臺灣花蓮地方法院民事判決

115年度訴字第166號

原　　告　花蓮美建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　李柏鋒

訴訟代理人　李文平律師

被　　告　林佳緯即林長生之繼承人

000000000000000000

被　　告　初君科即林長生之再轉繼承人

000000000000000000

被　　告　初君文即林長生之再轉繼承人

000000000000000000

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國115年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應同意第三人台新國際商業銀行（受託信託財產專戶，信託帳號：00000000000000）就信託財產中新臺幣（下同）50萬元給付原告。

被告初君科、初君文應於繼承被繼承人林景美之遺產範圍內、被告林佳緯應於繼承被繼承人林長生之遺產範圍內，連帶給付原告20萬元，及自民國114年7月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決第2項於原告以7萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以20萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條

至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第168條、第175條第1項、第2項、第178條分別定有明文。查本件原告起訴時，原以林長生為被告，惟林長生於訴訟繫屬中（即民國114年11月1日）死亡，其法定繼承人為林景美、林佳緯，原告於114年11月24日具狀聲明承受訴訟（卷第140頁），後林景美亦於訴訟繫屬中（即115年5月30日）死亡，其法定繼承人為初君科、初君文，原告亦於115年7月16日具狀聲明承受訴訟（卷第247頁），應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者。(二)請求之基礎事實同一者。(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者。(四)因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。(五)該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。(六)訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。(七)不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者；民事訴訟法第255條第1項定有明文。原告起訴時聲明，1.先位聲明：①被告應給付原告新臺幣（下同）50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。②願供擔保，請准予宣告假執行。2.備位聲明：①被告應將所有坐落於○○縣○○鄉○○段000之土地(權利範圍全部)，辦理以原告為權利人，債權額為50萬元，清償日期為民國116年3月5日之普通抵押權登記。②願供擔保，請准予宣告假執行。原告於115年8月27日具狀變更聲明為，1.先位聲明：①被告初君科、初君文、林佳緯應同意第三人台新國際商業銀行（受託信託財產專戶，信託帳號：00000000000000）就信託財產中50萬元給付原告。②被告初君科、初君文、林佳緯應連帶給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌

日起至清償日止，按年息5%計算之利息。③願供擔保，請准宣告假執行。2.備位聲明：①被告初君科、初君文、林佳緯應同意第三人台新國際商業銀行（受託信託財產專戶，信託帳號：00000000000000）就信託財產中50萬元給付原告。②被告初君科、初君文、林佳緯應於民國116年3月5日前連帶給付原告50萬元，及自116年3月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。③被告初君科、初君文應就○○縣○○鄉○○段000之土地（權利範圍全部）辦理繼承登記，並辦理以原告為權利人，債權額為50萬元，清償日期為民國116年3月5日之普通抵押權設定登記。④願供擔保，請准宣告假執行。核與上開規定相符，應准原告變更。

三、被告林佳緯經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：原告花蓮美建設有限公司與被繼承人林長生於民國000年00月00日簽訂房地買賣契約(原證一，卷19至24頁)，購買○○縣○○鄉○○段0000地號土地及坐落於其上門牌同鄉○○路○○段000號房屋，原告並已依約交付第一期款50萬元；嗣因林長生於「標的物現況說明書」特約擔保排除占用之標的無法如期排除，雙方乃於114年2月23日簽署「第二次協議書」（原證二，卷第25至27頁），約定最後點交期限延至114年3月6日，若逾期未能點交，賣方應加倍賠償50萬元，並暫以反設定抵押權方式作為債權擔保。詎賣方屆期仍未能點交，亦未依約辦理抵押權設定登記，經原告定期催告後仍置之不理，已構成根本違約且違約狀態持續中，原告遂再以書狀定期催告，若被告逾期仍不履行，即依契約第10條及民法第254條規定解除契約。又林長生死亡後，系爭土地業由其配偶林景美單獨辦妥繼承登記，原連帶繼承人林佳緯就該土地已無處分權，嗣林景美亦死亡，訴訟地位及系爭土地應由初君科、初君文二人承受與繼承；而系爭50萬

元違約金係雙方針對「無法點交」之特定風險特別磋商成立之「懲罰性違約金」，旨在強制債務人履約，非單純填補法定遲延利息，考量原告身為建設公司，因賣方違約致商業開發計畫停擺，受有預期商業利益損失、資金機會成本及龐大訴訟勞費等實質損害，且該金額未逾內政部預售屋買賣定型化契約15%應記載事項標準，實無過高或顯失公平之情，自不應予以酌減。爰依系爭房地買賣契約，提起本件訴訟，並聲明：（一）先位聲明：1.被告初君科、初君文、林佳緯應同意第三人台新國際商業銀行（受託信託財產專戶，信託帳號：00000000000000）就信託財產中50萬元給付原告。2.被告初君科、初君文、林佳緯應連帶給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。（二）備位聲明：1.被告初君科、初君文、林佳緯應同意第三人台新國際商業銀行（受託信託財產專戶，信託帳號：00000000000000）就信託財產中50萬元給付原告。2.被告初君科、初君文、林佳緯應於民國116年3月5日前連帶給付原告50萬元，及自116年3月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.被告初君科、初君文應就○○縣○○鄉○○段000之土地（權利範圍全部）辦理繼承登記，並辦理以原告為權利人，債權額為50萬元，清償日期為民國116年3月5日之普通抵押權設定登記。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告初君科、初君文則以：系爭房屋買賣契約係由被繼承人林長生生前所締結，被告僅因繼承而涉入本件糾紛，且此前系爭房屋遭特定第三人無權占有並有惡意霸占之情，被告自知悉以來，皆秉持誠信原則積極尋求排除占有之合法途徑，絕無拒絕履行或故意賴帳之惡意，本件未能依約準時交屋，實係因不可歸責於被告之事由所導致之給付遲延。又參酌我國民法法定利率為年息5%，且一般不動產買賣實務上，若買方無特殊重大損害，法院常以總價百分之五至六左右作為酌減基準，本件若將違約金調整至20萬元（約為總價之6.2

5%），該金額已遠高於原告資金暫時被凍結之法定利息損失，亦已充分兼顧對原告之補償。此外，被告目前已積極排除第三人之無權占有，且盡最大努力履行契約義務，尚無怠惰情事等語置辯，並聲明：（一）先位聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。（二）備位聲明：若仍認原告請求有理由，請准予依民法第252條規定，將違約金酌減至20萬元以下。

三、被告林佳緯經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為聲明或陳述。

四、本院之判斷：

(一)原告公司於民國113年11月13日與被繼承人林長生簽訂房地買賣契約，向林長生購買坐落○○縣○○鄉○○段0000地號土地（權利範圍全部）及門牌同鄉○○路○○段000號房屋，買賣總價金320萬元，有系爭契約影本在卷可稽（卷第19至24頁），兩造就系爭契約及第二次協議書（卷第25至27頁）；原告已依約交付第一期款（簽約金）50萬元，由合泰建築經理股份有限公司收取後，存放於第三人台新國際商業銀行受託信託財產專戶（信託帳號：00000000000000）；系爭買賣契約締結前，仲介提供之標的物現況說明書，就土地是否有出借他人情形，勾選「有」，載明「口頭」、「出借予兄弟」；系爭房屋現為林長生之兄弟林朝萬占有，林長生生前已對林朝萬提起返還占有物之訴訟（本院114年度花原簡字第46號），經第一審判決其敗訴，現由第二審法院審理中；出賣人並未依約定日期完成系爭房地之所有權移轉登記及交付；兩造雖於114年2月23日簽署第二次協議書，將最後點交期限展延至114年3月6日，並約定「若逾期未能點交，賣方應加倍賠償50萬元，並暫以反設定抵押權方式作為債權擔保」，詎屆期仍未完成點交，原告遂經定期催告後，以給付遲延為由解除系爭契約；林長生於000年00月0日死亡，系爭土地由其繼承人即配偶林景美依遺囑辦畢繼承登記為單獨所有權人，有土地登記第二類謄本附卷可稽（卷第201

頁）；房屋部分亦依林長生遺囑由林景美單獨繼承取得，被告初君科、初君文（即林景美之繼承人）就此為相同之主張而不爭執。林景美嗣於115年5月30日死亡，其繼承人為初君科、初君文（即本件承受訴訟人），為兩造所不爭執。

(二)按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；契約解除時，當事人之一方受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第254條、第259條第2款分別定有明文。經查，出賣人林長生逾第二次協議書所定之最後點交期限（114年3月6日），仍未完成系爭房地之過戶與交付，經原告定期催告仍未履行，系爭契約業經原告合法解除，則原告依前開規定，請求被告應同意第三人台新國際商業銀行就信託財產中50萬元（即原告已支付而存放於該信託專戶之簽約款）給付原告，核屬有據，應予准許。

(三)次按解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第260條定有明文。此所稱損害賠償之請求，包括依契約關於違約金之約定所為之請求在內，蓋違約金約款係為確保契約之履行而設，不因契約解除而當然失其效力（最高法院67年度台上字第4094號、106年度台上字第1853號判決意旨參照）。本件原告於解除契約後，依系爭第二次協議書關於「逾期未能點交者，賣方應加倍賠償50萬元」之約定，請求被告給付違約金，於法有據。惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。關於違約金之性質及數額，依卷附第二次協議書之約定，出賣人除仍負點交義務外，於逾期未點交時另應給付上開款項，並暫以反設定抵押權之方式作為債權擔保，其約定兼具督促債務人確實履約之目的，核屬懲罰性違約金之性質，此亦為原告所主張。惟懲罰性違約金之約定，其數額仍受民法第252條之規範。而約定之違約金是否過高，應就一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人所受損害之情形，並衡酌債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準（最高法院79年

度台上字第2606號、85年度台上字第1047號判決意旨參照）。又違約金之約定是否過高，原則上應由主張過高之債務人負舉證責任，惟法院依調查證據之結果，如認約定之數額與債權人實際所受損害顯不相當者，本於民法第252條所定職權，仍得核減至相當之數額（最高法院109年度台簡上字第20號判決意旨參照）。經查，原告為專業之不動產業者，對不動產交易風險之理解、預測及掌握能力，顯高於一般出賣人；而系爭房屋於契約成立前即由林長生之兄弟林朝萬占有，系爭土地是否有出借他人之情形，於仲介提供之「標的物現況說明書」已勾選「有，口頭，出借予兄弟」，是系爭標的之占有爭議，於締約時即已揭露並為原告所知悉。原告於知悉上開風險後，仍願以總價320萬元締結系爭契約，並於第二次協議書中合意將最後點交期限定為114年3月6日，足認其已將該風險納入交易條件之評估。林長生於死亡前已就系爭房屋對占有人提起返還占有之訴，被告於繼承後亦持續承受該訴訟程序，尚非故為拒絕履行或惡意賴帳；本件不能如期點交，其直接原因即為上開原告於締約時已知悉之第三人占有風險之實現，被告之可歸責程度非高。又果真上述違約金之約定本旨在督促出賣人如期履行契約義務，而若出賣人確已盡力涉法於期限內完成給付義務，仍受客觀上不能短期排除之障礙，而此障礙亦為交易雙方均可預見者，則以違約金來督促履行之本旨即無效用，因此於實際可受損害外再附加課予高額之懲罰性違約金，應與誠實信用原則有違，難謂適法。原告因出賣人給付遲延所受之損害，主要為已支付價金50萬元遭凍結期間之資金成本（以法定利率年息百分之5計算，每年約2萬5千元），及系爭土地開發計畫延宕之時間成本；至原告所稱預期商業利益損失，則未據其提出具體損害額之證據供本院核算。綜合上開各情，本件約定之違約金50萬元，相當於原告已付價款之百分之百、買賣總價之百分之15.625，與原告實際可能受損害之程度顯不相當，且被告之可歸責程度非高，揆諸前揭說明，應認約

定之違約金額過高，爰依民法第252條規定酌減至20萬元（約為買賣總價之百分之6.25、已付價款之百分之40），以期兼顧督促履約與損害填補之衡平。至被告抗辯應以總價百分之5至6為準云云，因各法院就違約金所為之酌減，係綜合各該具體個案情狀所為之裁量，並無拘束本院之效力，爰不予採取。

(四)按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任；繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任，民法第1148條、第1153條第1項分別定有明文。林長生於000年00月0日死亡，其繼承人為林景美、林佳緯；林景美嗣於115年5月30日死亡，其繼承人為初君科、初君文。系爭土地由林景美依林長生之遺囑單獨繼承登記為所有權人，有土地登記謄本可證，房屋部分依該遺囑亦由林景美單獨繼承。系爭違約金債務為被繼承人林長生之債務，被告三人依上開規定應負連帶清償責任，惟均以其等因繼承所得之遺產為限。從而，被告初君科、初君文應於繼承被繼承人林景美之遺產範圍內、被告林佳緯應於繼承被繼承人林長生之遺產範圍內，就前開酌減後之違約金20萬元及法定遲延利息負連帶給付責任。被告林佳緯雖未依遺囑取得系爭不動產，然其既未拋棄繼承，就上開債務仍為連帶繼承人，僅依民法第1148條第2項規定，以因繼承所得遺產為限負清償責任。

五、從而，原告依系爭買賣契約解除後之回復原狀請求權及違約金請求權，請求被告同意第三人台新國際商業銀行就信託財產中50萬元給付原告，及於繼承所得遺產範圍內連帶給付原告20萬元及自起訴狀繕本送達翌日（即114年7月26日，卷61頁）起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求（含備位之訴之請求），為無理由，應予駁回。至備位之訴部分，因先位之訴已就其請求之主要部分為勝訴之判決，且備位之訴與先位之訴所憑之基礎事實、請求權基礎同

一，其餘請求於備位之訴亦無從為更有利於原告之認定，爰不另為審究之諭知。

六、本判決主文第2項部分，係依原告之聲請，酌定相當之擔保金額准予假執行；至主文第1項命被告為同意之意思表示部分，性質上屬命債務人為一定意思表示之判決，依強制執行法第130條第1項規定，於判決確定時視為已為意思表示，因此非須經由強制執行程序來實現者，其既依法無庸及無可「執行」，即無宣告「假執行」之餘地，該部分假執行之聲請應予駁回。被告初君科、初君文陳明願供擔保聲請免為假執行，就其敗訴部分核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

民事第二庭　法　官　沈培錚

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　陳良瑋