臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第798號

原　　告　黃世楨
訴訟代理人　鍾永盛律師
　　鍾佩潔律師
被　　告　鷹谷投資控股股份有限公司
法定代理人　呂尚文
訴訟代理人　陳振東律師
複　代理人　鄧凱元律師

上列當事人間請求給付餘款等事件，本院於民國108 年4 月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳仟陸佰壹拾參萬陸仟元，及自民國一百零六年十二月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告自民國一百零六年十二月二十一日起至清償上述第一項所載金額之日止每日以新臺幣壹萬參仟零陸拾捌元計算之違約金。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳拾肆萬貳仟零參拾貳元由被告負擔。

本判決主文第一項及第二項，於原告以新臺幣捌佰柒拾壹萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳仟陸佰壹拾參萬陸仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序方面：

㈠按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；第168 條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170 條、第 175 條第1 項、第2 項分別定有明文。查被告之法定代理人原為呂子亮，於訴訟繫屬中之民國107 年6 月26日變更為呂尚文

，新任之法定代理人已具狀聲明承受訴訟（本院卷第487 頁），且有被告公司變更登記表可參（本院卷第421 至426 頁），於法應予准許。

㈡次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第3 款定有明文。查原告起訴時所列聲明原為：「1.被告應給付原告新臺幣（下同）2,613萬6,000元，及自106 年12月16日起至清償日止，按年利率百分之5 計算之利息。2.被告應給付原告自106 年7 月15日起至清償前開債務之日止，每日按2,613萬6,000元之千分之一計算違約金，即26,136元。3.前二項請求，願供擔保請准宣告假執行。」惟於108 年1 月21日言詞辯論期日當庭將訴之聲明第一項利息起算日更正為「106 年12月21日」（本院卷第458 頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，於法應予准許。

二、原告起訴主張：

㈠被告隸屬於鷹谷集團，鷹谷集團由呂尚文、呂子亮叔姪經營，呂尚文為鷹谷集團創辦人及執行長，呂子亮為鷹谷集團總裁及被告之原負責人（被告之董事長已於107 年6 月26日由呂子亮變更為呂尚文）。原告於104 年間透過友人認識呂尚文，嗣於105 年間，欲出售名下所有美河市十戶房地即坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○ ○號土地及其上門新北市○○區○○路○○○ 號18樓、18樓之1、2、3、5、6、7、8、9、10等10棟建築物暨停車位等不動產（下稱系爭不動產），呂尚文、呂子亮得知原告財力頗佳，先向原告佯稱欲購買系爭不動產作為集團辦公室，藉機吹噓該集團前景看好，已與大陸國企集團中國國際海運集裝箱股份有限公司簽署意向書，成立新合資公司準備在大陸上市，致原告陷於錯誤而出資投資鷹谷集團。嗣原告於106 年1 月4 日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭不動產買賣契約），由原告將名下所有系爭不動產，以價金2億5,142萬元出售與被告，依系爭不動產買賣契約第3 條付款約定，第一期之「簽約款」

2,514萬2,000元於106年2月15日給付，第二期「用印款」0元，第三期之「完稅款」2,514萬2,000元於106年3月15日給付， 第四期之「交屋款」2億113萬6,000元，由被告向金融機構貸款，於地政機關產權移轉登記完竣後三個工作日內給付，兩造並約定106年3月31日為最後交屋日，由被告申貸之金融機構核撥貸款轉帳代償系爭不動產原貸款餘額，俟完成原抵押權塗銷後，被告付清代償後之餘款，原告同時辦理交屋手續。被告雖已於106年2月9日、同年2月18日給付第一、三期款，惟第四期「交屋款」 2億113萬6,000元，以106年3月31日為最後交屋日，於產權移轉登記完竣後三個工作日內給付，亦即原告至遲於106年3月31日辦理移轉登記，被告應於三個工作日內即106年4月4日前付清，然被告先告知原告其未尋得貸款銀行而無法如期付清尾款，嗣告知其已覓得台中商業銀行股份有限公司（下稱台中商銀）願意貸款，但必須將系爭不動產所有權登記至被告名下始肯核貸，原告乃於106年7月11日將系爭不動產所有權移轉登記予被告，被告此時應給付第四期交屋款 2億113萬6,000元，惟被告於貸款核發後，僅給付原告1億7,500萬元，仍有餘款2,613萬6,000元未給付，原告於106年12月13日發函催告被告於函到後三日內給付餘款，被告已於同年12月17日收受該函文，爰依民法第367條規定及兩造間系爭不動產買賣契約，請求被告給付餘款2,613萬6,000元，及自107年12月21日起至清償日止之遲延利息。又依系爭不動產買賣契約第11條第1項約定，被告違約時，每逾一日（自逾期日起至完全給付日止），應按該期應付款項千分之一計算之遲延賠償與原告，原告已於106年7月11日移轉系爭不動產與被告，依系爭不動產買賣契約第3條約定，被告向金融機構貸款，應於地政機關產權移轉登記完竣後三個工作日內給付第四期款，即應於106年7月14日前付清款項，被告既未付清餘款2,613萬6,000元，原告自得請求被告給付自106年7月15日起至付清餘款2,613萬6,000元止，每日按2,613萬6,000元之

千分之一計算之違約金。

㈡原告受呂子亮、呂尚文話術所騙，曾於106 年1 月4 日匯款4,000 萬元購買鷹谷集團旗下公司股權，被告於106 年2 月9 日支付第一期「簽約款」2,514萬2,000元後，於同年2 月13日要求原告匯出 2,500萬元作為投資款，被告再於同年 2 月18日匯款支付第三期「完稅款」2,514萬2,000元予原告，隨即於同年2 月22日要求原告將 2,500萬元匯與呂子亮處理投資事宜，故被告顯係以原告交付之投資款，用以支付系爭不動產買賣價金，尾款部分則係向台中商銀貸款，幾乎分文未付即取得系爭不動產，純屬買空賣空。呂子亮、呂尚文向原告購入系爭不動產及邀請原告投資後，陸續以資金週轉為由向原告借款，惟被告遲未依約交付原告所買受之股票，且借款屆期亦未依約還款，被告顯然已無資金，原告多次催討系爭不動產尾款未果，再於107 年1 月15日獲知呂子亮、呂尚文於被告公司召開董事會，決議出售系爭不動產，被告顯欲將系爭不動產出售以賺取差價，然所有損失均由原告承受。原告就系爭不動產並無以言詞或書面與被告達成減價百分之十之約定，於106 年8 月31日協商會議前及會議中，均無達成減價百分之十之合意。退步言，縱認曾有減價之合意，惟原告係受呂子亮、呂尚文之詐欺，已於107 年4 月26日以受詐欺為由發函撤銷減價之意思表示。

㈢並聲明：

1.被告應給付原告2,613萬6,000元，及自106 年12月21日起至清償日止，按年利率百分之5 計算之利息。

2.被告應給付原告自106 年7 月15日起至清償前開債務之日止，每日按2,613萬6,000元之千分之一計算之違約金，即26,136元。

3.前二項請求，願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則抗辯：

兩造簽訂系爭不動產買賣契約，約定買賣價金原為2億5,142萬元，被告分別於106 年2 月9 日、同年2 月18日，各匯入

2,514萬2,000元（頭期款及第三期款）。原告於106年5月間曾同意就系爭不動產買賣價金減價百分之十，惟事後反悔，另於107年4月26日發函撤銷該折讓之意思表示。被告向台中商銀貸款，貸款於106年7月12日撥入原告帳戶，惟當時代償金額錯誤有退款予被告，被告另於106年7月18日匯款54,692,556元，尾款應僅餘 991,850元尚未給付。又原告之財務長即訴外人林秀薇製作之鷹谷大集團資金需求彙總表，其中106年9至12月部分記載被告須給付予原告之尾款亦僅 994,000元，可知原告亦知悉被告尚未給付之尾款金額並非其起訴主張之2,613萬6,000元。原告另曾向兩造共同友人林志雄表示已折價百分之十予被告。聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，請准供擔保免予假執行。

四、兩造不爭執事項（本院卷第495頁）：

㈠原告與被告於106年1月4日簽立不動產買賣契約書，原告將名下坐落於新北市○○區○○段 ○○○○○○○○○○○○○○○○號地及其上新北市○○區○○路○○○號18樓、18樓之1、2、3、5、6、8、9、10等十棟建物暨停車位等不動產，以總價 2億5,142萬元出售予被告。

㈡依前揭不動產買賣契約書，被告應分別於106年2月9日、106年2月18日將款項2,514萬2,000元、2,514萬2,000元匯款予原告。第四期「交屋款」為 2億113萬6,000元，兩造約定由被告向金融機構貸款，以106年3月31日為最後交屋日，並於產權移轉登記完竣後三個工作日內給付。

㈢被告未能於106年3月31日如期付清尾款，嗣於約106年 5、6月間，被告公司負責人呂子亮通知原告，其已覓得台中商銀願意貸款，但須先將前述不動產所有權登記至被告名下。

㈣原告於106年7月11日將前揭不動產所有權移轉登記予被告，被告本應給付剩餘之全部款項即第四期「交屋款」2億113萬6,000元， 惟被告向台中商銀貸款後，僅給付原告1.75億元（1億7,500萬元），依前述不動產買賣契約書，被告尚有

餘款2,613萬6,000元未給付。

㈤上述各節，業經兩造於108年4月25日言詞辯論期日合意列為不爭執事項（本院卷第495頁），且有原告提出之系爭不動產買賣契約書、建物所有權狀、土地所有權狀為證（本院卷第15至96頁），復有本院函查後，由新北市新店地政事務所於107年10月3日以新北店地資字第1074025264號函檢送上開建物地籍異動索引、106年新登字第80400號（以買賣為原因辦理所有權移轉登記）登記案書面資料、106年新登字第80410號（台中商銀設定抵押權）登記案書面資料在卷可稽（本院卷第85至342頁），均堪認為真實。

五、兩造爭執要旨：

㈠兩造間有無達成上述不動產之買賣總價「減價百分之10」之合意？被告尚應給付之餘款應為多少？

㈡原告主張被告應給付聲明第二項所示違約金，有無理由？

六、得心證之理由：

㈠按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。民法第345條定有明文。本件兩造所約定之系爭不動產買賣總價金係2億5,142萬元，被告至今僅給付共計 2億2,528萬4,000元（2,514萬2,000元＋2,514萬2,000元＋1億7,500萬元＝2億2,528萬4,000元 ），此由兩造上開不爭執事項即足查知。被告抗辯兩造嗣後達成就總價減價百分之10之合意，此經原告否認在卷，關於被告所稱減價百分之10合意存在一節，既屬有利於被告之積極事實，自應由被告負舉證責任。本院析述如下：

1.被告初辯稱：原告係於106年8月31日之會議（下稱系爭協商會議）中同意折讓，會議當日呂子亮在場，於當日達到被告而生意思表示之效果（本院卷第346、390頁），且提出節錄之錄音光碟及逐字譯文為證（本院卷第359頁、第397至409頁），然嗣後具狀改稱：原告在106年5月間已作成減價折讓之意思表示，前述譯文僅係原告曾經

同意減價折讓之間接證據（本院卷第391頁），惟被告從未具體說明係於106年5月何日與被告達成減價合意。是關於被告所辯兩造意思表示合致達成減價合意之時間究為何時，被告前後陳述已有明顯不一，所辯自屬可疑。

2.原告就被告提供之前述錄音光碟及逐字譯文表示不爭執，陳稱：系爭協商會議係在商談原告對被告之借款及投資款1億1千多萬元，如何保障原告權益，倘兩造確已達成減價約定，系爭協商會議中，被告公司執行長林恆斌又何須提出美河市不動產減價要求，呂子亮及呂尚文叔姪向原告抱怨美河市不動產實為溢價購買，要求原告減價百分之10，原告當時誤認呂氏叔姪所稱被告獲利前景為真，同意考慮減價，惟減價百分之10金額高達2500餘萬元，茲事體大，雙方僅在洽談中，並無達成協議等情。查上述總價金計算百分之10之金額為2,514萬2,000元，金額確屬高昂，兩造就系爭不動產買賣既有簽立契約書面文件，倘於嗣後確有達成調整買賣價金、減價折讓百分之10之合意，衡情亦應會以書面文件為之，較為合理，被告抗辯兩造僅以言詞達成減價合意，已與常情不符，且言詞之詳細內容究竟為何，牽涉得否認定為對外發生法律效果之意思表示及是否已互相合致而拘束兩造等情，更有探究之必要。然而，被告從未具體說明兩造當時之詳細對話內容為何。

3.細閱被告所提系爭協商會議節錄一小段錄音之逐字譯文，確實顯示原告向被告提及借款希望給予相當保障，林恆斌及呂子亮就公司對原告欠款數額與原告有諸多討論，對話中提及借款合約多次，被告標註原告所陳稱「你剛才講溢（被告誤載為議）價2800多萬，那時候5月份五叔跟我講一句話打9折，我二話不說砍，少10%所以剛才在上面那個後來價差差多少，其實原價有高點低點，我剛你講你沒有差很多啦，我也不是很難講話的人，我也是二話不說就砍，砍10%掉對不對」之談話，執為兩造已在106年5月達成減價百分之10合意之佐證。然而，上述言詞無法顯示

原告所稱5月間談及打九折一事之詳細對話內容，及兩造在討論此事時，被告究竟提供何等誘因，供原告考慮是否同意減價，究竟係僅由原告單方同意減收買賣價金或附有何條件或要求被告亦須何對待給付等事項，均屬不明。況且，衡諸常情，兩造既已簽立不動產買賣契約書，以白紙黑字表明雙方合意之買賣價金，原告又何須無端自行減價，單方施惠於被告，使自己蒙受高達減價2,514萬2,000元損失，參酌被告並不否認曾向原告借款之事實，兩造間另有本院107年度重訴字第710號請求返還借款訴訟經判決確定（原告對被告及訴外人公司提起請求返還借款之訴，經判決原告勝訴確定），此經原告提出上開字號民事判決（節本）及確定證明書供參（本院卷第499至505頁），更徵原告在106年5月間已出借高額款項予被告（及鷹谷集團所屬其餘公司），倘就系爭不動產另有討論減價折讓，彼此應有意見折衝及條件互換，較為合理。此外，原告於系爭會議中在上開陳述後，復稱「我現在只是說我補一個程序，我這個簡單來講說我錢現金進來，我希望公司給我一個保障，包括說比如說我現金增資我用不高於花錢的價格來認購，第二個我希望公司用不動產給我擔保，我講難聽一點啊如果不動產你覺得買貴，我原價買回來…」（本院卷第405頁），顯示原告於言談間希望借款獲得保障，倘被告認為不動產買賣價金過高，願原價購回等情，更足認兩造就系爭不動產買賣價金應無達成確定減價百分之10之合意，否則原告何須出此言；此由被告所提原告發給被告之函文（提及鷹谷集團曾傳真不動產買賣契約書補充協議載明減價約2500萬元，原告仍在考慮中，故未簽署），亦足得知。而兩造於系爭會議當天上開對話內容，實無從解讀為兩造在該日有達成減價百分之10之合意。是以，原告主張兩造縱曾談及是否減價一事，所言均僅係在考慮階段，並非確定欲受拘束之意思表示等情，應屬可採。

4.被告聲請傳訊林秀薇、林恆斌為證人，抗辯：原告之副總

經理林秀薇製作之「鷹谷大集團資金需求彙總表」，記載購買美河市尾款為 994,000元，可見確有減價百分之10等情（本院卷第367 至369 頁），原告不否認林秀薇在原告所營公司任職多年，惟陳稱林秀薇僅係依對造要求先作一個若有減價則被告還要付多少之計算方式等情。查閱被告所提前述彙總表，既無原告簽認，客觀上自難認為係在向被告承認同意減價（使尾款僅需 994,000元）而發生法律效果之意思，前揭彙總表既無從認為係原告對外所為意思表示，自無傳訊上述二證人之必要。被告於最後言詞辯論期日，提出訴外人林志雄與原告之對話錄音光碟及譯文為證，聲請傳訊林志雄為證人（本院卷第515 至519 頁），辯稱原告與林志雄討論美河市房產交易仲介費用時，原告表示已經打九折賣出，故不願再給付仲介費用，可見原告確曾同意折價百分之10等情；經原告陳稱：看不出對話之日期，縱有此等對話，減價意思表示須有對話人及受話人，林志雄並未受呂子亮委任，亦非在代受意思表示，被告係在延滯訴訟等語。本院審酌被告未能說明上開對話發生之時日為何，且由譯文觀之，林志雄應係在向原告索求仲介費，原告稱「我房子可能會再買回」，又稱「我折價10％給他，簽約簽下去，最後成交價打九折，我簽約是2 億5,100 萬，最後成交打九折」，則原告面對前來索求仲介費之林志雄，以與事實有落差之言詞婉拒付費，客觀上並無悖於常情，尚無從憑此等對話內容，認定兩造間確曾就系爭不動產協議減價百分之10，遑論被告聲稱兩造有減價約定，卻從未能具體說明作成前述約定之詳細日期（究係106 年5 月何日）。是以，被告於本件訴訟程序之末聲請傳訊林志雄為證人，本院認並無調查必要。

5.綜上，被告抗辯兩造間就買賣總價金已協議減價百分之10云云，要無可信，原告主張被告尚有餘款2,613萬6,000元未給付，係屬可採，且依系爭不動產買賣契約，兩造原係約定應於106 年3 月31日為最後交屋日，第四期交屋款並

應於被告向金融機構貸款及不動產所有權移轉登記完竣後三個工作日內給付完畢，而系爭不動產均業於106 年7 月11日移轉登記完畢。又原告曾於106 年12月13日發函催告被告應於函到後三日內給付前述餘款，被告已於同年12月17日收受前述函文，此有原告所提之函文及掛號郵件收件回執存卷可憑（本院卷第98、99頁），被告迄今仍未給付，則原告主張被告應自106 年12月21日起計付遲延利息，顯屬有據。是原告依民法第367 條規定及系爭不動產買賣契約，請求被告給付餘款2,613萬6,000元，及自106 年12月21日起至清償日止，按民法第203 條所定之法定利率即週年百分之5 計算之遲延利息，為有理由，應予准許。

㈡原告請求之違約金：

1.按違約金乃當事人為確保債務之履行，約定債務人不履行時，應支付之金錢或其他給付。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252 條定有明文。當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第 252 條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額。約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院49年台上字第807 號判例意旨、79年台上字第1612號判例意旨參照）。

2.兩造於系爭不動產買賣契約書第11條「違約罰責」約定：「一、買方違反本契約約定時，每逾一日（自逾期日起至完全給付日止）應按該期應付款項千分之一計算之遲延賠償予賣方。如經賣方書面通知限期催告履行契約，逾期仍不履行時，賣方得解除本契約，並沒收買方已繳價款作為懲罰性違約金……」（本院卷第59頁），此種違約之遲延賠償顯係依違約之日數而與日俱增，並非預定一定之賠償

總額，應屬懲罰性違約金之性質；準此，堪認前述約款應係兩造所約定就買方（被告）於違反系爭契約時之「懲罰性違約金」。被告既有怠於給付買賣價金之遲延情事，則原告依上開約款請求被告應給付違約金，自屬有據。

3.被告抗辯上開違約金約定過高等情，惟被告本於系爭買賣關係，有依約履行給付買賣價金之義務，違反此義務而違約時，本應依約受罰而給付懲罰性違約金，此乃私法自治與契約自由原則之具體實現。本院審酌兩造間上開約款係約定以「每逾一日（自逾期日起至完全給付日止）」應「按該期應付款項千分之一」計算違約金，然因原告就上開餘款業已請求依法定利率週年百分之5 計算之遲延利息，且係自106 年12月21日起計遲延利息，關於違約金之請求，亦應一併自106 年12月21日起計違約金，較為合理，而其計算標準，經斟酌原告因遲未受償所受損害，及被告如能依約履行時則原告可受之利益等情狀，認兩造所約定之違約金應予酌減至「按該期應付款項千分之零點五」計算為適當。被告積欠未付之買賣價金餘款為2,613萬6,000元，依此標準計算，自逾期日起，每逾一日應按13,068元計算違約金。是以，原告請求被告應給付自106 年12月21日起至清償前述餘款之日止，每日以13,068元計算之違約金，應予准許，逾此則不予准許。

七、綜上所述，原告依民法第367 條規定及系爭不動產買賣契約之約定，請求被告應給付買賣價金尾款2,613萬6,000元，及自106 年12月21日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之遲延利息，暨每日以13,068元計算之違約金，為有理由，應予准許，逾此範圍則無理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提其餘證據資料，經本院斟酌後，核於本判決結果不生影響，爰不予逐一論述，附此敘明。

八、按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之2 第2 項定有明文。該條

項所稱之「以一訴附帶請求」，凡是附帶請求與主位請求間有主從、依附或牽連關係者，即有該條項規定之適用。本件訴訟標的金額為2,613萬6,000元，應徵收第一審裁判費24萬2,032元（已由原告預納），此外無其他費用支出，故本件訴訟費用額為24萬2,032元，原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰酌量本件情形（僅就違約金之請求有部分敗訴，此等附帶請求未一併計入訴訟標的價額），就前開訴訟費用命均由被告負擔。

九、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰依民事訴訟法第390 條第2 項，酌定相當之擔保金額宣告之；本院併依被告之聲請，酌定相當之擔保金額，宣告被告如為原告預供擔保後，得免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由。訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　9　　日

民事第四庭　法　官　張婷妮

以上正本係照原本作成。

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。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　　108　　年　　5　　月　　9　　日

書記官　鄭以忻