臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第214號

上　訴　人　張愉
訴訟代理人　林萬憲律師
被 上訴 人　張奇青
　　張奇明
　　張台芬
共　　同
訴訟代理人　曾伊如律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國113年8月30日臺灣新北地方法院113年度訴字第245號第一審判決提起上訴，本院於114年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被上訴人應於繼承張孫應貞之遺產範圍內連帶給付上訴人新臺幣肆拾萬元，及被上訴人張奇青自民國113年2月13日起，被上訴人張奇明自民國113年2月1日起，被上訴人張台芬自民國113年1月31日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人連帶負擔十分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

㈠被上訴人之被繼承人即母親張孫應貞（於民國112年10月13日死亡）於112年7月4日因意識昏迷入院治療，其子張奇青竟於同年月12日以張孫應貞之代理人名義簽署專任委託銷售契約書（下稱系爭銷售委託書），委託訴外人逸齊不動產有限公司（即住商不動產三重仁愛捷運加盟店，下稱逸齊公司）出售張孫應貞所有之門牌號碼新北市○○區○○○路000巷0號3樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落之新北市○○區○○段000、000地號土地（下合稱系爭房地，2筆土地合稱系爭土地）。伊亦委託逸齊公司尋覓新房，於同年月15日由伊

配偶張嘉文與逸齊公司簽署買賣議價委託書暨確認單（下稱系爭議價書），並支付議價保證金新臺幣（下同）10萬元。張奇青於同年月20日以張孫應貞之代理人自居，與伊簽署買賣價金1,168萬元、賣方最遲應於112年9月22日前交屋、應配合地政士通知之期日提供證件以辦理產權移轉登記之不動產買賣契約（下稱系爭契約）。簽約後伊並於同年月25日將剩餘第1期簽約款106萬元匯入履約保證專戶（台新國際商業銀行受託信託財產專戶帳號00000000000000，下稱系爭履保專戶）。詎賣方遲未履約，經伊先後於112年9月4日、23日催告未果後，乃於同年11月27日依系爭契約第8條第1項約定以書面通知張孫應貞之繼承人即被上訴人解除系爭契約，該通知並於112年12月1日到達最後一位被上訴人，被上訴人違約期間自112年9月23日起算至112年12月1日，共計70日，依系爭契約第8條第1項約定，被上訴人除應給付每逾1日按買賣總價款萬分之2計算之違約金16萬3,520元（計算式：1,168萬元×0.0002×70日=16萬3,520元）外，並應給付伊已支付價金總額相同之違約金即116萬元（計算式：議價保證金10萬元+第1期簽約款106萬元=116萬元），共計132萬3,520元（計算式：16萬3,520元+116萬元=132萬3,520元）。先位主張：張奇青自始未得張孫應貞授權出賣系爭房地及簽署系爭契約，自屬無權代理，應負無權代理之損害賠償責任。備位主張：縱認張奇青有權代理張孫應貞簽署系爭銷售委託書及系爭契約，惟既經代理人張奇青明確表示拒絕履行系爭契約，依民法第224條規定，被上訴人應於繼承遺產範圍內負給付違約金之責任。

㈡爰先位：依民法第110條規定，求為命：張奇青給付伊132萬3,520元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算利息之判決。備位：依系爭契約第8條第1項約定及繼承之法律關係，求為命：被上訴人應於繼承張孫應貞之遺產範圍內連帶給付伊132萬3,520元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息之判決。

二、被上訴人則以：張孫應貞因欲入住長庚養生文化村（下稱養生村）而有資金需求，故將印鑑、權狀正本、身分證及鑰匙交予伊，張孫應貞確有授權伊代為出售系爭房地，用以支付張孫應貞入住養生村之費用，伊並推舉張奇青出面辦理相關事宜。縱認張奇青為無權代理，張奇青於簽署系爭契約時所提出之授權書（下稱系爭授權書）未經張孫應貞簽名，上訴人仍同意簽約，足見上訴人就張奇青無代理權一事已有知悉，非善意相對人。上訴人既認張奇青無權代理張孫應貞，自應依法定期催告張孫應貞確答是否承認，上訴人卻從未為之。上訴人不得請求張奇青負無權代理之損害賠償責任。再者，依系爭契約第8條第1項約定，上訴人催告履行之期限應至少7日，上訴人於112年9月4日之催告函未定期限、112年9月23日之催告函期限僅有5日，均不生催告之效力。詎張奇青於112年8月向新北市三重戶政事務所（下稱三重戶政）申請張孫應貞印鑑，經三重戶政於112年8月10日認其意識不清，無法受理，張孫應貞因意識不清致申請印鑑證明未能通過，不可歸責於債務人。當日晚間，伊即將上情告知上訴人，並表示願給付紅包3萬元以解除契約，使上訴人盡快取回已支付之116萬元，然上訴人並未同意乃至興訟，是上訴人本件權利之行使，顯有權利濫用之情形，自無理由；縱認伊有違約之情事，本件違約金過高，應予酌減至零等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡1.先位聲明：張奇青應給付上訴人132萬3,520元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.備位聲明：被上訴人應於繼承張孫應貞之遺產範圍內連帶給付上訴人132萬3,520元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（本院卷第333至334頁）：

㈠系爭房地原為張孫應貞所有，嗣其於112年10月13日死亡，

系爭房地於同年12月20日以分割繼承為原因，登記在被上訴人名下，權利範圍各為3分之1（原審卷第21至25頁）。

㈡張奇青於112年7月12日以張孫應貞之代理人名義，簽署系爭銷售委託書，委託逸齊公司出售系爭房地（原審卷第61至65頁），張奇青復於112年7月20日以張孫應貞之代理人名義，與上訴人簽署系爭契約，約定買賣價金為1,168萬元，第1條第5項約定，至遲賣方應於112年9月22日辦理交屋；第5條第1項約定，應配合地政士通知之期日提供證件以辦理產權移轉登記；上訴人依約於112年7月25日支付第1期簽約款116萬元（含10萬元議價保證金轉簽約金）並匯入系爭履保專戶（原審卷第12、29至59、67頁）。

㈢張孫應貞於112年8月10日上午10時30分許，經戶政人員至醫院訪視認為意識不清，故無法核發印鑑證明。被上訴人並未對張孫應貞聲請監護宣告。

㈣上訴人於112年9月4日發函催告張孫應貞及代理人張奇青應交付履行系爭契約應備文件予承辦地政士，於同年月5日送達（原審卷第69至78頁），於112年9月23日發函催告（已逾雙方約定的交屋日112年9月22日）張孫應貞及代理人張奇青應於5個工作日內交付履行系爭契約應備文件予承辦地政士，於同年月25日送達（原審卷第79至88頁），上訴人於112年11月27日發函予張孫應貞全體繼承人即被上訴人為解除系爭契約之意思表示，該函分別於112年11月28日送達張奇青、同年月29日送達張奇明、同年12月1日送達張台芬（原審卷第89至98頁）。

五、張奇青有權代理張孫應貞簽署系爭銷售委託書、系爭契約，上訴人先位聲明依民法第110條規定，請求張奇青給付損害賠償132萬3,520元本息，為無理由：

㈠查張奇青於112年7月20日以張孫應貞之代理人名義，與上訴人簽署系爭契約，惟張孫應貞於同年8月10日上午10時30分許，經三重戶政人員至醫院訪視認為其意識不清，無法核發印鑑證明，請親屬向法院聲請監護宣告，嗣因張奇青未為張

孫應貞聲請監護宣告，而未能辦理系爭房地之所有權移轉及點交等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠至㈢），並有三重戶政到府（院）服務申請書為證（原審卷第195頁），堪以認定。

㈡按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，此觀民法第103條第1項規定甚明。又代理權之授與，除民法第531條後段規定之情形外，僅以意思表示為之為已足，屬不要式行為，其為明示或默示，均無不可。如依本人之行為或其他情事足以間接推知其有授權之意思者，即生效力（最高法院84年度台上字第1481號判決意旨參照）。次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，其處理權之授與，亦應以文字為之。其授與代理權者，代理權之授與亦同。民法第531條定有明文。該條所謂「該法律行為，依法應以文字為之」，係指處理委任之事務，須為法律行為，而此種依委任處理事務之法律行為，法律上明定應以文字為之而言。申言之，乃受任人處理委任事務，須為某法律行為，該法律行為，法律明文規定應以文字為之，否則不生為該法律行為之效力，或另生其他法律效果之謂。如民法第760條（註：已刪除，改列第758條第2項）規定，不動產物權之移轉或設定，應以書面為之，否則不生不動產物權得喪之效力；同法第422條規定，不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃者是。準此，在買賣不動產之情形，若所受委任之事務，僅為不動產買賣之債權行為，非為移轉或設定負擔之物權行為，即無委任須以文字（書面）為之之限制，兩者應加區別（最高法院101年度台上字第641號判決意旨參照）。

㈢張奇青代理張孫應貞與逸齊公司簽署系爭銷售委託書，以委任逸齊公司處理仲介銷售系爭房地之事務，以及代理張孫應貞與上訴人簽署系爭契約，上開代理處理之事務內容，性質上屬債權行為，非為移轉或設定負擔之物權行為，尚無委任

須以文字（書面）為之之限制，合先敘明。觀諸系爭授權書業經蓋有張孫應貞之印章（原審卷第191頁），證人即本件承辦地政士蘇玉香結證稱：張奇青代表張孫應貞與上訴人簽訂系爭契約時，有提出所有權狀正本、身分證及印章，伊認為張奇青取得張孫應貞之授權；倘張孫應貞無法清醒而死亡，無法補簽授權書，系爭契約要先辦繼承後再以新的所有權人名義移轉給買方等語（原審卷第314至317頁）；證人即本件仲介宋佳怡證稱：張奇青說他有獲得授權。因為張奇青口頭講之外還有帶權狀、身分證，張奇青之前有跟伊說張孫應貞委託他，張奇明、張台芬也全權委託他處理等語（原審卷第324頁）；證人即張奇青配偶王素雲結證稱：張孫應貞在疫情前就有授權被上訴人把系爭房地賣掉取得價金去付養生村的費用；111年9月至112年5月間，宋佳怡因在社區賣房子而與伊認識，張孫應貞把房地所有權狀、印章、身分證交給伊小叔，後來小叔交給他大姊，然後伊小叔、他大姊說系爭房地應由張孫應貞的大兒子張奇青處理，所以在112年間才把上開文件等交給張奇青等語（原審卷第338、339頁），足見被上訴人抗辯，張孫應貞有授權張奇青出賣系爭房地等語，尚非虛妄。參以被上訴人抗辯張孫應貞於112年6月28日申請入住養生村，入住日期備註為「盡快」，為支付養生村之保證金及未來每月入住費，張孫應貞因而委託被上訴人出售系爭房地，並將所有權狀正本、印章、身分證、房屋鑰匙交給被上訴人，經被上訴人商議後決定由張奇青負責辦理而將上開證件資料交由張奇青收執等語（原審卷第251頁），並提出入住申請書（原審卷第265頁）、系爭契約所附系爭房地所有權狀、張孫應貞之身分證及蓋印之印文為據（原審卷第29至59頁），況於112年7月20日簽署系爭契約前，由被上訴人商議決定出售之價金，亦有宋佳怡與王素雲間於112年7月17日之LINE對話紀錄可憑（原審卷第193頁），綜合上情，堪認張孫應貞確有授予張奇青代理權以處理出售系爭房地之事務，故張奇青代為簽署系爭銷售委託書、系爭契約之

債權行為，均屬有權代理，上開兩契約自屬合法、有效成立，是上訴人先位聲明依民法第110條規定，請求張奇青個人負損害賠償責任，洵非可採。

㈣上訴人雖主張張奇青於112年9月7日、同年12月5日分別以存證信函表明其因張孫應貞於同年7月4日昏迷而自始未取得授權云云（原審卷第99至104頁，下合稱張奇青存證信函），惟張奇青確係有權代理張孫應貞簽署系爭銷售委託書、系爭契約，已如前述，張奇青存證信函僅係其故意不履行之託詞，足見張奇青係不願履行系爭契約（詳後述），並無從認其無權代理，是上訴人此部分主張，並不可採。

六、上訴人備位主張因張孫應貞之代理人張奇青違約致系爭契約解除，依系爭契約第8條第1項約定及繼承之法律關係，請求被上訴人應於繼承張孫應貞之遺產範圍內連帶給付40萬元本息懲罰性違約金，為有理由，逾此範圍，為無理由：

㈠按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務、出賣人不履行民法第348條至第351條所定之義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利，民法第348條第1項、第353條定有明文。次按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。前項規定，於應向本人為意思表示，而向其代理人為之者，準用之；債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事人另有訂定者，不在此限，民法第103條、第224條分別定有明文。復按債務不履行之債務人所以應負損害賠償責任，係以可歸責之事由為要件，故債權人苟證明債之關係存在，債權人因債務人不履行債務（給付不能、給付遲延或不完全給付）而受損害，即得請求債務人負債務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能免責（最高法院85年度台上字第844號判決要旨參照）。

㈡查張奇青於112年8月4日向三重戶政申請張孫應貞之印鑑證

明，然經三重戶政人員於同年月10日上午10時30分至醫院訪視張孫應貞，認為張孫應貞意識不清，故無法核發印鑑證明，請親屬向法院聲請監護宣告等情，詳如前述，足見張奇青斯時應已知悉張孫應貞得經由聲請監護宣告之方式，以履行系爭契約移轉所有權予上訴人之義務，惟張奇青拒絕為張孫應貞聲請監護宣告履約，張奇青為張孫應貞之代理人，依民法第103條規定，於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對張孫應貞生效，且依民法第224條規定，張奇青之故意或過失，張孫應貞應與自己之故意或過失負同一責任。而張孫應貞依民法第348條第1項規定及系爭契約，負有交付系爭房地於上訴人，並移轉所有權登記於上訴人之義務，與監護宣告是否為出賣人之給付義務或附隨義務無關，被上訴人抗辯其無義務為張孫應貞向法院聲請監護宣告云云，即非可採。依系爭契約第1條第5項、第5條第1項約定，賣方最遲應於112年9月22日前交屋，並應配合地政士通知之期日提供證件以辦理產權移轉登記（原審卷第30、32頁），張孫應貞至遲於112年8月10日已意識不清，已如前述，代理人張奇青即應向法院聲請監護宣告以履行系爭契約之賣方移轉系爭房地所有權予上訴人之義務，惟被上訴人自承不願為張孫應貞聲請監護宣告，張奇青於112年9月7日存證信函表明其無法履行系爭契約云云，益見其不願履行移轉系爭房地所有權登記之義務，對於本件債之履行自有故意或過失，依民法第224條規定，張孫應貞就張奇青之故意或過失負違約責任（詳後述）。

㈢依系爭契約第8條第1項後段約定：賣方若未依本約履行各項義務，經買方書面通知限期催告（至少7日）仍不履行時，買方得另以書面通知解除本買賣合約，賣方應返還買方已支付價金，並同意按買方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付買方（原審卷第33頁）。查張奇青未依約交付張孫應貞之印鑑證明等過戶所需資料予地政士，亦未向法院聲請監護宣告，致無法辦理系爭房地過戶事宜，已如前

述，上訴人於112年9月4日以存證信函催告張孫應貞及代理人張奇青應履行交付過戶文件予地政士，張奇青於同年月5日收受（原審卷第69至78頁），上訴人於同年月23日以存證信函催告代理人張奇青應於5個工作日內交付履行系爭契約應備文件予地政士，張奇青於同年月25日收受（原審卷第79至88頁）後仍未履行，已逾7日，上訴人再於同年11月27日寄發存證信函予張孫應貞全體繼承人即被上訴人為解除系爭契約之意思表示，張奇青、張奇明、張台芬依序於同年月28日、29日、同年12月1日收受（原審卷第89至98頁），是上訴人依系爭契約第8條第1項約定主張解除契約，並依同條項後段約定請求給付懲罰性違約金，自屬有據。被上訴人抗辯上訴人解約不合法云云，為無理由。

㈣按繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任，民法第1148條第2項定有明文。又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定。契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。違約金屬懲罰性違約金者，並應參酌債務人違約之情狀以為判斷。系爭契約第8條第1項後段之違約金性質為懲罰性違約金，為兩造所不爭執（本院卷第349頁），本院審酌上訴人主張本件之損害為其支付系爭契約第一期款至解除系爭契約前損失之利息（本院卷第350頁）、張奇青之可責性、被上訴人違約期間、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、客觀情事等一切情狀，認上訴人請求懲罰性違約金116萬元，尚屬過高，本件應依民法第252條規定酌減違約金，是上訴人請求賣方即張孫應貞之全體繼承人即被上訴人於繼承張孫應貞之遺產範圍內連帶給付懲罰性違約金40萬元（系爭房地總價金1,168萬元×16%÷12×70÷30之概數）為適當，逾此範圍，為無理由。又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，酌減違約金40萬元，自屬適當，是被上訴人所稱應酌減至零云云，難認可取。上訴人係依系爭契約第8條第1項後段約定請求懲罰性違約金，並無權利濫用之情事，是被上訴人抗辯上訴人權利濫用云云，為無理由。

㈤至上訴人依系爭契約第8條第1項前段約定，請求被上訴人應給付每逾1日按買賣總價款萬分之2計算之違約金16萬3,520元云云，惟系爭契約第8條第1項前段約定，賣方若未依系爭契約履行各項義務，每逾1日賣方應按買賣總價款萬分之2計算違約金予買方（原審卷第33頁），此為契約未解除之損害賠償預定性質，系爭契約既經解除，上訴人即不得再依系爭契約第8條第1項前段約定，請求按日損害賠償，是上訴人依系爭契約第8條第1項前段約定，請求被上訴人應給付每逾1日按買賣總價款萬分之2計算之違約金16萬3,520元云云，要非可採。

七、綜上所述，上訴人先位依民法第110條規定，請求張奇青給付132萬3,520元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，不應准許，備位依系爭契約第8條第1項約定及繼承之法律關係，請求被上訴人應於繼承張孫應貞之遺產範圍內連帶給付40萬元，及張奇青、張奇明、張台芬依序自起訴狀繕本送達翌日即113年2月13日、同年月1日、同年月1日（原審卷第115、117、119頁之送達證書）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之

上訴。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　8　　日

民事第二庭

審判長法　官　紀文惠

法　官　楊珮瑛

法　官　王育珍

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　14　　日

書記官　簡曉君