

最高法院民事判決

107年度台上字第1865號

上訴人 唐世美
保利開發建設有限公司
上一人
法定代理人 陳芷淳
共同
訴訟代理人 邱清銜律師
上訴人 安信建築經理股份有限公司
法定代理人 周俊吉
訴訟代理人 洪偉修律師
林雯澤律師
上訴人 唐惠里
訴訟代理人 李文傑律師
彭首席律師
葉鈞律師

被上訴人 黃茂連
訴訟代理人 劉德壽律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國105年9月13日臺灣高等法院第二審判決（104年度重上字第644號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人唐世美、保利開發建設有限公司、安信建築經理股份有限公司之上訴，及命上訴人唐世美、保利開發建設有限公司、安信建築經理股份有限公司再給付、上訴人唐惠里給付部分，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件被上訴人黃茂連主張：伊於民國102年6月1日將所有坐落桃園市○○區○○段○○○段0000000地號土地（下稱系爭土地）委託上訴人保利開發建設有限公司（下稱保利公司）銷售，上訴人唐世美於同年月19日同意以總價金新臺幣（下同）4975萬7000元買受系爭土地，簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），並

當場簽發支付第1期簽約款 1492萬 7100元（下稱簽約款）之支票（下稱系爭支票）予地政士即上訴人唐惠里存入上訴人安信建築經理股份有限公司（下稱安信公司）設在玉山銀行之價金履約保證專戶（下稱履保專戶）。詎唐惠里聽從保利公司指示，於同日向玉山銀行抽回系爭支票，致伊無法取得簽約款，唐世美亦拒絕給付買賣價金。伊催告唐世美依約履行未果，乃以唐世美價金給付違約為由，解除系爭契約，唐世美依民法第250條第1項、第260條規定及系爭契約第8條第2項約定應賠償伊違約金530萬元。保利公司、安信公司、唐惠里均違反與伊間各該委任關係，保利公司、唐惠里並有違反保護他人之法律之侵權行為。安信公司依民法第544條、第245條之1第1項第3款，唐惠里依地政士法第26條、民法第544條、第184條第1項後段及第2項，保利公司依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第544條、第184條第2項、第188條第1項規定，就唐世美應給付之違約金經強制執行不足額部分，負不真正連帶責任。求為（一）命唐世美給付 530萬元本息，（二）前項給付如強制執行無效果時，由保利公司、唐惠里、安信公司（下稱保利公司等3人）各給付之，前開任1人已為給付，其餘人於給付範圍內免給付義務之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

唐世美與保利公司以：唐世美係經告知系爭土地坐落航空城計畫區範圍（下稱計畫區），始同意以每坪7萬餘元價格向黃茂連購買系爭土地，黃茂連曾有多次買賣交易，卻對唐世美就標的之性質誤認乙事隻字不提，影響本件買賣重要之點，唐世美並無重大過失存在，得依意思表示錯誤為由撤銷購買系爭土地之意思表示。系爭支票尚未存入安信公司之履保專戶，黃茂連不得沒收充作違約金。因黃茂連未據實告知保利公司系爭土地未在計畫區內，保利公司為免衍生紛爭，始指示唐惠里向玉山銀行抽回系爭支票，並無過失或越權行為，亦未造成黃茂連受有損害。安信公司以：黃茂連與唐世美簽訂之買賣價金履約保證申請書（下稱履保申請書）未送交伊，系爭支票亦未存入伊之履保專戶，唐惠里非伊之代理人，伊未受黃茂連委任，與黃茂連間亦無買賣價金履約保

證關係。唐惠里則以：伊非保利公司之特約地政士，僅係應保利公司通知為黃茂連、唐世美辦理系爭契約之土地產權移轉登記、抵押權塗銷及設定、貸款申辦及償還作業等相關事宜，毋庸擔負價金履約保證責任各等語，資為抗辯。

原審就黃茂連對唐世美應給付530萬元本息，如強制執行無效果時，由保利公司等3人各給付之，前開3人中1人已為給付部分，其他人免給付義務之請求，廢棄第一審所為黃茂連部分敗訴（即其中唐世美、保利公司、安信公司各480萬本息部分及唐惠里530萬元本息部分）之判決，改判如其聲明，並維持第一審所為黃茂連部分勝訴之判決，駁回唐世美、保利公司及安信公司之上訴，係以：黃茂連經保利公司居間以4975萬7000元價格出售系爭土地與唐世美，黃茂連與唐世美簽訂系爭契約及履保申請書，委由安信公司辦理買賣價金履約保證。唐世美簽發系爭支票用以支付簽約款，並交予安信公司之特約地政士唐惠里存入安信公司履保專戶後，唐惠里經保利公司指示，並徵詢安信公司意見後，旋抽回系爭支票而未兌現。依黃茂連與保利公司間之委託銷售契約（下稱委託銷售契約），保利公司係以計畫區之土地為標的，接受黃茂連以每坪7萬元之價格委託銷售，對唐世美亦以計畫區土地價格洽談買賣。而位於計畫區之土地於系爭契約訂立當時之交易價格每坪約為7萬元至8萬元，區外之農地每坪3萬5000元，相差近一倍，足徵當事人間就買受土地是否屬計畫區，在交易上甚為重要。系爭土地並未坐落在計畫區內，與系爭契約成交之標的性質不符，堪認唐世美就系爭土地之性質認識有誤，而為錯誤之購入意思表示。惟唐世美除購入系爭土地外，另向他人以每坪8萬元總價5253萬餘元價格，購買計畫區土地，可見其對計畫區之土地交易，有相當程度瞭解。而查詢系爭土地是否坐落於計畫區，僅須至桃園市政府城鄉發展局建置之航空城計畫再公展草案V查詢系統即可得知，唐世美未加以查證確認即予購買，顯然有重大過失，依民法第88條第1項但書規定，不得撤銷其購入系爭土地之意思表示。又唐世美於唐惠里抽回系爭支票後，未依約給付簽約款，經黃茂連限期催告後，仍未履行，黃茂連已於103年11月24

01 日合法解除系爭契約。保利公司依委託銷售契約，除受黃茂連委
02 託居間銷售系爭土地外，尚受黃茂連委任代收買方支付之購屋定
03 金。唐惠里為地政士，依系爭契約第2條第3項（原判決誤載為第
04 2項）約定，受黃茂連及唐世美委任處理房地產權移轉登記、抵
05 押權塗銷及設定、貸款申辦及償還作業等相關事宜。系爭支票之
06 處理，雖非屬一般地政事務辦理範圍，但地政士就其承辦之地政
07 業務外，並代理不動產交易雙方辦理計算繳納稅費、貸款等相關
08 業務，為交易上所常見。又系爭契約第2條第1項、第2項約定委
09 由安信公司辦理買賣價金履約保證，各期價金應存入安信公司履
10 保專戶，其中1聯由安信公司收執。履保申請書亦敘明本於系爭
11 契約之意，安信公司提供本案專屬繳款帳號供唐世美存匯價金之
12 用。安信公司網頁公開表明唐惠里為該公司之特約地政士，且敘
13 明「買賣價金履約保證」之案件，買賣雙方必須委任該公司指定
14 之特約地政士辦理產權移轉作業，並得由特約地政士代收價款，
15 將簽約款存入履保專戶，顯見安信公司明示授權唐惠里處理價金
16 履約保證相關事宜及代收價款，無論其後履約保證契約是否成立
17 ，安信公司與黃茂連、唐世美間已發生保管系爭支票之委任法律
18 關係。黃茂連、唐世美及保利公司將系爭支票交付唐惠里代為存
19 入安信公司履保專戶，即發生系爭契約約定之「已付之票據」效
20 力，黃茂連依系爭契約第8條第2項約定得沒收唐世美已付之票據
21 ，做為違約賠償。衡酌系爭支票面額占總價金30%，唐世美未交
22 付任何價金，參酌內政部公告修正之成屋買賣契約範本（下稱內
23 政部契約範本）第11條違約之處罰所沒收之已付價款以不超過房
24 地總價款百分之15為限之規定，本件違約金應以746萬8050元為
25 上限。又唐世美如能依約履行，黃茂連於102年7月19日即能取得
26 全部價金，迄解除契約之103年11月24日，依法定利率計算其利
27 息損失為314萬9005元，故黃茂連得請求之違約金應酌減至530萬
28 元為適當。唐惠里收得系爭支票，即應存入安信公司履保專戶，
29 保利公司未徵得黃茂連同意，即指示唐惠里撤回已存入安信公司
30 履保專戶託收之系爭支票。安信公司規定欲撤回已存入履保專戶
31 之票據，必須由買賣雙方共同委任安信公司為之，竟未盡監督管

理唐惠里之注意義務，任由唐惠里違反該規定，僅依保利公司之指示，於徵詢安信公司意見後，逕向玉山銀行撤回系爭支票之託收。唐惠里違反地政士法第1條、第2條、第26條之保護他人法律規定，構成民法第184條第2項之侵權行為；保利公司未盡善良管理人之注意義務，安信公司處理委任事務顯有過失，依民法第544條規定，均應賠償黃茂連因此所受之損害。準此，保利公司等3人因唐惠里撤回存入系爭支票，致黃茂連對唐世美之530萬元違約金債權，不能自履保專戶原應存入之簽約款受償，應負回復原狀責任。此回復原狀之方式，即為黃茂連無法自唐世美處獲償違約金530萬元時，應由保利公司等3人擔負補充之賠償責任，其性質類同於一般保證關係。保利公司等3人對黃茂連所負全部給付之責任，核屬不真正連帶債務性質。黃茂連依系爭契約第8條第2項約定請求唐世美給付530萬元本息，依民法第544條規定請求保利公司、安信公司，同法第184條第2項規定請求唐惠里，於唐世美之前開給付強制執行無效果時，保利公司等3人各負全部給付之責任，其中1人已給付部分，其他人免給付義務，為有理由等詞，為其判斷之基礎。

查地政士得執行之業務為代理申請土地登記事項、代理申請土地測量事項、代理申請與土地登記有關之稅務事項、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項、代理申請土地法規規定之提存事項、代理撰擬不動產契約或協議事項、不動產契約或協議之簽證及代理其他與地政業務有關事項。又地政士受託辦理前開各項業務，有不正當行為或違反業務上應盡之義務，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任。地政士法第16條、第26條分別定有明文。本件唐惠里為地政士，黃茂連、唐世美及保利公司交付系爭支票予唐惠里代為存入安信公司之履保專戶，系爭支票之處理非屬一般地政事務辦理範圍，為原審認定之事實。果爾，唐惠里收受系爭支票以存入履保專戶之事務似非與地政業務有關事項，而非屬地政士法第16條規定之業務範圍，其未將系爭支票存入履保專戶，是否違反地政士業務上應盡之義務，而屬違反保護他人法律之行為，洵非無疑，自待推研。原審未遑詳求，徒

01 以安信公司之網頁記載其特約地政士可代為保管契據及代收價款
02 ，遽謂唐惠里未將系爭支票存入履保專戶係違反地政士法第 1 條
03 、第 2 條、第 26 條之保護他人法律規定，而為不利唐惠里之判斷
04 ，未免速斷。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
05 額，民法第 252 條定有明文。又損害之發生或擴大，被害人與有
06 過失者，法院得減輕賠償金額或免除之，為民法第 252 條、第 217
07 條第 1 項所明定；此項規定之目的，在謀求加害人與被害人間之
08 公平，故在裁判上法院得以職權減輕或免除之，且不以侵權行為
09 之法定損害賠償請求權為限，即契約所定之損害賠償，除有反對
10 之特約外，於計算賠償金額時亦有其適用之餘地。則約定之違約
11 金是否過高，除應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實
12 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
13 切利益為衡量標準，尚非不能依與有過失之原則予以檢驗。查安
14 信公司於事實審迭抗辯黃茂連在計畫區內有多筆土地，對於計畫
15 區內外土地價格之差異知之甚詳，其利用唐世美錯誤或重大過失
16 之便，造成唐世美違約而致解除系爭契約，就損害之發生與有過
17 失等語（見原審卷二第 143、144 頁），佐以卷附與系爭土地同小
18 段 59-6、94-4、94-6、94-7 等地號土地異動索引記載 99 年 12 月 15
19 日新增黃茂連為權利人，101 年 10 月 15 日刪除（見一審卷一第 185
20 、188、190、193 頁），似非無稽空言。此與違約金是否過高或
21 相當之審酌所關頗切，原審翹置不論，悉未調查審認，亦嫌疏略
22 。且原審僅審酌黃茂連依內政部契約範本規定所得之違約金上限
23 為 746 萬 8050 元，及黃茂連未能即時取得全部價金所受利息損失
24 314 萬 9005 元。然兩者就本件違約金之影響力各如何？如何斟酌
25 比較足認以中間數額為適當？原審悉未說明其心證所由得之理由
26 ，遽認本件違約金以 530 萬元為適當，難謂無判決理由不備之違
27 法。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理
28 由。

29 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第 477 條第 1 項、第
30 478 條第 2 項，判決如主文。

31 中 華 民 國 108 年 7 月 25 日

7