

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度重訴字第139號

原告 東宏營造股份有限公司

法定代理人 楊志弘

訴訟代理人 方春意律師

被告 龔俊仁

金聿璐

共同

訴訟代理人 鍾義律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年10月28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：原告與被告龔俊仁於民國109年10月23日簽訂委託價購合約（下稱系爭契約），約定由原告委任龔俊仁辦理臺南市○○區○○○段000○000○000○000○000○000地號土地（以下以地號稱之）及其上同段166建號建物（含地上已保存及未保存登記之全部建物等）之收購事宜，合約期間自簽約日起至110年10月23日止。系爭契約第9條第3項約定（下稱系爭違約金約定）：「乙方（即龔俊仁）如終止或違反本約，應賠償甲方（即原告）所支付金額之2倍違約金，反之甲方應被乙方沒收已支付之金額全部款項」等語。原告並已依系爭契約第4條第1項交付新臺幣（下同）800萬元（下稱系爭800萬元），並經龔俊仁將所有權人即訴外人鍾嘉紋、王朝弘、林怡伶、楊三輝等4人之土地（下稱800萬元土地）過戶登記與原告。詎龔俊仁於110年5月14日擅自以存證信函通知原告依民法第549條第1項規定終止委任契約，經原告於110年5月17日收受，契約即為終止，原告自得依系爭

01 違約金約定，一部請求龔俊仁給付違約金800萬元。並依民
02 法第242條、第541條第1項及第179條規定，代位龔俊仁終止
03 被告間如附表所示土地之借名登記契約（下稱系爭借名登記
04 契約），請求被告金聿璐將如附表所示之土地返還與龔俊仁
05 等語。並聲明：(一)被告龔俊仁應給付原告800萬元及自起訴
06 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
07 息。(二)被告金聿璐應將如附表所示之土地，移轉登記與被告
08 龔俊仁。(三)第1項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：龔俊仁前請求原告返還土地等事件，經臺灣高等
10 法院臺南分院以112年度上字第226號（下稱系爭前案）審理
11 後，認定系爭契約第4條雖記載為「借款」，然扣除購買土
12 地之成本後，即為龔俊仁該部分委任契約之報酬。龔俊仁收
13 受系爭800萬元後，已依系爭契約第4條第1項約定移轉系爭8
14 00萬元土地與原告。原告自應依系爭契約第4條第2項之約定
15 再給付約定之600萬元，俾供龔俊仁得以購入系爭契約第4條
16 第2項約定之土地，然經龔俊仁聯繫原告實際負責人洪金富
17 給付上開金額無著，原告顯然違反誠信原則或以不正當行為
18 使龔俊仁無法於約定之110年10月23日到期前履行系爭契
19 約，而使賠償責任條件成就負有賠償義務，龔俊仁不得已才
20 依民法第549條第1項規定終止系爭契約，自不負違約金責
21 任，原告亦無理由代位終止系爭借名登記契約等語置辯。並
22 聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免
23 假執行。

24 三、兩造不爭執之事項（本院重訴卷第134頁）：

25 (一)原告與龔俊仁於109年10月23日簽訂系爭契約，約定由原告
26 委任龔俊仁辦理126至129、140至148、155及156地號土地及
27 其上同段166建號建物（含地上已保存及未保存登記之全部
28 建物等）之收購事宜，合約期間自簽約日起至110年10月23
29 日止。

30 (二)系爭契約第4條「付款條件」之約定內容如下：

31 1.乙方（即龔俊仁）向甲方（即原告）借款800萬元，由乙方

01 書面簽署借據1份及開立本票1只，乙方應於本合約簽約後，
02 將系爭800萬元土地過戶登記與甲方。

03 2.乙方向甲方借款600萬元（乙方書面簽署借據1份及開立本票
04 1只），乙方須使甲方簽約完成第1條共有持分土地標的180
05 坪，預計109年12月1日之前完成。

06 3.乙方向甲方借款600萬元（乙方書面簽署借據1份及開立本票
07 1只），乙方須使甲方簽約完成第1條共有持分土地標的累計
08 230坪，預計110年2月1日之前完成。

09 4.甲方給付上開2,000萬金額為甲方委任乙方收購土地、地上
10 物之款項，非為乙方之勞務費用或地款差價。

11 5.乙方應負擔因本契約所發生之全部費用。甲方於第一部分共
12 有持分土標的（333.28坪），總支出不得超過8,000萬元。

13 6.本案之勞務費、差價應於全部土地、建物收購完畢並點交予
14 甲方起，甲方應於5個月內完成銀行貸款程序，乙方始向甲
15 方收取前開費用。

16 (三)原告與龔俊仁於109年10月23日簽立借據1份，記載龔俊仁因
17 土地建物買賣等事由，向原告借貸800萬元，借貸期間自109
18 年10月23日起至110年10月23日止等語。原告當日即開立票
19 面金額800萬元之支票1紙交付龔俊仁，並經龔俊仁於同日提
20 示兌現。

21 (四)夏銘聰等5人為原告指定之登記名義人，龔俊仁已使夏銘聰
22 等5人以買賣為原因，登記取得系爭800萬元土地。

23 (五)龔俊仁於110年5月14日寄發系爭存證信函與原告，記載通知
24 終止系爭契約及願清償800萬元借款等語，業經原告於110年
25 5月17日收受。

26 四、原告主張依系爭違約金約定請求龔俊仁給付800萬元，並代
27 位終止系爭借名登記契約，為被告所否認，並以上情置辯。
28 是本案應審究者為：原告得否請求龔俊仁給付800萬元並代
29 位終止系爭借名登記契約？

30 (一)原告請求龔俊仁給付800萬元，為無理由：

31 1.按確定判決之既判力，依民事訴訟法第400條第1項規定，就

01 判決主文所判斷之訴訟標的發生既判力。當事人之一造以該
02 確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他
03 造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前
04 所提出，或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法為與該確定
05 判決意旨相反之主張，此係既判力積極作用之「遮斷效」。
06 若就訴訟標的以外當事人主張或抗辯之重要爭點，本於兩造
07 辯論之結果所為之判斷，除有顯然違背法令，或當事人提出
08 新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就
09 與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦
10 不得作相異之判斷，此為「爭點效」，此乃源於訴訟上之誠
11 信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達
12 一次解決之目的。

13 2. 本件被告龔俊仁曾在系爭前案中，請求原告返還系爭契約第
14 4條第1項約定之土地，經原告以龔俊仁係為履行系爭契約而
15 移轉系爭契約800萬元土地等語為辯。原告與龔俊仁間乃就
16 系爭契約應如何解釋重要爭點在另案訴訟為攻、防辯論，經
17 系爭前案列此為重要爭點，並於判決理由中詳述：系爭契約
18 成立目的在於由原告委任龔俊仁辦理不動產價購事宜；原告
19 及龔俊仁於系爭契約第4條第1至3項約定原告先分期給付共2
20 000萬元之款項與龔俊仁，係因龔俊仁於執行價購任務之過
21 程中會先支出一些費用如購地款、搬遷補償等，為恐龔俊仁
22 資金不足，始約定由原告先行提供上開款項，以利龔俊仁執
23 行價購任務；系爭800萬元雖於系爭契約第4條約定載為「借
24 款」，然實際上係原告交付龔俊仁，專用於價購整合土地之
25 購地預付款，待龔俊仁將委任任務完成後，兩造進行結算時
26 即逕行扣除之，原告將支付剩餘之金額與龔俊仁作為委任報
27 酬；系爭契約第4條第6項所稱最終結算之龔俊仁勞務費及差
28 價，係指原告委任龔俊仁價購土地之面積，按每坪33萬元計
29 算後之總金額，扣除原告前依系爭契約第4條第1至3項所交
30 付龔俊仁用於收購不動產之專款及上述相關費用後，所得之
31 「差價」，即為龔俊仁完成系爭契約所約定之委託價購任務

01 後，所得向原告收取之報酬等語，有系爭前案判決在卷可稽
02 （見本院審重訴卷第27至42頁），且前揭裁判尚無顯然違背
03 法令情事，本院茲引用為本件判斷之理由。而原告雖於本件
04 訴訟中另行主張800萬元扣除支付與地主之差額並非龔俊仁
05 之報酬，龔俊仁應繼續用以承購系爭契約第1條土地云云，
06 惟依照前揭說明，原告就系爭契約「付款條件」之解釋等事
07 實及法律上之認定及判斷，即不得再於本件訴訟為相反之主
08 張，本院亦不應為相反之判斷，始符民事訴訟上之誠信原
09 則。

10 3.次按當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負
11 損害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不
12 終止契約者，不在此限。民法第549條第2項定有明文。系爭
13 800萬元既為原告給付與龔俊仁之購地預付款，並於龔俊仁
14 完成委任任務後，原告將以每坪33萬元計算委任報酬，扣除
15 原告各期購地餘款，再將差額給付與龔俊仁等情，是原告自
16 有必要按系爭契約第4條約定之價額預付與龔俊仁，供龔俊
17 仁得以價購系爭契約第4條第1至3項約定之土地。查原告及
18 龔俊仁均已依系爭契約第4條第1項約定履行完畢，為兩造所
19 不爭執（見本院重訴卷第132至133頁），原告要求龔俊仁履
20 行系爭契約第4條第2項前，自應依照系爭契約第4條第2項約
21 定，給付被告600萬元購地預付款，供龔俊仁購買系爭契約
22 第4條第2項約定之土地。惟原告就龔俊仁曾向原告代理人洪
23 金富索取購地預付款600萬元，為原告拒絕之情所不爭執
24 （見本院重訴卷第93頁），是原告既未能先履行支付購地預
25 付款，足認原告已先有違約情事。則龔俊仁因此於110年5月
26 14日以存證信函終止系爭契約，即屬因非可歸責於龔俊仁之
27 事由，而不得不為終止，依民法第549條第2項但書之規定，
28 本無庸負損害賠償之責，自難指為違約，原告主張為無理
29 由。

30 4.至原告主張依系爭契約第4條第1、2項之文字記載「過戶登
31 記」、「簽約完成」不同，因為龔俊仁於訂約時已取得系爭

01 800萬元土地，故原告與龔俊仁約定龔俊仁應於109年12月1
02 日前使原告簽約系爭契約第1條土地180坪，原告才需交付60
03 0萬元云云（本院重訴卷第89至90頁），惟原告此主張已與
04 系爭前案認定系爭契約第4條第1至3項約定之款項係原告應
05 先給付與龔俊仁之購地預付款不符，況依系爭契約第4條第1
06 至3項之內容係個別條列，顯然各項給付均有對應性，待原
07 告完成系爭契約第4條第1至3項各期約定之款項後，龔俊仁
08 再按原告給付之金額移轉相對應之土地即可。否則系爭契約
09 第4條僅需記載原告應給付龔俊仁總計2000萬元之購地預付
10 款，龔俊仁則使原告簽約取得系爭契約第1條持分之土地已
11 足，而無分階段載明相對應金額之必要。是原告主張委無可
12 採，應予駁回。

13 5.是以，原告以龔俊仁終止契約為由，主張龔俊仁有違約之情
14 事，而應依系爭違約金約定給付違約金云云，要非可採。

15 (二)原告代位終止系爭借名登記契約，為無理由：

16 按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己
17 之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限，
18 民法第242條定有明文。查原告對龔俊仁之違約金請求權不
19 存在，既如前述，則原告並非債權人，其代位主張，亦無理
20 由。

21 五、綜上所述，原告依系爭違約金約定，請求龔俊仁給付800萬
22 元本息及請求代位終止系爭借名登記契約部分，均無理由，
23 應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附
24 麗，應併予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核
26 與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日

29 民事第二庭 法官 林岷爽

30 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日

04 書記官 蔡嘉晏

05 附表

06

編號	地號	面積	持分
1	臺南市○○區○ ○○段000地號土 地	218.65m ²	41/504
2	同段141地號土地	26.5m ²	41/504
3	同段142地號土地	549.36m ²	41/504
4	同段155地號土地	267.07m ²	19/420
5	同段156地號土地	40.62m ²	19/420