臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2660號

原　　告　沛鴻國際有限公司

000000000000000000

法定代理人　呂修齊

000000000000000000

訴訟代理人　蔡坤旺律師

　　黃書妤律師

被　　告　吳冠璋

訴訟代理人　盧永盛律師

複代理人　　施雅芳律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣100,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之1，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣33,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣100,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告聲請支付命令時，依兩造簽立不動產買賣權利讓渡書（下稱系爭讓渡書）第5條第3項前段之約定，聲明請求被告給付原告新臺幣（下同）855,900元，及至清償日止，每日14,265元之違約金（見支付命令卷第5至6頁）。嗣於支付命令狀繕本送達被告後，迭經變更聲明（見本院卷第23頁），於民

國112年11月28日以民事訴變更訴之聲明狀，變更聲明為：被告應給付原告2,610,495元（見本院卷第89頁），又於113年3月13日以民事準備㈢狀，追加前揭系爭讓渡書第5條第3項後段為請求權基礎（見本院卷第167至168頁），經核原告所為上開聲明之變更，核屬擴張應受判決事項之聲明，追加請求權部分之基礎事實與原訴同一，與上開規定並無不合，均應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造透過永慶不動產臺中加盟店仲介，於112年2月26日簽訂系爭讓渡書，被告同意以權利讓渡總金額28,530,000元，將其與將與訴外人興富發建設股份有限公司（下稱興富發公司）簽訂房屋土地預定買賣契約書，承購「TOP1臺中環球經貿中心」A5棟15樓房屋（下稱系爭房屋）及地下7樓編號28、82號車位之所有權利義務，概括移轉予原告承受，並約定應於112年3月31日前至興富發公司辦理換約手續。嗣原告接獲永慶不動產仲介來電告知，因系爭房屋之屋主為被告名下公司所有，導致契約主體發生錯誤，連帶影響履約保證帳戶，須由賣方即被告與興富發公司完成換約後，再重新簽約，然被告持續拖延而未出席簽約，並代表訴外人台灣日聯股份有限公司（下稱台灣日聯公司）與訴外人魏月霞於112年8月23日簽訂讓渡書，將台灣日聯公司受讓前揭房屋土地預定買賣契約書之所有權利義務，再行讓與魏月霞，並於112年9月28日寄發臺中大全街郵局737號存證信函通知原告解除系爭讓渡書，系爭讓渡書顯係因可歸責於被告之事由而無法履約。又原告已於簽訂系爭讓渡書時，交付現金50,000元及面額3,240,000元之本票1紙作為簽約款，爰依系爭讓渡書第5條第3項前段之約定，請求被告給付自112年3月31日起至同年9月28日止，按權利讓渡總金額每日千分之0.5計算之違約金2,610,495元（計算式：28,530,000元×千分之0.5×183日＝2,610,495元），或依同條第3項後段之約定，請求被告給付以原所收款項計算之違約損害賠償，並在2,61

0,495元之範圍內為請求等語。並聲明：被告應給付原告2,610,495元；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告已於簽訂系爭讓渡書前之前一日即112年2月25日，向雙方代書廖國甫告知，系爭房屋之買賣契約權利已經讓渡予台灣日聯公司，因廖國甫仍將賣方誤載為「吳冠璋」，由代理人陳培安用印成約，被告知悉後，已於翌日即同年月27日電請廖國甫表示系爭讓渡書誤載買受人，被告無從履約。系爭讓渡書因將賣方誤載為被告，意思表示內容發生錯誤，爰依民法第88條規定，撤銷讓渡系爭不動產之意思表示。

㈡系爭房屋於系爭讓渡書簽約前，已經讓渡予台灣日聯公司，故被告已非建商興富公司之買受人，而無法讓渡權利予以被告，因此自始主觀給付不能；又系爭讓渡書係因代書廖國甫誤載賣方為被告，被告已於翌日即時通知原告，故被告不具可歸性，依民法第225條第1項規定，免給付義務。

㈢原告交付之簽約款50,000元，係原告法定代理人呂修齊於112年2月8日匯入永慶不動產帳戶之斡旋金，現由永慶房屋、代書收執保管，被告並未收受；至系爭面額3,240,000元之本票1紙，僅係作為擔保簽約金之給付，並未依系爭讓渡書第2條第2項之約定實際兌現，即原告並未依約履行簽約金之給付，被告並無換約義務，自不生給付遲延之效果，原告依系爭讓渡書第5條第3項前段之約定，請求被告給付違約金2,610,495元，亦無理由；且原告請求之違約金數額，亦有過高之情，應予酌減等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠被告於109年8月31日與興富發公司簽訂房屋土地預定買賣契約書，承購系爭「TOP1臺中環球經貿中心」A5棟15樓房屋及地下7樓編號28、82號車位。

㈡被告於111年12月26日與台灣日聯公司（以該公司監察人魏月霞為簽約代表人）於111年12月26日簽訂讓渡書，將其與

興富發公司簽訂前揭房屋土地預定買賣契約書之所有權利義務，讓與台灣日聯公司。

㈢兩造透過永慶不動產臺中加盟店仲介，於112年2月26日簽訂系爭讓渡書，被告同意以權利讓渡總金額28,530,000元，將其與興富發公司簽訂前揭房屋土地預定買賣契約書之所有權利義務，概括移轉予原告承受，並約定應於112年3月31日前至興富發公司辦理換約手續。

㈣原告有於簽訂系爭讓渡書時，交付現金50,000元及面額3,240,000元之本票1紙作為簽約款，面額3,240,000元之本票並未兌現。

㈤台灣日聯公司（以被告為簽約代表人）與魏月霞於112年8月23日簽訂讓渡書，將其受讓前揭房屋土地預定買賣契約書之所有權利義務，讓與魏月霞。

㈥系爭房屋於112年5月1日辦理所有權第一次登記為臺中市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○○道0段000號15樓之5）；於112年12月1日，以買賣為原因，移轉登記所有權為魏月霞所有。

㈦台灣日聯公司為2人公司，資本總額3,500,000元；被告為該公司董事長（持有股份數300,000股）；魏月霞為該公司之監察人（持有股份數50,000股）。

㈧被告於112年9月28日寄發臺中大全街郵局737號存證信函（113年1月22日言詞辯論筆錄第4頁誤載為「臺中公益路369號存證信函」）通知原告解除系爭讓渡書，於112年9月29日送達原告，而發生解除契約之效力。

四、兩造爭執事項：

㈠被告主張系爭讓渡書因代書誤載賣方為被告，意思表示內容發生錯誤，依民法第88條規定，撤銷讓渡系爭不動產之意思表示，有無理由？

㈡被告主張系爭讓渡書因自始主觀給付不能，且不可歸責於被告，依民法第225條第1項規定，被告免給付義務，有無理由？

㈢被告抗辯系爭3,240,000元之本票並未兌現，原告未依系爭讓渡書第2條第1項約定之給付簽約款3,290,000元，依系爭讓渡書第2條第2項之約定，被告無須履行換約義務，有無理由？

㈣原告主張依系爭讓渡書第3條第1項、第5條第3項前段之約定，請求被告給付自112年3月31日起至112年9月28日止，按權利讓渡總金額每日千分之0.5計算之違約金2,610,495元（計算式：28,530,000元×千分之0.5×183日＝2,610,495元），有無理由？

㈤被告主張前揭違約金過高，有無理由？

㈥原告主張依系爭讓渡書第5條第3項後段之約定，請求被告給付3,290,000元，有無理由？

五、得心證之理由：

㈠被告主張依民法第88條規定，撤銷讓渡系爭不動產之意思表示，並無理由：

1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之，但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己過失者為限；當事人之資格，或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤，民法第88條第1項、第2項分別定有明文。又代理人之意思表示，因其意思欠缺、被詐欺、被脅迫，或明知其事情或可得而知其事情，致其效力受影響時，其事實之有無，應就代理人決之，民法第105條前段亦有明文。惟當事人主張有利於己之事實者，應負舉證責任，民事訴訟法第277條前段規定甚明。是主張其意思表示錯誤者，即應就其意思與表示行為間非故意之不一致之情，負證明責任。

2.被告雖抗辯其於簽訂系爭讓渡書之前，已向代書廖國甫告知系爭房屋已經讓渡予台灣日聯公司，且原告於簽約前已知悉系爭房屋權利人為台灣日聯公司，然於簽約日，代書廖國甫仍將賣方誤載為「吳冠彰」云云，此為原告所否認，並經永慶不動產特約地政士即證人廖國甫於本院審理時證稱：我是

居間方的代書，算是買賣雙方共同代書，我在簽約前後都沒有與台灣日聯公司人員聯絡過，讓渡方在簽約之前，無人與我聯繫原所要讓渡興富發建案之權利，已經讓渡給台灣日聯公司，簽約之後1、2天，永慶不動產仲介人員才跟我說系爭標的已經轉讓給台灣日聯公司等語（見本院卷第179至180頁）；至永慶不動產仲介林慶翔與原告法定代理人呂修齊之LINE對話紀錄所示，林慶翔固曾於112年4月7日傳送訊息予呂修齊表示：「簽約前我們有告知買賣雙方及代理人，目前這戶商辦為屋主名下的公司所有，因當時屋主請的代理人並沒有讓渡書帶來現場，代書照建商原始合約書簽約，才導致後續要重簽約的狀況……」等語（見本院卷第171頁），然前揭對話內容，與證人廖國甫上開證述已有相互齟齬之處，且設若系爭讓渡書簽約當時，原告、證人廖國甫或永慶不動產仲介人員均已知悉被告就系爭房屋對興富發公司之買賣契約權利義務，已讓渡予台灣日聯公司，衡情原告、證人廖國甫應會要求系爭讓渡書之讓渡方，須以台灣日聯公司之名義簽約，代理人陳培安則應出具台灣日聯公司之授權書，應無仍以被告之名義簽約之理，是前揭對話內容，是否與事實相符，容屬有疑，尚難據此為有利被告之認定，被告就此復未另行舉證以實其說，依舉證責任分配原則，自不能認為其此部分主張為真正。再者，系爭讓渡書已清楚明白記載讓渡人為「吳冠彰」，此應為被告委任之代理人陳培安清楚明瞭，對於系爭讓渡書之內容應無錯誤可言，如代理人陳培安仍同意簽立係讓渡書，則事後債務不履行之情事，亦屬被告應自行負擔之風險；此外，被告對其或其代理人陳培安之意思表示有錯誤一節，並未進一步舉證以實其說。況依民法第88條第1項但書之規定，須以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限始得撤銷之，縱認代理人陳培安不知系爭房屋業已讓渡予台灣日聯公司，因陳培安為被告之代理人，被告亦難卸過失之責，依民法第88條第1項但書之規定，被告仍不得主張撤銷系爭讓渡書。

3.綜上，被告此部分主張，尚無從採，被告據此依民法第88條第1項撤銷系爭讓渡書云云，並無可取。

㈡被告抗辯系爭讓渡書無法履行，不可歸責於被告，依民法第225條第1項規定，被告免給付義務，並無理由：

1.所謂給付不能，乃債務人所負之債務不能實現之謂，其給付不能，包括自始主觀不能、嗣後客觀或嗣後主觀不能；再所謂「給付不能」係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意，倘給付僅係有困難，尚難逕謂為給付不能（最高法院98年度台上字第921號、111年度台上字第908號判決意旨參照）。另給付之障礙雖可得除去而未除去前，給付仍屬不能，例如買受人依買賣契約請求出賣人將第三人所有之物移轉或交付與買受人，自屬給付不能，該買受人自亦無從請求為不能之給付（最高法院85年度台上字第1389號裁判參照）。兩造於112年2月26日簽訂系爭讓渡書時，被告已將其與興富發公司簽訂前揭房屋土地預定買賣契約書之所有權利義務讓與台灣日聯公司，此為兩造均不爭執，而被告依約應將其與興富發公司簽訂前揭房屋土地預定買賣契約書之所有權利義務讓與原告之給付義務，既因被告自身主觀上已將該權利讓與台灣日聯公司而不能履行，揆諸前開說明，自有自始主觀給付不能之情事。

2.又債務人原有給付之責任，僅於有特別情事，始得免責，乃債法之大原則。我民法係以不可歸責於債務人之事由為免給付之原因，此觀民法第230條、第225條第1項之規定自明。故債務人欲免為給付者，應就歸責事由之不存在即無故意或過失負舉證責任（最高法院87年度台上字第1480號民事判決參照）。本件被告未舉證證明其於簽訂系爭讓渡書之前，已告知代書廖國甫系爭房屋已經讓渡予台灣日聯公司之事實，已如前述，復未證明其委任代理人陳培安以被告之名義簽訂系爭讓渡書，係因不可歸責於己之事由所致。況以，被告既同為台灣日聯公司之法定代理人即董事長，自應知悉前揭買

賣契約之權利義務已經讓與台灣日聯公司，被告既仍以自己之名義出具授權書，委任代理人陳培安於同年2月26日到場簽約，自應認其主觀上有以「台灣日聯公司」法定代理人之身分，履行系爭讓渡書之意甚明；再參酌被告主張，其於簽約翌日已通知原告系爭讓渡書之賣方當事人誤載為被告，原告應與「台灣日聯公司」重新契約（見本院卷第59、85頁），可認被告當時係得以「台灣日聯公司」法定代理人之身分，代表「台灣日聯公司」與原告重新簽約，然被告迄至系爭讓渡書約定之換約期限即112年3月31日前，兩造仍未重新簽約，依被告於112年9月28日寄發予原告之臺中大全街郵局737號存證信函記載：「本人於112年4月7日即經由仲介林慶翔轉之台端已無繼續履約之意思……」（見本院卷第67頁），台灣日聯公司復於112年8月23日將系爭買賣契約之權利義務讓與魏月霞，則系爭讓渡書無法履行，自難認有何不可歸責於被告之情形而給付不能，被告此部分主張，尚難憑採。

㈢被告抗辯系爭3,240,000元本票並未兌現，原告未依約給付簽約款，被告無須履行換約義務，應有理由，原告主張被告給付遲延，依系爭讓渡書第5條第3項前段約定，請求被告給付違約金2,610,495元，尚屬無據：

1.依系爭讓渡書第5條第3項前段約定：「乙方（即被告）若有遲延給付之情形，如遲延交付證件及辦理換約手續等等，應賠償甲方（即原告）自應付之日起，按權利讓渡總金額每日千分之0.5計算之違約金至乙方完全給付時止。……」，是原告依前揭約定向被告請求給付違約金，係以被告有給付遲延之情形為前提要件。

2.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條第1項規定甚明。依系爭讓渡書第2條第1項約定：「甲方應支付乙方之價款如下：權利讓渡總金額：新台幣貳仟捌佰伍拾參萬元整。第一次付款：於簽訂本權利讓渡契約

書時，支付新台幣參佰貳拾玖萬元整（含訂金）（簽約款）。」，並以印章及手寫方式加註「擔保本票金額3/10前入履保專戶」，第2次付款（換約款）部分，則以打叉方式表示刪除；同條第2項約定：「甲乙雙方合意，價款之支付除契約另有約定外，皆以現金或銀行開立之支票或本票為之。如為私人票據者，於兌現後，始辦理換約手續。」；同條第3項約定：「甲乙雙方同意本買賣契約依合泰建築經理股份有限公司（合泰建經）機構之價金履約保證之相關手續辦理。……」，是依上開約定，原告第一次付款即給付簽約金時，固得以現金、銀行或私人開立之支票、本票為之，且無須為即期支付之票據，然原告應負有先行給付簽約款之義務，非銀行開立之私人票據若未兌現，被告得拒絕辦理換約手續甚明。而原告於簽約當日即112年2月26日，雖已交付現金50,000元及面額3,240,000元之本票1紙予代書廖國甫或永慶不動產臺中加盟店之仲介人員，依契約約定「擔保本票金額3月10日前入履約保證專戶」，足認上開面額3,240,000元之本票應係作為原告依約給付簽約款3,240,000元之擔保，並由代書廖國甫或永慶不動產臺中加盟店暫行保管系爭本票，原告仍應於112年3月10日依約將該本票所擔保簽約款3,240,000元匯入履約保證專戶甚明。從而，被告於原告未依約先履行給付簽約款之義務之前，自無履行換約手續之義務，而上開3,240,000元本票並未兌現，原告亦未將3,240,000元存入履約保證專戶等情，此為兩造均不爭執，則依上說明，被告履行換約手續之義務並未陷於遲延，原告自不得依系爭讓渡書第5條第3項前段之約定，請求被告給付違約金2,610,495元。

㈣原告主張依系爭讓渡書第5條第3項後段之約定，請求被告給付3,290,000元，有無理由：

1.依系爭讓渡書第5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10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。」，意指甲方即原告在可歸責於乙方即被告致給付不能時，得主張解除系爭讓渡書，並依前揭約定請求被告給付違約金。

2.查兩造於112年2月26日簽訂系爭讓渡書時，被告已將其就系爭房屋與興富發公司簽訂前揭房屋土地預定買賣契約書之所有權利義務讓與台灣日聯公司，復經被告以其為台灣日聯公司之法定代理人，代表台灣日聯公司與魏月霞於112年8月23日簽訂讓渡書，將台灣日聯公司受讓前揭房屋土地預定買賣契約書之所有權利義務，讓與魏月霞等情，此為兩造所不爭執。是被告不僅未能依系爭讓渡書之約定履行換約義務，並因被告已代表台灣日聯公司，將台灣日聯公司受讓前揭房屋土地預定買賣契約書之所有權利義務，再讓渡予魏月霞承受，系爭房屋已於112年12月1日，以買賣為原因，移轉登記所有權為魏月霞所有，而無再履行換約及移轉登記為原告所有之可能，則系爭讓渡書係因被告前開行為而無實現之可能，堪以認定。又被告主張其於112年9月28日寄發臺中大全街郵局737號存證信函，通知原告解除系爭讓渡書，於112年9月29日送達原告，而發生解除契約之效力等情，此有前揭存證信函在卷、掛號郵件收件回執可稽（見本院卷第67至71頁），復為原告所不爭執。則系爭讓渡契約書既因可歸責於被告之事由而給付不能，原告依系爭讓渡書第5條第3項後段之約定，請求被告如數返還所收取之款項，另應交付與原所收款項金額計算之違約金，自屬有據。

3.又斡旋金之意義，為買方願買與賣方願賣之價金有一段差距，買方為表明其締約之誠意及能力，給付仲介人一筆金額，交由仲介人代其向賣方議價之制度，依交易慣例，於斡旋成功，買賣契約成立後，斡旋金則轉為定金由賣方取得。本件原告已於簽訂系爭讓渡書時，交付現金50,000元予被告，已為兩造所不爭執（見本院卷第57、159頁），承前所述，依系爭讓渡書第2條第2項之約定，關於系爭讓渡書價款

之支付，得以現金為之，被告以前揭50,000元現金，係原告法定代理人於112年2月28日匯入永慶不動產帳戶之斡旋金，抗辯其並未實際收受上開價款云云，依前揭說明，自非可採。是以原告已給付之簽約款為50,000元，原告自得依系爭讓渡書第5條第3項後段之約定請求被告如數返還，並得請求被告給付與原所收款項50,000元同額計算之違約金，合計100,000元（計算式：50,000元＋50,000元＝100,000元），且本件違約金50,000元亦無過高而應酌減之情事，被告依系爭讓渡書第5條第3項後段之約定，請求原告給付100,000元，自有理由。又原告於簽約當日即112年2月26交付面額3,240,000元之本票1紙，係非銀行開立之私人票據，僅能作為原告依約給付簽約款之擔保，原告仍應依約將該本票所擔保簽約款3,240,000元匯入履約保證專戶，已如前述，又上開面額3,240,000元之本票並未兌現，自不能認為係被告已經收取之價款，是原告請求超過上開准許部分之違約金及所收價款，則無理由，不應准許。

五、綜上所述，原告主張依系爭讓渡書第5條第3項前段之約定，請求被告給付違約金2,610,495元，並無理由；依系爭讓渡書第5條第3項後段之約定，請求被告給付100,000元，則有理由，應予准許；逾該範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、原告勝訴部分所命給付之金額未逾500,000元，本院爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定依職權宣告假執行，原告就該部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，僅係促請法院上開職權宣告之發動，本院就此部分不另為准駁之諭知。被告陳明願供擔保免為假執行之宣告，核無不合，爰酌定相當擔保之金額。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用之負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　29　　日

民事第六庭　　法　官　孫藝娜

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　陳科維