

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上字第206號

上訴人 呂季芳

訴訟代理人 張立達律師

被上訴人 吳明享

訴訟代理人 杜婉寧律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國112年4月28日臺灣臺南地方法院第一審判決(111年度重訴字第20號)提起上訴，本院於113年1月16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

一、被上訴人主張：

(一)上訴人於民國（下同）110年8月21日以新臺幣（下同）6350萬元，向被上訴人購買坐落臺南市○區○○路0段000巷00號房屋及土地（下稱系爭房地），約定上訴人於簽約日應給付635萬元之簽約款，於110年10月20日給付1905萬元之備證用印款，於110年11月22日給付1905萬元之完稅款。詎上訴人於簽約日所交付予之簽約款即面額635萬元（到期日110年10月5日）之支票（下稱系爭支票），上訴人竟於110年9月28日以「蓋錯章」為由要求換票。被上訴人乃於110年9月29日將系爭支票退還上訴人，另收受上訴人交付之面額各為1270萬元、發票人分別為大川建設有限公司（下稱大川公司）及緯諾實業有限公司（下稱緯諾公司）、到期日分別為110年10月25日及110年10月30日之支票二紙（下稱系爭公司支票），作為本件買賣契約之上述簽約款及備證用印款。詎系爭公司支票竟分別因「存款不足及拒絕往來戶」、「更改處未經發票人照原留印鑑簽章證明」之理由而跳票。系爭公司支票跳票後，原審共同被告鄭隆盛復於110年10月30日承諾，要於110年11月10日之前將上開合計2540萬元匯入履約

01 保證專戶。詎上訴人嗣後再次毀約，雙方為此於110年11月
02 27日再次簽協議書(下稱系爭協議書)，約定上訴人至遲應於
03 110年11月30日前履約，否則解除契約，上訴人應給付買賣
04 總價之15%即952萬5000元之違約金。

05 (二)又系爭買賣契約亦約定上訴人若有遲延給付購屋款，應賠償
06 被上訴人自應付之日起，按買賣總價每日千分之0.5計算之
07 違約金至完全給付時為止。上訴人自110年8月21日起即遲延
08 給付簽約款迄110年12月31日止，共遲延給付133天，依系爭
09 買賣契約「第12條第2項前段」約定，上訴人應支付違約金4
10 22萬2,750元(計算式： $6,350\text{萬元} \times 0.5 \div 1,000 \times 133\text{天} = 4,22$
11 $2,750$)。另依系爭買賣契約「第12條第2項後段」約定，被
12 上訴人得沒收上訴人已給付被上訴人作為買賣價金之支票票
13 款2,540萬元為違約金。

14 (三)被上訴人於110年11月9日、110年11月19日二度寄發存證信
15 函催告上訴人給付價金，然上訴人均置之不理，被上訴人已
16 於110年12月15日發函予上訴人解除系爭買賣契約。被上訴
17 人再以本件起訴狀繕本之送達為解除契約意思表示之通知。
18 被上訴人先依系爭協議書之約定，請求上訴人給付952萬500
19 0元之違約金，次依系爭買賣契約第12條第2項約定，求為命
20 上訴人給付952萬5000元本息之判決。【原審判命上訴人給
21 付476萬2500元本息，駁回被上訴人其餘請求，上訴人就其
22 敗訴部分提起上訴，被上訴人則未上訴，且不再對原審備位
23 被告鄭隆盛為請求，是本院應審究者為上訴人上訴476萬250
24 0元本息部分】。並答辯聲明：上訴駁回。

25 二、上訴人則抗辯：

26 (一)訴外人翁才興(自稱陳果，下稱陳果)自稱為政大教授，擅長
27 不動產投資詐騙上訴人投資購屋，向上訴人偽稱系爭不動產
28 有70間套房，其與上訴人共同合夥出資購買系爭房地，買入
29 後用上訴人名義登記，由上訴人小孩管理，前2年租金由上
30 訴人收取，購屋款自上訴人另案購買房地之解約款支付，不
31 足之數由陳果支付等語，上訴人陷於錯誤，遂同意購買系爭

01 房地。因陳果交付簽約款及用印款之2張支票(面額各為1270
02 萬元)均遭退票，後續陳果為避免詐騙形跡敗露，利用仲介
03 與被上訴人協商後，於110年11月27日簽訂系爭協議。簽訂
04 系爭協議時，被上訴人、仲介及代書等人均知情陳果是實際
05 出資購買人，上訴人只是人頭，故要求陳果以連帶債務人身
06 分簽約，且要陳果簽約，系爭協議才生效，後續簽訂系爭協
07 議書，見證人要查核陳果身分，陳果藉故逃離，系爭協議書
08 未經陳果簽名，未具要式性而無效。縱非無效，兩造均受陳
09 果詐欺而簽訂系爭協議書，其已依民法第92條之規定，以上
10 訴狀為撤銷系爭協議書之意思表示，被上訴人即不得再為請
11 求。縱可請求，違約金亦屬過高等語。並聲明：(一)原判決
12 不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一
13 審之訴駁回。

14 三、兩造不爭執事實：

15 (一)上訴人與原審被告鄭隆盛為夫妻，現婚姻關係存續中。

16 (二)上訴人於110年8月21日透過永慶房屋，以6350萬元，向被上
17 訴人購買系爭房地，雙方簽訂系爭買賣契約書：

18 1.約定系爭買賣契約書委由合泰建築經理股份有限公司辦理
19 買賣價金履約保證事宜：上訴人於簽約日應給付635萬元
20 之簽約款，於110年10月20日給付1905萬元之備證用印
21 款，於110年11月22日給付1905萬元之完稅款。

22 2.嗣上訴人、鄭隆盛於110年9月29日交付面額各為1270萬
23 元，發票人分別為大川公司及緯諾公司，到期日分別為11
24 0年10月25日、同年月30日之支票2紙(面額共計2540萬
25 元，原審補字卷第59-61頁)，充作本件買賣契約之簽約
26 款及備證用印款。

27 3.系爭公司支票屆期後，經提示不獲付款，被上訴人乃於11
28 0年12月15日，以臺南地方法院郵局第1809號存證信函(即
29 原證3、補字卷第77-79頁)解除系爭不動產買賣契約，上
30 訴人於110年12月17日收受該存證信函。

31 四、本院之判斷：

被上訴人主張兩造於110年8月21日簽訂系爭買賣契約書，上訴人以6350萬元向被上訴人購買系爭房地，約定簽約日應給付635萬元之簽約款，於110年10月20日給付1905萬元之備證用印款，於110年11月22日給付1905萬元之完稅款，詎上訴人於簽約日所交付予被上訴人之簽約款635萬元之支票，上訴人於110年9月28日以支票「蓋錯章」為由要求換票。被上訴人乃於110年9月29日將系爭支票退還上訴人，另收受上訴人交付之面額各為1270萬元之系爭公司支票，作為本件買賣契約之上述簽約款及備證用印款。詎系爭公司支票竟分別因「存款不足及拒絕往來戶」、「更改處未經發票人照原留印鑑簽章證明」之理由而跳票，為兩造所不爭執之事實，（見不爭執事項(二)、(三)），自可信為真實。至被上訴人主張兩造於110年11月27日簽定之系爭協議，上訴人違反系爭協議，未於約定於110年11月30日前履約，其依法解除契約，上訴人應給付476萬2500元之違約金等情，則為上訴人所否認，並以前揭等詞置辯，是本件應審究者為：(一)110年11月27日兩造簽定之協議書，是否因保證人沒有簽名而缺乏要式性而無效？若有效，上訴人得否依民法第92條撤銷系爭協議？(二)被上訴人依前開協議書或契約書約定請求給付違約金有無理由？如有理由，違約金金額是否過高？等項。經查：

(一)上訴人固抗辯系爭協議書一式五份，全體當事人(甲<承買人>、乙<出賣人>、丙<居間人>、丁<居間人>、戊<地政士>五方)都要簽字，各執一份，經全體當事人親自審閱簽字即生效力。甲方包含呂季芳、鄭隆盛、陳果等三人需陳果簽名始生效力，為意定要式行為，陳果未簽名未完成要式行為，契約不生效力云云。然核系爭協議書第叁條三項其他約定事項，雖載：本協議書一式五份，全體當事人各執一份，經全體當事人親自審閱簽字即生法律效力，亦即其上之甲乙丙丁戊五方當事人即上訴人(甲方、承買人)、被上訴人(乙方、買受人)、優良家行銷有限公司(丙方、居間人)、科鑫不動產仲介經紀(丁方、居間人)、和興地政士事務所(戊方、地

01 政士)簽名，系爭協議書即成立，至於一式五份，全體當事
02 人各執一份，僅係保全契約之證據方法而已。而陳果係上訴
03 人之保證人(即連帶債務人)其未簽名擔任保證人，僅係被上
04 訴人無法以陳果係保證連帶債務人身分對其為請求而已，並
05 非系爭協議書欠缺要式行為，上訴人以陳果未簽名為由，主
06 張系爭協議書欠缺要式行為而無效，顯非可採。

07 (二)按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表
08 意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事
09 人，應就此項事實，負舉證之責任。最高法院有44年台上字
10 第75號原判例供參。又民法第92條第1項前段規定，因被詐
11 欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護
12 之法益為「表意者意思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺
13 行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不
14 真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或
15 保持錯誤者而言，不包括就行為對象(事或物)之特性為不
16 實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情
17 形。至不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該
18 事實與表意人自由形成意思之又詐欺係由第三人所為者，以
19 相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，則為民
20 法第92條第1項但書所明定。經查：

21 1.按債權債務之主體以締結契約之當事人為準，故凡以自己
22 名義結約為債務之負擔者，無論其實際享用債權金額之人
23 為何人，當然應由締結契約之當事人負契約之責。系爭協
24 議書之簽立緣由，係因兩造經前述丙方及丁方媒合於110
25 年8月21日訂立之系爭買賣契約，並合意委託前述戊方辦
26 理本件買賣標的產權移轉等事宜，而上訴人交付給付簽約
27 款及用印款支付合計2540萬元之二張支票均退票，因上訴
28 人已違反買賣契約之付款義務，為此經全體當事人協議履
29 行契約及解除契約之方法。而協議條件：(1)兩造同意繼續
30 履行110年8月21日所訂立之不動產買賣契約，上訴人應於
31 110年11月30日前提供至少一件不動產為履行協議之擔保

01 品，或給付2400萬元。(2)上訴人如無法於110年11月30日
02 前履行前項義務時，雙方合意解除系爭買賣契約書，上訴
03 人應負擔違約責任，應給付952萬5000元違約金…等情，
04 有兩造不爭執之系爭協議書附卷可參(見原審調字卷第49-
05 53頁)。由系爭買賣契約書，係由兩造簽訂，上訴人既為
06 締結系爭買賣契約書契約之當事人，自應負系爭買賣契約
07 書之責，而系爭協議書訂立之訂立之緣由，係上訴人違反
08 系爭買賣契約書給付價金義務後，全體當事人(兩造、居
09 間人、地政士)，協議如何履約及解除契約，實難認其係
10 遭詐欺而為意思表示。至其主張其購買系爭房地係陳果向
11 上訴人偽稱系爭不動產有70間套房，其與上訴人共同合夥
12 出資購買系爭房地，買入後用上訴人名義登記，由上訴人
13 小孩管理，前2年租金由上訴人收取，購屋款自上訴人另
14 案購買房地之解約款支付，不足之數由陳果支付，上訴人
15 陷於錯誤，遂同意購買系爭房地，陳果交付之系爭公司支
16 票均遭退票云云。然此係上訴人購買系爭房地之動機，及
17 其與陳果間內部有無合夥、陳果對上訴人有無債務不履行
18 行，或陳果有無騙取其投資房屋款，有無對其詐欺取財之
19 問題，無法由此認系爭協議係遭陳果詐欺而為意思表示。
20 此外，上訴人所舉證據，諸如LINE對話截圖(本院卷第105
21 -111頁、第121-129頁)均不足以證明，上訴人為系爭協議
22 書之意思表示，係遭陳果詐欺而為意思表示。何況，陳果
23 非系爭協議之當事人，倘陳果詐欺上訴人為系爭協議書之
24 意思表示，上訴人亦需證明被上訴人明知其事實或可得而
25 知者，始得撤銷之。上訴人主張其於111年10月24日始知
26 受陳果詐欺，而其並無證據證明被上訴人於110年11月27
27 日為系爭協議時，被上訴人時知上訴人受陳果詐欺而為系
28 爭協議之意思表示，是上訴人主張撤銷系爭協議，委無可
29 採。

30 (三)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
31 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之

01 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法
02 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債
03 務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債
04 務所生損害之賠償總額。民法第250條定有明文。違約
05 金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質
06 者，本件違約金如為懲罰之性質，於上訴人履行遲延時，
07 被上訴人除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請
08 求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之
09 性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其
10 賠償，不得更請求遲延利息賠償損害(最高法院62年台上
11 字第1394號原判例供參)。約定之違約金額過高者，法院
12 得減至相當之數額，同法第252條亦有明文，不問其作用
13 為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用。經查：

14 1.系爭協議約定，上訴人如無法於110年11月30日前履行
15 前項義務時，雙方合意解除系爭買賣契約書，上訴人應
16 負擔違約責任，應給付952萬5000元違約金。由系爭協
17 議，已特別約定上訴人違約時給付952萬5000違約金
18 外，而未表明係懲罰性違約金，其可再為其他賠償等，
19 自不得再得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及
20 賠償其他，自屬賠償總額預定之性質，依前揭說明，不
21 問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，約定違約金額
22 過高者，法院均得減至相當之數額。

23 2.約定之違約金是否過高，無論其性質係損害賠償額預定
24 或懲罰性約定，均須依一般客觀事實、社會經濟狀況、
25 當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人
26 可得享受之一切利益，以為衡量標準（最高法院108年
27 台上字第1047號判決意旨參照）。本院審酌內政部編印
28 之「成屋買賣契約書範本」第11條「違約罰則」約定，
29 賣方因買方違約，得解除契約並沒收已付價款充作違約
30 金，但該沒收之已付價款以不超過房地總價款15%為
31 限，而此範本堪認係主管機關依現今社會經濟狀況就不

動產買賣所定之一般通案參考標準。再衡酌系爭房地之買賣總價為6350萬元（按：15%即為952萬5千元），而期間全球仍經歷新冠肺炎疫情，經濟狀況動盪，系爭買賣契約書，自簽約日110年8月21日起迄契約解除之日110年12月15日止近4個月，被上訴人多次請求上訴人履約均未獲回應；另系爭房地依系爭買賣契約書載明，目前為出租狀態，因兩造約定訂於110年12月31日交屋，被上訴人需於點交前排除租賃關係（原審補字卷第19、25頁系爭買賣契約書），被上訴人因此終止與36位租客之租賃契約而受有110年11月起至111年6月租金收益之損失126萬4800元，有36位房客簽署通知確認單可參（原審卷第165至235頁）；另上訴人原應於110年12月31日付清價金，因上訴人違約，被上訴人另有111年1月7日之系爭房地貸款之利息損失，共33萬5865元，有被上訴人支付房貸利息明細可稽（原審卷第237-249頁），且系爭協議書約定被上訴人另需負擔254萬元仲介費，其損失金額高達414萬0485元，原審已將違約金酌減為476萬2500元，經核並無過高情事，上訴人抗辯476萬2500元之違約金過，亦無可採。

五、綜上所述，被上訴人依系爭協議書之約定，請求上訴人給付違約金476萬2500元，及自111年4月22日（起訴狀繕本送達之翌日係111年2月11日送達上訴人-見原審卷第17頁之送達證書）起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
02 民事第二庭 審判長法官 吳上康

03 法官 余玟慧

04 法官 李素靖

05 上為正本係照原本作成。

06 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
07 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
08 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
09 任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
10 附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
11 之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 被上訴人不得上訴。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

15 書記官 李鎧安

16 【附註】

17 民事訴訟法第466條之1：

18 (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
19 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

20 (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
21 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
22 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

23 民事訴訟法第466條之2第1項：

24 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
25 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。