

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1282號

原告 陳禹宏

邱盈熒

上二人共同

訴訟代理人 楊志凱律師

蔡尚琪律師

謝承霖律師

被告 賴居盟

劉嘉卉

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年10月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣參拾伍萬元，及均自民國一百一十三年九月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔九分之一，餘由原告負擔。

四、本判決於原告以新臺幣壹拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明：「(一)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）187萬4,008元，及自民國112年2月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。」。嗣於訴狀送達後，縮減第一項聲明為：「被告應各給付原告185萬元，及均自113年9月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如其中任

一被告為給付時，其他被告於給付之範圍內，免除給付責任。」（見本院卷第271頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與前開規定並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：伊等於111年11月30日與被告簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），以總價1,230萬元向被告購買其等共有如附表所示房地（下稱系爭房地，被告就系爭房地之應有部分各1/2），伊等已依約給付簽約款、部分完稅款共計185萬元至台新國際商業銀行（下稱台新銀行）建北分行履約保證專戶（下稱系爭履保專戶）。詎伊等於辦理交屋手續前，經地政機關通知被告丁○○（下稱丁○○）之應有部分（下稱系爭應有部分）遭查封登記，而無法辦理移轉登記。嗣經伊等多次以存證信函催告被告履約，被告均未履約，伊等乃於以112年1月30日存證信函依系爭買賣契約第12條第1項約定解除系爭買賣契約，並通知被告應依契約同條第3項約定於函到10日內支付以原所收款項計算之違約金，被告於112年1月31日收受該存證信函。縱上開存證信函不生解除契約之效力，爰以起訴狀繕本送達作為解除契約之通知。若仍不生解除效力，伊等已於113年8月23日當庭向被告為解除契約之意思表示。爰依上開約定請求被告各給付違約金185萬元，且其等間為不真正連帶關係等語。並聲明：(一)被告應各給付原告185萬元，及均自113年9月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如其中任一被告為給付時，其他被告於給付之範圍內，免除給付責任。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊等無法預知丁○○之父賴松道將持本票裁定對系爭應有部分聲請強制執行，且被告丙○○（下稱丙○○）亦有委請仲介告知原告，因丁○○與其家人有債務糾紛，請原告盡快辦理過戶，伊等自非可受歸責，且伊等尚未取得系爭履保專戶內之款項，自未收受原告所交付之款項，原告不得請求伊等給付違約金。又伊等與原告簽訂系爭買賣契約

前，已與賴松道達成和解，伊等評估自身資產大於本票債務，賴松道應會同意伊等將系爭房地變現用以清償上開和解債務，然賴松道於兩造簽訂系爭買賣契約後，竟逕持本票裁定對系爭應有部分聲請強制執行，此非伊等訂約當時所得預料，原告要求伊等給付違約金，顯失公平，爰依民法第227條之2適用，請求減輕違約金至4萬9,297元等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

- (一)被告將共有如附表所示不動產出售予原告，兩造於111年11月30日簽訂買賣契約，約定買賣價金為1,230萬元。
- (二)原告於111年11月30日匯付簽約款10萬元；111年12月6日匯付簽約款65萬元、48萬元；112年1月5日匯付完稅款62萬元至系爭履保專戶內，總計185萬元。
- (三)賴松道因持有丁○○所簽發票面金額2,000萬元之本票，於111年9月27日聲請本票裁定，經本院以111年度司票字第7759號本票裁定（下稱系爭本票裁定）准予強制執行，丁○○提起抗告，經本院以111年度抗字第119號裁定駁回其抗告，並於111年11月17日確定。賴松道於111年12月8日持系爭本票裁定，對系爭應有部分聲請強制執行，經本院111司執字第131661號強制執行事件受理，系爭應有部分於111年12月13日經本院以111年12月12日雄院國111司執齊字第131661號函為查封登記，致無法將系爭應有部分辦理所有權移轉登記予原告。
- (四)台新銀行於112年2月24日，將系爭履保專戶內之187萬4,008元（含相關規費），匯還原告乙○○設於台新銀行之帳戶。

四、得心證之理由：

(一)被告有無違約情事？

- 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，系爭買賣契約同列被告2人為出賣人，並以原告2人為買受人，買賣標的為「高雄市○○區○○段00000地號土地，移轉持分100000

分之521」、「高雄市○○區○○○街00號8樓房屋，權利範圍全部」，並僅記載總價1230萬元，且其中第9條第1項約定：「賣方擔保本買賣標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地或其他糾葛等情事，如有上述任何情事，除本契約內另有約定外，應由賣方於本契約約定之完稅日前清理完畢，否則視為違約；若買方因此受有損害，賣方應負完全賠償責任。」，同條第7項約定：「買方若為二人以上時，應負連帶責任，賣方若為二人以上時，亦同。」，有系爭買賣契約可佐（見審訴第19頁），又原告陳稱：伊等一同向被告購買系爭房地作為居住使用等語（見本院卷第219頁），被告亦自陳：伊等係一同出售系爭房地予原告（見本院卷第219頁）。由上可知，系爭買賣契約並未按被告之應有部分分列買賣價金，亦未特別約定被告應就系爭房地連帶負權利瑕疵擔保責任，且依當事人訂約之真意，被告共同出售系爭房地予原告，以供居住使用，是系爭買賣契約，核其性質乃是被告共同出售共有之系爭房地，而為共同出賣人，並均應同負移轉屬於買賣標的物之系爭房地義務。亦即就契約目的而言，必須被告均依約給付共同履行，始能完成契約所負義務。因此，被告共同負有將系爭應有部分移轉登記予原告之出賣人義務。系爭應有部分既遭查封登記，無法辦理所有權移轉登記予原告（見不爭執事項(三)），則依系爭買賣契約第9條第1項約定內容，被告顯已違約。

- 2.按土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，土地登記規則第141條規定甚明，則在法院撤銷查封前，登記機關不准申請移轉登記，債務人自係處於給付不能之狀態（最高法院70年度第18次民事庭會議決議(二)參照）。按所謂不可歸責於債務人之事由，係指發生於外部而與債務人無關之事故而言，苟因債務人之內部準備工作不能如期完成，以致發生給付或受領之遲延時，雖該內部準備工作之不能如期完成，係出於第三人之行為，亦不能認為有不

01 可歸責於債務人之事由，而使其免負遲延責任，況假扣押執
02 行均可由債權人提供反擔保而免為或撤銷假扣押，為民事訴
03 訟法第528條所明定，上訴人既稱被上訴人不得解除契約，
04 又不依上開規定撤銷假扣押，反任令系爭土地被執行查封，
05 陷自己於無法履行契約之境地，難謂就此給付不能之情事無
06 故意或重大過失（最高法院90年度台上第1418號判決意旨參
07 照）。被告雖辯稱：伊等無法預知賴松道將持系爭本票裁定
08 對系爭應有部分強制執行，應不可受歸責等語。然賴松道於
09 111年9月27日向本院聲請系爭本票裁定，丁○○對之提起抗
10 告，經本院於同年11月17日遭法院駁回其抗告（見不爭執事
11 項(三)），丙○○亦自陳：丁○○於111年11月30日簽訂系爭
12 買賣契約前，曾與賴松道商議能否以丁○○名下另一棟市價
13 5,000多萬元之房屋清償票據債務，然賴松道不同意等語
14 （見本院卷第158頁），可知被告於簽訂系爭買賣契約前，
15 與賴松道就債務應如何清償尚未達成合意，且明知賴松道持
16 有系爭本票裁定，丁○○名下財產隨時有遭賴松道聲請強制
17 執行之可能，雖被告有資力可清償對賴松道上開債務，然未
18 設法處理以免受強制執行，終致系爭應有部分遭查封登
19 記，依前揭說明，此係被告內部準備工作不能如期完成，陷
20 自己於給付不能而無法履行契約之境地，自屬可歸責於被告
21 之事由，被告稱其不可受歸責云云，尚不足採。

22 (二)原告依系爭買賣契約第12條第3項後段約定請求被告給付以
23 原收受款項計算違約金，有無理由？

- 24 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
25 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
26 總額，民法第250條定有明文。又民法第250條就違約金之性
27 質，區分為損害賠償預定性質之違約金及懲罰性違約金。前
28 者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦
29 有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害
30 係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請
31 求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。

01 後者係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制
02 罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無
03 論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，
04 更得請求其他損害賠償（最高法院83年度台上字第2879號判
05 決意旨參照）。經查，系爭買賣契約第12條第3項後段、第4
06 項約定：「如賣方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他
07 違約情事時，買方除得解除本契約外，賣方應於買方通知解
08 約日起三日內，立即將所收款項如數返還賣方，並於解約日
09 起十日內另交付原所收款項計算之金額予買方，以為違約損
10 害賠償。」、「本條所規定之違約金，不妨礙損害賠償請求
11 權之行使」等語，有系爭買賣契約在卷可參（見審訴卷第25
12 頁），可見除上開約定之違約金外，原告如有損害，更得請
13 求損害賠償，是系爭買賣契約第12條第3項所定之違約金性
14 質應為懲罰性違約金甚明。

15 2.原告主張：伊等已給付185萬元買賣價金至系爭履保專戶，
16 得依系爭買賣契約第12條第3項後段請求被告給付違約金等
17 語，被告則辯稱：伊等尚未取得系爭履保專戶內之款項，自
18 未收受原告所交付之款項，原告不得請求伊等給付違約金等
19 語。經查，系爭買賣契約第4條第4項約定：「買賣雙方同意
20 本契約依合泰建經股份有限公司（下稱合泰建經）機構之價
21 金履約保證之相關手續辦理。有關價金履約保證事項之相關
22 規定，概以『價金履約保證申請書』及『價金履約保證書』
23 內容為準。」，有系爭買賣契約在卷可稽（見審訴卷第21
24 頁），又依兩造簽立之價金履約保證書申請書第1條第2項約
25 定：「甲方應付之買賣總價款（含銀行貸款之核撥部分），
26 除簽約款得以現金或即期支票給付（受款人為「台新國際商
27 業銀行受託信託財產專戶」，記載禁止背書轉讓），並委由
28 地政士存匯入履保專戶外，其餘各期買賣價款甲方應已存
29 （匯）款方式匯入本條所載之履保專戶中...」、第2條約
30 定：「為確保交易安全，甲乙雙方同意買賣價金款項撥付悉
31 由合泰建經依本申請書之約定意旨自履保專戶中，代甲乙雙

方支付下列款項...」、第7條約定：「除有第四條及第五條暫停款項撥付之情形外，履保專戶之結算悉依合泰建經認定之結果辦理，並以匯款方式將履約保證專戶內之款項扣除第二條之支出後，連同專戶內之利息交付予款項應得之人」等語，有上開價金履約保證書申請書在卷可佐（見審訴卷第31、33頁），是依上開約定內容，原告應將買賣價金全數存入系爭履保專戶，履保銀行僅有代理兩造執行該專戶內價金之管理、結算，及視契約履行情形，受合泰建經指示撥付轉交款項之工作，兩造並無使履保銀行取得該專戶價金之意。是原告既已將簽約款、完稅款共計185萬元存入系爭履保專戶，堪認被告已受領上開185萬元。是被告既已收受原告給付之款項，且因可歸責於己之事由，未能將系爭應有部分移轉登記予原告而構成違約，原告自得依系爭買賣契約第12條第3項後段請求被告給付違約金，被告上開抗辯洵不可採。

3.被告辯稱：伊等無法預料賴松道將對系爭應有部分聲請強制執行，得依民法第227條之2請求減少違約金之給付等語。惟查，被告於111年11月30日與原告簽訂系爭買賣契約時，明知對賴松道負有債務尚未清償，其等非不可預見丁○○名下財產隨時有遭債權人聲請強制執行之可能，已如前述，自無從適用民法第227條之2之規定，被告上開所辯委無可取。

4.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。至契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。違約金屬懲罰性違約金者，並應參酌債務人違約之情狀以為判斷(最高法院112年度台上字第652號判決意旨參照)。查，原告已給付價金185萬元，且被告既有違約之情事，依系爭買賣契約第12條第3項後段，被告固應給付以所收款項計算之185萬元違約金。惟原告主張：伊等於被告違約後，因原先位於高雄職務宿舍已完成搬家準備而不便居住，且為同時兼顧短時間內尋找新房屋及未成年子女之照

顧，遂於112年1月間暫時搬至屏東娘家居住，並為工作及就學通勤往返屏東及高雄，嗣於同年3月間以1,800萬元購入位於三民區之房屋等語，並提出原告乙○○於高雄市就職之在職證明書、原告兒女就讀高雄幼兒園之幼兒園契約書、原告另購入房地之交易安全制度專戶收支明細表、原告甲○○母親出具之暫住證明書為證（本院卷第85、87至127、209、211頁）。又原告於系爭買賣契約簽訂後，先後存入187萬4,008元（含相關規費）至系爭履保專戶（見不爭執事項(二)），而本件兩造約定之交屋日為112年2月13日乙節，有系爭買賣契約可佐（見審訴卷第21頁），可見被告依約原應於112年2月13日前將系爭房地移轉登記予原告，但因被告違約未能如期完成，嗣於112年2月24日始將上開款項返還原告（見不爭執事項(四)），原告無法及時取回上開款項，受有短暫利息之消極損失。是綜合審酌上情，本院認原告請求違約金185萬元，確屬過高，應予酌減。關於酌減之金額，經審酌上情，並考量社會經濟狀況及平衡買賣雙方利益等情，認本件違約金應酌減至35萬元為適當，逾此範圍，則非有據。

- 5.原告雖主張：被告就本件給付違約金之義務為不真正連帶責任關係等語。惟按不真正連帶債務係指數債務人具有同一給付目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付義務，因債務人一人為給付，他債務人即同免其責任之債務（最高法院100年度台上字第848號判決意旨參照）。次按數人負同一債務，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔之。其給付本不可分而變為可分者，亦同，民法第271條定有明文。又違約金乃以確保債務之履行為目的，由當事人約定債務人於債務不履行時，所支付之金錢，並非不可分之債。本件原告係依同一契約關係請求被告2人給付違約金，是縱被告2人均負有給付違約金義務，亦係基於與原告間契約之法律關係，而屬基於相同之發生原因所負債務，自非屬不真正連帶債務，且原告請求被告給付違約金為可分之債，其給付既屬可分，依上開規定，被

告自應平均分擔之。

6.按契約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全體為之，民法第258條第2項定有明文。依系爭買賣契約第12條第3項約定，賣方應於解約日起十日內另交付原所收款項計算之金額予買方（見審訴卷第25頁）。查，原告固曾以存證信函及起訴狀向被告為解約之意思表示。惟觀諸該存證信函及起訴狀（見審訴卷第7、53頁），均係以原告乙○○之名義單獨為之，難認原告全體已向被告為解除契約之意思表示，而原告已於113年8月23日當庭向被告為解除契約之意思表示（見本院卷第243頁），可認系爭買賣契約之解約日為113年8月23日，而被告未依約於解約10日後之113年9月2日給付違約金，是原告請求自113年9月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第12條第3項，請求被告給付35萬元，及自113年9月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許，併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 14 日
民事第四庭 審判長法官 何悅芳
法官 鄭 瑋
法官 邱逸先

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 113 年 11 月 14 日

書記官 洪嘉慧

附表								
土地								
編號	土地坐落				面積（平方公尺）	被告丁○○權利範圍	被告丙○○權利範圍	
	縣市	鄉鎮市區	段	地號				
1	高雄市	鳳山區	華鳳	112-1	6853.95	200000分之521	200000分之521	
建物								
編號	建號	建物門牌	基地坐落	建物面積（平方公尺）		備考	被告丁○○權利範圍	被告丙○○權利範圍
				層次面積	附屬建物用途及面積			
1	高雄市○○區○○段000○號	高雄市○○區○○街00號8樓	高雄市○○區○○段0000地號	八層：102.03	陽台：12.16 雨遮：6.97	含共有部分：華鳳段1105建號（面積14812.32平方公尺，權利範圍100000分之587），含停車位編號地下二層229（權利範圍100000分之184）	2分之1	2分之1