

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度重訴字第169號

原告 廣廈建設有限公司

法定代理人 林國民

訴訟代理人 梁家昊律師

被告 洪錫永

洪政良

洪世欣

兼前列洪政良、洪世欣共同
訴訟代理人

洪得庸

被告 洪錫鎮

洪全成

洪明裕

洪偉彬

訴訟代理人 李建政律師

被告 洪偉仁

洪明德

洪孟宏

顏龍江

顏龍泉

顏嫦娥

01 顏麗雪

02 上列當事人間履行契約等事件，本院於民國111年8月9日言詞辯
03 論終結，判決如下：

04 主 文

05 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

06 訴訟費用由原告負擔。

07 事實及理由

08 一、被告洪錫永、洪明德、洪孟宏、顏龍江、顏龍泉、顏嫦娥、
09 顏麗雪經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事
10 訴訟法第386條各款所列情事，應准原告之聲請，由其一造
11 辯論判決。

12 二、原告方面：

13 (一)先位訴之聲明：被告應將彰化縣○○鎮○○段000地號土地
14 (下稱系爭土地)全部移轉登記予原告，且願供擔保，請准
15 宣告假執行。係主張略以：原告於民國(下同)109年10月1
16 3日與被告洪錫永、洪政良、洪得庸、洪世欣、洪錫鎮、洪
17 全成、洪明裕、洪偉彬、洪偉仁就系爭土地訂立買賣契約
18 (下稱系爭土地買賣契約，簽約之被告9人合稱簽約之土地
19 共有人)。約定原告價金於109年10月13日支付簽約款新臺
20 幣(下同)162萬元，110年4月30日支付完稅款0000000元，
21 110年6月30日支付尾款1140萬元，且土地於110年10月30日
22 點交。原告109年10月13日已支付162萬元，並於110年10月2
23 9日支付0000000元，合計支付0000000元，並已依土地法第3
24 4條之1之規定於109年11月2日以書面通知被告洪明德、洪孟
25 宏、顏龍江、顏龍泉、顏嫦娥、顏麗雪(下稱非簽約之土地
26 共有人)行使優先承買權且未行使，更將存證信函登報公
27 告，非簽約之土地共有人亦未於時限內行使優先承買權，是
28 被告等應至遲於110年10月30日辦理土地過戶移轉。又被告
29 顏龍江於110年1月18日將其所有之系爭土地應有部分50分之
30 1設定抵押權予詹文傑，用以擔保600萬元之債權。洪全成所
31 有之系爭土地應有部分18分之2於110年8月10日任由訴外人

01 王照雲予以假扣押，惟二人間之債務糾紛，却於110年7月23
02 日經橋頭地方法院以未繳納裁判費駁回確定。簽約之土地共
03 有人於110年10月4日寄發存證信函給原告稱因系爭土地前開
04 抵押權及假扣押情事，故須重為土地法第34條之1公告程
05 序，原告於110年10月26日寄發存證信函請被告按期履約，
06 被告置之不理。依土地法第34條之1第1項、內政部公告「土
07 地法第34條之1執行要點」第3項、第8項第1款，簽約之土地
08 共有人合計應有部分已逾3分之2，辦理移轉登記時，不需待
09 非簽約之土地共有人到場即可辦理，況非簽約之土地共有人
10 亦迄未行使優先承買權，前開抵押權、假扣押情事亦不妨害
11 法院之判決，爰訴請被告應辦理系爭土地之移轉登記等語。

12 (二)備位訴之聲明：被告洪錫永、洪政良、洪得庸、洪世欣、洪
13 錫鎮、洪全成、洪明裕、洪偉彬、洪偉仁應給付原告000000
14 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
15 之五計算之利息，並願供擔保准宣告假執行。主張略以：若
16 法院認系爭土地因前開抵押權、假扣押情事無法移轉登記予
17 原告，則簽約之土地共有人有不能履行之歸責事由，原告已
18 支付合計0000000元如上述，被告除應退還外，原告亦據系
19 爭土地買賣契約第八條（訴狀誤為第七條）第3項「本約簽
20 訂後，乙方若有擅自解約、不為給付、給付不能或其他違約
21 情事致本約解除時，除應負擔甲方所受損害之賠償外並喪失
22 收受買賣價金之權利，且應將乙方已支配之價金返還甲方，
23 並同意按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另
24 行給付甲方」，請求簽約之土地共有人應給付違約金等語。

25 三、被告方面：

26 (一)洪偉彬聲明請求駁回原告之訴，若受不利判決，願供擔保
27 免假執行。抗辯略以：簽約之土地共有人於簽訂系爭土地
28 買賣契約後，業依約交付所有權狀正本。備齊一切過戶所
29 需證件資料並完成用印手續交付予系爭土地買賣之特約代
30 書洪玲梨收執，並已依土地法第34條之1規定踐行優先承買
31 權之相關通知程序。詎原告未依約將完稅款於110年4月30

01 日匯入履保專戶，致系爭土地買賣之相關程序無法進展而
02 延宕至今。另前述共有人顏龍江、洪全成之抵押權、假扣
03 押情事，經特約代書洪玲梨為協調雙方後續之處理方針，
04 於110年10月14日寄發存證信函給原告與簽約之土地共有
05 人，於110年10月18日進行協調未果。嗣原告於110年10月2
06 6日寄發存證信函催請簽約之土地共有人按期履行，並於1
07 10年10月29日將完稅款匯入履保專戶，惟屬遲延給付構成
08 違約。尾款亦逾期未付。對此，洪偉仁、洪偉彬為保障簽
09 約土地共有人全體之權益，於110年11月4日委由律師寄發
10 存證信函催請原告於函到七日內付款，未獲置理，依系爭
11 土地買賣契約第3條第4項，被告有權解約，並以111年2月1
12 1日提出之卷附答辯狀為解除契約之意思表示，同日繕本亦
13 已送達原告生效，自無應移轉登記系爭土地予原告之義
14 務。若法院認此解約之意思表示不生效力，原告尾款迄未
15 支付，被告據民法第264條第1項，行使同時履行之抗辯，
16 於原告將尾款1140萬元存匯入履保專戶前，被告自得拒絕
17 辦理產權移轉登記手續。又簽約之土地共有人，並無違約
18 情事，非簽約之土地共有人顏龍江前揭設定系爭土地其應
19 有部分之抵押權，殊難歸責於簽約之土地共有人。至洪全
20 成之土地應有部分遭假扣押，亦非系爭土地買賣契約第4條
21 第9項所稱「就買賣標的已設定抵押權或有其他債務負擔」
22 之情形，亦不屬第6條第2項「就買賣標的增加借貸或提供
23 設定抵押權、出租、出典，讓售、擔保等情事或其他擴張
24 信用之行為」，無違約之問題，難遽予認可歸責於簽約之
25 土地共有人。故原告請求被告應退還原告已支付之價金及
26 給付同額之懲罰性違約金，並無理由。此外，若認原告先
27 位之訴有理由，因系爭土地買賣契約成立當時土地公告現
28 值為每平方公尺11100元，乃談妥以每坪7萬元成交（769平
29 方公尺為232.6225坪，買賣總價00000000元）。然締約後
30 有不可預期之景氣上升，周邊土地行情產生難以預期巨幅
31 調漲，即由109年之每平方公尺11100元漲至111年之12600

元，漲幅高達百分之13.51，如此計算每坪成交價應為79457元。此參酌內政部實價登錄查詢資料，土地成交行情介於每坪84714元至16萬元不等。且房屋交易網查詢資料顯示，近期刊登待售土地價格為每坪98100元至116000元不等可知。若漲價利益全歸原告，有違誠信原則，顯失公平，故請求法院應依民法第227條之2情事變更原則調整增加系爭土地買賣價金，並以調整後之價金命為準系爭土地移轉登記為原告所有之對待給付等語。

(二)被告洪得庸陳稱略以：原告要購買，我們有簽約，但是原告金額沒有全給，後面又有一些問題，現在告我們，對於我們當初簽約的人是不公平的。我及我弟弟及我代理的洪世欣、洪政良都同意出賣。

(三)被告洪錫鎮陳稱略以：本件癥結在於洪全成的假扣押及顏龍江的抵押權，是造成沒有辦法過戶的原因，癥結點要處理掉，才有辦法過戶，我們不是不願意跟原告交易，是他搞錯對象了。

(四)被告顏龍泉、顏嫦娥陳稱略以：這個事件我們不太清楚。

(五)被告洪全成陳稱略以：我個人假扣押部分，請鈞院能夠妥善處理，以不妨礙買賣契約的進行，因為假扣押是我個人的財務糾紛。對於顏龍江的設定問題，我個人認知買賣契約成立在前，設定在後，也不應該要妨礙到買賣契約的履行，請鈞院一併斟酌等語。

(六)被告洪偉仁陳稱略以：其聲明、答辯及陳述同洪偉彬。

(七)其餘被告未有陳述與聲明。

四、得心證理由：

1、原告主張於109年10月13日與簽約之土地共有人即被告洪錫鎮、洪全成、洪偉彬、洪偉仁、洪明裕、洪錫永、洪得庸、洪政良、洪世欣九人，土地應有部分總計為37/45，訂立系爭土地買賣契約，約定109年10月13日支付簽約金162萬元，110年4月30日支付完稅款0000000元，110年6月30日支付尾款1140萬元，並約定110年10月30日點交土地。雙方仲介為

01 洪芊茹，委託的代書即地政士是洪玲梨。又110年1月18日系
02 爭土地共有人顏龍江的應有部分設定抵押權，另110年8月10
03 日共有人洪全成的應有部分遭假扣押，原告與簽約之土地共
04 有人曾經在110年10月18日協調但是沒有結果。原告在110年
05 10月26日發函催告出賣人要履約，110年10月29日匯交完稅
06 款0000000元至履約保證的專戶。並洪偉彬、洪偉仁在110年
07 11月4日以律師函催告原告付款，再於訴訟中111年2月11日
08 具狀為解約的意思表示，已經原告收受等情。為兩造所不爭
09 執，並有相符之系爭土地買賣契約書影本、系爭土地登記謄
10 本、存證信函影本等在卷可稽，且經證人洪芊茹、洪玲梨證
11 述明確可佐，自堪信屬真實。

- 12 2、原告先位之訴主張被告應將系爭土地移轉登記予原告所有一
13 節，被告抗辯如上，指系爭土地買賣已經解約，被告無此移
14 轉登記之義務。若解約不生效，被告應移轉登記，則因原告
15 尾款未支付，且土地價格已經高漲，法院亦應調高買賣價格
16 以為同時履行之對待給付等語。經本院審酌系爭土地之買賣
17 係仲介洪芊茹找簽約之土地共有人表示願意賣，合計土地應
18 有部分超過三分之二，才去找買方（原告）簽立系爭土地買
19 賣契約書。洪芊茹為簽約的買、賣雙方代理人，並契約當事
20 人委託地政士（代書）洪玲梨辦理依土地法第34條之1規定
21 的優先承買權之事項，到110年4月還沒有辦理完成，原告詢
22 問要不要準備完稅款，洪芊茹告知優先承買權的公示送達尚
23 未完成，先不用準備。再於110年5月25日代書洪玲梨要鑑界
24 聲請土地謄本發現有私人設定抵押權，第一時間通知仲介就
25 有通知買賣雙方，原告隔天就跟仲介說可以出律師費用，但
26 是還沒有決定是買方告或賣方告，買方可能也沒有立場告，
27 賣方共有人也不能決定派誰出來告，就一直放在那邊，買賣
28 雙方協調未果，代書也無法辦理。當時第一期款已經付了，
29 第二期款因為優先承買權手續還沒有辦完成，所以仲介請買
30 方先不付款，到了9月初發現洪全成的部分又被假扣押，代
31 書洪玲梨問地政沒有辦法解決（產權移轉過戶），且買方也

要靠土地貸款才有辦法付第三期款等情，已經證人洪芊茹、洪玲梨證述明確。堪認原告第二、三期款之未依約定時間支付，係買賣雙方的仲介與代書依辦理程序發現簽約時所不能掌握的非簽約土地共有人已生簽約當時買賣雙方所未慮及而實未約定如何處理之障礙事項，且此障礙事項，亦經雙方協調未果。此參酌相符於卷附系爭土地買賣契約書第三條就付款方式，金額，固已手寫明確，惟於第二期款（於契約書之定式欄位印刷第二期款（備證用印款）買賣雙方係以空白方式略過，第三期款（完稅款）即屬兩造所稱之第二期款）欄位除手寫時間110.4.30外，另手寫存證信函，法空（法定空地）查詢完成提存等文字之情狀。益以系爭買賣契約若得順利履行，應提存於法院之非簽約土地共有人換算可得金額，據卷附系爭買賣契約書附具之共有人應有部分買賣價金明細，共計0000000元，金額係少於第二期款0000000元，故第二、三期款各未於110年4月30日、110年6月30日支付，秉諸前述約款內容之解釋與仲介併屬原告與簽約之土地共有人雙方履行契約之代理人，仲介審酌契約進行狀態告知原告先不依契約時間支付款項，亦不要求被告方面配合辦理土地之產權移轉事宜，尚難認屬原告與簽約之土地共有人各有違約之情。

3、查卷附系爭土地買賣契約書第三條第四款係約定「甲方若有延遲給付價金之情事，每逾一日應按遲延價金萬分之二計算違約金給付乙方。若甲方逾十日仍未配合給付該遲延價金，再經乙方定期間催告仍不履行時，乙方有權解除本約。」。從而，被告主張據此契約條款解除系爭土地買賣契約，則依前述原告已依期支付第一期款，雖第二期款於110年10月29日匯付，第三期款迄未支付，均屬遲於契約所定時間，惟被告係於110年11月4日委託律師發函定期催告，晚於第二期款之遲付，自難符此條款之定期催告仍不履行之要件，自無權解約。至於第三期款，賣方既同意由買方以系爭土地辦理貸款支付，又系爭土地因前述非簽約之土地共

有人設定抵押權之事由，經協調無果，屬不可歸責於原告與簽約之土地共有人雙方之事由，已論如上。再嗣生簽約之土地共有人之應有部分遭假扣押，無得逕由原告與簽約之土地共有人會同即可申請辦理系爭土地移轉登記之事由。則秉此解釋原告未於110年6月30日支付第三期款，顯有正當理由，亦難謂係遲付價金，故被告抗辯之有權解約，且已生效等語，本院尚難採取。

4、按假扣押之執行，準用關於動產、不動產執行之規定；不動產之強制執行，以查封、拍賣、強制管理之方法行之，強制執行法第136條、第75條第1項已有明文。又實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力，強制執行法第51條第2項亦有明文。查系爭土地，於洪全成之應有部分權利18分之2，已經本院執行處函由地政機關於110年8月10日辦理假扣押之執行登記，性質與效力等同查封，從而，就洪全成之應有部分自110年8月10日起失其處分能力。原告雖主張依土地法第34條之1第1項、內政部公告「土地法第34條之1執行要點」第3項、第8項第1款，簽約之土地共有人合計應有部分已逾3分之2，辦理移轉登記時，不需待非簽約之土地共有人到場即可辦理，況非簽約之土地共有人亦迄未行使優先承買權，前開抵押權、假扣押情事亦不妨害法院之判決，請准判決被告應移轉系爭土地所有權予原告等語。惟核諸前開執行要點第八（六）所定：他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：1. 他共有人之應有部分經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第141條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以

書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。顯然類型化出「無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人」之規則。可於不損債務人洪全成與其假扣押之債權人權益，類同分割共有物，於其分割後債務人取得之物，仍存有查封或假扣押之登記足可保障查封或假扣押債權人之法律制度設計保障下，得許法院准為分割共有物形成判決之公平法院之相同法理。爰較諸本件若判准得為移轉登記後並無當然形成替代保障假扣押債權人之法定機制與效果。故本院允認猶礙於前述假扣押，無得處分移轉之效力，否准原告先位之訴求。且系爭土地之賣方義務現狀容屬給付不能。

5、原告備位之訴請求被告給付違約金部分，被告亦抗辯如上，否認原告有此權利等語。查原告此部分主張所據之系爭土地買賣契約第八條第3項內容為「本約簽訂後，乙方若有擅自解約、不為給付、給付不能或其他違約情事致本約解除時，除應負擔甲方所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應將乙方已支配之價金返還甲方，並同意按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付甲方」，依其文義與系爭土地買賣契約書第八條為違約罰則之體例，自第1項迄第六項相關內容均為解約之生效事由及相應之處理，則上揭第3項合理之解釋，原告得據之請求被告給付違約金尚以「致本約解除」為要件。惟被告之解約不生效已論如上；雖系爭土地之賣方義務現狀容屬給付不能，惟原告亦迄未對被告為解約之意思表示，自不合「致本約解除」之要件，故原告備位之訴求亦無理由，應予駁回。

綜上，原告之訴均無理由，應予駁回。且因原告訴之駁回，其假執行之聲請即無所附驪，應併予駁回。

五、本件為判決之事項已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法核不影響判決結果，自不贅論。

01 結論：原告之訴無理由，併依民事訴訟法第385條第1項前段、第
02 78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 111 年 8 月 29 日
04 民事第三庭 法 官 洪榮謙

05 以上正本係照原本作成。

06 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
07 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 8 月 29 日
09 書記官 林盛輝