

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上字第208號

上訴人 淳真國際投資控股有限公司

法定代理人 許平心

訴訟代理人 邱文男律師

陳建位

被上訴人 葉慶芳

訴訟代理人 茆臺雲律師

張佩珍律師

岳世晟律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國111年6月29日臺灣臺南地方法院110年度訴字第1284號第一審判決，提起上訴，並為訴之追加，本院於112年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之；民事訴訟法第446條第1項前段定有明文。本件上訴人於原審依契約關係，起訴請求被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）2,226,000元及法定利息；嗣於本院審理中，追加依民法第226條第1項之規定為請求（見本院卷第75頁），業經被上訴人陳明同意在卷（見本院卷第193頁），核與上開規定相符，自應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：兩造於民國（下同）109年10月17日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由上訴人以總價1,48

4萬元向被上訴人購買其所有坐落臺南市○○區○○段○○段000地號（重劃前為○○段000地號）、面積2,682平方公尺土地（下稱000地號土地）之應有部分244/1000（下稱系爭土地）。依系爭契約第8條第3項約定：「如乙方（即被上訴人）違約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方（即上訴人）得解除本契約。解約時乙方除應將甲方已付之房地價款並附加法定利息全部退還甲方外，並應按土地總價款百分之15支付違約金」，上訴人於簽約後即不斷透過訴外人即代書陳俊男欲支付定金及土地價款予被上訴人，並要求被上訴人交付土地過戶所需資料以辦理過戶手續，惟被上訴人均置之不理，且於110年7月6日在未通知上訴人及未解除系爭契約之情況下，將系爭土地以14,847,000元出售予訴外人余瑞芬，並於110年8月18日辦理所有權移轉登記完畢，被上訴人所為顯已構成違約；上訴人自得依系爭契約第8條第3項約定，請求被上訴人給付違約金2,226,000元【計算式：1,484萬元×15%】本息。又被上訴人如有履行系爭契約，則上訴人即得將系爭土地轉售他人賺取價差，參考上訴人先前出售附近土地之行情計算，上訴人因被上訴人違約所失利益至少為1,069萬元，亦得追加依民法第226條第1項規定，一部請求被上訴人應賠償2,226,000元本息之損害（上開請求權為擇一關係）。原判決駁回上訴人之訴，實有未當，爰提起上訴等語；並上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人2,226,000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即110年9月9日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則辯以：被上訴人智能障礙，僅國小畢業，訴外人張麗聰（即被上訴人之妻）為中國籍且不甚識字。被上訴人於109年間急需用錢，欲出售系爭土地，上訴人知悉後，向被上訴人表達購買意願，簽約當日訴外人陳建位（即上訴人公司之員工及代理人）向被上訴人及張麗聰（下合稱被上訴人夫妻）稱「簽這個契約沒有關係」等語，哄騙被上訴人簽

01 訂系爭契約。嗣系爭契約簽訂後，上訴人遲未依系爭契約第
02 4條約定給付第1期簽約款1,484,000元，且有意更改系爭土
03 地售價，屢屢要求被上訴人另訂契約，被上訴人因信任上訴
04 人，認為雙方未履行系爭契約約定沒有關係，遂將系爭土地
05 另行出售予余瑞芬；但上訴人竟向被上訴人訴請給付違約
06 金，其前後行為不一致，有違誠信原則，上訴人不得請求被
07 上訴人給付違約金。再上訴人自始未給付任何價款，卻訴請
08 被上訴人給付2,226,000元之違約金，顯逾已付價款，其依
09 系爭契約第8條第3款約定為請求，自屬無理由；亦不得向被
10 上訴人請求賠償因債務不履行而生之其他債務。且系爭契約
11 為上訴人預為自行擬訂，乃基於個人意思自主發展，自應受
12 該條款之拘束。若認被上訴人應給付違約金，因上訴人簽約
13 後並未給付被上訴人第1期簽約款，即可將該簽約款挪為他
14 用，且無法證明其訂立系爭契約耗費之成本，足見上訴人所
15 受損害甚微，並審酌被上訴人家庭經濟不佳等情，應予酌減
16 違約金。又上訴人刻意放棄取得000地號土地之機會，主觀
17 上為獲取不當利益，而向被上訴人起訴另行求償違約金，顯
18 有權利濫用之情事等語。上訴人之請求，自屬無據。原審駁
19 回上訴人之請求，並無不當等語；並答辯聲明：(一)上訴及追
20 加之訴均駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免
21 為假執行。

22 三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第463條準用
23 同法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化兩造爭點如
24 下：

25 (一)不爭執事項：

- 26 1. 140地號土地之使用分區為特定農業區之土地，其共有及移
27 轉登記情形如附表所示。
- 28 2. 被上訴人於109年10月17日有與上訴人簽訂系爭契約，系爭
29 契約就本件有關之重點約定，記載略以：第1條：整體開發
30 範圍之不動產標示：建築用地：000地號土地及同段000地
31 號、面積549平方公尺、所有權範圍全部土地（下稱000地號

土地)。本約被上訴人就第1條不動產標示所有之應有部分明細為000地號土地所有權範圍：244/1000（即系爭土地）。第2條：被上訴人知悉上訴人擬購本件不動產作為整體開發之用，為達開發之經濟效用，被上訴人同意上訴人須完全取得第1條所示不動產之全數所有權及使用同意書，否則上訴人得逕為解除本買賣契約書。如上訴人未於110年6月30日（含）前取得第1條所示之不動產之全數所有權及使用同意書，則上訴人有權因實際開發狀況，增減本基地範圍及洽談鄰房併入興建計劃，決定是否再與被上訴人另訂新約。第3條約定：買賣總價1,484萬元。第8條第3項後段約定：如被上訴人違約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，上訴人得解除本契約。解約時被上訴人除應將上訴人已付之房地價款並附加法定利息全部退還上訴人外，並應按土地總價款百分之15支付違約金。但該賠償之金額超過已付價款者，則以已付價款為限，上訴人不得另行請求損害賠償等語。

3.被上訴人於110年7月6日與000、000地號土地其他共有人與余瑞芬簽訂原證3之土地買賣契約，約定被上訴人將其所有系爭土地以14,847,000元之價格出售予余瑞芬，嗣系爭土地於110年8月18日以買賣為原因移轉登記為余瑞芬所有（原因發生日期110年8月9日）。

4.上訴人向臺灣臺南地方檢察署（下稱臺南地檢）以被上訴人就本件買賣涉犯詐欺罪嫌提出刑事告訴，經臺南地檢以110年度偵字第22212號為不起訴處分確定。

5.附表之共有人有如下存證信函之往來：

(1)郭稻傳、葉茂盛、葉文欽、被上訴人、葉競文（下合稱郭稻傳等5人）於110年7月8日寄發臺南新南郵局存證號碼000000號存證信函予葉姿岑、葉昀甄、葉相汎、葉姿妙、陳柏成（信託委託人顏榮傑），內容略以：郭稻傳等5人依土地法第34條之1規定，欲出售000地號土地應有部分800/1000，價金總計為48,678,000元，特以本函通知臺端，如欲主張優先

購買權，請於本函送達翌日起算15日內，電洽其等委任之代書辦理等語。陳柏成於110年7月14日收受該函。

(2)顏榮傑委由上訴人訴訟代理人於110年8月5日寄發高雄地方法院郵局存證號碼000000號存證信函予郭稻傳等5人及訴外人葉競仁（下合稱郭稻傳等6人），內容略以：顏榮傑於獲知郭稻傳等5人欲連同葉競仁將000、000地號土地應有部分合併以56,685,000元出售他人，已向其等表示願以同一價格優先承買，頃經郭稻傳等5人要求5日內備妥受款人為余瑞芬、金額28,342,500元之本票簽約金，且不得更改付款方式、仲介服務、承辦地政士等內容等情，殊有謬誤。按土地法第34條之1第4項規定，本件優先承購之買賣契約，除買賣價金應與原買賣契約相同外，承買人並無接受原買賣契約條件之法定義務，則除買賣價金外，其餘買賣條件應另行訂定，並請郭稻傳等6人儘速聯絡顏榮傑委任之代書，以便與顏榮傑另行簽訂買賣契約，完成交易等語；郭稻傳等6人均有收受該函。

6.被上訴人之子葉炎輝為中度障礙，領有身心障礙證明。

(二)爭執事項：

上訴人主張被上訴人於110年7月6日出售系爭土地予余瑞芬有違反系爭契約第8條第3項約定之情，乃依該約定請求被上訴人給付違約金2,226,000元本息，或依民法第226條第1項規定給付所失利益之一部2,226,000元本息（擇一關係），是否有據？又被上訴人辯以上訴人有違反誠信原則、有權利濫用，有無理由？再被上訴人抗辯就違約金應予酌減，是否有據？金額以若干為適當？

四、本院得心證之理由：

(一)上訴人主張被上訴人於110年7月6日出售系爭土地予余瑞芬有違反系爭契約第8條第3項約定之情，乃依該約定請求被上訴人給付違約金2,226,000元本息，或依民法第226條第1項規定給付所失利益之一部2,226,000元本息（擇一關係），為無理由：

01 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；
02 民事訴訟法第277條前段定有明文。被上訴人辯稱：系爭契
03 約簽立當日，陳建位有告知系爭契約簽立後不履行也沒關
04 係，故上訴人以系爭契約內容主張被上訴人應負違約責任，
05 有違誠信原則等語；為上訴人所否認，則依舉證責任分配原
06 則，自應由被上訴人負舉證之責任。被上訴人就上開抗辯舉
07 張麗聰於原審到庭為證；上訴人則另舉簽約當日亦在場之訴
08 外人林震源（即140地號土地之共有人之一）、陳建位及陳
09 俊男（即以下敘述內容所稱之代書；為富榮地政士事務所所
10 長，係上訴人所委託之承辦經紀人）於原審到庭為證；茲就
11 其等之證述分述如下：

12 (1)證人張麗聰於原審到庭證稱：是林震源打電話叫被上訴人去
13 陳建位他們家簽約，他叫我們簽，說簽下去沒有什麼事，當
14 時林震源也是叫我們簽；簽約過程沒有說什麼內容，只有叫
15 我們簽名，說簽下去沒有什麼問題；陳建位有說要給我們定
16 金，我跟他們說我們不要，我們沒有拿他的錢，就是對方說
17 要拿定金給我，我說不要，所以請他們要在契約書上寫1個
18 0，因為我想說拿定金怕到時候會有什麼問題，我就不敢
19 拿；後來陳俊男有來我家說要用每坪65,000元的價格簽約，
20 我們不賣，後來有用每坪75,000元的價格賣給其他人，因為
21 林震源有跟我們說我們簽的那張契約已經不算數，陳建位的
22 父親也有跟我們說不算數等語（見原審卷第147-150頁）。

23 (2)證人林震源於原審到庭證稱：簽約當天陳建位跟陳俊男應該
24 只有說契約大概的重點，就是確認有沒有賣，價格、總金額
25 及持分多少，這樣而已；簽約當天我沒有聽到陳建位或陳俊
26 男有跟被上訴人說這個契約簽一簽沒關係，他只有跟我說如
27 果我們有同意就簽，因為大家都很熟識，當時代書有在，陳
28 建位也有在；我在簽約當天沒有跟被上訴人說簽這個契約沒
29 關係，後來也沒有跟被上訴人說簽這個契約已經沒有效了等
30 語（見原審卷第141、151頁）。

31 (3)證人陳俊男於原審到庭證稱：當時我有跟被上訴人講這是整

01 塊土地的整合，如果有問題的情況下，上訴人可以買或不
02 買，但被上訴人沒有權利選擇賣或不賣，簽約時有跟雙方講
03 地上物沒有辦法處理時，上訴人可以選擇不買，我沒有跟被
04 上訴人說如果他們不賣也沒關係；陳建位有無這樣跟被上訴
05 人講，這我沒有印象等語（見原審卷第172頁）。

06 (4)證人陳建位於原審到庭證稱：我們沒有說什麼情況下我們可
07 以不要買，我們就已經開始要付錢，價格已經談好，就是準
08 備要跟他們買；契約條文沒有約定什麼情況下，我們可以不要
09 買地，我們已經確定當天要給被上訴人簽約金，被上訴人
10 已經確定要賣了，都已經談好了；我們沒有跟被上訴人說簽
11 這個契約，到時不要賣也沒關係，哪可能說這種話等語（見
12 原審卷第179頁）。

13 (5)依張麗聰之證述內容，核與林震源、陳俊男、陳建位之證述
14 內容，並不相合。而張麗聰為被上訴人之妻，陳建位為上訴
15 人公司之員工及代理人，陳俊男則為上訴人所委託之承辦經
16 紀人，立場難免偏頗，尚難以其等有歧異之證詞，逕認上訴
17 人有承諾被上訴人可以不履約之事實；而林震源與兩造並無
18 親屬或其他特別利害關係，並無偏頗迴護兩造任何一方之必
19 要，應認林震源之證述為可採。從而，被上訴人以此抗辯上
20 訴人提起本件訴訟違反誠信原則等語，尚無可採。

21 2.上訴人依系爭契約第8條第3項約定，請求被上訴人給付違約
22 金2,226,000元本息，為無理由：

23 (1)按當事人訂立之契約真意發生疑義時，法院應通觀契約全
24 文，斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及
25 理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷
26 當事人間權利義務之依據。

27 (2)依系爭契約第8條第3項後段約定：如被上訴人違約不賣或給
28 付不能或不為給付或有其他違約情事時，上訴人得解除本契
29 約。解約時被上訴人除應將上訴人已付之房地價款並附加法
30 定利息全部退還上訴人外，並應按土地總價款百分之15支付
31 違約金。但該賠償之金額超過已付價款者，則以已付價款為

限，上訴人不得另行請求損害賠償等語；有上開約定（見原審卷第35、37頁）可稽，復為兩造所不爭執（見不爭執事項2.），自堪信為真實。

(3)上訴人主張上開但書之約定，係為限制上訴人取得過高之違約金，如被上訴人已經取得買賣價款時，違約金數額不得超過被上訴人所取得買賣價金之數額，如被上訴人未取得買賣價金時，仍應以土地買賣總價款之15%給付違約金，以此解釋，方符合契約規範目的等語；被上訴人則辯以：系爭契約第8條第3項但書有約定違約金上限，以上訴人已付出之價款為準，上訴人自始未給付任何價款，其依該約定為請求，自屬無理由等語；本件應以被上訴人所辯為可採，其理由如下：

①系爭契約是由上訴人交由證人陳俊男所擬定乙節，為陳俊男於原審到庭證述在卷（見原審卷第168-170頁）；被上訴人對此亦不爭執，堪信為真實。

②系爭契約第2條約定：被上訴人知悉上訴人擬購本件不動產作為整體開發之用，為達開發之經濟效用，被上訴人同意上訴人須完全取得第1條所示不動產之全數所有權及使用同意書，否則上訴人得逕為解除本買賣契約書。如上訴人未於110年6月30日（含）前取得第1條所示之不動產之全數所有權及使用同意書，則上訴人有權因實際開發狀況，增減本基地範圍及洽談鄰房併入興建計劃，決定是否再與被上訴人另訂新約等語（見原審卷第27頁；不爭執事項2.）；是如依上開約定，等同上訴人擁有解除契約之選擇權，而上訴人究否得以完全取得系爭契約第1條所示之不動產之全數所有權及使用同意書，仍屬未定之數，即被上訴人均須被動等候上訴人是否選擇解除契約，卻無法擁有與上訴人相同之解除契約之權利；反而約定如上訴人未於上開日期前取得上開不動產所有權及使用同意書，則上訴人有權增減本基地範圍，及決定是否另訂新約等；顯見就兩造之權利義務之約定確有嚴重失衡，並明顯加重被上訴人之責任之情。

01 ③依上述，兩造所簽立之系爭契約乃係上訴人一方所預先擬
02 定，且其就交易之客體，非但具備專業知識，且通常均已累
03 積豐富交易經驗，並多藉助法律專業人士為其擬定定型化契
04 約條款，故其條款大多以追求己方之利益為目標，或使用專
05 門用語，而為通常欠缺相關法律常識之交易他方所難以理
06 解；本件被上訴人為小學畢業，且簽約過程，依證人林震源
07 前開所述，均僅係著重在買賣價格，是就違約條款內容之解
08 釋如有疑義，自應以有利於非契約條款制訂者之被上訴人為
09 解釋較為合理。

10 ④就兩造之違約責任部分，為系爭契約第8條所約定之事項，
11 該條第2項係關於上訴人之違約責任之約定，第3項則屬關於
12 被上訴人之違約責任之約定；觀諸第2項約定部分，如上訴
13 人違約不買或有其他違約情事時，上訴人之違約責任亦僅約
14 定被上訴人得沒收上訴人已付價款充作違約金，並無上訴人
15 須按土地總價款百分之15給付違約金之約定內容；對照第3
16 項約定部分，固有記載如被上訴人違約不賣或給付不能或不
17 為給付或有其他違約情事時，被上訴人應按土地總價款百分
18 之15支付違約金，惟但書亦有記載該賠償之金額係以已付價
19 款為限；可見系爭契約雙方之違約金損害賠償金額均係以
20 「已付價款」為準較符契約本意併合理公平；否則依上訴人
21 之解釋，如被上訴人未取得買賣價金時，仍應以土地買賣總
22 價款之15%給付違約金予上訴人，將造成契約解釋不一致，
23 且雙方之權利義務有明顯失衡之情事；是上訴人上開主張顯
24 無可採，被上訴人抗辯依系爭契約第8條第3項內容，違約金
25 應僅以上訴人已付價款為限，則屬可採。

26 (4)基上，被上訴人雖於110年7月6日將系爭土地另出售予余瑞
27 芬，並已辦理所有權移轉登記（見不爭執事項3.），而有違
28 約情事；然依系爭契約第8條第3項約定，就損害賠償之金額
29 已有載明以上訴人已付價款為限，已如前述，本件被上訴人
30 既未收受上訴人給付任何價款，即無庸賠償上訴人。是以上
31 訴人依上開約定，請求被上訴人給付違約金2,226,000元及

01 法定利息，自屬無據。

02 (5)至上訴人聲請本院通知陳俊男、陳建位到庭為證，待證事實
03 為銀行履約保證專戶之情形（見本院卷第187、189、243
04 頁）乙節，因與本件之認定無涉，本院自無通知之必要，在
05 此敘明。

06 3.上訴人依民法第226條第1項規定，請求被上訴人給付所失利
07 益之一部2,226,000元本息，為無理由：

08 (1)本件就兩造之違約責任部分，為系爭契約第8條所約定之事
09 項，且系爭契約第8條第3項後段亦約定：上訴人不得另行請
10 求損害賠償；又系爭契約為上訴人交由陳俊男所擬定，均如
11 前述，則上訴人既由其代理人陳建位在系爭契約上簽章，即
12 同意其內容而應受其拘束，自不得再另依民法第226條第1項
13 規定請求被上訴人賠償損害。

14 (2)況上訴人自陳140地號土地之其他共有人並無同意出售土地
15 予上訴人等語（見本院卷第289頁），可見其就本件不動產
16 根本無法達成整體開發利用，且上訴人就本件買賣亦未給付
17 任何價金予被上訴人，已難認受有何損害之情；至上訴人提
18 出其與訴外人奇詮開發有限公司（下稱奇詮公司）間簽立之
19 不動產買賣契約書（見原審卷第101-106頁），並引用本院
20 依其聲請函詢之奇詮公司111年12月13日奇字第000000000號
21 函及附件（見本院卷第143-155頁）等節，因屬他筆土地之
22 買賣，而與系爭土地無涉，尚無從認為與本件有關，亦無法
23 為上訴人有利之證明。

24 (3)是以上訴人依民法第226條第1項規定，請求被上訴人給付2,
25 226,000元及法定利息，亦屬無據。

26 (二)又上訴人上開請求並無理由，亦無庸就被上訴人所為上訴人
27 有權利濫用、是否酌減違約金等抗辯再為論述之必要，併此
28 敘明。

29 五、綜上所述，上訴人依系爭契約第8條第3項約定或追加民法第
30 226條第1項規定，請求被上訴人應給付上訴人2,226,000
31 元，及自110年9月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之

01 利息，均無所據，為無理由。原審為上訴人敗訴之判決，並
02 駁回假執行之聲請，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，
03 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又其追加之訴，
04 亦無理由，應併予駁回。

05 六、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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，依民事訴訟法第
09 449條第1項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 112 年 6 月 15 日
11 民事第四庭 審判長法官 張世展

12 法官 黃義成

13 法官 黃瑪玲

14 上為正本係照原本作成。

15 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
16 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
17 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任
18 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
19 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
20 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
21 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 被上訴人不得上訴。

23 中 華 民 國 112 年 6 月 15 日

24 書記官 蘭鈺婷

25 **【附註】**

26 民事訴訟法第466條之1：

27 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
28 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表：

編號	原共有人	應有部分	移轉登記1		移轉登記2		移轉登記3		備註
			登記日期/原因	共有人	登記日期/原因	共有人	登記日期/原因	現共有人	
1	郭稻傳	8/40		郭稻傳		郭稻傳	110年8月18日/買賣	余瑞芬	應有部分800/1000
2	葉茂盛	4/40		葉茂盛		葉茂盛			
3	葉文欽	4/40		葉文欽		葉文欽			
4	葉慶芳	244/1000		葉慶芳		葉慶芳			
5	葉忠揚	156/1000		葉忠揚		葉競文			
6	葉姿岑	1526/45000		葉姿岑		葉姿岑		葉姿岑	
7	葉昀甄	1526/45000		葉昀甄		葉昀甄		葉昀甄	
8	葉相汎	1526/45000		葉相汎		葉相汎		葉相汎	
9	葉姿妙	2289/45000		葉姿妙		葉姿妙		葉姿妙	
10	林震源	474/10000	109年11月16日/買賣	顏榮傑	110年1月16日/信託登記	陳柏成	110年7月20日/塗銷信託	顏榮傑	