

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第97號

原告 鄭麗華

訴訟代理人 潘祐霖律師

複代理人 黃柏源律師

被告 聯紅建設開發股份有限公司

法定代理人 曾勝瑞

訴訟代理人 陳進文律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年12月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：按民事訴訟法第10條規定：因不動產之物權或其
分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其他因
不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄。所謂其他因
不動產涉訟，係指因不動產之物權或其分割或經界以外，與
不動產有關之一切事項涉訟者而言，包括以不動產為標的物
之債權契約涉訟者。查原告主張向被告購買坐落彰化縣○○
鄉○○段00000地號土地（權利範圍全部）、同段643-10地號
土地（應有部分1/10）及其上建物（下稱系爭房地、系爭房
屋）所生之買賣糾紛，因不動產買賣標的物所在地係在彰化
縣，債務履行地為彰化縣，本院自有管轄權，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造於民國108年11月8日簽訂買賣契約書（下稱
系爭買賣契約），約定伊向被告購買系爭房地，買賣價金為
新臺幣（下同）850萬元，兩造於系爭買賣契約附件之「其
他約定事項」明訂上開價金由系爭房屋之承攬營造人即訴外
人綠能空間實業有限公司（下稱綠能公司）負擔，詎系爭房

01 屋興建完成後，被告遲未將系爭房地移轉交付與伊，伊於11
02 2年7月5日以律師函催告被告應於函到5日內移轉，被告置之
03 不理，並早將系爭房地出售他人，系爭買賣契約因可歸責被
04 告事由履行不能，伊以起訴狀繕本送達為解除契約之意思表
05 示，爰依系爭買賣契約第9條第2項、民法第226條第1項、第
06 256條規定，請求被告返還已收取之價款850萬元，並賠償同
07 額違約金等語。並聲明：1. 被告應給付原告1,700萬元，及
08 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
09 息。2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：系爭房屋為伊興建之「水漾桐林新建工程」建案
11 其中一戶，該建案之承攬營造人為綠能公司及其關係企業宇
12 勝企業有限公司（下稱宇勝公司），約定工程總價為7,000
13 萬元，系爭買賣契約雖約定買賣價金得由營造費用扣除，然
14 綠能公司營造本建案時，積欠下包商工程款由伊出面支付，
15 伊支付之承攬報酬及代付之工程款達8,122萬7,153元，已高
16 於工程總價，是綠能公司並未給付系爭房地買賣價金，依系
17 爭買賣契約之其他約定事項，綠能公司僅為系爭買賣契約之
18 保證人，原告仍有給付價金之義務，伊曾於109年11月2日以
19 存證信函通知原告上情，原告迄今未支付買賣價金，伊主張
20 同時履行抗辯，自無移轉系爭房地所有權與原告之義務。又
21 伊已於112年5月10日以律師函告知原告解除系爭契約，故原
22 告於000年0月間之解約應不合法，況原告與綠能公司均未給
23 付買賣價金，原告請求伊返還已收受之價金及賠償同額違約
24 金云云，自無理由等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請
25 均駁回。

26 三、本院判斷：

27 (一)兩造於108年11月8日簽訂系爭買賣契約，原告向被告買受系
28 爭房地、買賣價金為850萬元，兩造於系爭買賣契約附件之
29 「其他約定事項」明訂買賣價金得由系爭房地之承攬營造人
30 即綠能公司之營造費用扣除，並經綠能公司同意一事，為兩
31 造所不爭，並有系爭買賣契約、其他約定事項、承諾書在卷

01 為憑（見卷第21至33頁），堪以採信。

02 (二)原告以被告給付不能，於起訴狀繕本送達之日即112年7月28
03 日解除系爭買賣契約應屬合法：

04 1. 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
05 賠償損害；又債權人於有第226條之情形時，得解除其契
06 約，民法第226條第1項及第256條定有明文。查系爭買賣契
07 約第8條前段約定「賣方擔保本約買賣標的產權清楚，並無
08 一物數賣、被人占用或占用他房地，亦無出租、設定他項權
09 利或債務糾紛情事」、第9條第2項前段約定「賣方如有違反
10 本約各項義務者，即為賣方違約。買方得訂相當期限催告履
11 行，逾期如未履行，買方得解除契約」（見卷第27頁），故
12 買方即原告在賣方即被告一屋二賣之情況下，原告即得經催
13 告後解除契約。查被告業於110年9月28日將系爭房地移轉與
14 訴外人陳世傑、張芸菁，有土地謄本、建物謄本為據（見卷
15 第155至158頁），被告並於112年5月10日將系爭房地另行出
16 售一事告知原告，有欣揚法律事務所函文在卷可參（見卷第
17 45至47頁）。則原告知悉上情後，於112年7月5日以佑達法
18 律事務所函，請求被告於函到5日內給付系爭房地與原告，
19 （見卷第57至59頁），應認被告因一物二賣而違反系爭買賣
20 契約，原告依系爭買賣契約催告履行後，被告至原告提起本
21 件訴訟前仍未改善，是原告於112年7月19日依民法第226條
22 第1項、256條規定，以起訴狀繕本送達為解除系爭買賣契約
23 之意思表示，應屬有據。被告雖抗辯陳世傑、張芸菁僅為借
24 名登記名義人，實質所有權仍為被告所有等語，惟未提出相
25 關證據證明，難認被告上開抗辯可採。

26 2. 被告抗辯因原告遲未給付價金，其業於109年11月2日催告原
27 告於期限內給付價金，因原告未履行，其已於同年11月12
28 日、112年5月10日解除系爭買賣契約等語。然觀諸被告於10
29 9年11月12日係向綠能公司寄發存證信函，表示因綠能公司
30 未給付下包工程款，主張收回系爭房地以支應工程款等語，
31 而非向原告表示解除契約，此有南投中興郵局存證號碼0001

35號存證信函為憑（見卷第53、54頁），是被告主張系爭買賣契約已於109年11月12日解除，難認有據。又被告於112年5月10日委託律師寄發之律師函，僅表明系爭買賣契約之實際買受人應為綠能公司，被告業向綠能公司解約等語，亦無向原告表示解除系爭買賣契約之意思，有上開律師函在卷為憑（見卷第45至47頁）。然被告於上開律師函僅主張原告非系爭買賣契約之實際買受人，並無向原告表示解除系爭買賣契約之意思。從而，原告於112年7月19日以起訴狀繕本送達解約前，被告並未合法向原告為解約之意思表示，被告主張其解約在前，難認有據。

3. 被告復抗辯因原告遲未給付價金，其主張同時履行抗辯，並無給付買賣標的物之義務，原告解約不合法等語。按雙務契約當事人之請求權係互相獨立，僅其實現因他方當事人行使抗辯權而互相發生牽連，雙方當事人各享有同時履行抗辯權，亦即於自己所負之債務已屆清償期，經他方請求給付時，得於他方未為對待給付前，拒絕自己之給付，但在其未行使同時履行抗辯權前，仍發生遲延責任之問題。縱令一方當事人未依債務本旨提出自己之給付，係就自己所負債務應否負給付遲延責任，尚非不得催告他方履行所負之債務，他方在未行使同時履行抗辯權以前，仍應負遲延責任，從而，並非無違約之一方當事人始得催告他方履約及行使解約權利。查被告雖主張原告並未給付價金，其亦得拒絕交付系爭房地乙節，然被告係於112年10月18日民事答辯二狀始主張：「依民法第264條規定，原告既未給付價金，被告當然得拒絕自己之給付」等語（見卷第124頁），惟被告於系爭買賣契約於起訴狀繕本送達即112年7月28日（見卷第67頁）解除後，始為上開同時履行抗辯，應不生法律效果，且被告未於行使同時履行抗辯權前，以原告遲延給付價金為由，行使解約權，應認被告仍應依系爭買賣契約負交付房地之義務。被告雖抗辯於109年11月2日存證信函即有行使同時履行抗辯之意思等語，然觀諸上開存證信函，係要求原告提出給

01 付投資款與綠能公司之證明，並協助綠能公司給付工程款等
02 節（見卷第49至51頁），難認有何行使同時履行抗辯之意
03 思，被告上開所辯，應無可採。

04 (三)原告請求被告返還價金及賠付同額違約金共1,700萬元，應
05 無理由：

- 06 1. 查系爭買賣契約第9條第2項後段約定因賣方違約導致解約
07 時，「買方除應將已收價款退還外，並應同時賠償與已收價
08 款同額之違約金」（見卷第27頁），則原告應就被告已收受
09 買賣價款850萬元負舉證責任。
- 10 2. 查系爭買賣契約其他約定事項第1項後段明訂「本承買價金
11 得由營造費用扣除」，第2項約定「芬園鄉溪頭段19戶（水
12 漾桐林聯紅有善5期）由綠能空間事業有限公司承攬營
13 造」，上開條款業經綠能公司同意，並出具承諾書為系爭契
14 約之附件等節，有其他約定事項、承諾書在卷為憑（見卷第
15 31、33頁）。堪信被告委由綠能公司營造系爭房屋及上開建
16 案之其他建物，被告同意得將承攬報酬扣除系爭房地之買賣
17 價金850萬元之方式，代替原告應繳付之系爭買賣價金。是
18 依上開約定，被告給付與綠能公司之承攬報酬，應為綠能公
19 司應得之報酬扣除850萬元，被告始已收取系爭房地之買賣
20 價款。
- 21 3. 查證人即綠能公司之實際負責人陳順源到庭證稱：伊有參與
22 簽訂系爭買賣契約，當初與被告約定留2戶抵工程款，原告
23 購買的是其中1戶，抵掉2戶的價金後，被告應給付伊5,300
24 萬元的工程款，本件建案之承攬人是綠能公司與宇勝公司，
25 善得利公司是被告的關係企業，是業主方，被告及善得利公
26 司後來給付給綠能公司、宇勝公司的承攬報酬是4,600多萬
27 元，但被告有代付伊的下包廠商2,071萬4,617元，並且因工
28 程遲延扣款159萬6,016元，牌照費126萬1,901元，這些款項
29 被告都拿工程費去抵，伊實際取得的工程款是4,642萬7,466
30 元，其餘款項被告直接給付給伊的下包廠商，加上代墊款、
31 牌照費與遲延扣款，被告實際給付之承攬報酬不只5,300萬

元；工程簽約時約定1年多的工期，但遇到疫情有延誤7、8個月，伊的下包有向被告反應伊拖延付款，被告就監督付款，由被告代墊，伊沒有把代墊款還給被告，因為工程款不夠等語（見卷第249至251頁、260頁）。又查，被告提出給付與訴外廠商永泰起重工程行、見成建材行、永毅工程行等之發票明細、貨款明細，以及廠商出具之請款單、被告付款支票影本等（見卷第207至241頁、第271至437頁），主張為本件建案支付與綠能公司之下包廠商共1,839萬7,153元等節；核與證人陳順源證稱：永泰起重工程行、見成建材行、永毅工程行、念麗電話器材有限公司、永竣企業社、鼎興開發貿易有限公司、品匠工程行、清境企業社、和程工程行、興威股份有限公司等公司，均為水漾桐林建案之供應廠商、下包廠商，那時領的錢不夠支付給小包，有延遲的現象，被告說幫伊代墊2,000多萬元等語（卷第252、253、261頁）大致相符，堪信被告確有代墊綠能公司應給付與下包廠商之工程款1,839萬7,153元。

4. 是被告已給付綠能公司承攬報酬4,642萬7,466元，代墊綠能公司應給付與下包廠商之工程款1,839萬7,153元，合計共6,482萬4,619元（計算式：46,427,466+18,397,153=64,824,619）。而被告與綠能公司約定之承攬報酬為7,000萬元，有承攬工程契約書在卷為憑（見卷第168至178頁），姑不論是否有工程遲延應扣抵工程款之情形，依系爭買賣契約約定扣除系爭房地之價金後，被告應給付承攬報酬6,150萬元為已足（計算式：70,000,000-8,500,000=61,500,000），然被告實際給付之工程款已達6,400餘萬元，堪認系爭房地之買賣價金實無自承攬費用中扣除，即綠能公司並未給付系爭買賣價金；再兩造均不爭執原告亦未支付買賣價金與被告一事（見卷第141頁），足認被告並未收取系爭房地之買賣價金，即其已收價款為0元，應屬明確。是原告請求被告返還已收受之買賣價金850萬元，並賠償與已收價款相同金額之違約金等節，均無理由。

01 5. 原告主張系爭房地既已興建完成，視同綠能公司已盡履行價
02 金之義務云云。惟查，系爭買賣契約係約定原告之價金給付
03 義務得由綠能公司之承攬報酬中扣除，並非綠能公司興建建
04 案完畢即視為原告已給付買賣價金，故仍須視被告給付之承
05 攬報酬有無抵扣系爭房地之價金而定；而本件被告給付之承
06 攬報酬已高於抵扣系爭房地價金之餘額，已如前述，即綠能
07 公司並無足資抵扣系爭房地買賣價金之承攬報酬債權，綠能
08 公司自未給付系爭房地之買賣價金，原告上開抗辯，難認有
09 據。

10 6. 原告復抗辯本件為免責之債務承擔，其已支付房地對價予綠
11 能公司，即已支付本件買賣價金850萬元，被告與綠能公司
12 之承攬爭議，應對原告不生效力云云。惟無論被告同意系爭
13 房地買賣價金得由承攬報酬中扣除一事為併存或免責之債務
14 承擔，系爭買賣契約第9條第2項既約定原告解約後，得請求
15 被告賠償之範圍為被告已收取之買賣價金，自應以被告已實
16 際收取之價金金額為據。而本件並無證據證明原告於112年7
17 月28日解約前，被告已收取任何買賣價金，且原告既已解除
18 系爭買賣契約，被告亦無法律上依據得向綠能公司請求買賣
19 價金，則原告得請求被告返還已收取之價金為0元，被告應
20 賠償與已收價款同額之違約金亦為0元，原告縱有給付相當
21 對價與綠能公司，此為原告與綠能公司間之債權債務關係，
22 依據債之相對性，自不能以此對抗被告，是原告主張系爭買
23 賣價款之給付義務已由綠能公司承擔，即視為原告已支付買
24 賣價金850萬元，難認可採。

25 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第9條第2項解除系爭買賣契
26 約雖有理由，然原告並未證明被告已收取系爭房地價金850
27 萬元，其依系爭買賣契約第9條第2項、民法第226條第1項、
28 第256條規定，請求被告返還買賣價金850萬元及給付同額違
29 約金暨遲延利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
30 回，其假執行之聲請失所附麗，併應駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，均認不足以影響本判決之結果，爰不再
逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 1 月 4 日
民事第二庭 法 官 王姿婷

以上正本係照原本作成。

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
任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 1 月 4 日
書記官 謝志鑫