最高法院民事裁定

113年度台上字第752號

上　訴　人　溫文雅
訴訟代理人　簡燦賢律師
　　簡雯珺律師
被 上訴 人　花蓮中山不動產企業社

法定代理人　溫文雅
上　訴　人　譚純妹
訴訟代理人　林易徵律師
　　陳怡榮律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國112年11月30日臺灣高等法院花蓮分院第二審更審判決（112年度上更一字第8號），各自提起上訴，本院裁定如下：

主　文

上訴人之上訴均駁回。

第三審訴訟費用由上訴人各自負擔。

理　由

按上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之；又判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；且提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，表明原判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，其依民事訴訟法第469條之1規定提起上訴者，並應具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。同法第467條、第468條、第470條第2項定有明文。是當事人提起上訴，如依同法第469條規定，以原判決有所列各款情形之當然違背法令為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決有合於各該條款規定情形之具體內容，及係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實；如依同法第469條之1規定，以原判決有前條以外其他不適用法規或適用不當為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決所違背之法令條項，或有關大法官解釋、憲法法庭裁判意旨，

或成文法以外之習慣或法理、法則等及其具體內容，暨係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實，並具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。上訴狀或理由書如未依上述方法表明，或其所表明者與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法。本件上訴人對於原判決關己不利部分，各自提起上訴，雖以各該部分判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，所論斷：第一審共同被告譚高定榮以本人兼上訴人譚純妹代理人之名義（下合稱譚純妹等2人），於民國109年11月4日，以總價新臺幣（下同）3400萬元委託被上訴人銷售坐落分割前○○縣○○市○○段000之00地號土地內之500坪（下稱系爭500坪土地），約定賣方應付之仲介費為成交價額之4%。對造上訴人溫文雅與被上訴人簽立買方給付服務費承諾書，擬以3000萬元購買系爭500坪土地，約定買方應付之仲介費為買賣總價款之2%。譚純妹等2人於109年11月25日與溫文雅簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），以3000萬元出售系爭500坪土地，譚純妹應有部分為20分之17，譚高定榮為20分之3。嗣因譚純妹變更印鑑章，經溫文雅多次催告其交付變更後之印鑑章及印鑑證明，均未置理，溫文雅乃於110年8月30日發函解除系爭買賣契約。溫文雅依系爭買賣契約第10條第3項後段約定，得請求譚純妹按所收款項金額425萬元（溫文雅已付簽約款100萬元、備證用印款400萬元，及譚純妹應有部分20分之17）作為違約損害賠償。惟參酌內政部公布之成屋買賣契約書範本有「所沒收之已付價款以不超過房地總價款15%為限」之條款，溫文雅若請求425萬元違約金，已逾15%確屬過高，斟酌譚純妹違約程度、溫文雅應付價金總數及已付數額、受損情況、該土地為原住民保留地及其位置、公告現值，與社會經濟狀況等一切情狀，認應酌減為255萬元（買賣總價款之10%）為適當。另系爭買賣契約第15條「簽約後違約之一方需給付雙方總價6%仲介費」之約定，屬買賣雙方給付被上訴人仲介費之特別約定，譚純妹為違約之一方，自應給付買賣總價6%之仲介費153萬

元予被上訴人。綜上，温文雅依系爭買賣契約第10條第3項後段約定，請求譚純妹給付100萬元本息（第一審判命給付65萬元本息，原審判命再給付35萬元本息；另155萬元本息業經判決確定，不在本件審理範圍），為有理由，應予准許，逾此部分（即再給付170萬元本息）之範圍，為無理由，不應准許；被上訴人依同契約第15條約定，請求譚純妹給付153萬元本息（第一審判命給付80萬元本息，原審判命再給付73萬元本息），為有理由，亦應准許等情，指摘為不當，並就原審已論斷者，泛言未論斷或理由不備、矛盾，或違反證據、經驗及論理法則，而非表明各該部分判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，並具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由，均難認已合法表明上訴理由。依首揭說明，應認其等上訴均非合法。末查，系爭買賣契約係温文雅本人親自到場與譚純妹等2人（由譚高定榮代理）簽訂，縱温文雅身為被上訴人之法定代理人，並無雙方代理之情形。另譚純妹於上訴第三審後，始主張温文雅身為被上訴人法定代理人，猶以本人名義與其簽訂系爭買賣契約，有違不動產經紀業管理條例之規定乙節，核屬新攻擊方法，非本院所得審酌。又被上訴人係合夥團體，法定代理人為温文雅，第一審判決有關「花蓮中山不動產企業社即溫文雅」記載錯誤，當由第一審裁定更正。均附此指明。

據上論結，本件上訴均為不合法。依民事訴訟法第481條、第444條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　23　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　林　金　吾

法官　高　榮　宏

法官　蔡　孟　珊

法官　藍　雅　清

法官　陳　靜　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官　林　蔚　菁

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　30　　日