告係於110年5月31日、同年6月28日匯款125萬0,030元、173萬元至信託專戶支付簽約款及完稅款價金270萬元，於110年9月6日取回已支付之價金，有原告之台新商業銀行活期儲蓄存款帳戶內頁明細可稽（見本院卷第232至233頁），原告約有97日、69日之期間未能利用上開金錢，受有利息損失，另原告取回價金後猶受有支付履約保證費、代書費用及契稅等稅款費用之損失合計9萬0,373元，此有不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨沒收款項款申請書、迦南地政士不動產登記費用明細表存卷可稽（見本院卷第230至231頁），並為被告所不爭執（見本院卷第220頁），併衡原告因被告違約亦須耗費勞力、時間、費用對被告催告履行及提起訴訟求償之一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害等一切情事，認原告依系爭買賣契約第10條第3項約定，請求被告賠償違約金270萬元，容有過高，應酌減為35萬元為適當，逾此金額之請求則不應准許。

01 六、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
05 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
06 民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。應付
07 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
08 為百分之5，亦為同法第203條所明定。本件原告對被告之違
09 約金請求權，為未定給付期限之金錢債權，原告於110年8月
10 18日寄發存證信函予被告解除系爭買賣契約，並請求給付違
11 約金270萬元，該函已於同年月19日寄達被告等情，業如前
12 述，則原告主張自訴訟起訴狀繕本送達被告之翌日即於110
13 年11月16日（見本院卷第49頁）起算法定遲延利息，亦屬有
14 據。

15 七、綜上所述，原告依系爭買賣契約第10條第3項約定，請求被
16 告給付35萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即110年11月16
17 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，
18 應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

19 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
20 據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，附此敘明。

22 九、本件原告勝訴部分，係所命給付之金額或價額未逾50萬元之
23 判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣
24 告假執行。另併依被告聲請酌定相當擔保金額，宣告被告如
25 為原告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執
26 行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

27 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 111 年 8 月 19 日
29 民事第一庭 法 官 洪任遠

30 以上正本係照原本作成

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 8 月 22 日

03 書記官 黃翊芳