

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第229號

上訴人 陳文誌

被上訴人 吾愛屋地產有限公司

法定代理人 榮德裕

訴訟代理人 賴文麗

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於民國113年12月20日臺灣苗栗地方法院113年度訴字第446號第一審判決提起上訴，本院於114年9月17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

甲、程序方面：

上訴人經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、兩造聲明：

一、上訴人方面：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

二、被上訴人方面：如主文所示。

貳、本事件經本院審理結果，認原審判決為被上訴人勝訴判決部分，經核於法要無不合，應予維持，並引用原審判決記載之事實及理由。【至於原審判決駁回被上訴人請求自支付命令繕本送達翌日即民國113年6月7日起至113年11月16日止之法定遲延利息部分，未據被上訴人聲明不服，非本院審理範圍】。

參、上訴人之上訴意旨略以：伊委託被上訴人銷售苗栗縣○○鄉○○段000000地號土地及同段0000建號建物（門牌號碼苗栗

01 縣○○鄉○○村0鄰000○○號)(下合稱系爭不動產)，在簽
02 約前，即已將伊積欠訴外人○○○新臺幣(下同)1000萬元
03 (下稱系爭1000萬元)乙事告知被上訴人之銷售人員賴文
04 麗，賴文麗自信表示可以協助解決，兩造才簽約。而後伊係
05 因不可抗拒事由，才停止履約，並非伊不願意出售。伊因賴
06 文麗之保證，拖延伊買賣時間而無法繳納貸款，致系爭不動
07 產遭其他債權人拍賣在案，造成伊巨大損失，原審判命伊賠
08 償有所不當等語。惟查：

09 一、被上訴人否認上訴人於兩造簽約前即已告知系爭1000萬元債
10 務之事，且觀諸上訴人與賴文麗間於113年4月15日之如下LI
11 NE對話紀錄，賴文麗稱：「…今天去地政事務所辦理過戶手
12 續，地政事務所告知今天收到法院查封函債權人查封您的房
13 子。我們當時賣這個房子時及買賣雙方簽約時都未告知您有
14 這個債權人。之後這個過程中我們有嘗(原本誤載為
15 「嚐」)試幫您解決協商其他債權人的問題也都順利解決，
16 但這個一千萬本票的債權您從來沒有告知我們，今天和代書
17 去地政事務所辦理過戶才發現您的房子有這個一千萬本票的
18 債權人查封，我現在已經不知道如何是好。整個買賣交易無
19 法進行下去。」等語，上訴人則回以「不好意思了，跟你們
20 道歉，事先沒有告知你們，因為我沒簽過千萬本票，對方也
21 說那是假的，所以我以為沒事了，所以沒有告知」(見原審
22 113年度司促字第2847號卷第69、71頁)，佐以原審法院民
23 事執行處係於113年4月15日發函囑託苗栗縣苗栗地政事務所
24 就系爭不動產辦理查封登記，經該所於同日辦理完成，致系
25 爭不動產無法辦理過戶，上訴人與訴外人○○○所簽立之不
26 動產買賣契約不能履行(見原審判決第2-3頁三、兩造不爭
27 執事項(一)、(二)、(四))，核與賴文麗上開LINE對話內容吻合。
28 則被上訴人抗辯稱：伊係遲至113年4月15日系爭不動產遭上
29 訴人之其他債權人辦理查封登記時，始知上訴人另有系爭10
30 00萬元債務存在等語，即屬有據。

31 二、上訴人雖聲請傳喚證人○○○、○○○、○○○，欲佐其

01 說，但證人○○○於原審結證稱：賴文麗第一次拜訪上訴人
02 時，伊有在場，伊有跟她說上訴人房子很亂，有欠○○○10
03 00萬元等語（見原審卷第162頁），證人○○○於原審則結
04 證稱：賴文麗第一次去找上訴人時，有講到○○○；後又
05 稱：第一次只有講房子的事情，是後來發現系爭不動產被查
06 封登記不能賣，才講到債權人的事，伊上開說第一次說的是
07 錯的，第一次沒有講到欠那些人錢；後又稱：第一次沒有講
08 到○○○1000萬元的本票，可是有講到有欠○○○錢等語
09 （見同卷第164-165頁），可知○○○本身之證詞反覆，且
10 關於賴文麗第一次拜訪上訴人時，上訴人究竟有無將積欠○
11 ○○1000萬元及簽發本票之事告知賴文麗，上開2證人之證
12 詞又相互齟齬，更均與上訴人與賴文麗間之前開LINE對話內
13 容，不相吻合，皆無法遽採。另證人○○○於原審結證稱：
14 賴文麗第一次去找上訴人時，上訴人有跟賴文麗說債務很複
15 雜，但伊沒有仔細聽欠什麼人多少錢等語（見同卷第167
16 頁），亦無從佐證上訴人所辯為真。此外，上訴人又未能再
17 舉證以實其說，所執上訴理由，即不可採。

18 肆、綜上所述，上訴人所執前詞，指摘原審判決此部分不當，求
19 予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

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

23 陸、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

25 民事第三庭 審判長法官 許旭聖

26 法官 蔡建興

27 法官 莊嘉蕙

28 正本係照原本作成。

29 不得上訴

30 書記官 廖婉菁

01 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日