臺灣高等法院民事判決

114年度上字第331號

上　訴　人　張穗華
訴訟代理人　吳仲立律師
被　上訴人　洪介申
訴訟代理人　劉德壽律師
　　劉逸旋律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年8月30日臺灣桃園地方法院112年度訴字第2364號第一審判決提起上訴，本院於114年5月20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：上訴人與訴外人吳舒慈為如附表所示不動產（下稱系爭房地）之共有人。上訴人於民國112年1月間委託訴外人珺天下有限公司（下稱珺天下公司）居間出售系爭房地，伊於112年4月23日與上訴人簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定系爭房地買賣價金為新臺幣（下同）1,850萬元，上訴人並表示已受吳舒慈委任得代表簽約。伊於同年月24日將簽約款450萬元存入履約保證專戶，詎上訴人於同年5月12日向珺天下公司表示無法提供吳舒慈之印鑑證明等過戶所需資料，伊為避免違約仍於同年6月8日將400萬元存入履約保證專戶，然上訴人始終無法提供過戶所需之資料，伊於同年月13日先寄發桃園東埔郵局280號存證信函（下稱甲存證信函）通知上訴人及吳舒慈應備齊過戶所需證件資料，並預告將解除契約，上訴人及吳舒慈於同年月14日收受甲存證信函後仍置之不理，伊再於同年月27日寄發桃園東埔郵局存證號碼303號存證信函（下稱乙存證信函）予上訴人及吳舒慈解除系爭契約，上訴人及吳舒慈於同年月28日收受乙存證信函，是上訴人有違約情事。爰依系爭契約第10

條第3項、第15條約定，請求上訴人給付185萬元懲罰性違約金，及自112年7月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息（被上訴人就其餘敗訴部分，未聲明不服）。

二、上訴人則以：吳舒慈未出具委任事務處理權授權書、代理授權書及不動產出賣特別授權書等文件，伊所為之代理簽訂系爭契約及其他附件之行為違反民法第531條、第534條強制規定，依民法第71條規定自始無效；又被上訴人就上開情事明知或可得而知，珺天下公司為被上訴人之使用人，依民法第224條規定，被上訴人亦有故意或過失責任，且非善意之交易相對人；另伊代理吳舒慈出賣吳舒慈之持分既屬無效，依民法第153條規定之反面解釋，系爭契約即因被上訴人與伊約定之買賣標的範圍意思表示不一致而自始不成立，從而，系爭契約自始不成立且可歸責於被上訴人，被上訴人不得向伊請求懲罰性違約金。本件違約金過高，應予酌減，被上訴人迄今未證明有何損害，且被上訴人與有過失，違約金應酌減至零等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人應給付被上訴人185萬元，及自112年7月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。上訴人不服，提起上訴，聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、經查，上訴人與吳舒慈為系爭房地之共有人（應有部分各為2分之1），上訴人於112年1月30日與珺天下公司就系爭房地簽立委託銷售契約及現況說明書，嗣於同年4月23日經珺天下公司仲介，被上訴人與上訴人簽訂買賣契約；被上訴人於同年月24日將簽約款450萬元存入履約保證專戶，再於同年6月8日將400萬元存入履約保證專戶等情，為兩造所不爭（本院卷第84頁），堪信為真。

五、被上訴人主張因上訴人違約致系爭契約解除，爰依系爭契約第10條第3項、第15條約定，請求上訴人給付185萬元懲罰性違約金等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠依系爭契約第10條第1項約定：「…甲（即被上訴人）乙（即上訴人及吳舒慈）任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方定七日以上期間催告仍未履行，他方有權主張解除契約」、第10條第3項約定：「本約簽訂後，乙方若有擅自解約、不為給付、給付不能或違約情事致本約解除時，…，並同意按甲方已支付價金總額及開立本票或支票之面額，作為懲罰性違約金另行給付甲方。」、第15條約定：「代理人（即上訴人）保證獲得賣方本人（即吳舒慈）合法有效授權，否則由代理人自負責賣方一切契約責任。」（原審卷第36、37頁）。查上訴人及吳舒慈未依約交付吳舒慈印鑑證明等過戶所需資料予地政士，致無法辦理系爭房地過戶事宜，被上訴人於112年6月13日以甲存證信函催告上訴人及吳舒慈應於7日內履行交付過戶資料之義務，上訴人及吳舒慈於同年月14日收受甲存證信函後仍未履行，被上訴人再於同年月27日寄發乙存證信函予上訴人及吳舒慈為解除系爭契約之意思表示，上訴人及吳舒慈於同年月28日收受乙存證信函（原審卷第47-55頁之存證信函），是被上訴人依系爭契約第10條第1項約定主張解除契約，並依同條第3項、第15條約定請求上訴人給付懲罰性違約金，自屬有據。又審酌上訴人之可責性、本件為中古成屋之買賣、兩造履約與否之利益得失及一切主、客觀情事，及內政部編定「成屋買賣契約書範本」第11條第3項記載賣方應支付之違約金以房地總價款15％為上限等一切情狀，上訴人應賠償被上訴人懲罰性違約金185萬元等情，業經原判決論述甚詳（見原判決第7-8頁），本院此部分意見與原判決相同，依民事訴訟法第454條第2項前段規定予以援用，不再贅述。

㈡按為委任事務之處理須為法律行為，而該法律行為依法應以文字為之者(如不動產物權之移轉或設定)，其處理權之授與，固應以文字為之。惟買賣契約為債權契約，不須以文字為之，則委任處理該事務之委任契約，自亦毋庸以文字為之（最高法院91年度台上字第1563號判決意旨參照）。查系爭

契約為債權契約，依前開說明，委任處理該事務之委任契約毋庸以文字為之，上訴人未提出吳舒慈出具之委任事務處理權授權書、代理授權書及不動產出賣特別授權書等文件，不影響委任契約之效力，是上訴人辯稱吳舒慈未出具委任事務處理權授權書、代理授權書及不動產出賣特別授權書等文件，上訴人所為之代理簽訂系爭契約及其他附件之行為違反民法第531條、第534條強制規定，依民法第71條規定自始無效，及上訴人代理吳舒慈出賣吳舒慈之持分既屬無效，依民法第153條規定之反面解釋，系爭契約即因被上訴人與上訴人約定之買賣標的範圍意思表示不一致而自始不成立云云，均無足採。又上訴人簽約時提出自己及女兒吳舒慈之系爭房地權狀正本，以吳舒慈之代理人身分簽約，之後並交付2人之身分證影本予地政士申報契稅、印花稅及土地增值稅（原審卷第21-27、31-38、62、141頁之系爭房地所有權狀、系爭契約、吳舒慈要求珺天下公司返還系爭房地所有權狀之存證信函、言詞辯論筆錄），上訴人前開所為，依社會常情，已使被上訴人、珺天下公司認上訴人取得吳舒慈之授權，且上訴人始終無法舉證被上訴人、珺天下公司明知其未獲吳舒慈合法授權之事實，是上訴人辯稱被上訴人就上開情事明知或可得而知，珺天下公司為被上訴人之使用人，依民法第224條規定，被上訴人亦有故意或過失責任，且非善意之交易相對人云云，尚難憑信。另違約金之約定原本即在處理當有債務不履行情事發生時，不待舉證所受損害多寡，即可逕依約定金額請求，況且此處違約金之性質為懲罰性違約金，自無庸就實際所受損失為何為證明，而原審已斟酌情事，酌減違約金至買賣總價10分之1，自屬適當，是上訴人所稱應酌減至零云云，難認可取。

六、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約第10條第3項、第15條約定，請求上訴人給付185萬元，及自112年7月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬有據，應予准許。從而原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上

訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列。

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　　114　　年　　6　　月　　10　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　潘進柳

法　官　林祐宸

法　官　楊惠如

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　　114　　年　　6　　月　　10　　日

書記官　張永中

附表：

土地	土地坐落	面積（平方公尺）	權利範圍	備註
	桃園市○○區○○段000地號	6,677.56	10000分之98	上訴人、吳舒慈應有部分各2分之1
建	建號	面積	權利範圍	備註

物		（平方公尺）		
	桃園市○○區○○段0000○號	137.45	全部	上訴人、吳舒慈應有部分各2分之1
	桃園市○○區○○段0000○號	2,754.98	10000分之172	
	桃園市○○區○○段0000○號	1,700.66	10000分之184	