

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第92號

原告 漢鐘精機股份有限公司

法定代理人 廖哲男

訴訟代理人 呂其昌律師

被告 台灣亞旭科技股份有限公司

法定代理人 許清華

訴訟代理人 彭國書律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，經臺灣臺北地方法院以112年度重訴字第59號裁定移送前來，本院於民國112年8月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110年9月22日簽立「不動產買賣預約書」（下稱系爭買賣預約），約定原告以新臺幣（下同）1億8500萬元之價格，購買被告所有坐落桃園市觀音區工業區段三小段47地號土地及門牌號碼桃園市○○區○○○路00號之建物（下合稱系爭不動產）所有權。詎被告於110年9月28日拒絕以本票為訂金交付形式為由，不願遵守已議定之契約條件，嗣又提出土地、建物申報價格拆分特定金額，兩造經過約2週磋商後，被告同意簽訂「不動產買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），兩造議定系爭不動產買賣後，原告即依系爭不動產買賣過戶之約定時程，開始進行「立式綜合加工機」等機器設備之購買、系爭不動產所在之廠區及其他廠區設施、人員配置、搬遷等計畫事宜（下稱原計畫），以便順利接軌原計畫開始生產。惟經原告多次溝通後，被告仍藉故拖延不開立履約保證帳戶，原告於111年1月6日、111年1月2

01 5日發函通知被告履約並依約收取訂金，被告未有任何履約
02 行為，僅於111年1月27日函覆以系爭買賣契約係純應原告要
03 求配合簽約，作為向投審會申請引進陸資，雙方並無受該契
04 約拘束之意，片面否定系爭買賣契約之效力，原告於111年3
05 月15日依系爭買賣契約第9條第5項約定，發函向被告請求給
06 付自111年1月28日起因違約所生之遲延利息。嗣原告始發現
07 系爭不動產已於111年5月12日以買賣為原因，移轉登記予第
08 三人東鉉國際股份有限公司（下稱東鉉公司），被告已有給
09 付不能之情事。原告謹以民事起訴狀之送達為解除系爭買賣
10 契約之意思表示，並請求下列損害賠償共計42,192,912元：

11 （一）遲延利息：被告依系爭買賣契約第9條第5項約定，應給付
12 原告自111年1月28日至同年5月12日止，共105日，按每日
13 37,000元，共計3,885,000元之遲延利息（計算式：37,00
14 0元×105日＝3,885,000元）。

15 （二）違約金：被告前經原告發函通知原告已經準備給付本件訂
16 金2000萬元，惟經被告拒絕受領，依法視為原告已提出，
17 被告依系爭買賣契約第9條第4項約定，應給付同額之違約
18 金2000萬元予原告。

19 （三）損害賠償：兩造簽立系爭買賣契約後，原告因被告違約而
20 續租桃園市新屋區之廠房放置物料設備，支出1年租金1,9
21 53,000元。原告修正臺中廠區廠房以容納原先要移出之設
22 備群，支出7,496,957元。原告部分設備移至原告向宏維
23 紙業股份有限公司租用位於桃園市觀音區之廠房，施作相
24 關工程，支出工程費用3,657,955元。原告本可陸續自000
25 年0月間起生產「預鑄轉子」產品，然因被告違約而無法
26 依計畫導入各廠區生產，轉委託其他廠商加工而增加費用
27 2600萬元，以同業利潤20%計算，原告損失520萬元（計
28 算式：2600萬元×20%＝520萬元）。

29 爰依系爭買賣契約第9條第5項、第8條第1項、第9條第2項、
30 民法第226條第1項、第216條等規定，向原告請求給付遲延
31 利息、違約金及損害賠償等語，並聲明：（一）被告應給付

01 原告42,192,912元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償
02 日止，按年息百分之5計算之利息。（二）原告願供擔保，
03 請准宣告假執行。

04 二、被告則以：系爭不動產原為被告所有，於110年7月1日由被
05 告全權專任委託旭湧不動產股份有限公司（下稱旭湧公司）
06 代理銷售系爭不動產出售事宜，委託銷售價格底價為2億
07 元，委託銷售期間為110年7月1日起至同年12月31日止，原
08 告透過旭湧公司得悉被告欲出售系爭不動產之訊息後，直接
09 與被告接觸，並表達其欲購買系爭不動產，然被告告知原告
10 系爭不動產係全權專任委託旭湧公司銷售，並告知底價及專
11 任銷售期間，須待專任委託期滿，旭湧公司未能依約完成銷
12 售事宜，被告始能出售系爭不動產予原告。原告當時聲稱其
13 需引進陸資，俾旭湧公司專任期間屆滿時，預作將來得與被
14 告簽約付款之準備，而引進陸資須經政府審查，要求被告先
15 簽署系爭買賣預約，作為其向政府機關申請核准之文件，被
16 告即向原告表示須旭湧公司未能於專任銷售期間依約完成銷
17 售之前提下，始能同意以1億8500萬元之價格出售原告，兩
18 造於110年9月22日簽訂系爭買賣預約，並將正式買賣契約簽
19 署日期訂於專任委託銷售期間屆至後，且兩造簽署系爭買賣
20 預約時，並未交付定金，足見原告並無受系爭買賣預約之拘
21 束。原告嗣後又以其持系爭買賣預約向政府機關申請經命補
22 件，向被告表示由原告執筆契約內容，請被告配合用印，作
23 為協助原告申請核准引進陸資及取得系爭不動產之文件，被
24 告僅係配合原告為之，兩造均無受系爭買賣契約拘束之意
25 思，系爭不動產嗣後售予第三人，被告並無違反系爭買賣契
26 約之情事，原告請求給付遲延利息、違約金及損害賠償均無
27 理由等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之
28 聲請均駁回。（二）如受不利之判決，願提供擔保請准宣告
29 免為假執行。

30 三、兩造不爭執之事項

31 （一）被告與旭湧公司於110年7月簽署不動產委託銷售契約書，

約定系爭不動產由旭湧公司專任銷售，期間自110年7月1日起至同年12月31日止，委託銷售價額為2億元。

(二) 兩造簽訂有系爭買賣預約、系爭買賣契約。

(三) 原告並未依照系爭買賣預約、系爭買賣契約之約定給付任何價金予被告。

(四) 系爭不動產經由旭湧公司居間，由被告出售予東鉅公司，登記移轉日期為111年5月12日。

四、本院得心證之理由

(一) 按「表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定。」，民法第87條定有明文。所謂通謀而為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言。又解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。

(二) 系爭買賣契約就文字上約定，形式上固有支付價金及交付標的物之買賣契約外觀。惟查，證人即旭湧公司副總經理陳金龍於本院審理中證稱：被告公司將系爭不動產專任委託予旭湧公司銷售，委託銷售期間為110年7月1日起至110年12月31日止，我們於000年0月間為了主動聯繫潛在買家來買系爭不動產，曾主動拜訪原告，當時原告認為被告開價太貴，所以討論沒有結果，當時我有明確口頭告知原告系爭不動產是專任委託旭湧公司銷售等語（見本院卷第244至248頁），足見原告未透過旭湧公司，自行向被告接洽系爭不動產買賣事宜，並簽署系爭買賣預約及系爭買賣契約時，早已知悉系爭不動產於上開期間係專任委託予旭湧公司，縱使原告未實際見聞被告與旭湧公司間之不動產委託銷售契約，然被告倘於委託銷售期間自行將系爭不動產售予原告，依一般不動產交易常情，對旭湧公司應負違約賠償之責，此情應屬公眾週知之事，原告亦知之甚詳，且

參諸系爭買賣預約所載（見北院卷第29頁），兩造約定於111年1月10日簽訂正式買賣契約，即於上開委託銷售期間經過後，兩造再行簽署買賣契約，並徵兩造在確保被告不至於對旭湧公司發生違約情事下，始合意成立買賣契約。

（三）復觀諸系爭買賣契約所載（見北院卷第31至36頁），第3條約定兩造同意由中國信託商業銀行承作不動產買賣價金信託，各期價金應依約存入專戶帳戶中，且約定簽約款2000萬元應於簽訂本契約同時由買方支付本期價款入價金信託帳戶等情，惟兩造從未實際委託中國信託商業銀行開設信託專戶，原告亦未曾將簽約款交付予被告，此為兩造所不爭執，衡諸兩造間約定系爭不動產之買賣價金高達1億8500萬元，定金應於簽約同時給付，以確保契約履行，然原告卻未於簽約時同時交付定金，亦無開設履約保證帳戶，顯然與不動產交易常情相悖，參以原告財務部經理蘇致潔與被告董事長特助黃麗惠間之通訊軟體LINE對話紀錄可知（見本院卷一第191至204頁），兩造於000年00月間商討買賣契約細節期間，蘇致潔向黃麗惠表示：「黃特助早，有關建物價格的事，我還在跟曾總持續溝通中，另外我們這邊也需要跟會計師確認，有進一步消息再跟您回報。但因為我們這星期收到桃園市政府的補件回函，他們希望我們能先補上一份較詳細的不動產買賣合約，我這邊會請同事先擬定一份總價1.85億（營業稅外加）的買賣契約，土地建物價格我們先不拆分，要麻煩你先幫忙用印，讓我們先送件政府機關。屆時要再麻煩您了！」等語，足見被告抗辯系爭買賣契約僅係被告為配合原告預為籌措將來旭湧公司委任關係消滅，被告得與原告成立買賣契約時，其買賣資金引進之申請作業，始簽署系爭買賣契約等情，並非無據，應可採信。從而，兩造於簽署系爭買賣契約時，均無實際以系爭買賣契約所載之條件，由原告購買系爭不動產之真意存在，亦無受該買賣契約拘束之意思，依民法第87條前段之規定，系爭買賣契約應屬無效，原告

01 依系爭買賣契約之約定，請求遲延利息、違約金，依債務
02 不履行之法律關係，請求損害賠償云云，均屬無據。

03 五、綜上所述，兩造間雖簽訂系爭買賣契約，然系爭買賣契約係
04 兩造通謀而為虛偽意思表示所為之，兩造均無受該契約拘束
05 之真意，系爭買賣契約應屬無效。是原告主張其依系爭買賣
06 契約第9條第5項、第8條第1項、第9條第2項、民法第226條
07 第1項、第216條等規定，向原告請求給付遲延利息、違約金
08 及損害賠償，共計42,192,912元，為無理由，不應准許。又
09 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予
10 駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
12 本院審酌後，認與本案判斷結果不生影響，爰毋庸再予一一
13 論列，附此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 112 年 9 月 22 日
16 民事第四庭 法 官 陳昭仁

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 9 月 22 日
21 書記官 李思儀