

臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度重上字第92號

上訴人 翔譽國際資產股份有限公司

法定代理人 張馨心

訴訟代理人 王聖舜律師

吳榮庭律師

被上訴人 祥群開發有限公司

兼法定代理 楊芳銘

人

共 同

訴訟代理人 黃泰翔律師

被上訴人 太禾不動產仲介股份有限公司

法定代理人 薛麗雅

被上訴人 郭怡君

共 同 何曜男律師

訴訟代理人 徐鼎盛律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年5月4日臺灣高雄地方法院108年度重訴字第100號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於109年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人應同意被上訴人祥群開發有限公司向合泰建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（銀行別：台新國際商業銀行建北分行、帳號：00000-0000000000）內逾新臺幣柒佰貳拾伍萬元部分之裁判廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人祥群開發有限公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

本訴第一、二審訴訟費用由上訴人負擔。反訴第一、二審訴訟費用，由被上訴人祥群開發有限公司負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

01 壹、程序事項

02 一、按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但
03 請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第
04 1項、第255條第1項第2款分別定有明文。上訴人原審主
05 張遭詐欺而簽立下開買賣契約，為此爰依民法第184條第1
06 項、第185條、第188條第1項、公司法第23條第2項等規
07 定，請求被上訴人連帶賠償（見原審審重訴卷第12頁）；嗣
08 於本院審理中追加主張因有可歸責於被上訴人太禾不動產仲
09 介股份有限公司（下稱太禾公司）之事由不能履行委託契約
10 ，以及被上訴人即太禾公司員工郭怡君身為經紀人員執行仲
11 介或代銷業務有故意、過失致其受損，而依不動產經紀業管
12 理條例第26條第1、2項請求太禾公司與郭怡君連帶賠償（
13 見本院卷第115頁）。核均係本於同一買賣契約、同一詐欺
14 等事實所衍生之請求，上訴人主張應連帶賠償之金額亦相同
15 ，其基礎事實同一，證據及爭點具有共通性，合於前開規定
16 ，應予准許。

17 貳、實體事項

18 一、上訴人（下稱翔譽公司）部分：

19 (一)本訴主張：伊承辦人員於民國107年12月間見太禾公司之員
20 工郭怡君於LINE訊息上所刊登之售屋廣告載明：「地坪：10
21 9.8坪、分區：商五」，且被上訴人祥群開發有限公司（下
22 稱祥群公司）在買賣契約所附標的物現況說明書（成屋）項
23 次40之「是否有拆除重建或禁建或糾紛之情事」勾選「否」
24 ，伊因而陷於錯誤，至同年月5日與祥群公司簽立不動產買
25 賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定以新臺幣（下同）1
26 億4500萬元購買如附表所示房地（下稱系爭房地），伊並已
27 依約給付首期簽約款1450萬元至訴外人合泰建築經理股份有
28 限公司（下稱合泰公司）之履約保證專戶。詎伊調閱登記謄
29 本後，始發現如附表編號2.所示之土地（下稱5-1地號土地
30 ，面積9平方公尺）之地目為道，屬於禁建及非商五分區，
31 並無交易價值，然此一足以影響交易之重要資訊，郭怡君並

01 未標示於系爭買賣契約上，且祥群公司負責人楊芳銘於
02 洽談交易過程中未告知此情，太禾公司人員以及經紀人洪伍
03 賢亦未在提示系爭買賣契約書附件之「不動產說明書－五福
04 指標旅店」（下稱系爭不動產說明書）時，向伊解說內容，
05 堪認楊芳銘有與郭怡君共同為詐欺行為致伊交付1450萬元，
06 伊並於107年12月18日發函予祥群公司為撤銷承買系爭房地
07 之意思表示。楊芳銘為祥群公司之負責人，出賣祥群公司所
08 有之系爭房地屬執行業務行為，祥群公司自應為其負責人行
09 為負損害賠償責任，太禾公司為經紀業，有可歸責之原因不
10 能履行委託契約，郭怡君身為經紀人員執行仲介或代銷業務
11 有前揭故意、過失行為，太禾公司對於郭怡君具有實質上指
12 揮及監督關係，亦應負連帶損害賠償責任，為此，爰依民法
13 第184條第1項、第185條、第188條第1項、公司法第23
14 條第2項等規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被上訴人應連
15 帶給付上訴人1450萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
16 止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執
17 行。

18 (二)反訴部分則以：祥群公司負責人楊芳銘與郭怡君既為以上共
19 同詐欺行為，致伊陷於錯誤而簽定系爭買賣契約，伊自得撤
20 銷受詐欺之意思表示，伊並無違約情事，祥群公司不得依約
21 主張沒收首期簽約款。縱認祥群公司反訴主張為有理由，但
22 伊於簽立系爭買賣契約後不到十日即主張撤銷，祥群公司此
23 際即得另行出售系爭房地而無任何損失，故違約金1450萬元
24 應酌減至零等語，資為抗辯。

25 二、被上訴人部分：

26 (一)太禾公司本訴答辯以：翔譽公司為專精於不動產買賣、開發
27 等業務之公司，系爭買賣契約交易金額高達1億4500萬元，
28 實無可能僅憑郭怡君所提供之1紙廣告單即陷於錯誤而簽定
29 系爭買賣契約；郭怡君於簽定系爭買賣契約前之107年12月
30 4日即提供系爭房地全部之地段地號等資料予翔譽公司，翔
31 譽公司自可經由全國地政網或向地政機關查得基本資訊；翔

譽公司負責人張馨心等人復於107年12月5日前往系爭房地查看後，始簽立系爭買賣契約，又系爭不動產說明書已清楚載明5-1地號土地之○○○區○道路用地，可見翔譽公司於簽立系爭買賣契約時，對於系爭房地之地目等資訊，均已有所掌握，係事後不願履約，始藉口5-1地號土地之地目為道，欲撤銷承買之意思表示。郭怡君並無有何隱匿或欺瞞交易資訊之詐欺行為等語置辯。

(二)郭怡君本訴答辯略以：翔譽公司原先並非要看系爭房地，係臨時起意方去現場查看系爭房地現況，伊並有提供系爭房地之門牌、地號予翔譽公司，之後翔譽公司才簽立系爭買賣契約，伊並無詐欺之情等語置辯。

(三)祥群公司與楊芳銘本訴答辯以：系爭房地並無違法遭拆重建、亦無依法被劃定禁建、建築糾紛等情事，係依建築法規而保留法定空地、道路退縮地以及截角退讓，故於標的物現況說明書（成屋）項次40「是否有拆除重建或禁建或糾紛之情事」勾選「否」，並非有何不當或詐欺情事。翔譽公司對於不動產具有高度專業性，自可查詢系爭土地分區使用狀況，且其負責人於107年11月28日亦會同仲介人員現地勘察而知悉系爭房地呈截角建築之外觀，復於107年12月4日取得系爭房地之地號、門牌與面積，對系爭房地之相關資訊已充分掌握後才為簽約，簽約時系爭不動產說明書之「產權調查表」內已載明5-1地號土地之○○○區○道路用地，經翔譽公司審閱確認無誤後簽名蓋印。翔譽公司乃事後毀約，始藉詞推諉不知5-1地號土地地目為「道」等語置辯。

(四)祥群公司於原審反訴主張：翔譽公司以伊公司負責人楊芳銘及郭怡君共同詐欺為由，而解除系爭買賣契約或撤銷承買之意思表示，均屬無據，系爭買賣契約仍繼續有效，然因翔譽公司未遵期給付備證用印款，伊先以存證信函催告翔譽公司於10日內儘速給付，因翔譽公司仍拒絕履行，伊即依系爭買賣契約第12條第1項之約定，於108年1月17日以存證信函通知翔譽公司解除系爭買賣契約，故伊得依系爭買賣契約第

01 12條第2項後段請求沒收翔譽公司業已支付於履約專戶內之
02 簽約款1450萬元。為此，依法提起反訴，並聲明：(一)翔譽公
03 司應同意祥群公司向合泰公司領取履約保證專戶（銀行別：
04 台新國際商業銀行建北分行、帳號：00000-0000000000）內
05 之1450萬元；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

06 三、原審判准被上訴人反訴之請求，駁回上訴人本訴之請求。上
07 訴人不服，提起上訴，並就其本訴請求太禾公司與郭怡君連
08 帶賠償部分，追加不動產經紀業管理條例第26條第1、2項
09 為請求權基礎。上訴人於本院就本訴部分上訴聲明：(一)原判
10 決廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴人1450萬元，及自起訴
11 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
12 (三)上訴人願供擔保，請准予宣告假執行。就反訴部分，上訴
13 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之
14 聲請均駁回。被上訴人於本院上訴答辯聲明：上訴駁回。

15 四、兩造不爭執事項：

16 (一)太禾公司員工郭怡君於107年11月間，以LINE訊息提供系爭
17 房地之出售廣告予翔譽公司員工毛韋翔，該廣告上載明：「
18 地坪：109.8坪、建坪541.38坪、分區：商五」等資訊。

19 (二)郭怡君於107年12月4日將系爭房地地號、門牌號碼以及面
20 積，以LINE訊息提供予毛韋翔。

21 (三)翔譽公司經由太禾公司之居間仲介，於107年12月5日與祥
22 群公司簽立系爭買賣契約，約定翔譽公司以1億4500萬元向
23 祥群公司購買系爭房地，翔譽公司已依約給付首期簽約款14
24 50萬元至合泰公司之系爭履約專戶。

25 (四)翔譽公司先後於107年12月14日、18日分別以公司名義及委
26 請律師發函，通知到達祥群公司、太禾公司，主張受詐欺而
27 依民法第92條規定撤銷承買系爭房地之意思表示。

28 (五)祥群公司於107年12月28日以存證信函催告翔譽公司依約履
29 行107年12月26日之備證用印款5800萬元，函到10日內給付
30 。嗣於108年1月17日以翔譽公司未給付備證用印款為由，
31 依系爭買賣契約第12條，以存證信函通知翔譽公司解除系爭

買賣契約。

(六)翔譽公司於87年12月11日設立登記，所營事業包括：住宅及大樓開發租售、投資興建公共建設、都市更新重建、不動產買賣租賃、一般旅館等業務。

五、本院之判斷：

(一)祥群公司負責人楊芳銘及郭怡君並無詐欺或隱匿5-1地號土地為道路用地之資訊，致翔譽公司陷於錯誤而與祥群公司簽定系爭買賣契約：

1.按民法上所謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示。被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任，最高法院56年台上字第3380號、44年台上字第75號判決意旨參照。是民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤，而為不利於己之意思表示者，始足當之，且當事人主張其意思表示係被詐欺而為之者，應就其被詐欺之事實，負舉證之責任。

2.經查，系爭買賣契約之緣起，乃翔譽公司人員毛韋翔經由友人介紹而認識郭怡君，毛韋翔先於107年11月27日傳送LINE訊息請郭怡君提供房產物件資料，郭怡君先推薦「亞洲新灣區」等商辦店面，毛韋翔覆以希望提供一般店面資訊，故而郭怡君再傳送市區、旗津等處商辦店面的相關資訊，期間於107年11月28日下午1時21分許，郭怡君首次提供系爭房地之資訊予毛韋翔，同時亦提供其他多筆作為飯店營業之店面物件，嗣毛韋翔於當晚11時20分許傳送訊息予郭怡君，表示翔譽公司老闆就郭怡君所提供眾房產物件中，對於系爭房地有好感，故請郭怡君提供包括系爭房地原屋主與租客契約有無繼受效力、是否移轉，地主承諾降價有無另立協議或相關回補條文，以及目前調幅為第幾次、距離上次調幅多久等系爭房地完整資料供其參考，此後毛韋翔與郭怡君又再就其他房產物件續行討論，郭怡君並於同年11月30日傳送定型化買

賣契約、定型化價金履約保證書，以及系爭房地簡報資料電子檔與履保專戶等資訊予毛韋翔，並告知毛韋翔其已經前去年與系爭房地以及其他房地之所有權人商談；嗣郭怡君於同年12月4日上午10時49分傳送系爭房地門牌、地號、面積以及所有權人為祥群公司之資訊予毛韋翔，復約定於隔日見面簽定系爭買賣契約等情，有LINE訊息在卷可證（見原審審重訴卷第185-265頁）。堪認翔譽公司係因有意購買高雄市商辦房產而洽詢郭怡君請其尋覓適合物件，郭怡君前後提供數十筆房產物件供翔譽公司參考，在翔譽公司主動表達對於系爭房地之興趣後，郭怡君再將系爭房地地號、門牌號碼以及面積等資料，以LINE訊息提供翔譽公司，翔譽公司綜合判斷後決議簽定系爭買賣契約等情明確，要難謂郭怡君與祥群公司之負責人楊芳銘事前合謀，故意鎖定系爭房地為標的，共同詐欺翔譽公司購買之。

3. 且查，祥譽公司簽立系爭買賣契約當時，太禾公司所提出之系爭不動產說明書既已清楚載明5-1地號土地○○○區○○道路用地」，非如其餘土地為第五種商業區（見原審審重訴卷第294頁），足見翔譽公司簽定系爭買賣契約時，確已明確知悉5-1地號土地為道路用地，其餘建物所坐落之土地方屬第五種商業區等情明確。雖翔譽公司主張其僅參閱太禾公司提出之系爭不動產說明書封面以及後面第1、2頁即為用印、簽名，未詳閱其他部分云云（見原審卷第91頁），惟查，翔譽公司法定負責人所簽名、蓋章之同頁說明書上方即標明：「不動產說明書視（同）買賣（租賃）契約書之一部份，附件資料……*產權調查表*標的物現況說明書……」等語（見原審審重訴卷第291頁），顯為翔譽公司法定負責人簽名、用印時所能閱覽，而衡以翔譽公司欲購買價金逾億元之不動產，殊無可能在既知系爭不動產說明書包括產權調查表、標的物現況說明等資料之情形下，不為翻閱後方詳細資料以評估購買與否，翔譽公司主張並未審閱到系爭不動產說明書後面記載5-1地號土地○○○區○○道路用地」之資料

，洵無可採。至翔譽公司主張其於簽定系爭買賣契約當時，未及審閱系爭不動產說明書云云，然並無提出證明太禾公司或祥群公司限制其審閱時間、催促或命翔譽公司必須盡快決定是否簽定系爭買賣契約等事實之證據資料，主張亦無可採。

4. 又查，翔譽公司早於87年12月11日即設立登記，所營事業包括：住宅及大樓開發租售、投資興建公共建設、都市更新重建、不動產買賣租賃、一般旅館等業務，此有經濟部商工登記公示資料查詢服務、公司登記資料查詢可證（見原審審重訴卷第179-181頁、第381-387頁），並為其所不爭執，顯見翔譽公司自應熟稔不動產交易重要資訊之蒐集、分析。且查，任何人只要使用HiNet帳號及密碼，或以點數卡帳號使用者，搭配「自然人憑證」或「工商憑證申請」即可直接登入全國地政電子謄本系統申領各類謄本，此有「我的E政府」網頁在卷可證（見本院卷第229頁），且依翔譽公司所提供107年12月18日網路申領之電子謄本上所載申請人為毛韋翔（見原審審重訴卷第37頁），以及翔譽公司委任律師所寄發予祥群公司之律師函明載：「本公司調閱上開各筆土地之土地登記謄本以查證產權」等語（見原審審重訴卷第441頁），可見翔譽公司對於網路申領系爭房地之電子謄本操作流程確屬熟稔，亦確實依此查得系爭土地謄本。又上訴人自陳無庸帳號密碼即得登入高雄市都市計畫地理資訊網站，且其所列印之網頁即已載明「5-1號土地為道路用地」（見原審審重訴卷第49頁，本院卷第169頁），益徵翔譽公司在簽定系爭買賣契約前，本得就郭怡君業已提供之地號、面積等概況資訊，在全國地政電子謄本系統進行網路申領並列印系爭房地之謄本以查證地目、使用分區等資訊，亦得輸○○○區○○段及地號於高雄市都市計畫地理資訊網站後，查知系爭土地之位置及分區使用情形，故翔譽公司主張其屈居資訊劣勢而遭郭怡君和楊芳銘共同詐欺，致其在簽定系爭買賣契約前無法得知5-1地號土地為道路用地云云，實非可信。

01 5.翔譽公司雖主張郭怡君於107年11月間以LINE訊息提供系爭
02 房地之出售廣告給翔譽公司，該廣告上載明：「地坪：109.
03 8坪、建坪541.38坪、分區：商五」等資訊，此舉係以不實
04 資訊詐欺翔譽公司云云。細繹郭怡君於簽定系爭買賣契約前
05 之107年11月28日以LINE訊息所寄發之廣告，標題為「五福
06 指標▲旅店」，下載：「地址○○○區○○○路○○號、地坪
07 ：109.8坪、建坪541.38坪、分區：商五、結構：鋼筋混凝土（地下1樓，地上5樓）」（見原審審重訴卷第17頁、第
08 207頁），顯見郭怡君傳送此物件之廣告訊息，重在表達「
09 旅店」即建物本身所在分區為第五種商業區。而查，除5-1
10 地號之道路用地外，系爭建物所坐落之其餘大面積土地確均
11 為第五種商業區之使用分區，此有高雄市政府都市發展局土
12 地使用分區證明書可證（見原審審重訴卷第133頁），顯證
13 郭怡君並無故為虛偽不實之資訊告知。上訴人僅以區區5-1
14 號土地9平方公尺之截角退縮地非屬第五種商業區，與前揭
15 LINE訊息上廣告記載不同為由，主張遭郭怡君欺瞞、詐欺，
16 自無可採。
17

18 6.翔譽公司再主張郭怡君在系爭買賣契約第1條土地標示及買
19 賣權利範圍之表格，刻意漏填「地目」，而有故意隱瞞之情
20 事云云。經查，系爭買賣契約第1條土地標示及買賣權利範
21 圍之表格上，就附表編號1.至4.所示四筆土地，「地目」欄
22 位均為空白，並無獨漏或故意將5-1號土地標示錯誤地目之
23 情形（原審審重訴卷第21頁），且該表格就系爭房地之面積
24 、移轉持分、樓房層數均記載正確，作為系爭買賣契約附件
25 之系爭不動產說明書亦已清楚載明5-1地號土地○○○區○
26 ○道路用地」，非如其餘土地為第五種商業區，業如前述，
27 足見翔譽公司簽定系爭買賣契約時，確已明確知悉5-1地號
28 土地為道路用地，並不致因系爭買賣契約第1條土地標示及
29 買賣權利範圍之表格未特別填具「地目」而有陷於錯誤之情
30 事。
31

7.翔譽公司另執楊芳銘於標的現況說明書之「是否有拆除重建

或禁建或糾紛之情事」欄位勾選「否」（見原審審重訴卷第28、308頁），此有加深或維持其承辦人員誤認5-1地號土地為「商五」用地之認知云云。惟依現有建築法及縣市建築管理自治條例，均有規範法定空地、道路退縮地及截角退讓地（例：高雄市建築管理自治條例第28條第1項前段規定：「於都市○○道路或依法公告道路之交又處建築者，應依附表一規定截角退讓。」），故系爭土地如有因法定空地、道路退縮地及截角退讓地而依法不得興建建物之情形，本即無庸特別於現況標的說明書內揭明，此應為長期的從事不動產投資、開發之翔譽公司所知之甚明。是現況標的說明書之「禁建」者，應係指於建築法規外，依其他法令所為之特別禁建限制而言，諸如為維護公路路基及行車安全安全而於公路兩側禁建之公路法第59條、依大眾捷運系統兩側禁建限建辦法所為於大眾捷運系統之場、站、路線及設施兩側之禁建、市地重劃地區劃定後依平均地權條例第59條規定之禁建、重要軍事設施管制區周遭之禁建、或依民用航空法第32條規定對航空站、飛行場及助航設備四周之建築物之禁建。準此，翔譽公司並未提出系爭土地有建築法規以外之法令所為之禁建等相關事實，則祥群公司或太禾公司於標的現況說明書上「禁建」欄位勾選「否」，非與事實不符，難認有行使詐術致翔譽公司有誤認之情。

8. 翔譽公司再主張因太禾公司人員並未在提示系爭不動產說明書時，現場解說內容，經紀人洪伍賢亦根本未在現場，致令翔譽公司簽定系爭買賣契約時有遭詐欺之情事云云。經查，系爭買賣契約簽定時，翔譽公司在場人為負責人張馨心、員工毛韋翔、張修清，祥群公司在場人為負責人楊芳銘，太禾公司在場人為郭怡君、店長蘇俊峰、行銷專員李豪以及代書林幸美，經兩造於原審陳述明確（見原審卷第93頁），可見雖經紀人洪伍賢並未在場，但太禾公司店長、員工均有在場，且當場提示上載5-1地號土地為道路用地之系爭不動產說明書供翔譽公司閱覽，已如前述，況系爭不動產說明書上就

5-1 地號土地為道路用地之記載，文義清楚明確，客觀上易於理解，難認有另加解釋之必要，翔譽公司主張太禾公司未為解說、經紀人洪伍賢亦不在場，其因而遭詐欺簽定系爭買賣契約云云，並無可取。

9. 綜上，翔譽公司於簽署系爭買賣契約時，清楚知悉 5-1 地號土地為道路用地，翔譽公司亦未舉證證明郭怡君及楊芳銘施用詐術，以不實事項誑騙翔譽公司簽署，翔譽公司並無何陷於錯誤而簽署系爭買賣契約情事。則郭怡君及楊芳銘無庸負民法第 184 條第 1 項之侵權行為責任，進而翔譽公司依民法第 188 條第 1 項本文請求太禾公司與郭怡君負連帶賠償責任、依公司法第 23 條請求祥群公司與楊芳銘負連帶賠償責任，均無理由，應予駁回。

(二) 太禾公司並無因可歸責於其之事由不能履行委託契約，致委託人受損害；郭怡君亦無執行仲介或代銷業務之故意或過失致翔譽公司受損害：

1. 不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：五、不動產說明書。六、不動產租賃、買賣契約書」。第 23 條第 1 項規定：「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。」第 2 項規定：「前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。」第 24 條第 1 項規定：「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。」第 26 條第 1、2 項規定：「因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。」依前開法文，雖課予不動產經紀業者有提出不動產說明書，並應向交易相對人為解說之義務，然須以不動產經紀業者未為解說，導致交易相對人受損，不動產經紀業者及經紀

人員始應負損害賠償責任，亦即，不動產經紀業者或經紀人員未為解說與交易相對人受有損害間，須有因果關係為必要。

2. 經查，太禾公司店長、員工於翔譽公司簽定系爭買賣契約時在場，並予以提示系爭不動產說明書，而系爭不動產說明書上就5-1地號土地為道路用地之記載，文義清楚明確，翔譽公司無需另加解釋即能清楚知悉；且郭怡君於系爭買賣契約簽定前業已提供系爭房地地號等相關資訊，翔譽公司自能利用公開網站查知系爭土地之位置及分區使用情形，俱如前述，難認翔譽公司有因太禾公司員工於簽定系爭買賣契約時未特別就5-1地號土地為道路用地解說即致其陷於錯誤並受有損害。故太禾公司員工縱使未為解說，亦未導致翔譽公司受損，其間並無因果關係，翔譽公司依不動產經紀業管理條例第26條第1、2項請求太禾公司與郭怡君負連帶賠償責任，自無理由。

(三) 祥群公司反訴依系爭買賣契約第12條第2項後段請求翔譽公司應同意其向合泰公司領取履約保證專戶內之違約金1450萬元，應酌減為725萬元：

1. 按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，民法第250條定有明文。又按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正理由自明。觀諸系爭買賣契約第12條「違約責任」第1項約定：「甲（即翔譽公司）乙（即祥群公司）雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定七日以上期間催告通知後

仍不履行時，他方得逕行解除本契約。」第2項約明：「…
…如甲方毀約不買或有其他違約情事，乙方於解除本契約後
得沒收甲方已給付之全部款項。」（見原審審重訴卷第24頁
）。再觀諸系爭買賣契約第4條「價款給付」約定：備證用
印款5800萬元應於107年12月26日前給付（見原審審重訴卷
第22頁），屬有確定期限之給付，故如翔譽公司不遵期給付
，即屬不於適當時期履行債務，祥群公司即得沒收其已給付
之全部款項，充為損害賠償總額預定性之違約金。

2. 而查，翔譽公司主張遭郭怡君等人詐騙簽立系爭買賣契約並
主張撤銷，為無理由，已如前述，故其本應於107年12月26
日給付備證用印款5800萬元，但未給付，祥群公司於107年
12月28日發存證信函催告翔譽公司應於函到10日內給付前揭
用印款，翔譽公司仍未履行，故祥群公司依前揭系爭買賣契
約約定，於108年1月17日發存證信函解除系爭買賣契約，
並於同年1月22日發函告知翔譽公司以及合泰公司：因翔譽
公司違約拒不給付價款，經催告仍不履行，業經祥群公司依
系爭買賣契約約定解除契約，故得沒收已給付之1450萬元，
請合泰公司撥付等情，有存證信函在卷可證（見原審審重訴
卷第449-463頁）。祥群公司以翔譽公司違約且經催告履行
而不履行，依系爭買賣契約第12條第1項規定解除系爭買賣
契約為有理由，故祥群公司自得依系爭買賣契約第12條第2
項請求翔譽公司將已繳付存於合泰公司履約保證帳戶內之款
項轉作為違約金，翔譽公司並應同意合泰公司給付之。

3. 惟按當事人約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當
之數額，其是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及
當事人所受損害情形，以及債務人若能如期履行債務時，債
權人可得享受之一切利益等，以為酌定標準。債務已為一部
履行者，自亦得比照債權人所受利益減少其數額，最高法院
49年度台上字第807號、51年度台上字第19號判決意旨參照
。而查本件係成屋之買賣，買受人配合時序而分期付款，如
依系爭買賣契約第12條第2項後段約定，買受人違約時，由

出賣人沒收已繳納之款項，則買受人繳交價款少，縱違約情節嚴重，沒收金額亦少；繳交價款越多，雖違約情節輕微，被沒收違約金反而增多，此項約定顯然並非允當，故不得僅因翔譽公司與翔群公司業已約定系爭買賣契約第12條第2項，即認應尊重其等間之私法自治，而無酌減之餘地。

4. 經查，翔譽公司於107年12月5日與祥群公司簽立系爭買賣契約，約定翔譽公司以1億4500萬元向祥群公司購買系爭房地，翔譽公司業已支付10%之簽約款即1450萬元，但未依約於107年12月26日前給付5800萬元備證用印款，祥群公司於108年1月17日以翔譽公司未給付備證用印款為由，以存證信函通知翔譽公司解除系爭買賣契約等情，已如前述，顯見翔譽公司與祥群公司於107年12月5日簽立系爭買賣契約後，祥群公司即於108年1月17日解除系爭買賣契約，前後僅一個月餘，衡情系爭房地之市場交易價值應不致大幅跌落，祥群公司無論繼續持有或出售予他人，就其固有財產並無產生不利益，故系爭契約第12條第2項所約定之違約金顯有過高。本院斟酌系爭買賣契約為單純之成屋買賣，翔譽公司之違約，僅致祥群公司未能於契約約定期間獲得價金，此外並無其他重大影響，且祥群公司仍能就系爭房地出租收益或另為出售等一切情況，認翔譽公司應給付之違約金酌減為725萬元，較為相當。

5. 雖祥群公司引用「108年度營利事業各業所得暨同業利潤標準」所載不動產買賣之淨利率為17%（見原審卷第295頁），並依此主張其沒收之違約金僅為全部價金之10%，並非過高云云。然查所謂「同業利潤標準」，係由財政部各地區國稅局訂定，報請財政部備查。依所得稅法第79條及第83條規定，乃納稅義務人未依規定期限辦理結算申報，或已依規定期限辦理結算申報，於稅捐稽徵機關進行調查時，通知提示有關各種證明所得額之帳簿、文據，而未依限提示時，稽徵機關得依查得之資料或同業利潤標準核定其所得額。是以同業利潤標準係屬推定之課稅方式，其所訂利潤通常均偏高，

而具懲罰之性質，最高法院98年度台上字第2419號判決意旨參照。顯見同業利潤標準係就不同事業該年度全部所得額之調查後所核定之課稅基準，自難做為審酌本件僅單一筆買賣交易契約之違約金是否過高之適當基礎。

6.再祥群公司以其於102年1月30日購入系爭房地之價格，與系爭買賣契約價格之價格互較，主張其因翔譽公司違約而受有價差1900萬元損害，以此對照其沒收充為違約金之金額僅1450萬元，並無過高云云。然債權人因契約若能如期履行可得享受之利益，僅為衡量酌減違約金所應考慮之事項之一，自不得徒以祥群公司就系爭買賣契約原得享有之履行利益較該公司沒入充作違約金之額度為高，即謂該違約金無過高情事。反之，系爭買賣契約既經解除，祥群公司本得自由出售他人，而祥群公司並未能舉證證明解約當時系爭房地之價格已驟降，或有客觀上難以出售之情狀，則祥群公司當有另行獲取價差利益之機會，是更無從以祥群公司就系爭買賣契約未能取得之價金金額，作為違約金有無過高之衡估依據，祥群公司前揭主張自無可採。

六、綜上所述，郭怡君及楊芳銘並無施用詐術，以不實事項誑騙翔譽公司簽署系爭買賣契約，翔譽公司依民法第184條第1項、第185條、第188條第1項、公司法第23條第2項等規定，請求被上訴人連帶賠償，為無理由，翔譽公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為無理由，應予駁回。祥群公司反訴請求翔譽公司應同意其向合泰公司領取履約保證專戶內之725萬元違約金部分，為有理由，應予准許，逾此部分之請求為無理由，應予駁回，原審判決超逾上開應准許部分，為祥群公司勝訴之判決，並為附條件准、免假執行之宣告部分，於法尚有未洽，翔譽公司上訴指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，係有理由，爰由本院將該判決此部分予以廢棄，改判如主文第2項所示。翔譽公司於本院追加主張因有可歸責於太禾公司之事由不能履行委託契約，以及郭怡君身為經紀人員執行仲介或代銷業務有故意、過失，致

其受有損害，而依不動產經紀業管理條例第26條第1、2項
請求太禾公司與郭怡君連帶賠償，並無理由，應予駁回。
七、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，包括翔譽公司請求函詢高雄市政府地政局調閱太禾公司
因銷售內容與廣告不符而經查處之資料（本院卷第170-171
頁），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。
八、據上論結，上訴人之上訴為一部有理由、一部無理由，追加
之訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 11 月 4 日

民事第四庭

審判長法官 甯 馨
法官 何悅芳
法官 羅培毓

以上正本證明與原本無異。

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，其
未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（
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，並依附註條文規定辦理。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 109 年 11 月 4 日

書記官 陳雅芳

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表（謄本如原審審重訴卷第87-129頁）：

編號	不動產項目	面積	權利範圍	108年1月公告現值
1.	○○○區○○段○○號土地	74平方公尺	全部	10,378,796元
2.	○○○區○○段○○○○號土地	9平方公尺	全部	1,179,000元
3.	○○○區○○段○○號土地	248平方公尺	全部	34,782,992元
4.	○○○區○○段○○○號土地	32平方公尺	全部	4,488,128元
5.	○○○區○○段373 建號建物 (門牌：○○○路00號)	1,789.69平方 公尺(總面積)	全部	