臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第845號

原　　告　黃三維

000000000000000000

訴訟代理人　江信賢律師

　　蔡麗珠律師

　　蘇榕芝律師

　　鄭安妤律師

參　加　人　鴻成不動產開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　李應吉

訴訟代理人　陳琪玫

被　　告　葉怡孜

000000000000000000

訴訟代理人　查名邦律師

複代理人　　曾彥鈞律師

訴訟代理人　高亦昀律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國111年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告先位之訴及假執行之聲請均駁回。

二、被告應給付原告新台幣540萬元，及其中新台幣180萬元自民國110年11月3日起，其中新台幣360萬元自民國111年1月7日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔四分之三，餘由原告負擔。

五、本判決第二項於原告以新台幣180萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣540萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、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者，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款、第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明如後述之先位聲明，嗣於訴狀送達後，於民國110年11月2日追加備位聲明：「被告應給付原告新台幣（下同）360萬元，及自本件起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」，再於111年1月6日變更備位聲明：「被告應給付原告720萬元，及自本件起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」（見本院卷第137-145頁、第201-205頁）。按原告先位之訴請求被告履行契約、備位之訴請求被告依契約給付違約金，原告先位之訴與備位之訴均係本於同一土地買賣契約關係之基礎事實，且原告主張之事實及證據資料，於追加之新訴，均得加以利用，又備位聲明之變更，屬擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，原告所為訴之追加、變更，於法自無不合，應予准許。

二、又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，於該訴訟繫屬中，得為參加。民事訴訟法第58條第1項定有明文。又民事訴訟法第58條第1 項所稱有法律上利害關係之第三人，係指第三人在私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其所輔助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問其敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致該第三人受不利益之影響者，均應認其有輔助參加訴訟之利益而涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最高法院97年度台抗字第414號裁定參照）。查被告為坐落臺南市○○區○○段000地號土地、面積5070.13平方公尺、應有部分16分之1(下稱系爭土地）之所有權人，與參加人鴻成不動產開發有限公司（下稱鴻成公

司）簽署土地專任委託銷售契約書，經鴻成公司之仲介，兩造於110年4月29日簽立系爭土地買賣契約（下稱系爭契約），由原告向被告購買系爭土地，原告起訴請求被告履行系爭契約，則鴻成公司將因原告敗訴之結果，致有喪失其對被告請求服務報酬之可能，堪認參加人就訴訟標的有法律上之利害關係，是經本院告知訴訟後，參加人於111年4月21日具狀為輔助原告一造而聲請參加訴訟（見本院卷第319-329頁），核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

（一）先位之訴：

1.原告與被告代理人（即被告之父）葉大榮於110年4月29日簽訂系爭契約，原告向被告購買系爭土地，買賣價金360萬元、付款方式：第一期款（簽約款）180萬元、第三期款（完稅款）180萬元，並委由第一經建辦理買賣價金信託履約保證，保證號碼：00000-000000000。是而，原告於110年4月29日簽約日交付票面金額180萬支票乙張，由莊嬿蓉地政士收受且由其匯存至履保專戶，且原告於110年5月9日經莊嬿蓉地政士通知稅單核發並於隔日110年5月10日給付尾款180萬元，故原告已履行給付買賣價金之義務，此有第一建經履約保證系統查詢資料可證。詎料，被告竟於110年5月14日以台南市○○路○○○00號存證信函通知原告，宣稱：「本人之父因受仲介之誤導而代理本人將公告現值1,147餘萬元之上開土地，以360萬元低價賤賣予黃三維，並於110年4月29日簽訂土地買賣約書。是為保障本人權益，今本人不願出售上開土地，特以此函解除上開買賣契約，並請莊嬿蓉地政士即刻停止相關過戶登記等事宜。」云云；原告於110年5月17日收受被告上開存證信函，遂於110年5月19日以台南安平郵局第31號存證信函回復被告，原告依約於110年5月11日給付全數買賣價金360萬元，且系爭土地於110年5月18日複丈完成，原告不同意

被告解除買賣契約，且請求被告履行買賣契約。

2.原告於110年5月18日完成土地複丈，依系爭契約第9條第4款雙方應於土地複丈完成10日內即110年5月28日點交完成，茲因，被告遲未通知莊嬿蓉地政士續行辦理土地產權移轉登記等事宜，且尚未履行配合產權移轉手續致系爭土地無法於110年5月28日前點交完成，被告此舉業已違反民法第348條第1項及系爭契約應履行之義務，故原告依上開法條及買賣契約約定，請求被告辦理所有權移轉登記予原告指定之人林勇安、王慧媛。

3.原告已給付買賣價金360萬元，被告依約應於110年5月23日完成系爭土地移轉登記、110年5月28日完成點交，然未依約履行，原告依系爭契約第10條第1款約定，得求被告自110年5月29日起至被告履約為止，按日給付逾期違約金720元（計算式：3,600,000×2/10000=720）予原告。則原告請求110年5月29日起至110年6月8日止之違約金7,920元（計算式：720×11＝7,920）；及自起訴狀繕本送達翌日起被告完成系爭土地移轉登記及點交之日止，按日給付原告720元，均屬有據。

4.原告主張撤銷錯誤之意思表示不足採信。又共有人雖主張優先承買，惟土地法第34條之1第4項規定之優先承購權僅具債權效力，並無對抗第三人之效力，故出賣應有部分之共有人之通知義務，純屬共有人間之內部關係，共有人未踐行此項通知義務，逕出售其應有部分予他人並辦畢移轉登記，對他共有人僅生應否負損害賠償責任之問題，不影響其出售、處分之效力，故對兩造系爭契約不生影響。

5.聲明：

⑴被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地、面積5070.13平方公尺、權利範圍16分之1辦理所有權移轉登記予原告指定之人林勇安、王慧媛。

⑵被告應給付原告7,920元，及自本件起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

⑶被告應自起訴狀繕本送達翌日至被告完成第一項移轉登記及點交土地之日止，按日給付原告720元。

⑷訴訟費用由被告負擔。

⑸原告願供擔保請准宣告假執行。

（二）備位之訴：

1.倘若法院認定原告先位聲明請求被告履行契約無理由，原告依系爭契約第9條土地點交第四款約定：「買賣雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後五日內辦理點交，但雙方同意點交日最遲不得逾複丈完成10日內。」、第10條第1款後段約定：「如因賣方擅自解約、不為給付、給付不能或其他可歸責於賣方事由致本契約解除，除應返還買方已給付之價金，並同意按買方已支付價金總額之同等額做為違約金另行給付買方外，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用」。

2.經查，原告於110年5月18日完成土地複丈，依系爭契約第9條第4款約定，雙方應於土地複丈完成10日內即110年5月28日點交完成，是兩造應於110年5月23日完成辦理所有權移轉登記等事宜，茲因，被告遲未通知莊嫵蓉地政士續行辦理土地產權移轉登記等事宜，且尚未履行配合產權移轉手續致系爭土地無法於110年5月23日辦理所有權移轉登記，及於110年5月28日前點交完成，且被告於110年5月14日寄發存證信函解除買賣契約，此乃可歸責於被告致無法辦理所有權移轉登記，後續原告更收受訴外人葉銀華寄發存證信函，行使優先承買權云云。被告於此舉業已違反民法第348條第1項及系爭買賣契約第9條第4項應履行之義務，故原告依上開法條及買賣契約第10條第1項後段約定，請求被告返還已給付買賣價金360萬元與原告360萬元違約金，及自本件起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，實屬有據。

3.聲明：

⑴被告給付原告720萬元，及自本件起訴狀繕本送達之翌

日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

⑵訴訟費用由被告負擔。

⑶原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

（一）證人許添浚誤算系爭土地之價格致導致葉大榮誤信系爭土地之價格而代理被告與原告締結系爭買賣契約。經查被告之父葉大榮主觀上原欲以系爭土地公告現值為價格代理被告出售系爭土地，然身為專業房仲之許添浚告知有認識建商高層，保證可以公告現值直接賣出，嗣與葉大榮簽訂委賣契約，並於葉大榮面前親筆計算系爭土地之價格，然誤將土地面積5,070.13平方公尺換算為坪數後（約1,534坪），乘以土地公告現值每平方公尺36,200元，再乘以權利範圍16分之1，據此估算系爭土地之價值為3,470,675元【計算式：1,534坪×36,200×1/16=3,470,675元】，再稱可以3,470,675元之價格再加20萬元出賣，而客觀上之表示行為，系爭土地買賣價金僅為系爭土地價值之3成，堪認被告之父葉大榮代理被告向原告所為締結系爭買賣契約之意思表示內容顯有錯誤，核其錯誤之發生乃肇因於身為專業房仲之許添浚，竟向被告之代理人葉大榮為錯誤地價之資訊告知，應認被告就此意思表示錯誤之行為並無過失。

（二）縱認葉大榮並無錯誤之意思表示（被告否認之），葉大榮就簽訂系爭契約及附約確認通知系爭土地共有人部分已逾越代理授權範圍，對被告應不生效力。經查被告並未與葉大榮簽訂代理契約，僅係口頭授權葉大榮代理其找尋仲介出賣土地，並就價金有約定須以公告現值出售，然葉大榮竟擅自逾越授權範圍，顯低於公告現值之金額出售系爭土地，就簽訂系爭契約應屬無權代理，自對被告不生效力，又附約部分擅自勾選「賣方保證共有人已放棄優先承購意願，無須以存證信函通知共有人，如因共有人主張承購，概由賣方自行負擔損害賠償。」，葉大榮在未徵得及通知

原告知悉情形下，竟直接勾選或任由他人勾選該攔位，顯係逾越代理範圍，亦對被告不生效力，至為灼然。

（三）退步言之，本件縱認被告未能依約移轉登記系爭土地予原告，乃屬可歸責於被告，並據以主張被告應給付違約金，然原告主張之違約金仍屬過高。

（四）本件系爭土地業經他共有人行使優先承購權，原告訴請被告應辦理所有權移轉登記為無理由。

（五）聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利之判決，被告願供擔保，請准免為假執行。

三、參加人陳述：

（一）查系爭土地之委託銷售暨買賣等事宜，被告授權訴外人葉大榮為代理人，故而葉大榮持被告之授權書，委託參加人銷售被告所有系爭土地，雙方於簽定委託銷售契約書前，參加人之承辦營業員即證人許添竣即是以「每坪建商會收價格」提供給葉大榮做為定價參考，經葉大榮決定以360萬元作為委託銷售價格。惟許添竣建議乾脆定價為400萬元，獲葉大榮接受建議，故而葉大榮乃代理被告簽定土地專任委託銷售契約書，並約定委託銷售價格為400萬元，有系爭委託契約書可證。茲有原告於110年4月28日委託參加人以360萬元向被告為承購之意思表示，許添竣乃向葉大榮報告上情，並出示原告簽立之不動產買賣意願書供參閱後，葉大榮代理被告同意承購價格，遂於上開不動產買賣意願書之「賣方同意依本意願書上之條件出售，並確認已收訖買方支付之定金無誤。賣方簽章：葉怡姿.葉大榮代簽章時間：110年4月28日17時」其中「葉怡姿.葉大榮代」及「110」、「4」、「28」、「17」等文字為葉大榮親筆署押，有不動產買賣意願書可證。而葉大榮代理被告同意以360萬元出售系爭土地後，更於系爭委託契約書上變更委託銷售價格為360萬元，並親筆簽署「葉大榮」三

字確認金額變更無誤。至此，葉大榮對於委託銷售價格400萬元、同意出售價格360萬元、變更委託銷售價格360萬等情，並無錯誤，故而於110年4月29日代理被告簽定土地買賣契約，約定買賣價金為360萬元，有土地買賣契約書可查。

（二）次查，葉大榮於原告於110年5月10日給付全部買賣價金後，突聯繫許添竣其意欲解除系爭契約，希望許添竣配合作證等情，有許添竣與葉大榮及其配偶於110年5月12日在參加人營業處所旁超商之對話錄音紀錄可佐（詳參證4）。於該日對話中，許添竣自始明確且清楚，當初提供給葉大榮參考定價是「每坪建商會收價格」，是以「坪數」計算之價格，且是以「建商會收行情價」，未曾提及公告現值，而葉大榮於委託時乃至簽土地買賣契約時，對於當時定價參考是沒有爭議的。

（三）參加人為仲介業者，依據買賣成交價格向委託人收取服務報酬，成交價格高者，所收取服務報酬額自然也跟著高，參加人端無誘騙委託人訂較低成交價而損害自身獲利之可能性。而由許添竣與葉大榮間於110年5月12日對話內容可知，葉大榮是在買賣契約成立，且原告已付清全部買賣價金後，在第三人之利誘下意欲解除買賣契約，但又不願意給付賠償金，勸誘許添竣配合作「假」證詞，而許添竣在利誘下，猶堅辭拒絕後，被告乃另謀求有共有人行使優先購買權方式，企圖免去被告依約應移轉系爭土地所有權與原告之責任，以期再轉賣給第三人獲取高額獲利，益證葉大榮在簽訂委託銷售契約當時，約定委託銷售價格為400萬元一情並無意思表示錯誤，及至簽訂系爭買賣契約時，對於成交價格為360萬元更無錯誤意思表示。是以，參加人並未誘騙葉大榮訂定錯誤之價格，葉大榮決定之價格是否合於被告授權範圍，事屬被告與葉大榮間內部關係，被告將葉大榮之責任轉嫁至參加人身上，實無理由。

四、兩造及參加人不爭執事項：

（一）被告為系爭土地之所有權人。經參加人鴻成公司之仲介，鴻成公司委由營業員許添竣承辦該業務，兩造於110年4月29日簽立不動產土地買賣契約，由原告向被告購買系爭土地，指定登記名義人為林勇安、王慧媛，買賣價金360萬元（即系爭契約，原證1）。原告已支付價金360萬元。

（二）被告於110年5月14日以台南市○○路○○○00號存證信函（原證4，院卷第57頁）通知原告，主張被告之父親葉大榮受仲介之誤導而代理被告將公告現值1,147餘萬元之系爭土地，以360萬元低價賤賣予原告，表示不願出售系爭土地且以該函解除兩造間系爭買賣契約；原告於110年5月17日收受被告上開存證信函。

五、得心證之理由：

（一）原告先位之訴部分：

1.被告抗辯，其代理人葉大榮於訂立系爭契約時，為錯誤之意思表示，被告已依民法第88條規定撤銷意思表示，原告不得執系爭契約請求被告移轉系爭土地所有權，是否有理由？經查：

⑴按意思表示之內容有錯誤，或表意人若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，非由表意人自己之過失者為限。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條亦有明定。復所謂意思表示之內容有錯誤係指表意人因就意思表示內容所關之某特定事項有錯誤之認識，而致所表示之內容與其效果意思不一致而言。亦即其意思表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別（最高法院43年台上字第570號、51年台上字第3311號裁判參照）。

⑵被告辯稱其代理人葉大榮主觀上欲以系爭土地公告現值為價格，代理被告出售系爭土地，然鴻成公司之營業員許添浚為錯誤地價資訊告知，將原告系爭土地持分換算成坪數後，再乘以每平方公尺公告現值35,600元，得出錯誤之價

值為3,470,675元，再稱可以此價格再加20萬元出賣，而葉大榮客觀上之表示行為，就系爭土地買賣價金僅為系爭土地價值之3成，堪認被告之父葉大榮代理被告向原告所為締結系爭買賣契約之意思表示內容顯有錯誤云云。然查：

①證人葉大榮到庭證稱：「（問：依照系爭契約，土地價金約定為360萬元，該價金金額如何決定？）是4月27號晚上即4月28號凌晨，許添浚來我工作地方簽立的，他當我面前算的，用94.85坪乘以35600一平方米，等於341萬多，他說這是我的公告現值，我還特別強調問他這是我的公告現值嗎？他回答是。那時他問我要以多少價格出售，我說最低要以公告現值出售，後來他就建議我填寫400萬，我就同意了。」等語（見本院卷第272頁）。查證人葉大榮為被告之父親，且為實際參與訂立系爭契約之人，其立場難期中立，有調查其他證據之必要，以查是否與事實相符。

②查證人即參加人營業員許添浚到庭證稱：「（提示系爭契約，見本院卷第25-37頁，問：該不動產買賣契約簽約時你是否有在現場？）是。（問：簽約時現場有何人？代表出賣人方、買受人方是何人在場？）出賣人方是該合約代理人葉大榮先生，買方是黃三維本人到，除了我跟買賣方外，還有代書在現場，代書就是今日到場的莊嬿蓉。（問：簽約地點？）幸福家湖美店。（問：系爭買賣標的價金是否於簽約當日之前就決定金額，或當日磋商才在現場決定？）簽約前就已經決定好。（問：最後價金360萬元於簽約之前就已經決定好了？）是，當天沒有調整。（問：是否知道該360萬元價金是如何決定出來的？）一開始我有問葉大榮先生附近的成交行情，問他大概多少會賣，他說大概300至400萬之間，我就建議他委託書寫400萬，看買方斡旋多少金額再來討論。（問：從頭到尾都是葉大榮代理被告出

面跟你談這筆買賣？）是。（問：葉大榮有無跟你提到他希望將系爭土地以公告現值之七成出售？）簽約之前沒有，等到他要違約時才跟我說，有人要以公告現值的七成去跟他買。（問：葉大榮在跟你討論土地價格時，有無用每坪或每平方公尺之價格下去計算價金？）沒有。都是以總價。（問：做價金決定時有無提到公告現值？）沒有。之前都沒有提到。（問：系爭土地是共有土地，會有共有人優先購買權問題，這個問題葉大榮要如何處理？）他一開始有跟我說其他共有人沒有人要承購，我就相信他，幫他仲介。（問：共有人現在有出面行使優先購買權的事情是否知道？）我知道。（問：是否記得，依照兩造契約，若有人行使優先購買權，該契約如何進行？）如果有人行使優先購買權，在法律上可以優先承購，應該要看買受人跟出賣人這邊如何約定。（問：剛才有提到，買賣價金是以總價洽談，當時賣方葉大榮委託你出售該屋時，有無簽委託出售的契約？）委託書有。（問：委託書上有無寫委託價金？）有。還有留存。可以提供。但今天沒有帶來。（問：360萬元是如何得出的？）他開價400，買受人出價350，我們同事跟買受人議價，拉高到360，買受人同意，當天就下斡旋書，隔天給出賣人簽收，簽收時葉大榮也沒有提說他對價錢有什麼問題。（問：議價時，是否知道該土地面積、公告現值？）我知道，但所有資料都是葉大榮提供的，（提出資料，提示予兩造後附卷）這份是葉大榮提供的，上面有持分面積、每平方公尺公告現值、總公告現值，這是他一開始要委託我之前，說有仲介要跟他購買這塊地，問我這塊地可以如何使用，我跟他說這個可捐地節稅或做容積移轉，他那時就是拿這張跟我討論。（問：葉大榮有拿這張證物給你，當時你有無提醒他300至400萬過低？）他那時還沒有要委託，只是詢問我這塊地人家買去可以做什麼使用。（問：後來在議價

等有無再提醒葉大榮300至400價格過低？）沒有。這是他自己提出來的。…（問：一般來講，若是道路用地，大概價格是公告現值幾成？）道路用地沒有收益，有需要的人才會去買，價格不會等同公告現值，會低於公告現值。不過葉大榮後來有提供我一份政府對道路用地徵收的討論公文（提出私有既成道路取得與後續因應之道，提示予兩造後附卷）。（問：葉大榮是在何時提出該公文？）買賣契約成立之後。（問：提出該公文時是否是在他說有人要用七成跟他購買之前？）對。」等語在卷（見本院卷第191-196頁），並有證人許添浚提出之「私有既成道路取得與後續因應之道」論文、系爭土地地籍圖等資料在卷可按（見本院卷第221-235頁）。

③查葉大榮向參加人提出土地專任委託銷售契約書已載明委託銷售價格為360萬元，有該委託銷售契約書可按（見本院卷第253頁），依證人許添浚之證詞，葉大榮在出價時從未提及以公告現值出售系爭土地，故亦無將被告之土地坪數乘以每平方公告現值之錯誤；再查，葉大榮在代理被告與鴻成公司簽署土地專任委託銷售契約書之前，曾提出系爭土地之地籍圖影本等資料予許添浚徵詢意見，其上記載系爭土地之面積，公告現值（109年）35,600元，總現值為180,496,624元，及被告之持分為1/16，公告現值為11,281,040元，此有該地籍圖資料可按（見本院卷第235頁）。該資料係葉大榮在系爭契約簽訂前提供給證人許添浚，葉大榮對於被告所有系爭土地當時之公告現值為1,100萬餘元應知之甚詳，證人葉大榮證稱要以公告現值出售系爭土地，但因許添浚計算錯誤，致出價錯誤計算為360萬元云云，顯與事實不符，自無可採，其證詞不可採信。

④查被告雖抗辯葉大榮當時要以系爭土地公告現值出售系爭土地，但以低於公告現值之價格出售，顯係錯誤，被告得依民法第88條規定撤銷兩造間買賣系爭房地之意思

表示云云，惟揆諸前開說明，所謂錯誤，乃指意思表示之人對於構成意思表示內涵之效果意思，與其表示於外之表示內容，因錯誤或不知而致生齟齬而言。致於形成表意人內心效果意思之原因，因導致表意人內心效果意思之動機十分繁雜，且只存在表意人之內心，不表示於意思表示中，難為相對人所查覺；亦即表意人在其意思形成之過程中，對於就其決定為某特定內容意思表示具有重要性之事實，認識不正確，並非意思表示內容有錯誤，僅屬動機錯誤。查被告前開所辯，充其量僅係其代理人葉大榮當初之所以簽立系爭不動產買賣契約之「原因（動機）」即「系爭土地買賣總價金是否符合土地公告現值」認識不正確，然此並非民法第88條規定之意思表示之內容或表示行為有錯誤，被告於本件抗辯依民法第88條規定撤銷系爭契約之意思表示云云，核與前開法條規定有間，委無可採。被告自不得以此為由而撤銷出賣系爭土地之意思表示，被告此部分之抗辯為無理由。從而，被告於110年5月14日以台南市○○路○○○00號存證信函解除兩造間系爭契約，於法無據。

2.被告抗辯，其代理人葉大榮就簽訂系爭契約及附約，已逾越代理授權範圍，對被告不生效力，是否有理由？經查：

⑴被告委託葉大榮為代理人出售系爭土地，已簽署授權書一紙提出予參加人，依據該授權書，被告對葉大榮之授權事項為：「茲授權被授權人出售上開不動產，就買賣相關事宜得代理本人包含簽立委託契約、受領定金、簽定不動產買賣契約、收款、點交房地及給付仲介服務費等事宜；就本買賣相關文件及辦理履約保證得代理本人簽署、用印及辦理其他相關手續等事宜。」有該授權書在卷可按（見本院卷第255頁）。

⑵雖被告抗辯，其授權葉大榮出售系爭土地，價金須以公告現值出售，然葉大榮竟擅自逾越授權範圍，顯低

於公告現值之金額出售系爭土地，及葉大榮未徵得被告同意，就在附約擅自勾選「賣方保證共有人已放棄優先承購意願，無須以存證信函通知共有人，如因共有人主張承購，概由賣方自行負擔損害賠償。」，顯係逾越代理權範圍，對被告不生效力云云。然查，按代理權之限制及撤回，不得以之對抗善意第三人，民法第107條本文定有明文。葉大榮既對外代理被告出售系爭土地事宜，被告復未向原告為代理權限制或撤回之明示，依前揭規定，被告自不得以其內部對葉大榮權限之限制對抗善意之原告。是被告抗辯葉大榮逾越代理權範圍，對被告不生效力云云，自無可採。

3.被告抗辯，若被告以錯誤為原因請求撤銷意思表示為無理由，另本件系爭土地業經其他共有人行使優先購買權，原告不得訴請被告辦理所有權移轉登記，是否有理由？經查：

⑴按共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1第4項定有明文。再按土地法第34條之1所規定之優先承購權為形成權，只要他共有人以同一條件買受之意思表示向出賣共有土地之共有人為之，即生效力，除出賣之應有部分已移轉外，倘他共有人已主張優先承購權，原出賣之共有人及承買人即不得拒絕（最高法院91年度台上字第1224號、106年度台上字第345號判決參照）。

⑵本件系爭土地之他共有人即訴外人葉銀華，前於110年7月14日以台北體育場郵局000843號存證信函向兩造表示主張優先承購權，有存證信函一紙在卷可按（見本院卷第99頁），則系爭土地之買賣契約，即當然於出賣之共有人即被告與優先承購之共有人即葉銀華間成立，原告不得依系爭契約，請求被告移轉系爭土地所有權。

⑶雖原告主張：依據最高法院109年度台上大字第2169號

民事裁定意旨，土地法第34條之1第4項規定之優先承購權僅具債權效力，並無對抗第三人之效力，故出賣應有部分之共有人之通知義務，純屬共有人間之內部關係，共有人未踐行此項通知義務，逕出售其應有部分予他人並辦畢移轉登記，對他共有人僅生應否負損害賠償責任之問題，不影響其出售、處分之效力云云。然查，上開最高法院109年度台上大字第2169號民事裁定僅係謂未踐行通知義務，並辦畢移轉登記，不影響出售、處分之效力，非謂在共有人主張優先購買權後，且出賣人尚未辦理移轉登記時，原承買人仍可請求出賣人為所有權登記。按為實現應由優先承購之共有人優先購買之立法目的，是於該共有人行使優先承購權之後，原承買人即不得請求出賣之共有人所有權移轉登記（最高法院85年度台上字第793號、95年度台上字第2241號判決意旨參照）。本件共有人許銀華行使優先購買權，且系爭土地尚未移轉原告指定之人名下，有系爭土地查詢資料在卷可按（見本院卷第425、426頁），原告不得求被告為所有權移轉登記甚明，被告此部分之抗辯為有理由。

4.綜上，兩造間之系爭契約雖無錯誤得撤銷、逾越代理權而對被告不生效力之情事，惟系爭土地共有人許銀華已行使優先購買權，系爭土地買賣契約應在被告、許銀華之間成立，原告不得請求被告為所有權移轉登記，原告請求被告給付遲延辦理系爭土地所有權移轉登記、遲延點交之違約金，均屬無據。從而，原告先位之訴請求：被告應將系爭土地辦理所有權移轉登記予原告指定之人林勇安、王慧媛；被告應給付原告7,920元，及自本件起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；被告應自起訴狀繕本送達翌日至被告完成系爭土地移轉登記及點交土地之日止，按日給付原告720元，均為無理由，應予駁回；其假執行之聲請亦失所

依附，應予駁回。

（二）原告備位之訴部分：

原告主張：被告擅自解約、訴外人葉銀華行使優先購買權致給付不能、或其他可歸責於賣方之事由致本契約解除（撤銷錯誤意思表示），依系爭契約第10條第1項後段請求被告返還已支付之價金360萬元，及賠償原告已支付價金總額之同額違約金即360萬元，共720萬元，是否有理由？被告抗辯違約金過高，是否有理由？經查：

1.查「賣方如違反本契約應履行之各項義務時，每逾一日，費方應按買方已付價款萬分之二計算違約金予買方（自逾期之次日起至完成給付日止）；經買方定七日期限催告逾期仍不履行，買方得解除契約。如因賣方擅自解約、不為給付、給付不能或其他可歸責於賣方之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意按買方已支付價金總額之同等額做為違約金另行給付買方外，且應負擔應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用。」，兩造系爭契約第10條第1項定有明文。

2.按兩造就系爭土地所訂買賣契約業已成立，且無得撤銷或無效之原因已如前述，被告即應依民法第348條第1項：「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」規定，將系爭土地交付及移轉所有權予原告；然系爭土地之其他共有人，在兩造訂定買賣契約後，行使優先承購權，被告所負出賣人之義務，已陷於給付不能。按系爭契約之附約第1條第2款約定：「賣方保證共有人已放棄優先承購意願，無須以存證信函通知共有人，如因共有人主張承購，概由賣方自行負擔損害賠償。」等語（見本院卷第37頁）。今共有人葉銀華行使優先購買權，致原告不得請求被告履行系爭契約，顯係可歸責於被告之事由致給付不能，原告請求被告第10條第1項後段之規定，請被告返還價金360萬元，及自111年1月6日民事訴之追加暨準備㈡狀繕本送達翌日即111年1月7日起至清償日

止，按年息百分之五計算之利息為有理由。

3.再依系爭契約第10條第1項後段之約定，賣方因給付不能，同意按買方已支付價金總額之同等額做為違約金。原告以被告因可歸責於自己之事由致給付不能，無法交付及移轉系爭土地所有權予原告，原告請求被告給付已支付價金360萬元同額金額之違約金，自符合兩造間前揭約定。被告則抗辯違約金過高云云，經查：

⑴按違約金得區分為損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院108年度台上字第568號判決意旨參照）。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金。查，系爭契約第10條第1項並未為具體載明屬於懲罰性違約金之意旨，是兩造主張此項違約金，應屬損害賠償總額預定性質之違約金（見本院卷第30頁），洵堪採取。

⑵又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。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號判決意旨參照）。又按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償總額預定性質者，係作為債務人於債務不履行時，其損害賠償預定或推定之總額，目的在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受之損害。而關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失利益為限（民法第216 條規定參照）。故法院對於損害賠償總額預定性之違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害，為主要之考量因素，以判斷約定之違約金是否過高（同院110年度台上字第2381號判決意旨可供查考）。

⑶查原告已支付全部價金360萬元，然因可歸責於被告之事由致給付不能，如被告依約履行，依被告之抗辯，系爭土地可以900萬元或土地公告現值七成（約802萬元）出售（見本院卷第413、414頁），原告本可獲得相當利益，然因被告未履行契約致受無法享有該利益之損害，兼考量被告出售系爭土地之價格、現今社會經濟榮枯程度等情狀，本院認被告應給付之違約金數額360萬元尚屬過高，應酌減為180萬元始為妥適。從而，原告請求被告第10條第1項後段之規定，請被告給付違約金180萬元，及自110年11月2日民事訴之追加暨準備狀繕本送達翌日即110年11月3日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息為有理由；逾此之請求為無理由。

六、綜上所述，原告先位之訴依系爭契約請求被告移轉系爭土地，及遲延移轉系爭土地所有權、遲延點交系爭土地之違約金為無理由，應予駁回，假執行之聲請失所附麗，一併駁回之；原告備位之訴，依系爭契約第10條第1項後段約定，請求被告返還價金360萬元、違約金180萬元，及自分別自111年1月7日起、110年11月3日起，均至清償日止，按年息百分

之五計算之利息為有理由，應予准許；逾此之請求為無理由，應予駁回。原告備位之訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，原告勝訴部分核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；原告敗訴部分，假執行之聲請失所依附，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　11　　日

民事第五庭　　法　　官　張麗娟

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　11　　日

書 記 官　高培馨