

臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度訴字第290號

原告 東銳建設股份有限公司

法定代理人 王煜堤

訴訟代理人 游敏傑律師

被告 陳素琴

訴訟代理人 徐毅帆

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，本院於中華民國110年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將其所有坐落宜蘭縣○○鄉○○○段○○○地號土地所有權應有部分四十二分之一及宜蘭縣○○鄉○○○段○○○地號土地所有權應有部分四十二分之一移轉登記予原告。

被告應給付原告新臺幣參萬元，及自民國一百一十年七月三日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾伍萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒拾肆萬伍仟零貳拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按「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。」民事訴訟法第10條定有明文。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（最高法院86年度台抗字第79號、98年度台抗字第155號、104年度台抗字第538號裁判意旨參照）。又「當事人得以合意定第一審管轄法院。」民事訴訟法第24條亦有明文。查本件兩造於民國108年11月15日就被告所有宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地所有權應有部分1/42、宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地所有權應有部分1/42（下合稱系爭土地）買賣事件簽訂「不動產買賣契約書」，並於該「不動產買賣契約書」第11條約定，如有爭議致涉訟時，雙方同意以本院為第一審管轄法院，又原告本件起訴係請求被告履行前開契約而移轉不動產所有權，屬因不動產物權涉訟，是依前揭規定，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：被告所有宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地所有權應有部分1/42、宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地所有權應有部分1/42（即系爭土地），兩造前於108年11月15日簽訂不動產買賣契約，約由被告將系爭土地出售予原告，買賣總價金為新臺幣（下同）745,020元（下稱系爭契約），原告並於簽約時即以票面金額37,251元之支票給付被告簽約款，又依系爭契約第7條已約定違約者應付買賣總價款1倍之懲罰性違約金，然被告竟於兩造契約成立後，由其女兒寄發存證信函稱兩造間之系爭契約無效，嗣並拒絕依約移轉系爭土地所有權予原告，原告所為顯已違反系爭合約之約定。為此，爰依兩造間之系爭契約及民法第348條第1項之規定，請求被告依約將系爭土地移轉登記予原告，及給付懲罰性違約金745,020元暨法定遲延利息等語。並聲明：（一）如主文第1項所示。（二）被告應給付原告745,020元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造確有於108年11月15日簽訂系爭契約，然原告簽約時草草行事、欲快速達成簽約目的，並未向被告詳細

說明契約內容，亦未予被告先行審閱契約，致被告無法獲知契約內容，被告有遭欺哄情形，自不應受系爭契約所拘束，又兩造約定每坪銷售價格為6萬元，據此計算被告出售土地之價金應為780,900元（12.417坪【即原告所有宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地應有部分1/42換算之面積】×6萬元+0.598坪【即原告所有宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地應有部分1/42換算之面積】×6萬元=745,020元+35,880元=780,900元），系爭契約所記載之總價卻僅為745,020元，顯屬有誤等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)請准免予假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第179頁）：

1. 兩造確於108年11月15日簽立「不動產買賣契約書」（即系爭契約），契約書上記載雙方均同意由被告以74萬5,020元之價格將其所有系爭土地出售予原告。
2. 依系爭契約第7條約定「本買賣契約簽立後，如有一方不依本約履行或有違反本契約約定之行為，即屬違約。未違約方得向違約方請求以本買賣總價款壹倍計算之懲罰性違約金，如受有其他損失並可一併請求損害賠償。」
3. 兩造於簽訂系爭契約時均意識清楚、正常，並無精神障礙或其他心智缺陷，致不能為意思表示或受意思表示，或不能辨識其意思表示之效果之情形，被告並親自簽名、蓋章於系爭契約之「立契約書人附表」欄。

四、本院之判斷

（一）原告得否請求被告將系爭土地移轉登記予原告？

1. 按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」民法第153條第1項定有明文。查本件兩造就系爭土地簽訂有系爭契約，其上記載雙方均同意由被告以74萬5,020元之價格將其所有系爭土地出售予原告等情，為本件兩造所不爭執。被告雖辯稱原告於簽約前並未向其詳細說明契約內容，亦未予其先行審閱契約，致被告無法獲知契約內容，被告是遭原告欺哄，故系爭契約應不成立或無效云

云。惟查系爭契約之「立契約書人附表」欄上確有被告之簽名、蓋章，且該簽名及蓋章均為被告親自為之，又被告於簽約時意識清楚、正常，並無精神障礙或其他心智缺陷，致不能為意思表示或受意思表示，或不能辨識其意思表示之效果之情形等節，有系爭契約在卷可稽，並為被告所不爭執（見本院卷第31、179頁），又被告為完全行為能力人，則其出於自由意志所為意思表示而與原告締結契約，且並已與原告之意思表示合致，揆諸前開規定，兩造間之系爭契約即已成立，不能任意主張為不成立或無效。又依我國現行民法，並未有就契約之審閱期為一般性之規定，而消費者保護法第11條之1雖規定企業經營者應有30日以內之合理期間供消費者審閱全部條款內容，惟消費者保護法適用之範圍，僅限於消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係，本案之系爭契約為不動產買賣契約，被告立於地主之地位與原告訂立契約，尚無消費者保護法有關契約審閱期規定之適用；再者，系爭契約第11條已明確記載「本契約雙方已行使審閱權了解內容，並於意識清楚，深思熟慮下經買賣雙方喜悅合意確認無誤」，被告並於系爭契約親自簽名、蓋章，是被告辯稱其無法獲知契約內容云云，實與其自行簽屬之契約內容不符，實難採信；又系爭契約之土地賣方，除被告以外，尚有陳滄霖、陳滄火、陳滄木、陳滄連、陳滄德、陳滄文等人，此有系爭契約在卷可憑（見本院卷第31頁），被告並稱上開諸人為被告之兄弟，於108年11月15日與被告一同簽約，且其等簽約之地點在被告之六弟家等語（見本院卷第75-77頁），憑此情節，更可見被告於108年11月15日簽約當時，係於其胞弟之家中，且同時有多位親屬一起出售土地，則被告苟對於所簽立之契約內容有所疑慮，當能輕易循求親友之協助，又依其等簽約之地點係被告之胞弟家中，更可見被告應無遭原告憑人數、地利之優勢而勉強簽立契約之情，又被告辯稱係遭原告欺哄云云，復始終未能舉證以實其說，其上開辯詞，自尚難採信。

2. 又「當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。」「當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」民法第153條第2項、第345條第2項定有明文。是契約之成立，僅需當事人對契約之必要之點意思有所合致即可，在買賣關係，則指當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。至於契約成立後，其約定之條款若有不清楚或各條款相互矛盾之情形，則屬契約解釋之範疇，而非契約成立或有效與否之問題，就此，則應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條亦有明文。查系爭契約之第1條，已明確標示被告出售之土地為宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地所有權應有部分1/42及宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地所有權應有部分1/42（即系爭土地），系爭契約之第2條，則約定土地之買賣總價款為5,070,120元（含被告及陳滄霖、陳滄火、陳滄木、陳滄連、陳滄德、陳滄文等7人出售土地之總價金），至各土地出售人各自之買賣價金，則約定於附表二之價金分配表，其上則明確記載被告部分之買賣總價金為745,020元，此有系爭契約在卷可憑（見本院卷第25-32頁），被告雖辯稱兩造約定每坪銷售價格為6萬元，據此計算被告出售土地之價金應為780,900元，系爭契約所記載之總價卻僅為745,020元，顯屬有誤，契約應不成立云云。惟系爭契約已就買賣之標的物及總價金為明確之約定，已如上述，且系爭契約第2條並已註明「本買賣總價金為乙方意識清楚、深思熟慮下與甲方訂定之。」又遍觀系爭契約，並無原告所稱每坪銷售價格為6萬元之記載，憑此可見兩造所簽立之系爭契約，意在就買賣之「總價金」為約定，且該約定已屬明確，亦如上述，則揆諸前開規定，系爭契約既然就買賣之標的物及其價金均有明確之約定，兩造並均出於自由意志所為意思表示而締結契約，則系爭契約已屬有效、成立，被告仍執前詞辯稱系爭契約不成立或無效云

01 云，委無足採。

02 3. 按「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所
03 有權之義務。」民法第348條第1項定有明文。查本件兩造就
04 系爭土地已成立系爭契約，業如前述，又查原告於簽約時即
05 已依系爭契約給付被告簽約款37,251元，雖嗣後經被告退
06 回，然其亦已再予補寄，復以存證信函通知被告得向其領取
07 第2期用印款及第3期完稅款，此有存證信函3紙存卷可參，
08 故依兩造系爭契約之約定，被告自負有移轉系爭土地所有權
09 之義務自明，從而，原告請求被告應將其所有宜蘭縣○○鄉
10 ○○○段000地號土地所有權應有部分42分之1及宜蘭縣○○
11 鄉○○○段000地號土地所有權應有部分42分之1移轉登記與
12 原告，為有理由，應予准許。

13 (二)原告得否請求被告給付違約金？其數額為何？

14 1. 按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
15 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
16 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行
17 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
18 違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損
19 害之賠償總額。」民法第250條定有明文。查本件兩造間之
20 系爭契約第7條已約定買賣之任一方不依本約履行或有違反
21 本契約約定之行為，即屬違約，他方得請求以買賣總價款1
22 倍之懲罰性違約金（見本院卷第28頁），是本件兩造之違約
23 金約定，係屬懲罰性之違約金。又查本件被告依約負有移轉
24 系爭土地予原告之義務，被告竟於108年12月2日委託其女兒
25 以存證信函向原告表示契約無效而預示拒絕給付（見本院卷
26 第35-39頁），嗣原告分別以存證信函及本件起訴狀繕本催
27 告被告依約履行後仍不履行，被告已有債務不履行之事實，
28 依系爭契約第7條之約定，自應給付違約金。

29 2. 惟按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」
30 民法第252條定有明文。又按違約金之約定，乃基於個人自
31 主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規

01 範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契
02 約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘
03 當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背
04 契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟
05 狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高
06 法院49年台上字第807號判例、79年台上字第1612號判例、1
07 02年度台上字第1606號判決意旨參照）。查系爭契約所約定
08 之違約金為買賣總價款之1倍，即被告出售系爭土地予原告
09 之價款745,020元，而本件原告依系爭契約，已得向被告請
10 求履行契約，即請求被告將系爭土地移轉登記予原告，業如
11 前述，則若認此際被告仍應支付買賣總價款1倍之懲罰性違
12 約金，則無異於表示原告得不支出任何代價取得系爭土地，
13 顯失公平，是本院經斟酌被告違約行為之情節及侵害程度、
14 社會經濟狀況等一切情狀，認原告請求745,020元之違約
15 金，尚屬過高，爰酌減至3萬元為適當。從而，本件原告得
16 請求被告給付之違約金在3萬元之範圍內，為有理由，逾此
17 範圍之請求，於法無據，應予駁回。

18 五、綜上所述，原告依系爭契約之約定及民法第348條之規定，
19 請求被告應將其所有系爭土地移轉登記予原告，並給付違約
20 金3萬元暨自起訴狀繕本送達翌日即110年7月3日（見本院卷
21 第71-73頁）起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有
22 理由，應予准許；逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

23 六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核原告勝訴部分，
24 與民事訴訟法第390條第2項之規定並無不合，茲酌定相當擔
25 保金額，予以准許；被告雖陳明請准免予假執行，而未陳明
26 願供擔保，然其並未釋明有因假執行恐受不能回復之損害之
27 情，是本院乃依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職權酌
28 定相當之擔保金額，准被告供擔保後免為假執行；至原告敗
29 訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
31 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此

敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 12 月 29 日

臺灣宜蘭地方法院民事庭

審判長法官 鄭貽馨

法官 黃淑芳

法官 張文愷

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 110 年 12 月 29 日

書記官 林恬安