臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第538號

上　訴　人　鷹谷投資控股股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　呂尚文

訴訟代理人　陳振東律師

複 代理 人　鄧凱元律師

被 上訴 人　黃世楨

訴訟代理人　鍾永盛律師

　　鍾佩潔律師

上列當事人間請求給付餘款等事件，上訴人對於中華民國108年5月9日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第798號判決提起上訴，本院於109年1月8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：上訴人於民國106年1月4日以新臺幣（未載幣別者，下同）2億5,142萬元買受伊所有新北市○○區○○路000號18樓、18樓之1、2、3、5、6、8、9、10等建物及坐落基地暨停車位（下稱系爭不動產），兩造簽署不動產買賣契約書（下稱系爭契約），上訴人依系爭契約第3條、第11條約定，於產權移轉登記完竣後3個工作日內給付第4期交屋款（下稱尾款）2億113萬6,000元；違約時，每逾1日（自逾期日起至完全給付日止）應給付按該期應付款項1/1000計算之違約金。伊於106年7月11日將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人，上訴人僅給付1億7,500萬元，尚餘2,613萬6,000元未付（計算式：201,136,000－175,000,000＝26,136,000），爰依系爭契約、民法第367條規定，請求：㈠上訴人應給付被上訴人2,613萬6,000元，及自106年12月21日起至清

償日止，按年利率5%計算之利息。㈡上訴人應給付被上訴人自106年12月21日起至清償前開債務之日止，每日以1萬3,068元計算之違約金。㈢並願供擔保請准宣告假執行（原審就上開部分判決被上訴人勝訴，並駁回被上訴人逾上開部分違約金之請求，被上訴人就其敗訴部分未據聲明不服，該部分非本院審理範圍；上訴人對其敗訴部分聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：兩造於締約後之106年5月22日就系爭不動產之買賣價金達成減價10%合意，故尾款僅欠99萬1,850元未付。且本件違約金過高，請求酌減等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決關於命上訴人給付，及該假執行之宣告廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於原審之訴駁回。

三、被上訴人主張：伊於106年1月4日與上訴人簽立系爭契約，將伊所有系爭不動產以2億5,142萬元出售予上訴人，約定上訴人於系爭不動產所有移轉登記完畢後3個工作日內給付尾款2億113萬6,000元。伊於106年7月11日將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人，但上訴人僅給付1億7,500萬元等情，有系爭契約、建物所有權狀、土地所有權狀、新北市新店地政事務所函暨地籍異動索引、登記案書面資料在卷足稽（見原審卷第15至96頁、第185至342頁），且為上訴人所不爭執（見本院卷第221至223頁），堪信為真。

四、被上訴人主張：上訴人尚欠尾款2,613萬6,000元（計算式：201,136,000－175,000,000＝26,136,000）等語，惟為上訴人所否認，並以前詞置辯，茲查：

㈠上訴人主張：兩造於締約後之106年5月22日由上訴人當時法定代理人呂子亮、呂尚文、上訴人財務長林恒斌與被上訴人就系爭不動產之買賣價金減價10%達成口頭合意云云。雖舉證人林恒斌證述：伊、呂子亮、呂尚文、與被上訴人於106年5月22日在上訴人公司美河市辦公室討論臺中商銀核貸1.75億元，低於尾款的事，及被上訴人是否願意減價。被上訴人說上訴人集團下的虎思科公司增資部分請

呂子亮讓與一半股份由被上訴人認購，這樣被上訴人就同意減價10％等語（見本院卷第134至135頁）。被上訴人嗣於106年6月23日、同年8月15日雖匯予虎思科股份有限公司美金16萬元、49萬5,000元，有股款確認書可憑（見本院卷第165至169頁），但系爭契約減價10%，金額高達2,514萬2,000元，倘兩造斯時有達成減價協議，殊無不簽署書面以供日後查考，且依上訴人嗣於106年6月5日傳與被上訴人不動產買賣契約書補充協議（見本院卷第63至65頁）記載：「原訂立買賣總價由原約定的251,420,000元調減至226,420,000元」等語，未經被上訴人簽署，為上訴人所不爭執（見本院卷第135頁），倘兩造於106年5月22日有達成減價10%協議，被上訴人亦無由不簽署該協議書之理，且上訴人於被上訴人未簽署之情形下，亦應催促被上訴人簽署，況前開協議所載金額「226,420,000元」，與上訴人主張買賣價金減價10%後之金額2億2,627萬8,000元（計算式：251,420,000×90%＝226,278,000）不符，證人林恒斌前揭證述，不能為有利於上訴人之認定。上訴人據以主張兩造有達成減價10%協議，自難憑採。

㈡上訴人又主張：被上訴人與其財務長林秀薇於106年8月31日與呂子亮、呂尚文、林恒斌討論鷹谷集團對外負債及股東往來債務時主動提及同意減價10%。被上訴人事後反悔，遂於107年4月26日撤銷減少價金之意思表示云云，並提出106年8月31日錄音光碟暨譯文、被上訴人107年4月26日函為佐（見原審卷第361至363頁、第397至409頁）。查106年8月31日錄音光碟譯文中，被上訴人說「你剛才講說議價2,800多萬，那時候5月份五叔跟我講一句話打9折，我二話不說砍，少10％所以剛才在上面那個後來價差差多少，其實房價有高點低點，我剛你講你沒有差很多啦，我也不是很難講話的人，我也是二話不說就砍，砍10％掉對不對」、「我講難聽一點啊，如果不動產你覺得買貴，我原價買回來」等語（見原審卷第405頁），惟該日係討論

鷹谷集團對外負債及股東借款之處理及確認，此經上訴人陳明在卷（見原審卷第393頁），被上訴人雖提及5月份打9折事，但兩造是否已達成減價合意，未見其實，且被上訴人嗣又附帶說明，如上訴人仍嫌貴，被上訴人願原價買回，足徵兩造就減價10%尚未達成合意。參以被上訴人107年4月26日函〔已在被上訴人提起本件訴訟（107年2月27日）之後〕，記載「106年5月間，呂尚文向本人表示前揭美河市不動產買賣，認為房價太高，…嗣於106年6、7月間，貴公司（即上訴人）負責人呂子亮、呂尚文叔姪二人多次重申前述鷹谷集團發展前景佳，本人投資一定賺錢，以此不斷遊說本人對於前揭房價能予以降價約10%，本人當時受其慫恿，表示降一部分房價尚可考慮，而鷹谷集團在106年6月5日傳與本人之不動產買賣契約書補充協議載明減價約2500萬元，因本人仍在考慮中故未予簽署」、「106年8月31日就鷹谷集團積欠本人之數千萬元借款，協議如何清償一事之會議中，本人雖有提及房價打九折、少10%等語，惟本人之真意仍係表示可以考慮減價之事。雖有此意思表示，但本人已高度置疑鷹谷集團之償債能力，故未簽署書面契約…誘使本人作出減房價10%之意思表示，實屬詐騙行為，因此本人前揭減價之意思表示，實受呂子亮、呂尚文之詐欺而為之意思表示，本人特依法以此函通知貴公司撤銷前揭減價10%之意思表示」等語（見原審卷第361至363頁），細繹前開函文，被上訴人就106年5月22日、不動產買賣契約書補充協議、106年8月31日即上訴人所稱被上訴人同意減價10%事，被上訴人均稱「尚可考慮」、「仍在考慮」、「可以考慮」等，故其所撤銷者應係其考慮減價之意思表示。上訴人據以主張兩造達成減價10%協議，亦不足為採。

㈢上訴人另稱：被上訴人財務長林秀薇於106年9月間收受上訴人之財務呂玉玲之集團資金彙總表時在「購買美河市尾款（即第4期交屋款）」欄位填寫「994,000（元）」，可

知被上訴人已同意減價云云，並提出106年9月間林秀薇集團資金彙總表為憑（見原審卷第367至369頁）。惟證人林秀薇證稱：被上訴人投入非常多的投資款與借款給上訴人，被上訴人要瞭解上訴人的資金缺口，所以請上訴人會計呂玉玲提供鷹谷集團現金資金狀況表，上揭彙總表由呂玉玲先製作，我們收到後被上訴人發現上面沒有把上訴人公司對於被上訴人的借款及代墊款等金額列上去，所以要我把這些金額都加註上去，讓上訴人公司知道資金缺口有多大。被上訴人的帳及資金均由我負責，我知道美河市尾款（即系爭尾款）有2613萬6000元未收，被上訴人並未同意買賣價金減價10%。我填寫資金需求表時問被上訴人，被上訴人說先用若減價10%後的金額填上去，做出這張表看看上訴人資金缺口有多大等語（見本院卷第176至177頁）。審酌資金彙總表並非正式財務報表，且被上訴人不同意簽署不動產買賣契約書補充協議、林秀薇證稱被上訴人不同意減價之證詞，相互勾稽，堪認林秀薇在「購買美河市尾款（即第4期交屋款）」欄位填寫「994,000（元）」僅被上訴人自行試算上訴人資金缺口，不足以證明兩造有減價之合意。

㈣上訴人主張：被上訴人與本件買賣仲介林志雄討論仲介費時亦稱系爭不動產交易打九折賣出云云，並提出被上訴人與林志雄於106年9月1日對話錄音光碟暨譯文為憑（見原審卷第515至519頁）。惟上開譯文內容為林志雄向被上訴人索求仲介費時，被上訴人表示「不要跟我談這個，…我房子可能會再買回，…反正你聽聽就好了啦，因為我昨天超不爽的，TIM(即林恒斌)昨天價格賣2800萬，我差點發飆。…我折價10%給他，簽約簽下去，最後成交價打9折，我簽約是2億5100萬元，最後成交打9折」等語，並無敘明兩造於簽約後達成減價10%之協議，且證人林志雄亦證稱：我不知道上訴人所指的打9折的事情等語（見本院卷第235頁）。上訴人據此主張兩造就本件買賣價金達成減

價10%之合意云云，殊無足取。

㈤綜上，上訴人主張：兩造就本件買賣價金達成減價10%合意云云，要無可信。被上訴人已將系爭不動產於106年7月11日移轉登記予上訴人，且於同年12月13日發函催告上訴人應於函到後3日內給付尾款，上訴人於同年12月17日收受，有催告函、掛號郵件收件回執在卷足考（見原審卷第97、99頁），則被上訴人請求上訴人給付尾款2,613萬6,000元及自106年12月21日起之法定遲延利息，核屬有據。

五、被上訴人主張：上訴人應給付自106年12月21日起至清償之日止，每日以尾款0.5/1000，即1萬3,068元（計算式：26,136,000×0.5/1000＝13,068）計算之違約金等語，上訴人則辯稱：本件違約金過高應予酌減云云，茲查：

㈠按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第252條第2項定有明文。該所稱賠償總額，不以自始預定其總額為限，得依一定之計算方式予以確定者，亦屬之。系爭契約第11條約定：「一、買方違反本契約約定時，每逾一日（自逾期日起至完全給付日止）應按該期應付款項千分之一計算之遲延賠償予賣方。……」（見原審卷第59頁），既已敘明上訴人遲延時，應按該期應付款項1/1000計算之遲延「賠償」予被上訴人，則依上說明，應視為損害賠償總額之預定，合先敘明。

㈡次按，約定之違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。查系爭契約第11條約定之違約金，每日按該期應付款項1/1000計算，原審已核減為每日按0.5/1000計算，即約年息18.25%，並未逾民法第205條所定最高週年利率20%之限制，且上訴人謂違約金過高，既未敘明究有如何過高之情形，亦

未能提出其他證據以明，其請求再為酌減，不足為採。

六、綜上所述，被上訴人依民法第367條及系爭契約之約定，請求上訴人給付2,613萬6,000元，及自106年12月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，暨每日以1萬3,068元計算之違約金，自屬正當，應予准許。原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，部分理由雖有不同，惟結論尚無二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決關此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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、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。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　22　　日

民事第五庭

審判長法　官　蘇芹英

法　官　楊雅清

法　官　賴劍毅

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　22　　日

書記官　林桂玉

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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