

臺灣士林地方法院民事判決

114年度重訴字第127號

原告 許維庭

訴訟代理人 吳宜珊律師

楊久弘律師

複代理人 林士農律師

被告 林經倫

訴訟代理人 游孟輝律師

宋銘樹律師

朱敬文律師

被告 王秀雯

銘傳不動產經紀有限公司

兼

法定代理人 陳延銘

被告 林華壕

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國115年2月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告A 0 4應給付原告新臺幣壹佰柒拾柒萬伍仟零參拾元，及自
民國一百一十三年七月十九日起至清償日止，按週年利率百分之
五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告A 0 4負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告經被告銘傳不動產經紀有限公司（下稱銘傳
公司，其餘被告則逕稱姓名）仲介，於民國112年12月12日
簽約買受A 0 3名下如附表所示房地（下稱系爭房地），買
賣總價金為新臺幣（下同）2,188萬元，簽約當時，A 0 3
尚未成年，係由其法定代理人即其母A 0 4代理與原告簽訂

01 不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），並由銘傳公司店長
02 A 0 5、員工 A 0 7 處理簽約事宜，原告於簽約時因被告知
03 賣方有資金需求須買方同意於交屋前動用履約保證專戶內之
04 款項，遂於同日簽立2份價金履約保證動用專戶款項協議
05 （下稱系爭協議），每份金額各為100萬元，嗣原告於112年
06 12月12日以現金給付簽約款10萬元、同月18日以匯款給付簽
07 約款208萬元至履約保證專戶後，履約保證專戶於同月18日
08 即動用100萬元匯款至 A 0 4 帳戶，另原告於同月29日以匯
09 款給付完稅款218萬元、交屋尾款2萬元、預收規費8萬元至
10 履約保證專戶後，履約保證專戶於同日即出款房屋稅1,622
11 元、預收規費8萬元，並於同日動用100萬元匯款至 A 0 4 帳
12 戶，詎於系爭房地辦理移轉登記過程中，原告於113年1月12
13 日收受臺北市士林地政事務所（下稱士林地政事務所）土地
14 登記案件駁回通知書，始知 A 0 3 不同意移轉登記，故士林
15 地政事務所駁回此移轉登記之申請，且系爭房地又於113年2
16 月20日以遺贈為原因改登記於訴外人林春燕名下，原告已於
17 113年2月27日寄發存證信函解除系爭買賣契約，經 A 0 3 於
18 113年3月5日收受上開存證信函，系爭買賣契約已於113年3
19 月5日解除，系爭買賣契約經解除後，安新建築經理股份有
20 限公司已將履約保證專戶內餘額2,378,378元加計利息3,314
21 元合計2,381,692元於113年3月28日匯還原告，地政士王琪
22 亦將自履約保證專戶內取得之預收規費8萬元扣除已繳納契
23 稅16,224元、印花稅6,914元及270元後剩餘之56,592元退還
24 原告，原告存入履約保證專戶內之款項，除 A 0 4 動用之20
25 0萬元尚未取回外，另已支付房屋稅1,622元、契稅16,224
26 元、印花稅6,914元及270元合計25,030元亦未能取回。A 0
27 3 於系爭買賣契約簽訂時為未成年人，A 0 4 為其法定代理
28 人，有權代理 A 0 3 出賣系爭房地，系爭買賣契約為有效，
29 又被告共同詐欺原告，誘使原告簽訂系爭買賣契約，並簽立
30 系爭協議同意動用履約保證專戶款項200萬元，爰以先位之
31 訴，依系爭買賣契約第8條第1項前段約定，請求 A 0 3 給付

01 自113年1月31日預計點交日翌日起至113年3月5日收受解約
02 存證信函止共計34天每日按買賣總價金2,188萬元萬分之2計
03 算之違約金148,784元，依系爭買賣契約第8條第1項後段約
04 定，請求A O 3給付按原告已支付價金總額同額計算之懲罰
05 性違約金436萬元，以上違約金合計為4,508,784元；依民法
06 第184條第1項後段、第2項、第188條第1項本文、第185條第
07 1項前段規定，請求被告連帶賠償遭受A O 4提前動撥200萬
08 元、已繳契稅16,224元、房屋稅1,622元、印花稅6,914元及
09 270元之損害，合計為2,025,030元，扣除A O 4已給付原告
10 25萬元後，尚應賠償1,775,030元。如被告並無共同詐欺行
11 為，爰以第一備位之訴，依系爭買賣契約第8條第1項前段、
12 後段約定，請求A O 3給付上述違約金4,508,784元，依民
13 法第227條第2項規定，請求A O 3賠償已繳契稅16,224元、
14 房屋稅1,622元、印花稅6,914元及270元，以上合計為4,53
15 3,814元；依系爭買賣契約第8條第1項後段約定，請求A O
16 3返還原告已支付價金200萬元，扣除A O 4已給付原告25
17 萬元後，尚應返還175萬元；依民法第179條後段規定，請求
18 A O 4將其取得已動撥買賣價金200萬元返還原告，扣除A
19 O 4已給付原告25萬元後，尚應返還175萬元。如A O 4非
20 為A O 3之利益而代理簽約為無權代理，A O 4、銘傳公
21 司、A O 5、A O 7有共同詐欺行為，爰以第二備位之訴，
22 依民法第184條第1項後段、第2項、第188條第1項本文、第1
23 85條第1項前段規定，請求A O 4、銘傳公司、A O 5、A
24 O 7連帶賠償遭受A O 4提前動撥200萬元、已繳契稅16,22
25 4元、房屋稅1,622元、印花稅6,914元及270元之損害，合計
26 為2,025,030元，扣除A O 4已給付原告25萬元後，尚應賠
27 償1,775,030元。如A O 4非為A O 3之利益而代理簽約為
28 無權代理，且銘傳公司、A O 5、A O 7並無共同詐欺行
29 為，僅A O 4有詐欺行為，爰以第三備位之訴，依民法第11
30 0條、第179條前段、第184條第1項後段、第2項規定，請求
31 A O 4賠償、返還已動撥200萬元，依民法第110條、第184

條第1項後段、第2項規定，請求A O 4賠償已繳契稅16,224元、房屋稅1,622元、印花稅6,914元及270元，合計為2,025,030元，扣除A O 4已給付原告25萬元後，尚應賠償、返還1,775,030元等語。並先位聲明：(一)A O 3應給付原告4,508,784元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告應連帶給付原告1,775,030元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。另第一備位聲明：(一)A O 3應給付原告4,533,814元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)A O 3應給付原告175萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)A O 4應給付原告175萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)上開第二項及第三項給付，如任一被告為給付，其餘被告於其給付範圍內，免給付義務。(五)願供擔保，請准宣告假執行。又第二備位聲明：(一)A O 4、銘傳公司、A O 5、A O 7應連帶給付原告1,775,030元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。另第三備位聲明：(一)A O 4應給付原告1,775,030元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、A O 3則以：A O 3為00年0月00日生，於112年12月12日A O 4代理與原告簽訂系爭買賣契約時，尚未成年，且A O 3係因繼承取得系爭房地所有權，依民法第1087條、第1088條規定，系爭房地為A O 3之特有財產，A O 4非為子女之利益，不得處分之，然A O 4出賣系爭房地並未事先詢問A O 3，且取得款項亦由A O 4自己收受，A O 3並未獲得任何利益，A O 4應為無權代理，A O 3已表示不同意，系爭買賣契約對A O 3不生效力等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，請准供擔

01 保免為假執行。

02 三、銘傳公司、A 0 5、A 0 7則以：系爭買賣契約有履約保
03 證，並未詐欺原告等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及
04 假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，請准供擔保免為
05 假執行。

06 四、A 0 4則表示：同意原告之請求等語。

07 五、本院得心證之理由：

08 (一)按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於
09 其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條
10 定有明文。A 0 4於本院115年2月23日言詞辯論期日，陳明
11 同意原告之請求，對本件訴訟標的為認諾（見本院卷二第71
12 至72頁），依上開規定，應本於其認諾為A 0 4敗訴之判
13 決。

14 (二)按未成年子女，因繼承、贈與或其他無償取得之財產，為其
15 特有財產；父母對於未成年子女之特有財產，有使用、收益
16 之權。但非為子女之利益，不得處分之，民法第1087條、第
17 1088條第2項分別定有明文。該項但書所稱之「處分」，應
18 採廣義解釋，包括事實上之處分與法律上之處分，而法律上
19 之處分，除處分行為外，尚包括負擔行為。父母以法定代理
20 人身分代理未成年子女所為有償負擔行為，是否係為未成年
21 子女利益所為處分行為，須綜合行為時一切情狀定之（最高
22 法院113年度台上字第417號判決意旨參照）。又父母以法定
23 代理人身分代理未成年子女處分其特有財產，而非為未成年
24 子女利益為之，係屬逾越權限之無權代理行為，效力未定，
25 應至該子女成年後自願承認時，始對該子女生效（最高法院
26 110年度台上字第1902號判決意旨參照）。經查，A 0 3為
27 0年0月00日生，系爭房地係於112年12月7日以繼承為原因由
28 A 0 3之父林啟德名下移轉登記於A 0 3名下，又於113年2
29 月20日以遺贈為原因改登記於林春燕名下，有個人戶籍資料
30 （見本院卷一第76頁）、土地登記謄本、建物登記謄本及異
31 動索引（見本院卷一第218至230頁）、士林地政事務所函所

01 附登記申請資料（見本院卷一第192至214頁）在卷可稽，系
02 爭房地以繼承為原因移轉登記於A 0 3名下時，A 0 3尚未
03 成年，應屬A 0 3之特有財產，嗣A 0 3之唯一法定代理人
04 即其母A 0 4於112年12月12日代理A 0 3與原告簽訂系爭
05 買賣契約，將系爭房地出賣予原告，有不動產買賣契約書在
06 卷可稽（見本院卷一第22至25頁），雖原告主張A 0 4代理
07 A 0 3出賣系爭不動產，所得價金係用於為A 0 3繳納遺產
08 稅，係為未成年子女利益所為處分行為，應屬有效云云，惟
09 A 0 3應繳納遺產稅僅424,361元，且早已於112年11月24日
10 繳清，有財政部臺北國稅局遺產稅繳清證明書在卷可稽（見
11 本院卷一第213頁），堪認原告上開主張不實，難認係為未
12 成年子女利益所為處分行為，應屬逾越權限之無權代理行
13 為，效力未定，A 0 3於成年後並不承認（見本院卷一第35
14 6頁），對A 0 3不生效力，原告依系爭買賣契約第8條第1
15 項前段、後段約定，請求A 0 3給付上述違約金合計4,508,
16 784元，應屬無據。

17 (三)又A 0 4於112年12月12日代理A 0 3與原告簽訂系爭買賣
18 契約時，A 0 3尚未成年，此為原告於簽約時已知悉，有不
19 動產買賣契約書後附列印日期112年12月7日A 0 3戶籍謄本
20 在卷可稽（見本院卷一第28頁），且系爭房地係因嗣於113
21 年2月20日以遺贈為原因改登記於林春燕名下，致未能移轉
22 登記予原告，A 0 3、銘傳公司、A 0 5、A 0 7並非早知
23 有上開遺贈，仍誘使原告簽訂系爭買賣契約，並簽立系爭協
24 議同意動用履約保證專戶款項200萬元，原告主張其等共同
25 詐欺原告云云，並不可採，原告依民法第184條第1項後段、
26 第2項、第188條第1項本文、第185條第1項前段規定，請求
27 其等連帶賠償遭受A 0 4提前動撥200萬元、已繳契稅16,22
28 4元、房屋稅1,622元、印花稅6,914元及270元之損害，合計
29 2,025,030元，扣除A 0 4已給付原告25萬元後，尚應賠償
30 1,775,030元，應屬無據。

31 六、綜上所述，原告先位之訴，依民法第184條第1項後段規定，

請求A O 4 給付1,775,030元，及自起訴狀繕本送達翌日即13年7月19日（113年7月8日寄存，依民事訴訟法第138條第2項規定，經10日發生送達效力，見本院卷一第88頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾上開部分之請求，則無理由，應予駁回。上開應予准許部分，原告固陳明願供擔保聲請宣告假執行，惟此部分係本於被告認諾所為之判決，依民事訴訟法第389第1項第1款規定，應由本院依職權宣告假執行；至原告其餘假執行之聲請，因失所附依，應予駁回。又原告先位之訴為一部有理由、一部無理由，既經認定，詳如上所述，其第一備位之訴、第二備位之訴、第三備位之訴，即均無庸再行審酌。

七、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，原告先位之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第1款，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 3 月 9 日
民事第三庭 法 官 陳世源

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 115 年 3 月 9 日
書記官 盧品岑

附表

不動產標示							
土地部分							
編號	土地坐落					土地面積 (平方公尺)	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
1	臺北市	士林區	蘭雅	3	160	1,057	10000分之215
2	臺北市	士林區	蘭雅	3	161	15	10000分之215
建物部分							
編號	建號	基地坐落	建築式樣	建物面積(平方公尺)		權利範圍	

(續上頁)

01

號		建物門牌	主要建築 材料及房 屋層數	主建物面積	附屬建物	
1	30604	臺北市○○ 區○○段0 ○段000地 號土地	鋼筋混凝 土造 7層	第7層：97.41	陽台：14.8	1分之1
		臺北市○ ○區○○ 路00巷00 ○0號7樓				
備 註	含共有部分：蘭雅段3小段30650建號、面積22.52平方公尺、權利範圍4分之1					