

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度重訴字第100號

原告

即反訴被告 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

方浩鍵律師

葉凱禎律師

複代理人 吳軒宇律師

被告

即反訴原告 祥群開發有限公司

兼 上

法定代理人 楊芳銘

共同

訴訟代理人 黃泰翔律師

被告 太禾不動產仲介股份有限公司

法定代理人 薛麗雅

被告 郭怡君

共同

訴訟代理人 何曜男律師

徐鼎盛律師

何翊萍律師

上列當事人間因請求損害賠償事件，經本院於民國 109 年 4 月 20 日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應同意反訴原告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）內之新臺幣壹仟肆佰伍拾萬元。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

01 本判決第三項於反訴原告以新臺幣肆佰捌拾叁萬元為反訴被告供
02 擔保後，得假執行。但反訴被告如以新臺幣壹仟肆佰伍拾萬元為
03 反訴原告預供擔保，得免為假執行。

04 事實及理由

05 壹、程序事項

06 按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
07 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
08 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者
09 ，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
10 有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽
11 連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係
12 兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法
13 所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴
14 標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴
15 標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一
16 法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴
17 標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者
18 間有牽連關係。本件原告翔譽資產國際股份有限公司（下稱
19 翔譽公司）起訴主張因受被告社群開發有限公司（下稱社群
20 公司）及其法定代理人即被告楊芳銘（下稱楊芳銘）、被告
21 郭怡君（下稱郭怡君）之詐欺，故撤銷與被告祥群公司間之
22 買賣契約，並請求損害賠償；祥群公司則依同一買賣契約，
23 以原告即反訴被告（下逕稱翔譽公司）不履行買賣契約為由
24 ，反訴主張翔譽公司應給付懲罰性違約金，（審重訴卷第35
25 3頁），經核與翔譽公司在本訴所為攻擊、防禦方法相牽連
26 ，與上開規定相符，應予准許。

27 貳、實體事項

28 一、本訴部分

29 (一)翔譽公司主張：伊承辦人員於民國107年12月間見被告太禾
30 不動產股份有限公司（下稱太禾公司）之員工即郭怡君所刊
31 登之售屋廣告，廣告載明：「地坪：109.8坪、分區：商五

」等資訊，且被告祥群開發有限公司（下稱祥群公司）在標的物現況說明書（成屋）「是否有拆除重建或禁建或糾紛之情事」項次上勾選「否」，遂與祥群公司簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由翔譽公司以新臺幣（下同）1 億 4,500 萬元向祥群公司購買高雄市○○區○○段○○○○○○○○號土地（權利範圍全部，下合稱系爭土地，分別則以各地號稱之）及其上同段 373 建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路○○號，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），翔譽公司已依約給付首期簽約款 1,450 萬元至訴外人合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰建經公司）之履約保證專戶。詎伊調閱系爭土地之登記謄本後，發現 5-1 地號土地（面積 9 平方公尺）之地目為道，屬於禁建及非商五，並無交易價值，然此一足以影響交易之重要資訊，郭怡君並未標示於系爭買賣契約，且祥群公司與其負責人楊芳銘於洽談交易過程中亦未告知翔譽公司，而 5-1 地號土地之地目屬交易重要資訊，除以售屋廣告使人誤認系爭土地均屬商五用地外，復在系爭買賣契約書上漏載地目，實屬故意誤導伊承辦人員之詐欺行為，伊承辦人員因此陷於錯誤，進而與祥群公司簽立系爭買賣契約，堪認楊芳銘有與郭怡君共同為詐欺行為，伊遂於 107 年 12 月 18 日發函予祥群公司撤銷承買系爭房地之意思表示。楊芳銘為祥群公司之負責人，出賣祥群公司所有之系爭房地屬執行業務行為，社群公司自應為其負責人行為負損害賠償責任，又翔譽公司既因郭怡君、楊芳銘施用詐術而交付 1,450 萬元，自得請求上揭被告共同負連帶負擔損害賠償責任，太禾公司對於郭怡君具有實質上指揮及監督關係，亦應負連帶損害賠償責任。為此，爰依民法第 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，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應連帶給付原告 1,450 萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

01 (二)太和公司則以：翔譽公司為專精於不動產買賣、開發等業務
02 之公司，系爭買賣契約交易金額高達1億4,500萬元，實
03 無可能僅憑郭怡君所提供之1紙廣告單即為系爭房地之買賣
04 判斷；其次，郭怡君於107年12月4日提供系爭土地之地段
05 地號等資料，翔譽公司自可經由全國地政網或向地政機關查
06 得系爭土地之基本資訊，而翔譽公司負責人張馨心等人復於
07 107年12月5日前往系爭房地查看後，始與伊簽立系爭買賣
08 契約。亦即，翔譽公司於簽立系爭買賣契約時，對於系爭土
09 地之地目等資訊，均已有所掌握，係事後不願履約，始藉口
10 5-1地號土地之地目為道，欲撤銷承買之意思表示。又系爭
11 買賣契約附件之不動產說明書已清楚載明5-1地號土地之○
12 ○○區○道路用地，難認太禾公司、郭怡君有何隱匿或欺瞞
13 交易資訊之詐欺行為，翔譽公司撤銷系爭買賣契約意思表示
14 ，並請求伊與郭怡君負損害賠償責任為無理由。並聲明：(一)
15 原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准免為假執
16 行。

17 (三)祥群公司及楊芳銘則以：系爭房地並無違法遭拆重建、亦無
18 依法被劃定禁建、亦無建築糾紛，且係依建築法規而保留法
19 定空地和道路退縮地，故於標的物現況說明書(成屋)「是
20 否有拆除重建或禁建或糾紛之情事」項次勾選「否」，並非
21 有何不當或詐欺情事。其次，翔譽公司對於不動產具有高度
22 專業性，自可查詢系爭土地所有分區使用狀況，且其負責人
23 於107年11月28日亦會同仲介人員現地勘察，復於107年12
24 月4日取得系爭房地之地號建物與面積，對系爭房地之相
25 關資訊已充分掌握，翔譽公司因事後毀約不買，始藉詞推諉
26 不知5-1地號土地地目為「道」，藉故解除系爭買賣契約。
27 另系爭買賣契約書附件之「不動產說明書-五福指標旅店」
28 (下稱系爭不動產說明書)之「產權調查表」內已載明5-1
29 地號土地之○○○區○道路用地，翔譽公司指稱楊芳銘施用
30 詐術，顯非事實，翔譽公司依公司法第23條第2項主張祥群
31 公司應連帶負擔賠償責任，全屬無據。並聲明：(一)原告之訴

01 及其假執行之聲請均駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請
02 准免為假執行。

03 (四)郭怡君則以：翔譽公司原先並非要看系爭房地，而事後來臨
04 是起意才去看，且翔譽公司看了系爭房屋現況後，伊才提供
05 系爭房地之建號、地號給翔譽公司，伊並無詐欺原告之情。
06 並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請
07 准免為假執行。

08 二、反訴部分：

09 (一)祥群公司主張：翔譽公司以祥群公司負責人即楊芳銘及郭怡
10 君詐欺為由，而解除系爭買賣契約或撤銷承買之意思表示，
11 均屬無據，系爭買賣契約仍繼續有效；伊因翔譽公司未遵期
12 給付用印款，先以存證信函催告翔譽工於10日內儘速給付，
13 因翔譽公司仍拒絕履行，伊才依系爭買賣契約第12條約定，
14 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
15 約，再於108年1月22日以存證信函通知翔譽公司、合泰公
16 司沒收系爭履約專戶內之簽約款1,450萬元。為此，爰依法
17 提起反訴，並聲明：(一)如主文第三項所示；(二)願供擔保，請
18 准宣告假執行。

19 (二)翔譽公司則以：祥群公司負責人即楊芳銘與郭怡君既提供系
20 爭房地分區為「商五」之不實廣告，使伊陷於錯誤而簽訂系
21 爭買賣契約，伊自得撤銷受詐欺之意思表示並解除系爭買賣
22 契約，況伊於107年12月5日簽訂系爭買賣契約始見到
23 系爭不動產說明書，伊不及閱覽其內容，自不得認定伊就5
24 -1地號土地之○○○區○○道」已有所認知。祥群公司主
25 張解除契約有理由，祥群公司亦無任何損失，違約金1,450
26 萬元應酌減至零。並聲明：(一)反訴原告之訴及其假執行之聲
27 請均駁回；(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執
28 行。

29 三、兩造不爭執事項：

30 (一)郭怡君刊登系爭房地之之出售廣告給翔譽公司，其上載明：
31 「地坪：109.8坪、建坪541.38坪、分區：商五」等資訊。

01 (二)翔譽公司經由太禾公司之居間仲介，與祥群公司簽立系爭買
02 賣契約，約定翔譽公司以 1 億 4,500 萬元向祥群公司購買
03 系爭房地，翔譽公司已依約給付首期簽約款 1,450 萬元至合
04 泰公司之系爭履約專戶。

05 (三)107 年 12 月 1 日之系爭不動產說明書第 3 頁之第貳點「土地
06 標示」，就 5-1 地號土地之○○○區○○○道路用地」，其
07 餘同地段土地則為「第五種商業區」。

08 (四)翔譽公司先後於 107 年 12 月 4 日、18 日分別以公司名義及委
09 請律師發函，通知祥群公司，主張受詐欺而依民法第 92 條規
10 定撤銷系爭房地買賣之意思表示。

11 (五)祥群公司於 107 年 12 月 28 日以存證信函催告翔譽公司履行 10
12 7 年 12 月 26 日之用印款 5,800 萬元，函到 10 日給付。嗣於 10
13 8 年 1 月 17 日以翔譽公司未給付用印款為由，以存證信函通
14 知翔譽公司解除系爭買賣契約。

15 四、本院判斷

16 翔譽公司提起本訴主張其受祥群公司負責人楊芳銘及郭怡君
17 詐欺，隱匿 5-1 地號為道路用地之事實，致其陷於錯誤而
18 與祥群公司簽訂系爭房地之系爭買賣契約，並已給付 1,450
19 萬元，翔譽公司以受詐欺為由而撤銷系爭房地買賣之意思表
20 示，並請求被告負連帶責任賠償 1,450 萬元之損失，惟楊
21 芳銘及郭怡君均否認有何詐欺行為，被告並以前揭情詞置辯
22 ，祥群公司則提起反訴請求翔譽公司給付懲罰性違約金
23 1,450 萬元，亦為翔譽公司所否認並以上開情詞置辯。茲就
24 本院得心證之理由分述如下：

25 (一)本訴部分

26 1.楊芳銘、郭怡君就 5-1 地號土地○○○區○○○道路用地」，
27 並無詐欺行為，翔譽公司主張受詐欺而撤銷系爭房地之買賣
28 意思表示，並非適法：

29 (1)因被詐欺或被脅迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
30 表示。民法第 92 條第 1 項本文固有明定。惟主張被詐欺而為
31 表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院 44 年

臺上字第75號判決意旨參照)。且民法第92條第1項本文規定所欲保護之法益，乃為表意者意思表示形成過程之自由。由是而論，所謂詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深或保持錯誤者而言。不包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形。

(2) 翔譽公司主張楊芳銘、郭怡君故意詐欺5-1地號為「商五」使用分區，嚴重影響買賣契約關於買賣標的物及價金等翔譽公司決定是否簽約購買判斷依據之重要事項云云，然查，系爭買賣契約中買賣之標的物土地有4筆、建物1筆，5-1地號之面積相較於其他3筆土地之面積分別為32、48、74平方公尺，5-1地號土地僅9平方公尺，占全部面積之5.5%（計算式： $9 / (32 + 48 + 74 + 9) = 0.055$ ），且5-1地號土地現況亦非作為建物基地之一部分，則在5-1地號土地面積占全部交易面積甚低、非系爭房地建物本體坐落土地之情況下，得否謂5-1地號土地之使用分區為何，是系爭房地買賣交易中重要且具決定性影響力之因素，已非無疑。由此以觀，楊芳銘和郭怡君若果有以系爭房地買賣交易中，非占重要決定性因素之5-1地號土地為行使詐術之標的，以遂其得詐欺翔譽公司目的，此除造成翔譽公司與祥群公司契約履行上之爭議外，反而導致祥群公司難以遂行以高價出售系爭房地之真正目的，從而由此矛盾處以觀，翔譽公司前開所指尚不足取。

(3) 郭怡君與翔譽公司之聯絡窗口之LINE電話紀錄顯示，郭怡君先是推薦「亞洲新灣區」、旗津區之商辦店面（本院審重訴卷第185至199頁），後因翔譽公司行程異動，郭怡君始再傳送旅館飯店物件之廣告予翔譽公司，而除了翔譽公司主張受詐欺之系爭房地廣告外，亦包括其他5件旅館飯店之廣告（本院審重訴卷第207至209頁），而後郭怡君尚有提出高雄軟體科學院區之商辦物件再供翔譽公司參考等情，堪認郭怡君稱翔譽公司最初與其聯繫是要看商辦物件，而旅館

、飯店是翔譽公司臨時起意，並非其主動向翔譽公司推薦包括系爭房地在內之旅館飯店物件乙情相符。基此，要謂郭怡君於前揭提出物件廣告之過程中，已與系爭房地所有權人即祥群公司之負責人楊芳銘已有合謀，要以系爭房地廣告共同詐欺翔譽公司，實難認可信。更何況，郭怡君所提出之諸般房地產廣告，均係簡略概述不動產之概況，並非僅有系爭房地採簡略說明方式，故翔譽公司主張郭怡君提出系爭房地廣告之時，已有詐欺之故意，難認已盡舉證之責。

- (4) 按一般經驗法則，詐欺者如要詐欺交易對象，詐欺者必須掌握被詐欺者所無法輕易得知之資訊，始能利用資訊不對稱之優勢，讓被詐欺者陷於錯誤，進而遂行其詐欺目的，惟本件5-1地號土地之○○○區○道路用地，乃任何人都可以輕易於網路上搜尋到之公開揭露資訊，翔譽公司亦有自行於「高雄市都市計畫地理資訊」網頁查詢5-1地號土地之使用分區，此有原告列印資料在卷可參（本院卷第49頁），則翔譽公司主張郭怡君及楊芳銘以公眾所周知之資訊作為傳遞不實資訊之標的，實與前揭詐欺者占有資訊優勢之經驗法則有違，故翔譽公司主張其屈居資訊劣勢而遭郭怡君和楊芳銘詐欺云云，實非可信。更何況，翔譽公司本身從事住宅大樓開發租售、不動產買賣租賃、一般旅館業等業務（本院審重訴卷第471頁），自是熟稔不動產交易重要資訊之蒐集、分析，加之翔譽公司聯絡窗口與郭怡君聯繫時亦詢問關於不動產物件之地上權租期、原屋主與租客租約是否有繼受效力、地主承諾降租有無另立協議及接手應如何配合、優先承購等專業問題，亦有向郭怡君索取不動產物件之所有權人、地號及地址等情（本院審重訴卷第221、227、229及251頁），足堪認定翔譽公司具不動產交易資訊蒐集之專業能力，且取得系爭房地之公開揭露資訊並無任何障礙可言，換言之，郭怡君及楊芳銘欲以公開揭露之不動產資訊詐欺具不動產專業之翔譽公司，實令人難以想像。基此，能否謂郭怡君提出未詳細揭露包含系爭房地在內之不動產物件之土地細目及使用分區

之廣告，即屬詐欺行為，實有可疑。

(5) 又太禾公司提出之系爭不動產說明書既已載明 5-1 地號土地○○○區○○道路用地」(本院審重訴卷第 294 頁)，且翔譽公司亦在系爭不動產說明書上蓋上大小印章，足堪認定翔譽公司至遲於系爭買賣簽約當時，對 5-1 地號土地之使用分區，已有所知悉。若郭怡君和楊芳銘確有詐欺之情，實可於太禾公司製作系爭不動產說明書時，要求太禾公司不揭露系爭房地之土地使用分區現況，否則詐欺目的豈非難以遂行？故系爭不動產說明書揭露 5-1 地號土地之○○○區○○道路用地，恰足以反證郭怡君、楊芳銘及太禾公司、祥群公司並無詐欺翔譽公司之意圖。翔譽公司雖辯以簽約日時始見到系爭不動產說明書，以及未有仲介經紀人解說系爭不動產說明書之內容云云，惟翔譽公司為專精於不動產買賣業務之公司，且系爭房地價金高達上億之譜，徒以未仔細閱覽系爭不動產說明書為由抗辯，恐怕與翔譽公司之專業能力及交易標的價值顯不相符，此外，若翔譽公司對系爭不動產交易有所疑慮，或是對太禾公司或祥群公司提出之契約、不動產說明書有任何意見，依其買方主導之地位，實可要求祥群公司暫緩簽約，再給予其審閱期間，以利其完備系爭不動產資訊之蒐集，惟翔譽公司捨此不為，反而於訴訟中主張因簽約日無時間詳細閱讀云云，藉此規避系爭不動產說明書中業已揭露 5-1 地號土○○○區○○道路用地之事實，翔譽公司說法，實難認可信。翔譽公司雖請求本院調取簽約當日之錄影監視畫面，欲證明無仲介經紀人詳細解說系爭不動產說明書及無暇詳閱系爭不動產說明書等情，惟本院既已認定依翔譽公司具蒐集及研析不動產資訊之專業能力，且具有買方優勢地位，而得請求祥群公司給予審閱期，則翔譽公司於系爭不動產說明書上蓋上大小印，實足證明翔譽公司已知悉系爭不動產說明書內之內容，自無再予調查簽約日時監視錄影畫面之必要。

(6) 翔譽公司另執楊芳銘於標的現況說明書之「禁建」欄位勾選

「否」（本院審重訴卷第28頁），亦有加深或維持其承辦人員誤認前揭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，故前揭土地不得興建建物本即無庸特別於現況標的說明書內特別揭明，故現況標的說明書之「禁建」，應指於建築法規外，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，倘若系爭土地無建築法規以外之法令所為之禁建，則被告等人於標的現況說明書上「禁建」欄位勾選「否」，難認有行使詐術之情，翔譽公司指摘被告等人有加深或維持誤認5-1地號土地之錯誤認知云云，實係對標的現況說明書之「禁建」有誤認所致。

2. 翔譽公司請求被告負連帶損害賠償責任，並無理由：

翔譽公司未能舉證證明郭怡君及楊芳銘有何詐欺行為，已如前述，則郭怡君及楊芳銘即無庸負民法第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。至於郭怡君與太禾公司間究為僱傭關係抑或承攬關係，因郭怡君不構成侵權行為，自無續予審究之必要，併予敘明。

(二) 反訴部分

1. 祥群公司解除系爭買賣契約為有理由，翔譽公司應同意社群公司向合泰建經公司領取履約保證專戶內之1,450萬元

(1) 按「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，經他方指定七日以上

期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。」
．．．如甲方毀約不買或其他違約情事，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項。」系爭買賣契約第12條第1項前段及第2項後段定有明文可參。

(2) 翔譽公司主張受詐欺而撤銷系爭買賣契約意思表示無理由，已如前述，則翔譽公司自應依照系爭買賣契約第4條第1項規定，於107年12月26日前應給付5,800萬之備證用印款予祥群公司，惟經祥群公司107年12月28日發函催告翔譽公司應於函到10日給付前揭用印款，翔譽公司仍未履行，故社群公司依前揭系爭買賣契約約定，於108年1月17日發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沒收已給付之1,450萬元，核祥群公司以翔譽公司違約且經催告履行而不履行為由，依系爭買賣契約第12條第2項後段規定解除系爭買賣契約為有理由，故祥群公司自得將先前翔譽公司繳付之1,450萬元簽約款，轉作為違約金，並應由翔譽公司同意合泰建經公司給付之。

2. 翔譽公司主張酌減違約金並無理由

系爭買賣契約業經祥群公司合法解除，如前所述，則依系爭買賣契約書前揭約定，賣方自得將買方已付之部分價金即簽約款1,450萬元沒入，充作違約金。上訴人雖稱本件約定之違約金數額過高，應予酌減云云，然約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，固為民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，

01 法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事
02 及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均
03 應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約
04 約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違
05 約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利
06 歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易
07 安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號判
08 決意旨參照）。查本件違約金之計算方式業經兩造於系爭買
09 賣契約書中明確約定，且類此內容之違約金約款輒為一般不
10 動產買賣契約所採用，本院審酌買賣雙方並無明顯落差之締
11 約實力差距，翔譽公司單純爭執本件違約金數額過高，並未
12 具體說明此數額有何顯失公平之處，其酌減違約金之主張，
13 為本院所不採。

14 五、綜上，本訴部分因翔譽公司未能證明郭怡君及楊芳銘有其主
15 張之詐欺行為，翔譽公司主張撤銷系爭房地買賣之意思表示
16 即非適法，故翔譽公司依民法第184條第1項前段、185條
17 、第188條第1項、公司法第23條第2項等規定，請求郭怡
18 君、楊芳銘、太禾公司及祥群公司連帶賠償其1,450萬元，
19 即無理由，應予駁回。反訴部分因翔譽公司未能依照系爭買
20 賣契約履行給付用印款，祥群公司以翔譽公司違約而依系爭
21 買賣契約第12條第1項前段主張解除契約為有理由，祥群公
22 司復依系爭買賣契約第12條第2項後段規定主張沒收簽約款
23 1450萬元作為違約金，翔譽公司並應同意合泰建經公司將簽
24 約款給付祥群公司以作為翔譽公司違約金之給付，應予准許
25 。

26 六、本件翔譽公司本訴敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，
27 應予駁回。反訴部分，經翔譽公司及祥群公司均陳明願供擔
28 保，分別聲請宣告假執行或免為假執行，經核尚無不合，爰
29 分別酌定相當擔保金額准許之。

30 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及
31 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦

01 與本件爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

02 八、訴訟費用負擔：民事訴訟法第 78 條。

03 中 華 民 國 109 年 5 月 4 日

04 民事七庭 法官 林育丞

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 109 年 5 月 4 日

09 書記官 陳秋燕