

【裁判字號】85,台上,235

【裁判日期】850131

【裁判案由】請求損害賠償

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第二三五號

上訴人 甲○○

被上訴人 乙○○

右當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國八十四年五月二十二日台灣高等法院第二審判決（八十三年度上字第八七一號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國七十九年一月十一日，將所有門牌台北市○○區○○路三段十二巷五弄二十六號二樓暨二十八號二樓房屋，及其基地即坐落台北市○○區○○段三小段第五八一、五八二、五八三、五八四地號建地應有部分二萬分之二一八一（均登記為伊配偶陳樹蘭名義），出售與訴外人陳雪玲，雙方議定買賣總價為新臺幣（下同）二千三百二十萬元。詎被上訴人竟於同年十一月二十三日虛構事實，以伊對其負有損害賠償為由，聲請法院就上開房地實施假扣押，致伊無法履行過戶及交屋事宜，而於八十年八月十日與陳雪玲成立和解，退還其買賣價款一千一百六十萬元，並賠償已收價款之三成即三百四十八萬元之違約金，另加相關費用一萬五千元，合計三百四十九萬五千元。上開假扣押之本案訴訟業經判決被上訴人敗訴確定，其利用假扣押程序，以違背善良風俗之方法，侵害伊之權益，自應賠償伊之損害等情，求為命被上訴人給付三百四十九萬五千元之判決。（上訴人另請求被上訴人給付利息部分，經第一審判決駁回，未據其聲明不服）。

被上訴人則以：上訴人吞沒伊五百萬元投資款，因而聲請法院就其不動產實施假扣押。上訴人主張之損害並未能舉證證明，其提出之買賣契約及和解契約均非真實，而係出於偽造等語，資為抗辯。

原審將第一審所為上訴人勝訴部分之判決廢棄，改判駁回其訴，係以：系爭房地之價格，經台北市建築師公會鑑定結果，土地約六百二十八萬七千二百五十五元，建物約五百七十九萬一千七百五十八元，二者合計一千二百零七萬九千零十三元。該鑑定報告書已考慮市場因素，系爭建物為八年屋齡之七層鋼筋混凝土造房屋，及其共同使用部分面積各情，鑑定之價格應屬合理。上訴人與陳雪玲間之買賣價金高達二千三百二十萬元，偏離正常市場行情，已堪疑其真實性。又系爭買賣契約於七十九年一月間簽訂，約定價金分二十四期給付，應於八十年十一月二十六日前付清。雖上訴人稱陳雪玲支付房價多係現金及客票，客票已轉付他人，均未留存明細云云，惟其收取現金及支票達一千一百六十萬元之多，按一般商場及交易習慣，未記帳以明收支狀況者，殊屬少見；且由買賣契約之詳細程度，及上訴人匯款予陳雪玲之方式，顯示其對金錢之處理甚為細心，乃竟未能提出向陳雪玲收取一千一百六十萬元價金之證據，則其是否曾收受該價金，亦有疑義。而證人朱正信之證言僅足證明雙方訂約之事實，尚無法為

買賣契約真實性之證據。再依陳雪玲七十九年度申報之綜合所得，全年僅六十二萬餘元，及其於作成和解契約後之第四日始於台灣省合作金庫開戶並往來之情形觀之，亦難認其有支付總金額高達一千一百六十萬元買賣價金之能力。上訴人與陳雪玲對其金錢往來之來龍去脈均未能提出說明，所謂買賣及和解，是否為上訴人自導自演？即非無疑。參以陳雪玲經多次傳喚無著，上訴人就此關鍵性證人，未能協同尋找其下落到院說明，並被上訴人非無故查封系爭房地等情，上訴人主張曾返還陳女價金及支付違約金等，均難以置信。依系爭買賣契約，上訴人於七十九年十一月二十六日即有義務將房地移轉登記與陳雪玲，陳女竟拖延至八十年八月間始與上訴人就返還價金及損害賠償達成和解，其和解內容自屬悖乎常情，而難採信。上訴人與陳雪玲間訂立之買賣契約及其後有關違約賠償之和解契約，乃係基於通謀虛偽意思表示所為。換言之，依上訴人之主張及調查之結果，均無從認定陳女有給付上訴人一千一百六十萬元之事實，上訴人多次接續對陳女之匯款，亦無從認係返還陳女之房屋價款及給付伊之違約金。則被上訴人雖曾就上訴人之不動產實施假扣押，其本案訴訟並遭敗訴判決，上訴人之請求仍難准許等詞，為其判斷之基礎。

按建築師公會關於不動產價格之鑑定，僅供法院裁判之參考，其實際價格多寡，仍應依調查證據之結果以為認定。本件上訴人主張其與訴外人陳雪玲就系爭房地之買賣價金為二千三百二十萬元，曾舉同棟別戶訴外人朱丕傑所有房地向銀行貸款金額一千五百萬元供參酌，並稱買賣價金包括固定設備及視聽音響等用品（見原審卷第一五五頁、一五六頁）。乃原審就各該證據資料未詳加調查審認，徒以台北市建築師公會鑑定系爭房地價格為一千二百零七萬九千零十三元，已考慮市場因素，即謂上訴人與陳雪玲之買賣價金偏離正常市場行情，已有判決理由不備之違法。又買受人陳雪玲經法院多次傳喚無著，為原審所是認。原判決竟以上訴人與陳雪玲對渠等間金錢往來之來龍去脈未能提出說明，即懷疑其二人間之買賣契約及和解契約係上訴人自導自演，亦屬可議。再按所謂通謀為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示。本件上訴人主張因被上訴人就其所有房地不當之假扣押，致無法依買賣契約將該房地移轉登記與陳雪玲，因而賠償陳女三百四十八萬元之違約金及支出一萬五千元之費用，請求被上訴人如數賠償。原法院未敘明上訴人與陳女間如何互相故意為非真意之表示，並一方知他方非真意，而就其非真意之表示相與為非真意之合意，竟以無從認定陳女有給付上訴人一千一百六十萬元買賣價金之事實，及上訴人多次接續對陳女之匯款，亦無從認係其返還陳女之房屋價款及給付其違約金，即謂上訴人與陳雪玲間訂立之買賣契約與其後有關違約賠償之和解契約，係基於通謀虛偽意思表示所為，而為上訴人不利之判決，於法更有未合。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 五 年 一 月 三 十 一 日
最高法院民事第七庭

審判長法官 蕭 亨 國
法官 吳 正 一
法官 楊 隆 順
法官 陳 淑 敏
法官 楊 鼎 章

右正本證明與原本無異

書記官

中 華 民 國 八 十 五 年 二 月 十 五 日
Z