

臺灣宜蘭地方法院民事判決

114年度重訴字第1號

原告 永裕泰建設有限公司

法定代理人 陳有信

訴訟代理人 簡坤山律師

林玉卿律師

被告 薛燈謀

訴訟代理人 薛新穎

賴成維律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國114年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣1,151萬元，及自民國114年3月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告應同意原告向第一建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-000000000號）內之新臺幣275萬元，並應給付原告自民國114年3月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣384萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,151萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年6月7日訂立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告給付新臺幣（下同）1,376萬元，購買被告所有位於宜蘭縣○○鄉○○○段000○000地號土地（829地號土地嗣併入818地號土地，下稱系爭土地），並委由第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經公司）辦理買賣價金信託履約保證。原告購買系爭土地係為興

01 建房屋，故於系爭契約第1條約定系爭土地上未辦保存登記
02 之門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路0巷00號房屋（下稱系爭房
03 屋）應由被告負責拆除。又於系爭契約第9條約定最後履行
04 契約義務期限為112年12月31日，該期限屆至前應完成移轉
05 登記並塗銷他項權利登記，並於5日內完成點交程序，否則
06 依違約事項計算違約金。原告已於112年12月26日將全數買
07 賣價金匯入第一建經公司履約保證專戶（台新國際商業銀行
08 建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳
09 號：00000-000000000號，下稱系爭履保專戶）內，惟因附
10 近鄰居阻撓，遲於系爭契約原定最後履行契約義務期限即11
11 2年12月31日屆至，被告仍無法履行拆除系爭房屋之義務。
12 兩造乃再於113年1月4日訂立就系爭契約訂立增補特約條款
13 （下稱系爭增補特約），約定：被告最遲應於113年6月30日
14 自系爭土地搬遷及拆除完成；被告就系爭房屋應於點交前拆
15 除，拆除費用由被告負擔。另因被告急需金錢週轉，故兩造
16 約定系爭土地所有權移轉登記予原告後，被告可先動支買賣
17 價金百分之80（合1,101萬元），其餘百分之20%（合275萬
18 元）則作為點交保留款。詎被告於113年6月30日仍未拆除系
19 爭房屋並點交土地，經原告2次催告，被告仍未能依約履
20 行，原告乃於113年11月6日通知被告解除系爭契約。爰依民
21 法第259條第2款、第179條、系爭契約第10條第2項之約定，
22 請求被告返還已受領之買賣價金1,101萬元，及返還系爭履
23 保專戶內之275萬元，暨應給付違約金50萬元。並聲明：如
24 主文第一、二項所示，暨願就主文第一項供擔保請准宣告假
25 執行。

26 二、被告則以：被告已將系爭房屋內之家具清空，並遷出系爭房
27 屋，且曾於113年5月22日、113年7月22日委請大型機具至系
28 爭房屋欲進行拆除作業，惟均遭宜蘭縣○○鄉○○路0巷○
29 ○○○○巷道○○○○○路0號住戶薛明宗、薛長輝父子惡
30 意阻攔，更將貨櫃屋擺放至系爭巷道，致被告無法順利拆除
31 系爭房屋。原告曾向訴外人廖賢偉購買系爭土地之鄰地即宜

01 蘭縣○○鄉○○○段000地號土地（下以地號稱之，重測前
02 為宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地），而取得系爭巷道之
03 通行權，原告既擁有系爭巷道之通行權，又知悉被告並非惡
04 意拒絕拆除系爭房屋，自得向系爭巷道之住戶主張通行權，
05 以排除其阻撓，惟原告竟拒絕向該住戶主張通行權，經被告
06 商請原告授權被告，由被告支付訴訟費用以向該住戶主張通
07 行權，亦遭原告以不欲與鄰居交惡為由而拒絕。被告於113
08 年1月間已將系爭土地移轉所有權予原告，而喪失土地所有
09 權人身分。故被告履行與原告間之拆除系爭房屋約定，自需
10 經由原告協助被告主張有袋地通行之權利。被告非不願履
11 約，係原告拒絕協助被告履約，而有違反誠信原則，應不得
12 准許原告解除契約。又被告並非惡意不履約，請求酌減原告
13 違約金之請求等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

14 三、查，原告主張兩造訂有系爭契約及系爭增補特約，原告已給
15 付買賣價金1,376萬元至系爭履保專戶，被告並已領取其中
16 1,101萬元，其餘275萬元尚在系爭履保專戶；又被告依系爭
17 契約及增補特約負有於113年6月30日前拆除系房屋之義務，
18 因第三人阻撓，未能依上開約定拆除系爭房屋等情，業據提
19 出系爭契約、系爭增補特約（見本院卷第17至26頁）、第一
20 建經公司專戶收支明細表暨點交確認單（見本院卷第29
21 頁）、818地號土地之土地登記第一類謄本（見本院卷第31
22 頁）等件為證，且為被告所不爭執（見本院卷第196頁），
23 自堪信為真實。

24 四、爭點一：系爭契約是否業經原告合法解除？

25 (一)、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
26 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第
27 254條定有明文。又按系爭契約第10條第2、3項約定：

28 「二、賣方違反契約之義務時，……經買方與第一建經定七
29 日期限催告仍未履行，買方得解除契約。三、除有約別約定
30 外，買賣雙方依同條第一、第二項催告後，雙方同意由第一
31 建經依據契約及相關書面資料認定違約方後，進行最終催

01 告。期滿經違約方以書面通知解除契約送達後，契約即生解
02 除效力」（見本院卷第20頁）。原告主張被告未履行系爭契
03 約及增補特約，經原告定期催告仍未能提出給付，業據提出
04 113年7月9日、113年7月22日存證信函暨回執為證（見本院
05 卷第33至43、65至69頁）。又原告前以存證信函通知第一建
06 經公司依系爭契約第10條第2、3項之約定發函催告被告，有
07 113年7月31日存證信函可參（見本院卷第59頁），因第一建
08 經公司並未置理，原告已終止授權第一建經公司作最終催告
09 之委任，有113年11月4日存證信函可佐（見本院卷第73至75
10 頁）。嗣原告於113年11月6日通知被告解除系爭契約等情，
11 有113年11月6日存證信函暨回執為證（見本院卷第45至51
12 頁），被告就收受解除契約之通知亦不爭執（見本院卷第19
13 5頁），是原告此部分主張亦堪信為真。

14 (二)、按因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負
15 遲延責任，民法第230條定有明文，所謂不可歸責於債務人
16 之事由，係指發生於外部而與債務人無關之事故而言，苟因
17 債務人之內部準備工作不能如期完成，以致發生給付遲延
18 時，雖該內部準備工作之不能如期完成，係出於第三人之行
19 為，亦不能認為有不可歸責於債務人之事由，而使其免負遲
20 延責任（最高法院86年度台上字第1406號民事判決意旨參
21 照）。被告固答辯稱因第三人即三興路8號住戶之行為，致
22 其未能拆除系爭房屋，惟揆諸上揭說明，拆除系爭房屋究屬
23 被告履行契約之內部準備工作，因第三人之阻撓致未能拆
24 除，尚非發生於外部而與債務人無關之事故，仍應負給付遲
25 延責任。則被告既未能依約履行，而有給付遲延之情形，經
26 原告催告仍未履行，則原告依民法第254條之規定及系爭契
27 約第10條第2、3項之約定，行使解除權，自屬合法有據。

28 五、爭點二：原告解除契約是否違反誠信原則？

29 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
30 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
31 8條定有明文。而權利濫用禁止原則不僅源自誠實信用原

01 則，且亦須受誠實信用原則之支配，在衡量權利人是否濫用
02 其權利時，仍不能不顧及誠信原則之精神。故於具體案件，
03 如當事人以權利人行使其權利有權利濫用及違反誠實信用原
04 則為抗辯時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信原則
05 之情事均予調查審認，以求實質公平與妥當（最高法院100
06 年度台上字第463號裁判意旨參照）。又權利之行使，是否
07 以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之
08 利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡
09 量以定之；倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國
10 家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目
11 的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71
12 年台上字第737號民事判決意旨參照）。被告主張原告知悉
13 被告遭系爭巷道旁之住戶阻撓拆屋，原告又擁有系爭巷道之
14 通行權，卻未向該住戶主張通行權，其取得系爭土地所有權
15 移轉登記後亦未授權被告排除該住戶之阻撓等語。惟查，被
16 告依系爭契約負有拆屋系爭房屋之義務，原告就該義務之履
17 行，依系爭契約並無何協力之義務。況原告所購買830地號
18 土地之土地所有權人原為廖賢偉、廖瑛斌（見本院卷第213
19 頁），原告與廖賢偉、廖瑛斌買賣830地號土地時，固有以8
20 1年6月16日之同意書做為契約附件，載明由宜蘭縣○○鄉○
21 ○○段000○000○000地號土地（下以地號稱之，重測前為
22 宜蘭縣○○鄉○○段000○000○000地號土地）所有權人薛
23 長輝提供824、795、831地號土地5公尺寬之土地（下稱系爭
24 供役地）予830地號土地使用，有該同意書可參（見本院卷
25 第143頁）。則依該同意書內容，系爭供役地係提供予830地
26 號土地使用，並非提供予系爭土地使用。又該同意書訂約當
27 事人為廖陳阿咬與薛長輝，屬該二人間之債權契約，其上所
28 載有關地役權辦理登記之約定亦尚未實現，有系爭供役地之
29 土地登記第一類謄本可參（見本院卷第203至207、211
30 頁），則原告就系爭供役地並無地役權。復且，系爭巷道部
31 分路段為供公眾通行並鋪設瀝青混凝土路面，現由宜蘭縣五

01 結鄉公所維護管理，有該所函文可參（見本院卷第119
02 頁），則系爭巷道應屬既成巷道，得供公眾通行。據此，被
03 告不能藉由系爭巷道進入系爭土地拆除房屋之原因，係因第
04 三人之刻意阻撓之事實行為，與原告就系爭巷道有無通行權
05 利無關。況原告為購買830地號土地，如有取得系爭供役地
06 所有權人之同意而得順利通行，係原告所為經濟上利己之行
07 為，不能反而成為原告就被告負有協助被告通行之義務之依
08 據。原告因被告未能履行系爭契約而行使解除權，係因被告
09 未能履約而求其減少自身損失之方法，並非以損害他人為主
10 要目的，亦難認有違反誠實信用原則，堪認為正當權利行
11 使。被告上開答辯，難謂可採。

12 六、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
13 定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領
14 時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。又系爭契
15 約第10條第2項約定：「……因可歸責於賣方事之事致契約
16 解除時，……應返還買方已給付之價金」（見本院卷第20
17 頁）。經查，系爭契約業經原告合法解除，已如前述，則原
18 告依民法第259條第2款規定及系爭契約第10條第2項之約
19 定，請求被告返還受領之買賣價金1,101萬元，及請求被告
20 應同意原告向第一建經公司領取系爭履保專戶內之275萬
21 元，均屬依法有據。

22 七、按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履
23 行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約
24 定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約
25 金，以免對債務人造成不利，此觀民法第250條之規定及其
26 修正理由自明。約定之違約金過高者，法院得減至相當之數
27 額，同法第252條亦有規定。至於是否相當，即須依一般客
28 觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形及債務人如能
29 依約履行時，債權人可享受之一切利益為斟酌之標準。倘違
30 約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際所受
31 之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高

01 (最高法院年度110台上字第1582號民事判決意旨參照)。
02 查系爭契約第10條第2項約定：「賣方違反契約之義務時，
03 每逾一日按買方已付價款萬分之二計算違約金(自逾期之次
04 日起至完成給付日止)，逾第九條第一項及第二項期限仍未
05 完成點交結算，以總價計每日違約金……。因可歸責於賣方
06 之事由致契約解除時，……按買方已支付之價金總額之同額
07 做為違約金賠償買方，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相
08 關費用」(見本院卷第20頁)，已明示此為被告不履行系爭
09 契約義務時，所負遲延損害賠償責任之違約金約定，尚乏關
10 於懲罰性違約金約定之文義，該約款所指之違約金應屬損害
11 賠償總額預定性質之違約金。又本件不能認為有不可歸責於
12 被告之事由，而使其免負遲延責任，已如前述。則依系爭契
13 約之上開約定，被告負有給付違約金及負擔相關稅費之義
14 務。而原告已支付之價金總額為1,376萬元，則依上開約
15 定，被告應給付同額之違約金1,376萬元。原告主張被告若
16 依約履行，原告所得享有之利益至少有137.6萬元，固未提
17 出證據相佐，惟其主張因本件買賣已支出印花稅、登記規費
18 等費用18,875元、建築師設計規劃費25萬元、委任律師處理
19 本件紛爭及進行訴訟13萬元、日後辦理回復登記之代書費用
20 2萬元，則據提出收據、報價單等件為證(見本院卷第181至
21 189頁)，堪認確有因被告違約而受有損害至少418,875元。
22 又依一般社會經濟狀況，原告因被告未履行契約，亦應受有
23 履行利益之損害，本院衡酌原告所受之積極損害及消極損
24 害，認原告請求被告給付違約金50萬元，尚無過高，應予准
25 許。被告請求再予酌減違約金，難認有據。

26 八、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
27 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
28 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
29 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
30 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
31 週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前

01 段及第203條分別定有明文。查，被告經原告起訴請求給付
02 上開金額而未為給付，原告自得依上開規定，請求被告加付
03 遲延利息。本件起訴狀繕本於114年3月26日送達被告，有送
04 達證書可佐（見本院卷第93頁），揆諸前揭說明，原告自得
05 請求被告給付自該狀送達翌日即114年3月27日起至清償日
06 止，按週年利率百分之5計算之利息。

07 九、綜上所述，上訴人依民法第259條第2項之規定、系爭契約第
08 10條第2項之約定，請求被告給付原告1,151萬元，及114年3
09 月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨請求
10 被告應同意原告向第一建經公司領取系爭履保專戶內之275
11 萬元，並給付原告自114年3月27日起至清償日止，按週年利
12 率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

13 十、原告就判決主文第一項陳明願供擔保，聲請宣告假執行，合
14 於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之，並依職權酌定
15 相當之擔保金額宣告被告得預供擔保免為假執行。

16 十一、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之
17 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
18 爰不逐一論列，附此敘明。

19 十二、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 8 月 28 日

21 民事庭 法官 謝佩玲

22 以上正本係照原本作成。

23 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。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 8 月 28 日

26 書記官 謝佩欣