臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度重上更一字第41號

上　訴　人
即被上訴人　　李麗珍
訴訟代理人　　陳榮輝律師
被上訴人
即上訴人　　和興開發建設有限公司
兼法定代理人　廖雅惠
共　　同
訴訟代理人　　張慶宗律師

上列當事人間請求履行契約等事件，兩造對於中華民國106年7月6日臺灣臺中地方法院105年度重訴字第313號第一審判決各自提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於109年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人李麗珍後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上訴人和興開發建設有限公司、廖雅惠應再給付上訴人李麗珍新臺幣壹佰陸拾萬陸仟伍佰元，及自民國106年11月3日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上訴人和興開發建設有限公司、廖雅惠之上訴及上訴人李麗珍之其餘上訴均駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用，關於上訴人和興開發建設有限公司、廖雅惠上訴部分，由上訴人和興開發建設有限公司、廖雅惠負擔；關於上訴人李麗珍上訴部分，由上訴人和興開發建設有限公司、廖雅惠負擔百分之三十二，餘由上訴人李麗珍負擔。

事實及理由

甲、程序方面

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者、因情事變更而以他項聲明代替最初聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255 條

第1項第2款、第4款定有明文。上訴人即被上訴人李麗珍（下逕稱李麗珍）於原審依兩造所約定之解除買賣契約協議（下稱系爭解約協議）之法律關係、民法第226條第1項規定，請求上訴人即被上訴人和興開發建設有限公司（下逕稱和興公司）及其法定代理人廖雅惠（下逕稱廖雅惠）給付新臺幣（下同）1,071萬元，另依系爭解約協議請求和興公司、廖雅惠給付違約金500萬元。案經原審判決為其一部勝訴後，李麗珍就其請求違約金敗訴部分提起上訴。嗣因和興公司、廖雅惠將系爭房地於審理期間之民國105年6月15日以買賣為原因移轉登記予第三人，致陷於給付不能，李麗珍乃於本院前審追加依民法第256條之規定解除契約，請求和興公司、廖雅惠依兩造所簽訂之房地產買賣契約（下稱系爭買賣契約）第12條第2項約定，返還已繳納價金1,071萬元、利息及給付房地總額15%之違約金435萬元（見原審卷第11頁、本院前審卷第41至43頁以下），並就違約金部份，將所追加之請求列為先位聲明之訴，原請求則改列為備位聲明之訴（見本院前卷第80至83頁）。嗣於107年1月16日再具狀就該2訴訟標的為請求，改為請求給付違約金500萬元之同一聲明，並請求法院擇一為有利之判決（不再列先位、備位，見本院前審卷第100頁至102頁），和興公司、廖雅惠雖均表示不同意李麗珍所為上開訴訟標的法律關係之追加（見本院前審卷第87頁），然李麗珍所追加之訴與原有之訴，除經核其請求之基礎事實均係兩造間所簽訂之系爭買賣契約所衍生之爭執，應認在社會生活上有相當之共通性或關連性，且訴訟及證據資料在相當程度範圍內得加以援用，可認請求之基礎事實同一外，亦因和興公司、廖雅惠事後將系爭房地於審理期間移轉登記予第三人，致陷於給付不能有關，應有情事變更原則之適用，依前揭規定，應予准許。

乙、實體方面

壹、李麗珍主張：兩造於103年6月12日簽訂系爭買賣契約，約定以總價2,900萬元，由伊購買廖雅惠所有坐落臺中市○○區

○○段○○○○○○○○號（權利範圍：全部）、209-14地號（權利範圍：4分之1）土地及其上和興公司所有門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號房屋（下合稱系爭房地）。當時係由訴外人○○○代理和興公司及廖雅惠與伊辦理簽約，伊並交付伊所開立之發票日103年6月15日、票據面額為1,071萬元、受款人和興公司之支票乙紙（下稱系爭支票）作為簽約款（下稱系爭簽約款）。嗣和興公司、廖雅惠遲未依約辦理系爭房地所有權移轉登記，兩造於104年7月20日達成和興公司及廖雅惠應返還系爭簽約款，另加計500萬元之違約損害賠償金，共計1,571萬元，故○○○及訴外人即財務會計○○○（原名黃喬妤）交付發票人有成營造有限公司（下稱有成公司）、面額各為1,071萬元、500萬元之支票各1紙，惟該2紙支票均因存款不足而退票。和興公司、廖雅惠自仍應履行該協議。又倘系爭解約協議無效，因和興公司、廖雅惠業已於105年6月15日將系爭房地另行出售移轉所有權登記予第三人，致給付不能，經伊於106年11月2日解除系爭買賣契約，和興公司、廖雅惠應賠償伊債務不履行之損害1,071萬元；及依兩造所簽訂之房屋買賣契約書第12條第2項規定，應退還已繳付之價款，並同時賠償系爭房地總價款15%計算之違約金435萬元（計算式：2,900萬元x 15%＝435萬元）。爰依系爭解約協議之法律關係、民法第226條第1項規定、系爭買賣契約解除後返還價金及違約金之約定，求為命和興公司、廖雅惠給付1,506萬元及其中1,071萬元自105年6月22日起、其餘435萬元自106年11月3日起加計法定遲延利息之判決（李麗珍逾上開本息之請求，分經第一審及原審判決其敗訴，未聲明不服而未繫屬本院者，不予贅敘）。

貳、和興公司、廖雅惠則以：○○○及○○○原係向廖雅惠購買土地，因其資金不足，改為合建模式，由廖雅惠成立和興公司興建房屋出售（下稱系爭建案），○○○係合建之相對人，而非伊之代理人，伊從未授權○○○簽訂該契約及系爭解約協議，系爭買賣契約係○○○以伊名義與李麗珍為假買賣

、真借款之擔保而通謀虛偽簽立，應屬無效。又和興公司、廖雅惠於101年4月24日簽立之補充協議書第1條約定，○○○因本約開發案向承購戶所收取之價金，應存入履約專戶內，然李麗珍所給付之系爭簽約款支票，未曾存入上開履約專戶內，且該支票亦係由有成公司背書委託取款，和興公司、廖雅惠從未經手。系爭建案(共8戶)係於103年4月完工，○○○及○○○先進行銷售（其中3戶歸○○○，但每戶出售後廖雅惠應分得600萬元；其餘5戶之利潤則全部歸廖雅惠），至104年9月間和興公司所分得部分(包含系爭房地)仍滯銷，故和興公司已於104年11月2日與○○○及○○○簽立債權清償協議補充書，將房地收回自行處理，和興公司絕不可能同意退還李麗珍1,071萬元及賠償高額之違約金。實則，系爭買賣契約係訴外人○○○以易融開發實業有限公司（下稱易融公司）名義，向○○○擔任實際負責人之有成公司承攬系爭建案結構體工程時，一併以俗稱紅單（即預約購買預售屋房地）方式購買系爭房地，嗣○○○將系爭房地之紅單權利讓與李麗珍，李麗珍所交付面額1,071萬元之系爭支票，實際上係由○○○收受，故系爭房地之買賣款項純係有成公司與○○○之消費借貸金額，並以房地買賣作為消費借貸債權之擔保，伊從未取得系爭簽約款，依債之相對性，李麗珍僅能向○○○主張權利。伊從未簽立系爭買賣契約及系爭解約協議，自不受系爭房地產買賣契約書及解約協議內容所拘束。縱算李麗珍本件追加請求違約金為合法，如係以系爭房屋總價15%計算本件違約金，則屬損害賠償性質，金額過高，應予酌減，且系爭房地係以低於原價款2,900萬元之2,600萬元出售，並無獲利，李麗珍請求之違約金誠屬過高等語，資為抗辯。

參、原審為李麗珍一部敗訴、一部勝訴之判決，判命和興公司及廖雅惠應給付李麗珍1,071萬元，及自105年6月22日(起訴狀繕本送達翌日)起至清償日止，按年息5%計算之利息，並諭知李麗珍供擔保357萬元後得對和興公司及廖雅惠假執行。

另駁回李麗珍其餘之訴及假執行之聲請，並附條件為假執行宣告(原判決駁回李麗珍對有成公司請求部分，未據上訴，該部分業已確定，下不贅述)。李麗珍就請求和興公司及廖雅惠給付違約金敗訴部分聲明不服，並上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第二項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，和興公司、廖雅惠應再給付李麗珍435萬元及自106年11月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。和興公司及廖雅惠之答辯聲明：上訴駁回。另和興公司、廖雅惠對原審不利部分，聲明全部不服，提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)廢棄部分，李麗珍在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。李麗珍則答辯聲明：上訴駁回。

肆、兩造經簡化爭點就下列事項不為爭執（見本院卷第110-113頁），並有廖雅惠與○○○簽訂協議書1份(見原審卷第38-41頁)及補充協議書1份(見原審卷第42-43頁)、有成公司與易融公司簽訂工程合約書1份(見本院前審卷第74-78頁)、系爭房地之買賣契約書1份（見原審卷第7-12、150-158頁）、李麗珍開立之支票1紙（見原審卷第13頁）、臺中地院104年度司執全字第2396號裁定1份(見原審卷第70頁)、太平洋房屋網站上不動產出售委託契約1份(見原審卷第73頁)、系爭房地之登記謄本1份(見本院前審卷第84頁)、有成公司開立之支票2紙(見原審卷第14-15頁)、李麗珍解除系爭買賣契約之書狀1份(見本院前審卷第42頁)在卷可參，且經本院調閱臺中地方法院（下稱臺中地院）105年度司執全字第55號全卷（含司裁全、司裁全聲等字號）卷宗，查核屬實，本院自得採為判斷之基礎。

一、廖雅惠於101年4月21日與訴外人○○○簽訂協議書，約定廖雅惠以1億2,754萬元出售坐落臺中市○○區○○段000○地號土地予○○○，並以合建模式，共同合作在土地上興建房屋銷售，並由廖雅惠出名擔任和興公司之負責人，再以和興公司名義申請建築執照及執行房屋銷售、營建保存、交屋等事宜。

二、廖雅惠於101年4月24日再與○○○簽訂補充協議書，約定補充條款如下：

⑴原協議書其他約定事項所稱之建設公司成立後，應於金融機構設立履約專戶，印鑑章大章由甲方(○○○，下同)保管，小章則由乙方(廖雅惠，下同)保管，甲方因本約開發案向承購戶所收取之價金，應全數存入上開履約專戶；因本約開發案所需支出之建築師酬金、營造費用等，均由甲方負擔，甲方應檢具計算書，經乙方審核無誤後，於金融機構取款條上蓋用小印，由甲方自行至金融機構領取款項。

⑵雙方同意由甲方另行刻用新成立之建設公司與承購戶、承攬人、建築師等簽訂契約或辦理行政事務所需之合約專用章，大小章均由甲方留用，便利土地開發過程中行政事務之處理。

⑶本約土地開發過程中，所有一切與承購戶間基於不動產買賣契約所生之權利義務關係，與承攬廠商間基於承攬契約所生之權利義務關係，營造施工發生有關勞動契約、勞工安全衛生法、勞動檢查法等所生之民、刑及行政責任等，概由甲方承受負擔。

⑷本約土地之開發、興建、銷售均由甲方全權處理，乙方不得干涉。

三、房屋之興建，由○○○擔任實際負責人之訴外人有成公司承攬，有成公司將結構體工程以2,700萬元（含稅）轉包予訴外人易融公司（實際負責人為○○○)施作。

四、李麗珍於103年6月12日在和興公司位於臺中市○○區○○路○○○號之接待會館內，與○○○簽訂系爭買賣契約，購買系爭房地，約定總價為2,900萬元。買賣契約記載之賣方為和興公司及廖雅惠，並蓋有「簽約專用章」(大、小章)。

五、系爭買賣契約第12條第2項約定：賣方如不履行契約所定各項義務者，即為賣方違約。買方得限期催告履行，逾期仍不履行，買方得解除契約。解約時，賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還

買方外，並應支付已付房地價款同額之違約金。惟該違約金以不超過房地總價款15%為限，買方不得另請求損害賠償。

六、李麗珍於買賣契約書簽約當日由○○○交付乙紙發票日為103年6月15日、票面金額為1,071萬元、受款人為和興公司之系爭支票作為簽約款。有成公司與和興公司並無聯名帳戶，上開支票並無存入所謂聯名帳戶內。

七、和興公司、廖雅惠於前開房地買賣契約書簽訂後，未將系爭房地所有權移轉登記予李麗珍，李麗珍以和興公司、廖雅惠有脫產之可能，對渠等之財產於1,071萬元之範圍內聲請假扣押，經臺中地院於104年12月25日以104年度司執全字第2396號裁定准供擔保後對二人財產為假扣押。

八、和興公司、廖雅惠另將系爭房地與太平洋房屋勤美草悟道加盟店簽立不動產出售委託契約，並公告於太平洋房屋網站上。

九、系爭房地於105年6月15日以買賣為原因移轉登記予第三人。

十、104年7月20日○○○與李麗珍之委託人○○○在和興公司之接待會館洽談系爭房地買賣契約履行之事，○○○表示因股東及稅務問題無法解決，雙方達成系爭解約協議。○○○及訴外人和興公司財務會計○○○於104年8月1日在上開接待會館交付發票人為有成公司、票面金額分別為1,071萬元、500萬元之支票各乙紙予○○○，惟上開兩紙支票經提示後，均因存款不足而於104年11月30日退票。

十一、李麗珍於106年11月2日當庭以民事準備書狀為解除系爭買賣契約之意思表示。

伍、兩造爭執事項：

一、和興公司、廖雅惠有無授權○○○與李麗珍簽訂系爭房地產買賣契約書？和興公司、廖雅惠抗辯系爭房地產買賣契約書上賣方之印文係○○○盜蓋，有無理由？上開不爭執事項㈣是否屬紅單交易？

二、李麗珍與和興公司、廖雅惠間之系爭房地產買賣契約書是否生效？和興公司、廖雅惠抗辯系爭房地產買賣契約書為「假

買賣、真借款」，有無理由？

三、和興公司、廖雅惠有無授權○○○與李麗珍洽談解除買賣契約之事？○○○與李麗珍合意解除買賣契約返還簽約款，並同意給付李麗珍500萬元違約金，對和興公司、廖雅惠是否生效？

四、若雙方合意解除契約無效或不成立，李麗珍能否單方解除買賣契約？

五、李麗珍依解除買賣契約之法律關係，請求和興公司、廖雅惠返還簽約款1,071萬元、及給付違約金，有無正理由？違約金以若干為合理？

六、李麗珍原來用合意解除請求違約金500萬元，原審敗訴後，上訴審改依契約第十二條第二項請求435萬元違約金，有無理由？

陸、就本件爭點說明得心證之理由（上述爭點整理之部分文字依本判決之用語及訴訟中各當事人前後主張之整體意思予以調整，且上述爭點六併與爭點五合併說明）：

一、和興公司、廖雅惠有授權○○○與李麗珍簽訂系爭房地產買賣契約；和興公司、廖雅惠抗辯系爭房地產買賣契約書上賣方之印文係○○○盜蓋，並無理由;系爭買賣契約非屬紅單權利之買賣：

(一)和興公司、廖雅惠確有授權○○○與李麗珍簽訂系爭房地產買賣契約書：

1.依前開不爭執事項第1、2項之記載可知，廖雅惠出售臺中市○○區○○段○○○○○號土地予○○○，係為與○○○共同合作在該土地上興建房屋銷售，雙方約定由廖雅惠出名擔任和興公司之負責人，再以和興公司之名義申請建築執照及執行房屋銷售、營建、保存、交屋等事宜，且土地之開發、房屋之興建及銷售均由廖雅惠授權○○○處理，並授權○○○刻用和興公司之合約專用印章，供與承購戶簽訂契約之用。此與和興公司、廖雅惠自承○○○於101年4月21日向廖雅惠商購臺中市○○區○○段○○○○○○○○○號土地，後○○○因

資金不足，遂建議廖雅惠成立建設公司興建房屋出售，由○○○統籌興建事宜，改為合建模式等語，亦大致相符。

2.證人○○○於原審證稱：「當初與廖雅惠合作的時候我就有經過廖雅惠的同意代刻印章，在簽補充協議書的時候，廖雅惠就知道我有幫她代刻印章了，我有拿給她看，廖健智律師也可以見證。」等語（原審卷第140頁）。可證廖雅惠與○○○簽訂前開補充協議書時，即已同意○○○代刻和興公司、廖雅惠之「簽約專用章」，○○○並曾將刻好之「簽約專用章」提出交給廖雅惠觀看。

3.承前所述，○○○依前開協議書、補充協議書之約定，既受和興公司、廖雅惠之授權，處理系爭房地之興建及銷售事宜，廖雅惠復同意○○○代刻和興公司、廖雅惠之印章，作為簽約之用，是和興公司、廖雅惠確有授權○○○與李麗珍簽訂系爭房地產買賣契約書乙節，即堪認定，系爭房地買賣契約對和興公司、廖雅惠自應發生效力。

4.至於和興公司、廖雅惠所指前開補充協議書所約定，凡與承購戶間基於不動產買賣契約所生之權利義務關係，均由○○○承擔等等，此係和興公司、廖雅惠與○○○間之內部約定，尚不得拘束非前開補充協議書當事人之李麗珍，和興公司、廖雅惠不得以此主張系爭房地買賣契約對其不生效力。

5.又和興公司、廖雅惠雖提出債權清償協議補充書（見原審卷第44頁），辯稱廖雅惠已將系爭房地收回自行出售等語，惟該債權清償協議補充書係於104年11月2日簽訂，而本件系爭房地買賣契約書係於103年6月12日簽訂，和興公司、廖雅惠於系爭房地產買賣契約書簽訂後始將房地收回自行出售，該債權清償協議補充書實不影響○○○在此之前已取得和興公司、廖雅惠之授權與李麗珍簽訂系爭房地產買賣契約書之效力。

6.基上，和興公司、廖雅惠抗辯系爭房地產買賣契約書上賣方之印文係○○○盜蓋，並無理由，和興公司、廖雅惠有授權○○○與李麗珍簽訂系爭房地產買賣契約，應可認定。

(二)系爭買賣契約非屬紅單權利之買賣：

和興公司、廖雅惠固抗辯：李麗珍於本件支付款項係向○○○購買紅單權利，而將系爭1,071萬元支票交由○○○所收受，不得僅以兩造有簽訂系爭房地產買賣契約書，即認系爭房屋並非以「紅單」交易方式由○○○直接出售予李麗珍云云，惟查：

1.於預售屋不動產交易實務上固有俗稱「紅單」交易，即預售屋可簽訂轉賣合約，客戶如將預售屋權利出售並至建設公司換約，就是俗稱『紅單』交易，此時建設公司會擬具「讓與同意書」由『紅單』交易之雙方確認原預售屋訂購之利轉由受讓人，而由受讓人取得與建設公司洽定預售屋買賣契約之權利。惟本件交易實際上係由李麗珍於103年6月12日在和興公司位於臺中市○○區○○路○○○號之接待會館內，與○○○簽訂系爭買賣契約，購買系爭房地，且於契約中約明總價，並由和興公司及廖雅惠在買賣契約中之賣方蓋有「簽約專用章」(大、小章)，顯見於系爭交易中，李麗珍係逕向和興公司及廖雅惠購買系爭房地，於完成簽約後並交付1,071萬元價金無誤，並非向○○○購買『紅單』取得預售屋之權利。況依一般實務，「紅單」交易僅係「紅單」權利取得人交付少許權利金，而取得與建設公司洽定預售屋買賣契約之權利，觀諸本件李麗珍交付之價金達1,071萬元，交付如此高額之代價而僅取得「紅單」之洽定預售屋買賣契約之權利，實難想像。李麗珍確係與和興公司及廖雅惠簽訂買賣契約，而非「紅單」權利讓與之同意，是和興公司、廖雅惠抗辯：李麗珍於本件支付款項係向○○○購買紅單權利云云，有悖常情，應無可採。

2.又和興公司、廖雅惠所舉證人○○○於本院109年9月23日審理時到庭具結證稱：「…（問：上開買賣契約書，上訴人李麗珍係向何人買購契約上所載之房地？）李麗珍房地是跟和興建設開發公司買的。…（問：若上訴人李麗珍所購買之系爭房地，之前既曾出售予第三人○○○，今又出售予李麗珍

，證人是否知悉○○○買賣契約如何處理？）○○○有跟和興公司解約，解約之後，我們再跟和興公司簽約。…（問：簽約過程中，李麗珍有與○○○曾經談過紅單權利交易？或是否有就買賣標的達成合意嗎？）那是透過○○○仲介談的，之前都沒有跟○○○見面，也都沒有寫過紅單權利讓與的書面、也沒有談過，只有當天和○○○見過面，我們當天簽的買賣契約，也確實是跟和興開發簽的…」等語（見本院卷第126至127頁、第131頁），及證人○○○於本院109年10月28日審理時具結證述：「…（法官實物投影提示上訴人李麗珍與被上訴人和興開發建設有限公司及被上訴人廖雅惠名義之房地買賣契約書〈見原審卷7至12頁〉，有無看過？）我沒有看過。(問：之前在《106年重上字第187號》事件中曾經到場作證表示『應該算是李麗珍向我買，為何出賣人會簽被上訴人和興開發建設有限公司及被上訴人廖雅惠我不清楚』等語〈見該卷第112頁反面〉，上述所說：應該算是李麗珍向你買，李麗珍是要向你買什麼？)李麗珍是向建設公司買的，不是向我買。…。剛才我說紅單是我另外付錢給建設公司，這個跟工程沒有關係，意思就是預購房子的權利，…，後來建設公司將錢還給我，我就把預購房子的權利還給他們了，建設公司如何處理原來我買的紅單，我就不知道了。我也不認識李麗珍。…」等語（見本院卷第149頁），依上開證人證述之內容，足認陳皇端原係與和興公司購買房地，嗣其與和興公司解約後，再由李麗珍直接與和興公司、廖雅惠簽約買賣契約。李麗珍與○○○之間並無所謂紅單權利買賣。

3.基上，系爭買賣契約確為李麗珍與和興公司及廖雅惠間之房地買賣契約，而非李麗珍與○○○間之紅單權利買賣契約，應可認定。

二、系爭房地產買賣契約書確已生效，系爭房地產買賣契約書並非為「假買賣、真借款」。

(一)系爭房地產買賣契約書確已生效：

和興公司、廖雅惠有授權○○○與李麗珍簽訂系爭房地產買賣契約書，和興公司、廖雅惠抗辯系爭房地產買賣契約書上賣方之印文係○○○盜蓋，並無理由，已如前述，○○○代理和興公司、廖雅惠與李麗珍簽訂系爭房地產買賣契約自屬合法有效。至於○○○代理和興公司、廖雅惠與李麗珍簽訂系爭房地產買賣契約取得之價金是否有依約交付和興公司、廖雅惠，屬○○○與和興公司、廖雅惠間之法律糾葛與李麗珍無涉，和興公司、廖雅惠徒以並未收受李麗珍所交付之款項，而抗辯系爭房地產買賣契約並未生效云云，自無可採。

(二)系爭房地產買賣契約書並非為「假買賣、真借款」：

1.和興公司、廖雅惠雖辯稱系爭房地之買賣款項為有成公司與○○○向李麗珍之消費借貸金額，並以房地買賣作為消費借貸債權之擔保，實為「真借款，假買賣」云云。惟查：證人即有成公司之下包廠商易融公司之實際負責人○○○於本院證稱：「我有向有成營造公司轉包結構部分的工程，並同時向和興公司買這一戶房屋，以2,900萬元購買，以每一期部分工程款抵繳房屋價款...我這種情形叫做買紅單」等語(見本院前審卷第112頁)。於本院109年10月28日審理時亦具結證述：「…（法官實物投影提示上訴人李麗珍與被上訴人和興開發建設有限公司及被上訴人廖雅惠名義之房地買賣契約書〈見原審卷7至12頁〉，有無看過？）我沒有看過。(問：之前在《106年重上字第187號》事件中曾經到場作證表示『應該算是李麗珍向我買，為何出賣人會簽被上訴人和興開發建設有限公司及被上訴人廖雅惠我不清楚』等語〈見該卷第112頁反面〉，上述所說：應該算是李麗珍向你買，李麗珍是要向你買什麼？)李麗珍應該是向建設公司買，應該不是向我買。…。剛才我說紅單是我另外付錢給建設公司，這個跟工程沒有關係，意思就是預購房子的權利，…，後來建設公司將錢還給我，我就把預購房子的權利還給他們了，建設公司如何處理原來我買的紅單，我就不知道了。我也不認識李麗珍。…」等語（見本院卷第149頁）；另證人即○○○

之配偶○○○於本院證稱：「我們承攬有成營造公司的工程，因有成公司與和興公司是同公司，有找我們跟他們買一棟房屋，並以此做為承攬工程之條件。因為當時房子還沒有蓋好，可能連建照都還沒有下來，所以我們那時是買紅單，是以我先生個人名義簽約的，出賣人的部分我沒有注意看，買賣契約書只有一份留在會計黃小姐那裡，我們這邊沒有，留在那邊的目的是做為工程款抵付買賣價金用，後來一共扣了6期960萬元，加上部分的尾款，全部1,071萬元。…這期間我們也有要轉賣房屋的意思，剛好東森房屋仲介的朋友介紹李麗珍他們來買，103年6月12日簽約時，不是我們與李麗珍他們簽約，是和興公司直接跟他們簽，那天在場有我與○○○、李麗珍他們那邊三人、仲介那邊也有三人，和興公司那邊有會計黃小姐，○○○也有在公司，但主要是黃小姐在處理，還有一位和興公司叫來的代書。因為我們當時是跟和興公司買紅單，所以李麗珍開出的1,071萬元支票是開給和興公司，和興公司在支票後面背書後再轉給我們，當做解除買賣契約返還房屋的價款等語(見本院前審卷第113頁)。由上開證人○○○、○○○之證述內容可知，本件系爭房地原係由○○○向和興公司購買，於○○○與和興公司解約後，由李麗珍與和興公司、廖雅惠重新簽購買賣契約，而李麗珍交付部分價金1,071萬元，和興公司則將李麗珍交付之款轉交付予○○○項用以清償○○○解約和興公司應予清償之款項無誤。

2.李麗珍交付予○○○之簽約款1,071萬元之支票，雖未存入和興公司或聯名帳戶內，惟證人○○○證稱：「原來我們有積欠營造廠(指易融公司)營造款，營造款我們付不出來，所以跟營造廠商簽定買賣契約，然後用營造款來抵付買賣價金，金額是1,076萬元(應係1,071萬元之誤)左右，後來因為營造廠本身資金有困難，所以找李麗珍來承受買賣契約，李麗珍有付1,076萬元左右給營造廠。」等語（見原審卷第139頁）。再參以系爭支票最後係由○○○以個人名義存入妹妹林

尚霖000000000000000號帳戶，除經證人○○○證述在卷(見本院前審卷第113頁反面)外，亦有支票影本附卷足憑(見原審卷第13頁)。足見李麗珍確實有與和興公司及廖雅惠簽訂房地產買賣契約。

3.和興公司、廖雅惠又抗辯，李麗珍交付予○○○之1,071萬元支票，同時有和興公司及有成公司背書(見原審卷第13頁)，惟有成公司並非系爭房地之出賣人，在支票背書有違常情等語。惟查，李麗珍既交付系爭1,071萬元支票予和興公司作為買賣價金之支付，和興公司就該支票如何處分，本非李麗珍可得置喙，是系爭支票事後如何背書，與李麗珍無涉。且○○○既係因承攬有成公司之下游工程而向和興公司購買預售屋，並以工程款抵付價金，則於和興公司以李麗珍之支票作為退還購屋之價款時，併要求有成公司背書，亦符經驗法則。

4.和興公司、廖雅惠復抗辯依房地買賣實務經驗，一般人支付簽約款時，鮮有超過總價金20%之情形，本件李麗珍一次就支付37%左右之簽約款【計算式：1,071萬÷ 2,900萬≒0.37】，顯有違常情云云。惟本件買賣契約之標的，因前經○○○與和興公司購買，和興公司與○○○解約，而由李麗珍轉向和興公司購買，買賣契約議訂以○○○前所交付之價金作為第一次付款金額，而和興公司於取得金額後對○○○清償，以解決○○○就系爭買賣標的之糾葛，並無違反常情之處，自不得依和興公司、廖雅惠單方臆測之詞而為和興公司、廖雅惠有利之認定。

5.和興公司、廖雅惠又抗辯，李麗珍於交付簽約款支票後，○○○並未依買賣契約書第4條之約定，同時交付所有權狀正本及身分證影本等。惟證人即和興公司之股東王永光於原審證稱：當時合作的時候就有約定房屋的所有權狀都由我保管，過戶的時候才拿出來，我沒有將所有權狀正本交付予○○○等語（見原審卷第99頁）；另證人即代書陳慶龍於原審證述：這份契約原本是用在買賣雙方當事人非建設公司的定型

化契約，所以當時並沒有按照上面寫的，交付簽約款時就交付所有權狀，因此才會另外約定103年7月31日由雙方交付證明文件及用印等語（見原審卷第99頁反面至第100頁反面）。依前述證人所證述內容，李麗珍於交付簽約款時雖未同時取得所有權狀正本及出賣人之身分證影本，亦不足以推論系爭房地買賣契約係屬虛偽。

6.基上，尚難依和興公司、廖雅惠單方臆測之詞，即認系爭房地之買賣款項實為有成公司與○○○向李麗珍之消費借貸金額，並以房地買賣作為消費借貸債權擔保之事實存在，和興公司、廖雅惠抗辯本件交易實為「真借款，假買賣」云云，應無可採。

三、和興開發公司、廖雅惠並無授權○○○與李麗珍洽談解除買賣契約之事，○○○與李麗珍合意解除買賣契約返還簽約款，並同意給付李麗珍500萬元違約金，對和興公司、廖雅惠不生效力。

(一)和興開發公司、廖雅惠並無授權○○○與李麗珍洽談解除買賣契約之事：

1.按受任人受概括委任者，得為委任人為一切行為。但為和解行為，須有特別之授權，民法第534條第4款定有明文。查○○○於104年7月20日在和興公司之接待會館與李麗珍委託之○○○洽談系爭房地買賣契約履行之事，○○○表示因股東及稅務問題無法解決，雙方達成解約協議，○○○同意返還李麗珍1,071萬元及另外給付500萬元違約損害賠償金，並解除契約。○○○與李麗珍就系爭房地買賣契約所為之解約協議，應屬雙方就和興公司、廖雅惠遲未履行系爭房地買賣契約所為之和解方案。此由系爭房地買賣契約書第12條第2款約定：「賣方如不履行契約所定各項義務者，即為賣方違約。買方得限期催告履行，逾期仍不履行買方得解除契約，解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付已付房地價款同額之違約金。惟該違約金以不超過房地總價款15%為限

。買方不得另行請求損害賠償。」依此計算，和興公司、廖雅惠違約而需支付之違約金，原則上不得超過435萬元，且李麗珍不得另行請求損害賠償，然上開解約協議所約定之違約金卻高達500萬元，即可證明。

2.○○○雖受和興公司、廖雅惠之概括委任處理房地買賣事宜，然○○○仍需取得和興公司、廖雅惠之特別授權，方得代表和興公司、廖雅惠與李麗珍為和解行為。而觀諸補充協議書，並無和興公司、廖雅惠特別授權李麗珍與買方為和解行為之文字。且證人○○○復證稱其與李麗珍和解未得廖雅惠同意等語（見原審卷第49頁反面）。則李麗珍主張○○○經和興公司、廖雅惠授權之範圍當然包括解約部分云云，自非可採。至於李麗珍主張○○○為和興公司之總經理，當然有代理和興公司、廖雅惠洽談解約之權限云云，惟○○○僅係與和興公司、廖雅惠間有合建之合作關係，已如前述，況○○○亦證稱：沒有在和興公司任職（見原審卷138頁反面），故李麗珍此部分之主張，亦屬無據。

3.另按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限；代理權之限制及撤回，不得以之對抗善意第三人。但第三人因過失而不知其事實者，不在此限，民法第169條、第107條分別定有明文。查○○○在系爭房地買賣契約書上所蓋用和興公司、廖雅惠之印章，其下方特別註明為「簽約專用章」，顯見○○○僅有受和興公司、廖雅惠之授權簽訂買賣契約，其被授權之範圍自不包括解約協議。且承前所述，○○○既須經和興公司、廖雅惠之特別授權始得與李麗珍為和解行為，和興公司、廖雅惠與李麗珍和解自不包括在原來簽訂契約之概括授權範圍內，和興公司、廖雅惠就此並無以自己之行為表示以代理權授與他人，亦無對○○○之代理權加以限制之問題。至於○○○與李麗珍談妥解約協議之地點雖位在臺中市○○區○○路○○○號之接待會館，惟該地址非和興公司

之登記地址（見原審卷第27頁）。且證人○○○及○○○均證稱該地址為和興公司與有成公司二家公司之辦公室等語（見原審卷第140、141頁），並非單由和興公司使用。參以○○○為有成公司之實際負責人，則○○○與李麗珍在該地址談妥解約協議，能否據此即謂和興公司、廖雅惠有授予○○○代理權之表見事實，亦有疑義。故李麗珍主張○○○與其洽談解約，構成表見代理，和興公司、廖雅惠應負授權人之責任，尚非可採。

4.基上，李麗珍陳稱○○○同意給付500萬元違約金，對和興公司、廖雅惠即生效力云云，於法無據。

(二)○○○與李麗珍合意解除買賣契約返還簽約款，並同意給付李麗珍500萬元違約金，對和興公司、廖雅惠不生效力：

和興開發公司、廖雅惠並無授權○○○與李麗珍洽談解除買賣契約之事，則○○○與李麗珍合意解除買賣契約，並同意由和興開發公司、廖雅惠給付500萬元違約金對和興開發公司、廖雅惠不生效力，已如前述，是和興開發公司、廖雅惠並無依解除契約之合意而應給付李麗珍500萬元之義務存在，李麗珍陳稱○○○同意給付500萬元違約金，對和興公司、廖雅惠即生效力，和興開發公司、廖雅惠應依約給付李麗珍500萬元云云，於法無據。

四、李麗珍得依法對和興公司、廖雅惠解除契約，兩造間之買賣契約已於106年11月2日解除。

(一)按「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。」、「債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。」，民法第226條第1項、第256條定有明文。

(二)本件和興公司、廖雅惠已將系爭房地出售予第三人，並於105年6月15日辦理登記完畢，為兩造所不爭執（見不爭執事項九），則和興公司、廖雅惠就系爭房地買賣契約之履行已陷於主觀給付不能，從而，李麗珍自得依法對和興公司、廖雅惠解除契約。茲李麗珍已於106年11月2日以書狀為解除契約之意思表示，和興公司及廖雅惠於當日收受繕本(見本院前

審卷第42頁)。故兩造間之買賣契約已於106年11月2日解除，應可認定。

五、李麗珍得依解除買賣契約之法律關係，請求和興公司、廖雅惠返還簽約款1,071萬元及違約金160萬6,500元。

(一)「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。」民法第259條第1款、第2款定有明文；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。」民法第203條亦定有明文。卷附系爭房地產買賣契約書第12條第2項約定：「賣方如不履行契約所定各項義務者，即為賣方違約。買方得限期催告履行，逾期仍不履行買方得解除契約，解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方‧‧」，即是將前述解除契約之返還價金及給付利息法律效果約定於契約之中，於李麗珍解除系爭房地買賣契約時，自得依約請求和興公司、廖雅惠返還已收之價金以填補損害。本件和興公司、廖雅惠已將系爭房地出售予第三人，並於105年6月15日辦理登記完畢，和興公司、廖雅惠就系爭房地買賣契約之履行已陷於主觀給付不能，且系爭兩造間之買賣契約已於106年11月2日解除等情，已如前述，李麗珍訴請和興公司、廖雅惠給付其1,071萬元及自起訴繕本送達翌日（即105年6月22日）起，至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由。

(二)「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。」、「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」民法第250條、第252條各定有明文。

1.系爭房地產買賣契約書第12條第2項約定：「賣方如不履行契約所定各項義務者，即為賣方違約。買方得限期催告履行，逾期仍不履行買方得解除契約，解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付已付房地價款同額之違約金。惟該違約金以不超過房地總價款15%為限，買方不得另請求損害賠償。」，是依上開違約金之條款約定，於賣方（和興公司、廖雅惠）債務不履行時，應支付違約金予買方（李麗珍），且約定買方不得另請求損害賠償，依其文義，買賣雙方所約定之違約金應屬因不履行而生損害之賠償總額無誤。

2.如前所述，和興公司、廖雅惠就系爭房地買賣契約之履行，因其等將系爭房地出售予第三人並辦畢有權移轉登記，已陷於主觀給付不能，且系爭兩造間之買賣契約已於106年11月2日解除，是賣方（和興公司、廖雅惠）有債務不履行之情事甚明，李麗珍主張其得依約請求和興公司、廖雅惠給付違約金，應屬有據。

3.違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院90年度台上字第857號民事裁判要旨參照）。茲查，系爭房地產買賣契約書第12條第2項約定於賣方不履行契約並經買方解除契後，賣方除應將已收之價金（1,071萬元）加計利息返還外，並應支付已付房地價款同額（1,071萬元）之違約金，惟契約復約定違約金以不超過房地總價款15%（即29,000,000元x0.15=4,350,000元），是系爭買賣契約所約定之違約金數額不得逾435萬元，應可認定。又本件買賣契約所約定之價金為2,900萬元，李麗珍於給付2,900萬元價金時可請求賣方（和興公司、廖雅惠）給付至多435萬元違約金，然今日李麗珍僅給1,071萬元價款，如仍命和興公司、廖雅惠應給付李麗珍435萬元違約金，顯屬失衡，本院審酌上情，認為李麗珍

主張依契約總價百分之15計算之金額作為違約金，核屬過高，應以李麗珍給付價金與總價之比例，酌減計算較屬適當。依此計算結果，李麗珍得請求和興公司、廖雅惠給付之違約金為160萬6,500元（計算式：1,071萬元÷ 2,900萬元x 435萬元=160萬6,500元，元以下四捨五入）。李麗珍請求和興公司、廖雅惠給付違約金160萬6,500元及自106年11月2日民事準備狀送達翌日（即106年11月3日）起之法定遲延利息，於法有據，惟李麗珍逾此金額之違約金請求，尚屬無據，不應准許。

柒、綜上所述，○○○與李麗珍簽訂系爭房地買賣契約係經和興公司、廖雅惠之授權，買賣契約自屬有效，茲因和興公司、廖雅惠已將系爭房地所有權移轉登記予第三人，就系爭房地買賣契約已有給付不能之情事，李麗珍自得解除契約請求和興公司、廖雅惠返還已付之價金1,071萬元及遲延利息；且李麗珍亦得依約請求和興公司、廖雅惠給付違約金160萬6,500元。從而，李麗珍依解除契約價金返還請求權，請求和興公司、廖雅惠給付1,071萬元，及自105年6月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息；及依違約金給付請求權，請求和興公司、廖雅惠給付160萬6,500元，及自106年11月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。上開應准許之部分，原審就其中和興公司、廖雅惠應給付李麗珍違約金160萬6,500元，及自106年11月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為李麗珍敗訴之判決，尚有未合，李麗珍指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第二項所示。至於上開其餘應准許之價金即1,071萬元本息部分，原審為李麗珍勝訴之判決，並諭知李麗珍供擔保後，得假執行；及不應准許部分，原審判決為李麗珍敗訴之諭知，並駁回其此部分假執行之聲請，均無不合，和興公司、廖雅惠之上訴、李麗珍之其餘上訴，均無理由，應予駁回。

捌、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。

玖、據上論結，本件李麗珍之上訴為一部有理由、一部無理由，和興公司、廖雅惠之上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，判決如主文

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　27　　日

民事第三庭　審判長法　官　黃玉清

法　官　許旭聖

法　官　涂秀玲

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　康孝慈

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　27　　日