臺灣高雄地方法院民事判決

110年度重訴字第183號

原　　告　億興企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　許展瑋

訴訟代理人　張清雄律師

　　曾本懿律師

　　陳宥廷律師

被　　告　蔡秀玲

　　蔡安田

上二人共同

訴訟代理人　羅金燕律師

被　　告　蔡豐駿

　　蔡鎮鴻

兼　上一人

法定代理人　古素絨

上三人共同

訴訟代理人　陳炳彰律師

被　　告　蔡蕭麗玉

　　蔡嘉進

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國112年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告戊○○應給付原告新臺幣壹佰玖拾伍萬壹仟玖佰伍拾元，及自民國一一○年三月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告戊○○負擔五分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾伍萬元供擔保後得假執行。但被告戊○○如以新臺幣壹佰玖拾伍萬壹仟玖佰伍拾元為原告預供擔保，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、被告己○○○、戊○○均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告億興企業股份有限公司（下稱億興公司）之法定代理人原為許美惜，嗣於本院訴訟繫屬中變更為乙○○，有經濟部函文暨檢附股份有限公司變更登記表在卷可參（見本院卷第383-392頁），並經其法定代理人具狀聲明承受訴訟（見本院卷第381頁）；被告庚○○(民國92年2月生)起訴時為未成年人，於訴訟進行中已成年，取得訴訟能力，業據具狀聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

三、原告聲請核發支付命令原聲明：被告丁○○、丙○○、庚○○、辛○○、甲○○、己○○○、戊○○（下稱被告丁○○等7人）應給付原告新臺幣（下同）1,203萬8,427元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見司促卷第9頁）。嗣於本院審理時變更聲明為：㈠被告丁○○等7人應給付原告1,201萬2,000元，及自支付命令送達最後被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡願提供擔保，請准予以宣告假執行（見本院卷第361頁，下稱變更後聲明）。經核變更後聲明係擴張、減縮應受判決事項之聲明，參諸民事訴訟法第255條第1項第3款規定，並無不合，自應准許。

貳、實體事項

一、原告主張：兩造於民國109年11月13日由梁畯凱代理被告丁○○等7人與原告簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定原告以858萬元買受坐落嘉義縣○○鄉○○○段○○○段00○00地號土地（下稱系爭土地）應有部分8/10，原告並於同年11月13日交付梁畯凱257萬4,000元支票，另於同年12月4日匯款343萬2,000元至梁畯凱帳戶，支付第一、

二期買賣價金。然被告戊○○所有系爭土地應有部分1/5，嗣經臺灣嘉義地方法院於同年12月8日查封，而無法辦理所有權移轉登記，且原告係為配合國家政策開發「漁電共生」始買受系爭土地供太陽能發電之用，事後發現系爭土地竟不具備合法水權，並無法申請建設漁電共生設施，被告丁○○等7人顯已違反約定告知水源出處之義務，經原告催告後仍未能履行，原告遂於110年2月9日以存證信函向被告丁○○等7人表示解除系爭買賣契約。為此，爰依系爭買賣契約第8條第2項約定，請求被告返還上開已給付價金暨一倍違約金合計1,201萬2,000元等語【計算式：(0000000+0000000)x2=00000000】。並聲明：如變更後聲明。

二、被告答辯

㈠被告丁○○、丙○○則以：被告丁○○、丙○○係單獨所有系爭土地應有部分各1/5，此與被告戊○○所有系爭土地應有部分1/5並無不可分關係，自無由強令被告丁○○、丙○○連帶負責之理；且雙方係約定出賣人須將系爭土地水源放掉並告知出處，並非原告所稱須具備合法水權，此觀原告明知被告戊○○所有系爭土地應有部分於109年12月8日經法院查封，原告復於同年12月26日以存證信函主張欠缺合法水權等節，仍於同年12月31日向地政機關送件辦理所有權移轉登記，被告丁○○、丙○○單獨所有系爭土地應有部分均已於110年1月14日移轉所有權登記與原告，迄今更僅有收到買賣價金182萬元，反係原告仍有價金247萬元逾期未給付，被告丙○○、丁○○已於110年12月8日以存證信函向原告表示解除系爭買賣契約等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告甲○○、庚○○、辛○○則以：被告庚○○、辛○○、甲○○（下稱被告甲○○等3人）公同共有系爭土地應有部分1/10，業已於110年1月14日移轉所有權登記與原告，系爭買賣契約僅係單純出賣土地，要求出賣人自行將地上物、水

源放掉並告知來源，並不能解釋成須具備合法水權，法律亦無規定被告甲○○等3人與其他被告負連帶共同責任，被告甲○○等3人迄今亦僅有收到買賣價金29萬元等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈢被告己○○○、戊○○均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事項

㈠兩造於109年11月13日由梁畯凱代理被告丁○○等7人與原告簽訂系爭買賣契約，約定原告以858萬元買受系爭土地應有部分8/10。

㈡被告丁○○單獨所有系爭土地應有部分1/5 ，被告丙○○單獨所有系爭土地應有部分1/5，被告甲○○等3人公同共有系爭土地應有部分1/10，被告己○○○單獨所有系爭土地應有部分1/10，被告戊○○單獨所有系爭土地應有部分1/5。

㈢原告有於109年11月13日交付梁畯凱257萬4,000元支票，另於同年12月4日匯款343萬2,000元至梁畯凱帳戶。

㈣被告戊○○單獨所有系爭土地應有部分1/5 ，經臺灣嘉義地方法院於109年12月8日查封，嗣於110年12月20日塗銷查封登記。

㈤被告丁○○、丙○○、甲○○等3人、己○○○所有系爭土地應有部分合計3/5，已於110年1月14日移轉所有權登記與原告指定之人即原告法定代理人乙○○。

㈥原告於110年2月9日以存證信函向被告丁○○等7人表示解除系爭買賣契約。

㈦被告丙○○、丁○○於110年12月8日以存證信函向原告表示解除系爭買賣契約。

四、兩造爭執事項

㈠被告有無違反系爭買賣契約？

㈡被告有無收受系爭買賣契約價金？

㈢承前，原告得否解除系爭買賣契約，並請求被告返還收受價

金暨一倍違約金？

五、本院之判斷

㈠被告戊○○違反系爭買賣契約第5條約定

1.按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條第1項定有明文。經查，兩造於109年11月13日由梁畯凱代理被告丁○○等7人與原告簽訂系爭買賣契約，約定原告以858萬元買受系爭土地應有部分8/10，其後被告戊○○所有系爭土地應有部分1/5 ，經臺灣嘉義地方法院於109年12月8日查封，嗣於110年12月20日塗銷查封登記等情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約、系爭土地登記謄本暨所有權登記資料在卷可查（見司促卷第15-19頁，本院卷第167-274頁），堪認屬實。又系爭買賣契約第5條約定：「如本件不動產買賣契約成立後有發生偽造證件、產權、債務或因其他關係而發生糾紛訴訟等或受假扣押、假處分、查封、強制執行、宣告破產拍賣及其他禁止處分時，賣方即視為違約」（見司促卷第15頁），是被告戊○○所有系爭土地應有部分因法院查封而無法完成所有權移轉登記，其顯已違反系爭買賣契約第5條約定甚明。

2.按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之；又數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人；各共有人，得自由處分其應有部分；公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意，民法第271條、第817條第1項、第819條第1項、第828條第3項分別定有明文。所謂給付可分之債務或債權，乃指無害於本質及其價值而得分割其給付而言。又所稱聯立契約，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係，契約當事人以同一締約行為，結合數個契約而言，至於數個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，本於誠信原則，為斷定之標準。經查，系爭買賣契約之買賣標的物為「系爭土地

應有部分8/10」，其中被告丁○○單獨所有系爭土地應有部分1/5 ，被告丙○○單獨所有系爭土地應有部分1/5 ，被告甲○○等3人公同共有系爭土地應有部分1/10，被告己○○○單獨所有系爭土地應有部分1/10，被告戊○○單獨所有系爭土地應有部分1/5等情，為兩造所不爭執，並有前述卷附系爭買賣契約、系爭土地登記謄本暨所有權登記資料可考，堪認屬實。是系爭買賣契約之買賣標的既為各該出賣人之應有部分，出賣人所負之契約義務係移轉登記各自所有系爭土地之應有部分，而分別共有人本得自由處分其應有部分，各自移轉所有權登記並無害於應有部分之本質及其價值，除被告甲○○等3人公同共有內部具有不可分關係以外，其餘共有人各自出賣其等所有系爭土地之應有部分，並無不可分之關係，亦即系爭買賣契約之性質，實係由原告與被告丁○○、被告丙○○、被告甲○○等3人、被告己○○○、被告戊○○，以同一締約行為，各自就其等所有系爭土地應有部分，成立數個買賣關係之聯立契約；而系爭買賣契約出賣人之買賣標的並非單獨土地所有權，且全部出賣人應有部分加總亦未達單獨所有權（即俗稱持分買賣），系爭買賣契約復無任何關於被告丁○○等7人移轉系爭土地所有權應有部分必須共同為之等約定（見司促卷第15-19頁），依一般土地應有部分買賣或土地登記實務，亦難認各自應有部分買賣契約相互間具有依存關係，此觀原告於知悉被告戊○○所有系爭土地應有部分經法院查封無法辦理所有權移轉登記後，仍就被告丙○○等2人、甲○○等3人、己○○○所有系爭土地應有部分辦畢移轉所有權登記，益徵上情。是被告丁○○、丙○○、甲○○等3人、己○○○既已將其等所有系爭土地應有部分依約完成所有權移轉登記，自無違反系爭買賣契約第5條約定。

3. 按解釋契約，應探求當事人之真意，不能拘泥於所用之辭句，為民法第98條所明定。所謂探求當事人之真意，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客

觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，藉以檢視解釋之結果是否符合公平正義，惟契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。經查，系爭買賣契約第9條第2項約定：「賣方於110年3月31日前，須將地上工作物、水源放掉，並告知水源出處」等語（見司促卷第17頁），依其所用文字以觀，一般所稱「水源放掉」、「水源出處」等語，其意涵係指土地上事實上有無取得並保有用水及其來源為何，一般均涉及買賣土地之點交條件；而所謂水權，係指人民依法對於地面水或地下水，取得使用或收益之權，並向主管機關為水權登記，核發水權狀作為合法用水證明文件而言(水利法第15條、第27條以下參照），如同土地所有權一般，有其特定之法律意義，並以登記為生效要件，係具有高度公示外觀之權利，然遍查系爭買賣契約全文，全無隻字片語敘及「水權」、「水權狀」、「合法用水證明文件」甚或「太陽能」、「漁電共生」等相關文字，亦未敘及兩造簽訂系爭買賣契約之目的作為買賣條件，在私法自治及契約自由原則下，當事人權義關係應以雙方契約之內容為斷，實難遽以系爭買賣契約第9條第2項約定，課予出賣人擔保系爭土地具備合法水權之義務，方屬公允，應認原告主張被告丁○○等7人違反系爭買賣契約第9條約定，並不可採。

㈡被告戊○○業已收受系爭買賣契約價金150萬1,500元

按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，民法第103條第1項定有明文。經查，原告有於109年11月13日交付梁畯凱257萬4,000元支票，另於109年12月4日匯款343萬2,000元至梁畯凱帳戶等情，為兩造所不爭執，並有華南商業銀行支票、永豐銀行交易明細資料在卷可查（見司促卷第21-25頁），堪予認定。又被告戊○○有授權梁畯凱簽訂系爭土地買賣契約並代為收取買賣價金等情，亦有卷附被告戊○○授權書可憑（見司促卷第59頁）。參以系爭買賣契約之賣方代理人為梁畯凱、簽約時間為109

年11月13日、買賣價金則為858萬元，前述支票、匯款之款項恰為買賣價金之百分之30、百分之40，是依前述款項給付之對象、時間、金額以觀，足認原告前述給付梁畯凱款項係作為系爭買賣契約價金。另原告依系爭買賣契約所付之義務為給付買賣價金，金錢之債並無所謂不可分問題，而被告戊○○所有系爭土地應有部分為1/5，依此計算，應認被告戊○○業已經由代理人梁畯凱自原告收受系爭買賣契約價金計150萬1,500元【計算式：(0000000+0000000)÷8/10x1/5=0000000】。

㈢原告得一部解除系爭買賣契約，並請求被告戊○○返還已收受價金暨酌減後違約金45萬450元

1.按物買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第359條前段定有明文。經查，系爭買賣契約之性質為不具有依存關係之數個買賣契約成立之聯立契約，而被告戊○○有違反系爭買賣契約第5條約定，其餘被告並無違反系爭買賣契約等節，均已如前述；又系爭買賣契約第8條約定：「乙方違反本契約約定時……如經甲方定期催告履行契約，逾期仍不履行時，甲方得解除契約，解約時乙方應將所收之款項加壹倍返還甲方，作為違約賠償」（見司促卷第15頁），是原告於110年2月9日以存證信函解除系爭買賣契約，關於被告戊○○部分，核屬有據，當已生一部解除系爭買賣契約之效力，自得請求被告戊○○返還已收受價金並賠償違約金。

2.按約定之違約金過高者，得由法院依職權予以酌減，民法第252條定有明文。又當事人約定之違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減。經查，兩造係於109年11月13日簽訂系爭買賣契約，由原告買受系爭土地應有部分8/10，其中被告戊○○所有系爭土地應有部分1/5 ，則於109年12月8日經法院查封，被告戊○○並已實際收受買賣價金計150萬1,500元，均

已如前述，本院審酌兩造簽訂買賣契約之內容、雙方約定價金之多寡、實際給付價金之數額、被告違約之情狀、原告所生之損害等客觀事實，應認原告請求被告戊○○給付按實際收受款項150萬1,500元計算之違約金，尚屬過高，應核減為按實際收受款項百分之30計算即45萬450元【計算式：0000000x30%=450450】，方為允適。

六、綜上所述，原告依系爭買賣契約第8條第2項約定，請求被告戊○○給付195萬1,950元【計算式：0000000+450450=0000000】，及自支付命令狀繕本送達被告戊○○翌日即110年3月26日（見司促卷第107頁）起至清償日止，按法定週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，即無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核與民事訴訟法第390條第2項規定相符，爰酌定相當之擔保金額宣告之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告戊○○得預供擔保免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，經核與本判決結果不生影響，爰不一一論述。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項、第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　31　　日

民事第四庭　法　官　鄭伊倫

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　　112　　年　1　　月　　31　　日

書記官　陳亭妤