

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第534號

上訴人 郭月娥

訴訟代理人 黃銘照律師

被上訴人 創意世家建設有限公司

法定代理人 李祥剛

訴訟代理人 李知遠

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年3月18日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第759號第一審判決提起上訴，本院於110年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人下列第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請暨命上訴人負擔訴訟費用之裁判，均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣捌拾萬元，及自民國一百零九年十月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。其餘上訴駁回。

第一審訴訟費用關於命上訴人負擔部分及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔五分之二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國99年1月15日與被上訴人訂立房屋、土地、車位預訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定由伊以新臺幣（下同）2,000萬元向被上訴人買受坐落臺北市○○區○○段0○段○○00地號土地（下稱系爭土地）應有部分，及其上「帝圖」建案編號第A棟5樓、地下第2層編號第4號機械車位，並於同日簽立不動產買賣（附買回）合約書。嗣兩造於100年5月3日就系爭買賣契約價金合意變更為4,000萬元，伊已給付價金2,000萬元。因被上訴人於同年9月22日與訴外人瀧興發建設開發股份有限公司（下稱瀧興發

公司)訂立買賣契約，將臺北市政府都市發展局(下稱都發局)96建字第571號建造執照興建之建物即「帝圖」建案及系爭土地售予瀧興發公司，並於同年月29日將系爭土地所有權移轉登記予瀧興發公司，並將「帝圖」建案建物之起造人變更為瀧興發公司，於102年6月17日取得都發局核發102使字第156號使用執照，係可歸責於被上訴人之事由，致系爭買賣契約給付不能。伊已依系爭買賣契約第22條第1項約定，以起訴狀之送達解除該買賣契約，爰依該買賣契約第23條第1項約定，請求被上訴人賠償總價款即4,000萬元20%之違約金，爰一部請求200萬元等情，求為命被上訴人給付200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決(原審駁回上訴人此部分請求，其提起上訴。未繫屬本院部分，不予贅載)。上訴聲明為：(一)原判決關於駁回下列第二項之訴及該部分假執行之聲請，均廢棄。(二)被上訴人應再給付上訴人200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被上訴人則以：兩造間無訂立系爭買賣契約之真意，上訴人不得據以請求伊賠償違約金等語，資為抗辯。

三、兩造於99年1月15日簽訂系爭買賣契約，嗣於100年5月3日就該買賣契約價金合意變更為4,000萬元；系爭土地於100年9月29日移轉登記予瀧興發公司，系爭建案建物之起造人變更為瀧興發公司；原審被告李祥剛於101年1月17日代被上訴人返還上訴人已付價金2,000萬元等事實，為兩造所不爭執(見本院卷第56頁)，堪信為真正。

四、上訴人主張被上訴人應賠償違約金200萬元，為被上訴人以前開情詞所否認。經查：

(一)民法第87條第1項所定之通謀虛偽意思表示，必須表意人與相對人均明知其互為表現於外部之意思表示係屬虛構，而有不受該意思表示拘束之意，始足當之。主張通謀而為虛偽意思表示者，應先就此項事實負舉證之責。兩造於99年1月15日簽訂系爭買賣契約，嗣於100年5月3日就該買賣

01 契約價金合意變更為4,000萬元，為兩造所無異詞（見上
02 三所示），可知被上訴人確有與上訴人簽立系爭買賣契約
03 書之事實，被上訴人未證明該買賣契約書為兩造之通謀虛
04 偽意思表示，其空言稱：系爭買賣契約本質為李祥剛向上
05 訴人借款，待將來該買賣契約所定的房子售出後，再由售
06 出的價款清償借款，兩造無訂立系爭買賣契約之真意，上
07 訴人不能依該買賣契約請求賠償違約金云云，自不足採。

08 （二）系爭買賣契約第22條第1項約定：賣方（即被上訴人，下
09 同）保證本契約房屋、土地、車位產權清楚，絕無一屋數
10 賣，訂約後若有上述糾紛致影響買方（即上訴人，下同）
11 權利時，買方得以書面定相當期限催告賣方解決，倘逾期
12 賣方仍不解決時，買方得解除本契約，雙方並同意依第23
13 條違約之處罰規定處理（見原審(一)卷第93頁）；及第23條
14 第1項本文約定：賣方違反第12條第1項之完工日約定，逾
15 期6個月仍未完工及第22條第1、2項規定者，買方得以書
16 面解除本約。解約時賣方除應將買方已繳之房屋價款及遲
17 延利息全部退還買方外，並應同時賠償房屋、土地及車位
18 總價款20%之違約金等內容（見原審(一)卷第95頁）。經
19 查，被上訴人將系爭土地所有權移轉登記予瀧興發公司，
20 並將系爭建案建物之起造人變更為瀧興發公司（見上三所
21 示）。嗣由瀧興發公司於102年6月17日取得都發局核發10
22 2使字第156號使用執照，有上訴人提出之使用執照存根可
23 佐（見原審(一)卷第143頁），可知被上訴人確有一屋二賣
24 之違約事實，且已不能解決該違約之狀態，甚為明晰，應
25 認上訴人無須催告被上訴人解決，即得依系爭買賣契約第
26 22條第1項約定以起訴狀繕本之送達，解除系爭買賣契
27 約，並依同契約第23條第1項約定，請求被上訴人給付違
28 約金。

29 （三）約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
30 252條定有明文。違約金是否相當，須依一般客觀事實，
31 社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準。

01 本院審酌被上訴人雖有上開一屋兩賣之違約情事，惟上訴
02 人僅於99年1月18日支付買賣總價款之1/2即2,000萬元
03 （見原審(一)卷第105頁），業經李祥剛於101年1月17日代
04 被上訴人返還該2,000萬元（見上三所示）；及上訴人請
05 求被上訴人返還以該2,000萬元計算2年之法定遲延利息共
06 200萬元，亦據原審如數判准，可見上訴人所受損害非鉅
07 等情，認兩造就第23條第1項本文約定之違約金確屬過
08 高，應酌減至總價款2%為適當。準此，上訴人請求被上
09 訴人給付違約金80萬元（計算式： $000000000 \times 2\% = 80000$
10 0）為有理由，逾此範圍，為無理由。至上訴人所舉其他
11 判決關於違約金之認定（見本院卷第63至79頁），與本件
12 事實不同，無從比附援引。

13 （四）給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
14 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
15 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債
16 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
17 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
18 律可據者，週年利率為百分之五，此觀民法第229條第2
19 項、第233條第1項本文、第203條定有明文。被上訴人應
20 給付之上開違約金，係以支付金錢為標的者，而上訴人之
21 起訴狀繕本於109年10月20日送達被上訴人（見原審(一)卷
22 第487、489頁），則其自得請求自翌日即同年月21日起算
23 之法定遲延利息。

24 五、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約第23條第1項本文約定，
25 請求被上訴人給付80萬元，及自109年10月21日起至清償日
26 止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准
27 許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應
28 准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨就此
29 部分指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，爰廢棄改判如
30 主文第2項所示。至其餘不應准許部分，原審為上訴人敗訴
31 之判決，於法並無違誤，上訴意旨就此部分指摘原判決不

01 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回該部分上訴。

02 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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
06 訟法第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

07 中 華 民 國 110 年 8 月 17 日

08 民事第十八庭

09 審判長法 官 黃明發

10 法 官 賴彥魁

11 法 官 林政佑

12 正本係照原本作成。

13 不得上訴。

14 中 華 民 國 110 年 8 月 18 日

15 書記官 王韻雅