

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第953號

上訴人 富河開發股份有限公司

法定代理人 林茂竹

訴訟代理人 林文淵律師

被上訴人 謝光宇

訴訟代理人 游子毅律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年6月29日臺灣臺北地方法院111年度訴字第4242號第一審判決提起上訴，本院於113年4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、被上訴人本訴主張：伊、訴外人朱桂玲（下稱朱桂玲，與被上訴人合稱被上訴人等2人）與上訴人為參與臺北市政府標售臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地），於民國110年6月4日簽訂買回協議書（下稱系爭協議書），約定由被上訴人等2人投標取得系爭土地，再由上訴人向被上訴人等2人買回，被上訴人等2人已依系爭協議書第5條第1款約定，於同月15日將新臺幣（下同）266萬元存入臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億建經公司）受託信託財產專戶（下稱系爭專戶），上訴人亦依同條第2款約定存入110萬元。依同條第3款約定，上訴人應於同年7月7日前提供銀行核發貸款金額不低於3,066萬元（下稱系爭貸款）之證明（內含銀行核發貸款同意書；下稱系爭核貸證明）予被上訴人等2人，被上訴人等2人並得要求上訴人於3日內共同至銀行確認核貸金額。被上訴人等2人已於同年5月31日將上訴人申請系爭貸款所需擔保物相關資料交付上訴人，詎上訴

人並未依約於同年7月7日前提供系爭核貸證明，依系爭協議書第9條第2款前段約定，系爭協議書無庸催告即視為合意解除，上訴人並應給付被上訴人等2人懲罰性違約金，朱桂玲已將系爭協議書之違約金債權讓與伊，爰依系爭協議書第9條第2款前段約定及債權讓與之法律關係，請求上訴人給付60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即111年7月25日）起至清償日止，按年息5%計算之利息（原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人辯以：伊為開發系爭土地，與被上訴人等2人簽立系爭協議書，系爭貸款應以投標人即被上訴人等2人名義申貸，其等拒不提供向銀行申貸所需文件（包含系爭協議書第8條第1款約定之建物及地上權所有權狀）予伊，致伊無法履行依系爭協議書第5條第3款約定於110年7月7日前提供系爭核貸證明之義務，係不可歸責，被上訴人等2人不得依系爭協議書第9條第2款約定請求伊給付懲罰性違約金。又朱桂玲將其依系爭協議書之違約金債權讓與被上訴人，未經伊同意，對伊不生效力。且被上訴人等2人依系爭協議書於110年7月15日以底標價額參與投標，因有第三人以高於底標價額投標而未能得標後，卻不行使地上權人優先承買權，反將建物及地上權以3千餘萬元出賣他人，至少獲利1,250萬元，並未受有損害，故縱認被上訴人等2人得請求違約金，所請求違約金數額亦有過高，應依民法第252條酌減等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

三、上訴人反訴主張：被上訴人等2人未補足系爭土地標案保證金而由伊補足，已違反系爭協議書第5條第1款約定。又被上訴人等2人未提供建物及地上權所有權狀予貸款銀行，亦違反系爭協議書第8條第1款約定。且被上訴人等2人未行使地上權人優先承買權，違反系爭協議書前言約定。縱認系爭貸款應以伊名義申貸，被上訴人等2人亦不得將建物及地上權出賣他人，然被上訴人等2人卻將建物及地上權出賣他人，

顯違反系爭協議書第3條約定。被上訴人等2人有上開違約情形，爰依系爭協議書第9條第1款約定，反訴一部請求被上訴人給付懲罰性違約金60萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人反訴部分廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人60萬元，及自民事答辯及反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、被上訴人反訴答辯：伊與朱桂玲已依系爭協議書第5條第1款約定將266萬元匯入系爭專戶，且於110年5月31日將上訴人申貸所需擔保物相關資料（包含建物及地上權所有權狀影本）交付上訴人，上訴人未經銀行核准貸款，被上訴人等2人尚無須依系爭協議書第8條第1項約定交付建物及地上權權狀原本予貸款銀行。且依系爭協議書約定，被上訴人等2人並無行使地上權人優先承買權之義務。被上訴人無上訴人所主張違約情事，上訴人請求伊給付懲罰性違約金，為無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

五、查上訴人於109年10月27日以總價1,750萬元向許苑芳等8人購買其等所有坐落系爭土地之門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號建物（下稱系爭建物）及系爭土地之地上權（下稱系爭地上權，與系爭建物合稱系爭建物及地上權），並由被上訴人等2人支付買賣價款，系爭建物及地上權於109年12月15日辦理移轉登記予被上訴人等2人。上訴人與被上訴人等2人另於同年11月20日簽訂買賣附買回協議書（下稱第1份協議書），約定由被上訴人等2人具名購買臺北市政府於110年2月25日開標之系爭土地，於得標後再由上訴人向被上訴人等2人買回，然被上訴人等2人因故未標得系爭土地，上訴人與被上訴人等2人再於110年6月4日簽訂系爭協議書，約定由被上訴人等2人以標售底價投標臺北市政府於同年7月15日開標之系爭土地，於得標後再由上訴人向其2人買回；被上訴人等2人依約以底價投標，惟未得標，亦未行使地上權人之

01 優先承買權等情，為兩造所不爭執（原審卷第265至266頁、
02 本院卷第289、397頁），並有房屋買賣契約書、地上權讓與
03 契約書、建物所有權狀、他項權利證明書、第1份協議書、
04 系爭協議書、臺北市政府109年11月11日府地登字第1096029
05 4721號公告、110年3月22日府地登字第11060066241號公告
06 及同年7月15日府地登字第1106017334號公告在卷可稽（原
07 審卷第105至143、147至171、195至201頁），堪信為真。

08 六、本訴部分：

09 被上訴人主張上訴人未於110年7月7日前提供系爭核貸證
10 明，違反系爭協議書第5條第3款約定，應依系爭協議書第9
11 條第2款約定給付懲罰性違約金，且伊已受讓朱桂玲之違約
12 金債權等語，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，茲論斷
13 如下：

14 (一)上訴人未於110年7月7日前提供系爭核貸證明予被上訴人等2
15 人，違反系爭協議書第5條第3款約定，是否不可歸責？

16 1.系爭協議書第5條第3款約定上訴人應於110年7月7日前，提
17 供系爭核貸證明予被上訴人等2人，被上訴人等2人並得要求
18 上訴人於3日內共同至銀行確認該核發貸款之金額，如上訴
19 人違反系爭協議書第5條第3款約定，依系爭協議書第9條第2
20 款約定，上訴人並應給付850萬元懲罰性違約金（原審卷第1
21 59、163頁）。經查，上訴人並未於110年7月7日前提供系爭
22 核貸證明予被上訴人等2人乙情，為兩造所不爭執（本院卷
23 第289頁），自堪認上訴人已違反系爭協議書第5條第3款之
24 約定，上訴人抗辯其因不可歸責之事由致違反系爭協議書上
25 開約定，應就該有利於己之事實負舉證責任。

26 2.上訴人辯稱：系爭土地標案係以被上訴人等2人名義投標，
27 應以被上訴人等2人名義申辦系爭貸款以繳納得標價款，被
28 上訴人等2人拒不提供以其名義向銀行申貸所需文件（包含
29 系爭協議書第8條第1款約定之系爭建物及地上權所有權狀原
30 本）予伊，致伊無法依系爭協議書第5條第3款約定提供系爭
31 核貸證明等語。經查，系爭協議書第5條第3款所稱系爭核貸

證明，係指系爭協議書第4條第4款之貸款，為兩造所不爭執（本院卷第289頁），而第4條第4款約明上訴人應自行向銀行申請貸款，以備齊系爭協議書第2條之款項，被上訴人等2人不擔任上訴人申請貸款之保證人，僅提供系爭建物及地上權作為上訴人申請貸款之擔保（原審卷第159頁）；參諸系爭協議書第2條「雙方資金」約定：於投標前，被上訴人等2人應備齊700萬元之款項，上訴人應備齊3,066萬元之款項（內含銀行核發貸款同意書）（原審卷第157頁），第5條第5款並約定於標得系爭土地後之15日內，被上訴人等2人應繳納購地尾款324萬元予臺北市政府，上訴人應繳納購地尾款3,066萬元（內含銀行核發貸款同意書）予臺北市政府（原審卷第159頁）。綜上可知，系爭協議書第5條第3款之系爭核貸證明所稱貸款，係指上訴人於投標前應備齊之3,066萬元資金，以供得標後繳納其應分擔之購地尾款，則系爭貸款自應以上訴人為借款人甚明。復觀系爭協議書第9條第3款約定，如銀行核撥貸款金額低於3,066萬元或未核撥貸款予「上訴人」，而「上訴人」未於110年7月10日以現金補足3,066萬元至系爭專戶時，系爭協議書無庸催告即視為合意解除（原審卷第163頁），亦明定銀行核撥貸款之對象為上訴人，益見系爭貸款之借款人為上訴人無訛。更況，上開第4條第4款已約定被上訴人等2人不擔任系爭貸款之保證人，僅提供系爭建物及地上權作為系爭貸款之擔保物，舉輕以明重，自無再由其2人擔任系爭貸款借款人之理，灼然至明。

3. 上訴人固提出被上訴人等2人於000年0月間簽立之華泰商業銀行授信暨金融交易額度申請書（本院卷第123至151頁），抗辯被上訴人等2人當時係以借款人名義簽立文件交由伊申辦貸款等語，然觀諸該申請書僅記載「申請人」，並未記載「借款人」之名義，且被上訴人等2人於申請書「擔保品」欄中記載系爭建物，「保證人」欄則為空白（本院卷第131、141頁），則被上訴人主張其2人係為提供系爭建物及地上權作為系爭貸款之擔保，而依華泰商業銀行規定於該申請

書申請人欄填寫擔保物所有權人姓名，應屬可信。上訴人另抗辯：被上訴人於兩造間原審法院臺北簡易庭110年度北簡字第18745號另案損害賠償訴訟（嗣經撤回而終結）中自陳系爭貸款係以被上訴人等2人名義申貸等語，並提出被上訴人於該案所提書狀為證（原審卷第319至353頁），然依該書狀內容，被上訴人係主張系爭貸款應由上訴人自行申辦，上訴人所辯洵屬無稽。

4.再查，系爭協議書第4條第4款末段已載明被上訴人等2人已於110年5月31日將相關文件交上訴人收訖等語（原審卷第159頁），堪認雙方簽立系爭協議書時已確認上訴人依約應於投標前備齊3,066萬元資金而以其個人名義申請、被上訴人等2人僅提供擔保物之系爭貸款，被上訴人等2人於投標前應提供予上訴人之相關文件均已交付無誤。上訴人雖辯稱其簽立系爭協議書時不知第4條第4款有上開記載，被上訴人等2人實際並未交付文件云云，並提出其與被上訴人等2人間對話紀錄、前述華泰商業銀行授信暨金融交易額度申請書為證（本院卷第123至151頁），惟上開對話紀錄時間均於110年5月31日以前，上訴人亦自承授信暨金融交易額度申請書為被上訴人等2人於同月10日前所簽立（本院卷第397頁），均屬簽約前接洽過程，不能以此推翻「雙方嗣後確認被上訴人等2人已完成交付文件」之認定。

5.上訴人另抗辯：伊向銀行申貸時，被上訴人等2人未依系爭協議書第8條第1項約定至臺億建經公司取出系爭建物及地上權權狀原本交予申貸銀行，致伊無法取得系爭核貸證明等語。經查，系爭協議書第8條「協力事項」第1項固約定，上訴人依第4條第4款約定向銀行申請貸款時，被上訴人等2人應至臺億建經公司取出系爭建物及地上權權狀交予上訴人申貸銀行（原審卷第161頁），然自上訴人所提申貸銀行即華泰商業銀行授信暨金融交易額度申請書、京城商業銀行申請授信業務應備資料表及兩造上開對話紀錄內容觀之，上訴人申貸銀行所需被上訴人等2人提供之資料，均不包含系爭建

01 物及地上權權狀原本或影本（本院卷第123至151頁）。上訴
02 人復自陳：於109年12月30日完成系爭建物及地上權移轉登
03 記予被上訴人等2人後，承辦代書已交付伊系爭建物及地上
04 權之權狀影本之情（本院卷第295頁），並有上訴人提出權
05 狀影本為證（原審卷第147至153頁），可見在雙方110年6月
06 4日簽立系爭協議書之前，上訴人已持有系爭建物及地上權
07 權狀影本。參酌一般銀行貸款流程，因申請人可能同時向多
08 家銀行申請貸款，於申貸時通常僅須提供擔保品等財產證明
09 文件之影本供銀行進行徵信及審核作業，俟銀行確定核准貸
10 款申請後，於後續對保、擔保品抵押權設定程序時，始須提
11 供擔保品權狀原本予核貸銀行。本件上訴人所申貸之銀行至
12 少包含華泰商業銀行、京城商業銀行，而系爭建物及地上權
13 權狀原本僅各有1份，則於上訴人尚未確認核貸銀行之階
14 段，要難認被上訴人等2人已負有依系爭協議書第8條第1項
15 交付系爭建物及地上權權狀原本予銀行之義務。上訴人抗辯
16 係因被上訴人等2人不交付系爭建物及地上權予申貸銀行，
17 致無法取得系爭核貸證明，洵非可採。

18 6.依上，上訴人辯稱其未履行系爭協議書第5條第3款所定提供
19 系爭核貸證明義務，係不可歸責，要無足取。

20 (二)被上訴人依系爭協議書第9條第2款前段約定及債權讓與之法
21 律關係，請求上訴人給付60萬元懲罰性違約金，有無理由？

22 1.本件上訴人於原審已抗辯：朱桂玲將其系爭協議書之違約金
23 債權讓與被上訴人，未經伊同意，對伊不生效力（原審卷第
24 313至315、358至359頁），嗣於本院援引系爭協議書第13條
25 第2款為依據（見本院卷第49至51頁），並非提出新攻擊或
26 防禦方法，先予敘明。

27 2.依系爭協議書第9條第2款約定，如上訴人違反第5條第3款約
28 定，系爭協議書無庸催告即視為合意解除，上訴人並應給付
29 被上訴人等2人850萬元之懲罰性違約金（原審卷第163頁），
30 上訴人已違反系爭協議書第5條第3款約定，且非不可歸責，
31 業經本院認定如前，則被上訴人主張系爭協議書視為合意解

01 除，被上訴人等2人並得向上訴人請求懲罰性違約金，應為
02 可採。繼查，朱桂玲於原審結證稱：伊已將系爭協議書第9
03 條第2款約定之違約金債權讓與被上訴人等語明確（原審卷
04 第368頁），並經被上訴人於原審言詞辯論期日當庭對上訴
05 人為債權讓與通知（原審卷第369頁）。系爭協議書第13條第2
06 款固約定系爭協議書之權利與義務，非經雙方書面同意，不
07 得移轉或設定任何權利予第三人（原審卷第22頁），然上訴人
08 為系爭協議書之當事人，並非第三人，朱桂玲將系爭協議書
09 之違約金債權讓與上訴人，未違反上開條款約定。又兩造、
10 朱桂玲於109年11月20日所簽訂第1份協議書（原審卷第135
11 至139頁），依系爭協議書第13條第1款約定，於系爭協議書
12 簽立同時即失其效力（原審卷第165頁），第1份協議書已無
13 拘束兩造、朱桂玲之效力。上訴人抗辯上開債權讓與違反第
14 1份協議書第9條「本協議書之權利非經雙方同意，不得移轉
15 他人或設定質權」之約定云云，殊非可採。準此，被上訴人
16 依系爭協議書第9條第2款約定及債權讓與之法律關係，請求
17 上訴人給付懲罰性違約金，自屬有據。

18 3.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
19 252條定有明文。又按違約罰性質之違約金，於有違約情事
20 時其請求權即已發生，不因其後契約之解除而謂並無違約情
21 事，自無因契約解除而隨同消滅之理（最高法院61年台上字
22 第2922號判決先例意旨參照）。又違約金有賠償性違約金及
23 懲罰性違約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠
24 償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠
25 償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制
26 罰，具有懲罰之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，
27 仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。而約定
28 違約金額是否過高？前者係以債權人所受損害為主要準據，
29 後者則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尚應參酌債務
30 人違約時之一切情狀。至當事人約定之違約金究屬何者，應
31 依當事人之意思定之（最高法院107年度台上字第764號民事

判決意旨參照)。經查，系爭協議書第9條第2款已明定上訴人應給付被上訴人等2人850萬元之「懲罰性違約金」，顯見是項違約金屬懲罰性質，兩造就此亦不爭執(本院卷第289頁)，爰審酌上訴人之違約情節，兼衡以本件尚未至須繳納購地尾款階段，及被上訴人等2人嗣已將系爭建物及地上權出售，所受損害程度非鉅等一切情狀，認被上訴人本件請求60萬元懲罰性違約金，尚屬允當。

七、反訴部分：

上訴人主張：被上訴人僅於110年6月15日前匯入266萬元至系爭專戶，與系爭土地標案保證金尚有7,000元差額，違反系爭協議書第5條第1款約定，且未提供系爭建物及地上權所有權狀予貸款銀行，違反系爭協議書第8條第1款約定，又拒不行使地上權人優先承買權，違反系爭協議書前言約定，更於未得標系爭土地後，將系爭建物及地上權出賣他人，違反系爭協議書第3條約定，應依系爭協議書第9條第1款約定給付懲罰性違約金等語，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，茲論斷如下：

(一)被上訴人是否違反系爭協議書第5條第1款約定？

依系爭協議書第5條第1、2款約定，被上訴人等2人、上訴人於110年6月15日前應分別匯入系爭專戶之款項數額為266萬元、110萬元(原審卷第159頁)，而雙方均已各自履行此2款匯款義務，為兩造所不爭執(本院卷第289頁)，上訴人主張：系爭協議書第5條第1、2款約定雙方應匯入專戶之款項，係為繳納系爭土地投標保證金所用，而本件保證金實際為3,767,000元，上開2筆匯款數額加計僅376萬元，尚不足7,000元，差額應由被上訴人等2人負責補足，卻由伊補足，故被上訴人等2人已違反系爭協議書第5條第1款約定云云。經查，系爭協議書第5條第1、2款明定雙方各自應匯入專戶款項之數額，雖與臺北市政府110年3月22日府地登字第11060066241號公告記載投標保證金3,767,000元(原審卷第171頁)有7,000元差額，然被上訴人既已依約履行，系爭協議

01 書復未約明如有不足額應由何人負責補足，自難以被上訴人
02 等2人未補足7,000元而認違反該條款約定，上訴人此部分主
03 張，要非可採。

04 (二)被上訴人是否違反系爭協議書第8條第1項約定？

05 有關上訴人應以其個人名義申請系爭貸款，被上訴人等2人
06 於投標前須提供予上訴人之相關文件不包含系爭建物及地上
07 權權狀原本，而本件上訴人未經銀行核貸，被上訴人等2人
08 尚無依系爭協議書第8條第1項約定交付系爭建物及地上權權
09 狀原本予申貸銀行之義務等情，業於上開「六、(一)」認定明
10 確，上訴人主張被上訴人未提供系爭建物及地上權所有權狀
11 原本予伊申貸銀行，違反系爭協議書第8條第1款約定，自無
12 足取。

13 (三)再查，依系爭協議書第9條第2款前段約定，於被上訴人違反
14 系爭協議書第5條第1、4、5款、第7條、第8條約定時，上訴
15 人始得請求懲罰性違約金（原審卷第161至163頁），被上訴
16 人並無上訴人所稱違反系爭協議書第5條第1款或第8條第1項
17 約定情事，上訴人據以請求被上訴人給付懲罰性違約金，殊
18 非有據。至上訴人另主張被上訴人等2人拒不行使地上權人
19 優先承買權，違反系爭協議書前言約定，及於未得標系爭土
20 地後，將系爭建物及地上權出賣他人，違反系爭協議書第3
21 條約定等情，姑不論是否構成違反上訴人所指系爭協議書其
22 他約款，實均不屬第9條第1款約定得請求懲罰性違約金之違
23 約事由，則上訴人執該等事由依系爭協議書第9條第1款約
24 定，請求被上訴人給付懲罰性違約金，亦屬無由。

25 八、綜上所述，被上訴人本訴依系爭協議書第9條第2款前段及債
26 權讓與之法律關係，請求上訴人給付60萬元，及自起訴狀繕
27 本送達翌日即111年7月25日（原審卷第59頁送達證書）起至
28 清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。上
29 訴人依系爭協議書第9條第1款約定，反訴請求被上訴人給付
30 60萬元，及自民事答辯及反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償
31 日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審為

01 上訴人本反訴均敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判
02 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又被上訴
03 人於原審並未就本件聲請假執行，原判決為供擔保後准免假
04 執行之宣告，雖有未洽，然因本件本訴及反訴訴訟標的金額
05 合計未逾150萬元，本院判決後即告確定，已無假執行之必
06 要，故原判決該部分毋庸廢棄，併予敘明。

07 九、本件事證已臻明確，上訴人聲請訊問證人蔡進宏、陳運萬、
08 林保通，欲證明其簽立系爭協議書係向被上訴人等2人借
09 款，並非合資投標系爭土地之事實，核無必要。兩造其餘之
10 攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足
11 以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

12 十、據上論結，本件上訴應認為無理由，依民事訴訟法第449條
13 第1項、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
15 民事第三庭

16 審判長法官 劉又菁
17 法官 吳素勤
18 法官 林伊倫

19 正本係照原本作成。

20 不得上訴。

21 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日

22 書記官 林伶芳