

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度重訴字第116號

原告 王火全

訴訟代理人 吳炳毅律師

被告 永大工程無限公司

法定代理人 王清旺

訴訟代理人 陳福寧律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國111年11月22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

一、原告主張：

(一)原告前於民國109年3月25日向被告購買坐落高雄市鹽埕區府北段五小段如附件一所示之土地（下稱系爭土地），並約定簽約後2年內，原告與130至143地號共14筆土地全部所有權人簽訂買賣合約，並與地上物全部所有權人簽訂拆遷補償協議書，如屆期未完成，兩造同意另行協商，協商不成則無條件解除系爭契約，如屆期前已完成簽訂買賣合約且符合原告開發時，原告同意提前支付各期價款，被告同意配合辦理產權移轉登記（下稱系爭契約）。

(二)嗣高雄市政府就該區土地辦理公益性跨區區段徵收，已符合原告開發目的，且原告已與訴外人吳崇源共同（原告出資比例為三分之二）以訴外人共好都更事業有限公司（下稱共好公司，法定代理人為吳崇源）之名義，與130、132、134至140、142至143地號土地（權利範圍除130地號土地為全部外，其餘各如附件二「持分」欄所示）之所有權人簽訂該等土地之買賣契約，並將如附件二「買賣總價」欄所示之價金給付予各所有權人。

01 (三)詎被告經原告催告後，竟拒絕將系爭土地所有權移轉登記予
02 原告，原告遂於111年1月5日解除系爭契約。被告既已違
03 約，自應依系爭契約第4條第3項、特約條款第2條後段等約
04 定，給付原告前揭出賣人所收價款加倍計算之違約金共新臺
05 幣（下同）21,076,781元，爰依系爭契約第4條第3項、特約
06 條款第2條後段等約定提起本訴，並聲明：(一)被告應給付原
07 告21,076,781元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
08 按週年利率百分之五計算之利息；(二)願供擔保聲請宣告假執
09 行。

10 二、被告則以：原告尚未完成與130至143地號土地全部所有權人
11 簽訂買賣合約之義務，系爭契約業已合意解除，自不得請求
12 被告履約。又原告與共好公司間之借名登記契約因通謀虛偽
13 而無效，原告自不得將共好公司簽訂之買賣契約，與原告簽
14 訂之買賣契約同視等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁
15 回；(二)如受不利判決，願供擔保聲請宣告免為假執行。

16 三、兩造不爭執之事實（重訴字卷第365至366頁）：

17 (一)原告前於109年3月25日與被告成立系爭契約。

18 (二)原告就130至143地號土地中，尚餘131、133、141地號土地
19 仍未簽訂買賣合約，且就其餘土地權利範圍除130地號土地
20 為全部外，其餘買得之權利範圍各如附件二所示。

21 (三)原告尚未與130至143地號土地上之地上物全部所有權人簽訂
22 拆遷補償協議書。

23 四、本院得心證之理由：

24 1.當事人立約時之真意為何，應以過去事實及其他一切證據資
25 料為斷定標準，固不能拘泥文字致失真意；但契約文字業已
26 表示當事人真意，毋須別事探求者，即不得捨契約文字而為
27 曲解，最高法院108年度台上字第2663號判決可資參照。經
28 查，兩造約定簽約（即109年3月25日）後2年內，原告與130
29 至143地號共14筆土地全部所有權人簽訂買賣合約，並與地
30 上物全部所有權人簽訂拆遷補償協議書，如屆期未完成，兩
31 造同意另行協商，協商不成則無條件解除系爭契約（系爭契

約特約條款第1條前段），如屆期前已完成簽訂買賣合約且符合原告開發時，原告同意提前支付各期價款，被告同意配合辦理產權移轉登記（同條後段）等節，已如前述（前揭兩造不爭執之事實(一)部分參照），顯見系爭契約除另有協商結果外，係以原告未於2年內「與130至143地號土地全部所有權人簽訂買賣合約」，並「與地上物全部所有權人簽訂拆遷補償協議書」為其解除條件；反之，倘原告於2年內「與130至143地號土地全部所有權人簽訂買賣合約」，且「符合原告開發」時，則得例外提前請求被告履約。此外，系爭契約特約條款第1條既已明文「土地『全部』所有權人」、「地上物『全部』所有權人」等內容（審重訴字卷第19頁），揆諸前揭判決意旨，解釋上自不包括「土地『部分』所有權人」、「地上物『部分』所有權人」等情形。原告主張：系爭契約特約條款第1條應包括僅與部分所有權人簽約，乃至僅與被告簽約之情形云云（重訴字卷第364頁），顯已曲解契約文字業已明示之當事人真意，殊非足採。

2. 又原告就130至143地號土地中，尚餘131、133、141地號土地仍未簽訂買賣合約，且就其餘土地權利範圍除130地號土地為全部外，其餘買得之權利範圍各如附件二所示等節，既為兩造所不爭執（前揭兩造不爭執之事實(二)部分參照），原告復未舉證兩造間另有協商結果，則其未於2年內「與130至143地號土地全部所有權人簽訂買賣合約」，依系爭契約特約條款第1條後段，自不得提前請求被告履約；依同條前段，系爭契約更因解除條件成就而失其效力（民法第99條第2項參照）。從而，原告請求被告給付不履行契約義務所生之違約金，自屬無據。

五、本件事證已臻明確，被告抗辯：原告與共好公司間之借名登記契約因通謀虛偽而無效等節，即與判決結果不生影響，自無再予審究之必要，併此敘明。

六、綜上所述，原告依系爭契約第4條第3項、特約條款第2條後段等約定，請求被告給付21,076,781元，及自起訴狀繕本送

達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為
無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請
失所附麗，自應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
民事第五庭法 官 王耀霆

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 111 年 12 月 30 日
書記官 陳莉庭

附件一：審重訴字卷第21頁。

附件二：重訴字卷第77至81頁。