

臺灣苗栗地方法院民事判決

110年度重訴字第36號

原告

即反訴被告 蕭海濤

建勝建設股份有限公司

法定代理人 陳煥章

共同

訴訟代理人 蘇毓霖律師

被告

即反訴原告 鍾維

訴訟代理人 饒斯棋律師

張立杰律師

上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，本院於民國111年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告蕭海濤與被告間就附表一所示土地之買賣關係不存在。

確認原告建勝建設股份有限公司與被告間就附表二所示建物之買賣關係不存在。

原告其餘之本訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告蕭海濤負擔42%，原告建勝建設股份有限公司負擔58%。

反訴被告蕭海濤應給付反訴原告新臺幣903,840元，及自民國110年7月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

反訴被告建勝建設股份有限公司應給付反訴原告新臺幣1,248,16

0元，及自民國110年6月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

反訴訴訟費用由反訴被告蕭海濤負擔42%，反訴被告建勝建設股份有限公司負擔58%。

本判決第五項、第六項於反訴原告分別以新臺幣302,000元、416,000元為反訴被告蕭海濤、建勝建設股份有限公司預供擔保後，得假執行。但反訴被告蕭海濤以新臺幣903,840元預供擔保、反訴被告建勝建設股份有限公司以新臺幣1,248,160元預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之，民事訴訟法第259條、第260條分別定有明文。此所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言。換言之，為本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與為反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或為本訴標的之法律關係發生之原因，與為反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號、98年度台抗字第1005號裁定意旨參照）。查本件原告即反訴被告（下稱原告）之本訴係請求確認原告蕭海濤與被告間就附表1所示土地（下稱系爭土地）、原告建勝建設股份有限公司（下稱建勝公司）就附表2所示房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）之買賣關係不存在，並依系爭房地之買賣契約

01 請求違約金；被告即反訴原告（下稱被告）於民國110年6月
02 11日提起反訴，亦係以原告違反系爭房地之買賣契約為由，
03 請求原告給付違約金，則兩造間主張之權利均係基於系爭房
04 地之買賣契約而來，反訴與本訴之標的及其防禦方法相牽
05 連，兩者在法律上與事實上關係密切，審判資料有其共通性
06 及牽連性。是被告提起反訴，核與前揭法條規定相符，應予
07 准許。

08 二、再按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
09 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
10 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
11 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存
12 在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若
13 縱經法院判決確認，亦不能除去其不妥之狀態者，即難認有
14 受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判
15 例意旨參照）。查原告主張與被告間就系爭房地所簽訂之買
16 賣契約，業經其以被告未依約繳款而合法解除不存在，被告
17 則否認之，是兩造間之買賣關係存在與否即不明確，並致原
18 告在法律上之地位有不妥之狀態存在，且此種不妥之狀態，
19 得以本件確認判決除去之，揆諸前開判例意旨，應認原告提
20 起本件確認買賣關係不存在之訴，有即受確認判決之法律上
21 利益，合先敘明。

22 貳、實體方面：

23 甲、本訴部分：

24 一、原告起訴主張略以：

25 （一）系爭土地為原告蕭海濤所有，系爭房屋為原告建勝公司所
26 有，原告於106年11月間向訴外人中租迪和股份有限公司
27 （下稱中租公司）借款，分別提供系爭土地、房屋設定抵
28 押權登記予中租公司，並約定辦理信託予訴外人臺灣新光
29 商業銀行股份有限公司（下稱新光銀行）。

30 （二）原告於108年12月12日與訴外人黃瑞成（下稱黃瑞成）簽
31 訂授權書，委由黃瑞成處理與出售系爭房地所有相關事

01 項。原告透過黃瑞成於108年12月23日與被告簽訂系爭房
02 地之買賣契約，約定被告以新臺幣（下同）11,704,400元
03 向原告建勝公司買受系爭房屋，以8,475,600元向原告蕭
04 海濤買受系爭土地，系爭房地總價款合計為20,180,000
05 元。被告並於109年1月10日匯款116,000元、同年月14日
06 匯款1,132,160元至原告建勝公司設於新竹第三信用合作
07 社（下稱新竹三信）帳戶；於同年月10日匯款84,000元、
08 同年月14日匯款819,840元至原告蕭海濤設於新竹三信帳
09 戶，匯款金額合計2,152,000元，作為系爭房地買賣契約
10 第3條所約定之第1、2期期款。

11 （三）系爭房地於109年1月7日經中租公司對原告聲請強制執
12 行，經本院民事執行處以109年度司執字第664號拍賣抵押
13 物強制執行事件受理，並於同年月10日為查封登記，再於
14 同年2月18日為塗銷查封登記；中租公司嗣再對原告聲請
15 強制執行，經本院民事執行處以109年度司執字第3559號
16 清償票款強制執行事件受理，於同年2月21日為查封登
17 記。嗣原告與被告之代理人黃瑞成前往中租公司協商，原
18 告與中租公司於109年4月15日談妥撤封條件，即提供買賣
19 契約、銀行核貸或匯入總買賣價金10%之訂金至設於新光
20 銀行之信託帳戶，因黃瑞成為被告之代理人，於黃瑞成知
21 悉上開撤封條件時，對被告發生通知之效力。惟被告未將
22 相當於總買賣價金10%之款項匯入上開信託帳戶，可見被
23 告選擇不繼續貸款履約，亦即不買系爭房地。

24 （四）華南銀行股份有限公司竹東分行（下稱華南銀行）於109
25 年2月19日開立授信核定通知書予被告，該授信核定通知
26 書係經該行貸款審核作業流程完成授信審核程序，並經核
27 准後開立，惟被告並未向華南銀行辦理對保及簽約，屬無
28 貸款之情形，應一次給付屋款。又依系爭房地之買賣契約
29 第3條之付款約定，被告尚應繳付第3期完稅款、第4期備
30 證款、第5期銀行貸款、第6期交屋款，經原告於109年5月
31 12日通知被告繳款，被告於同年月13日收受繳款通知書後

遲未繳款，原告解除系爭買賣契約後，指示黃瑞成將被告已繳價款退回，黃瑞成遂於109年5月30日退還2,152,000元予被告，並經被告收迄。故被告經催告後未於催告期限內繳付第3至6期期款，亦未依系爭房地買賣契約第5條約定提出銀行之核貸通知書，依系爭房地買賣契約第10條第1項約定，被告已付價款金額應由原告沒收抵做違約金，並解除契約。

(五) 被告於簽約時即已知系爭房地設定登記第一順位抵押權予中租公司，且依照系爭買賣契約有代償原告抵押債務之約定，縱系爭房地遭查封，依中租公司前開撤銷查封登記條件即可塗銷登記，無礙原告後續履約，原告未違背系爭房地買賣契約之義務。且被告給付第1、2期款時即已知悉系爭房地遭查封之狀況，仍給付期款予原告，若因此無法向銀行貸款應為其可接受。又被告於109年2月19日繳納契稅，可見被告接受中租公司撤銷查封登記之條件，惟事後反悔不買系爭房地，尚不得因此認定原告違約。

(六) 被告於109年8月20日以竹東郵局218號存證信函，通知原告解除系爭房地之買賣契約，並全權委託黃瑞成處理及聯繫本件買賣契約之作業，足認黃瑞成係被告之代理人，有代為及代受意思表示之權限。又系爭房地之買賣契約經兩造互為解除契約之意思表示，系爭房地買賣關係應已不存在。原告基於誠信履約，並盡力取得撤銷系爭房地查封登記之方式，業如前述，被告卻惡意不履約，屬可歸責於被告之事由，依系爭買賣契約第10條第1項約定，被告給付第1、2期期款應全部抵做違約金，實無酌減違約金之必要。

(七) 爰依系爭房地之買賣契約第10條第1項約定提起本訴。並聲明：(1)確認原告蕭海濤與被告間就系爭土地之買賣關係不存在。(2)被告應給付原告蕭海濤903,840元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(3)確認原告建勝公司與被告間就系爭房屋之買賣關係不存

01 在。(4)被告應給付原告建勝公司1,248,160元，及自起訴
02 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(5)
03 上開第2、4項聲明願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告答辯略以：

05 (一)兩造簽立系爭房地之買賣契約時，兩造合意由被告以有貸
06 款之方式支付系爭房地之買賣價金，原告於被告給付第4
07 期備證款前，即有確保系爭房地能順利過戶之附隨義務，
08 且系爭房地之第5期款項則為銀行貸款70%，依系爭房地買
09 賣契約書第5條第2項約定，應由兩造指定之代書以「連
10 件」方式，即系爭房地於辦理所有權移轉登記同時，設定
11 被告申貸銀行之第2順位抵押權，及同時塗銷原告設定之
12 第1順位抵押權。被告於簽約時曾檢視系爭房地之登記謄
13 本，當時系爭房地僅有債權人為中租公司設定之最高限額
14 抵押權，無查封登記，尚無不能過戶或不能設定、塗銷抵
15 押權之情事。

16 (二)因兩造均同意被告以貸款支付系爭房地之買賣價金，被告
17 於109年1月間前往華南銀行諮詢貸款事宜。詎料，經華南
18 銀行人員審閱系爭房地登記謄本後，發現系爭房地竟經地
19 政機關依本院109年1月9日苗院傑109司執民字第664號函
20 辦理查封登記，並於同年月10日登記。華南銀行人員當下
21 即告知前情，然被告仍請銀行先繼續辦理查估及徵信作
22 業，並於109年2月19日取得華南銀行發給之授信核定通知
23 書。被告於取得授信核定通知書後，系爭房地又於109年2
24 月21日經地政機關依本院109年2月21日苗院傑109司執民
25 字第3559號函辦理查封登記，直至109年5月5日被告委請
26 代書調取建物謄本時，上開109年2月21日之查封登記仍未
27 塗銷，而在查封登記塗銷以前，系爭房地無法依系爭買賣
28 契約第5條第2項約定之連件方式，於過戶同時辦理新抵押
29 權設定與舊抵押權塗銷，銀行也不可能核貸撥款。在原告
30 塗銷所有查封登記並提出相關證明，使代書能夠順利辦理
31 所有權移轉登記，及銀行同意核貸放款前，被告並無繼續

給付第4期備證款、第5期銀行貸款之義務。

(三) 原告有確保代書能順利辦理上開過戶、設定及塗銷手續之附隨義務，業如前述。惟因可歸責於原告之事由，致系爭房地分別於109年1月10日及109年1月21日遭第1順位抵押權人中租公司聲請法院查封，查封期間系爭房地無法辦理移轉登記，被告申辦貸款之華南銀行也無法設定負擔及辦理代償作業，遑論代書以連件方式辦理房地過戶及新舊抵押權之設定、塗銷，被告自得催告原告限期塗銷查封登記，且於原告塗銷系爭房地之查封登記前，被告無繼續付款之義務，故被告並無違反系爭房地買賣契約第10條第1項約定之情事。

(四) 因原告遲未繳納土地增值稅，也未將系爭房屋之查封登記塗銷，故被告取得華南銀行發給之授信核定通知書及繳納契稅後，便一直等候原告完稅與塗銷查封登記，並透過黃瑞成與原告溝通，然原告非但未履行其契約義務及附隨義務，且於109年5月12日發函要求被告將全部未付之餘款18,028,000元於7日內一次性給付完畢。然原告既未提供土地增值稅完稅之證明，亦未排除無法辦理所有權移轉登記及抵押權設定、塗銷查封登記之障礙，亦未完成交屋，則兩造約定給付第3至6期價金之付款條件均尚未成就，被告並無給付第3至6期款項之義務。原告無權對被告解除契約及請求違約金。

(五) 黃瑞成係原告之代理人，基於民法第106條規定禁止雙方代理之原則，黃瑞成不可能是被告之代理人，且被告不曾授予黃瑞成處理買賣系爭房地事務之權限，亦不曾同意黃瑞成得雙方代理，故黃瑞成並非被告之代理人，無代為或代受意思表示之權限。且被告不曾與原告或中租公司提出就系爭房地撤銷查封登記之條件達成任何協議，故被告於109年2月19日繳納契稅，並非表示同意中租公司撤銷查封登記之條件。

(六) 縱認原告得請求違約金，惟兩造未就系爭買賣契約第10條

各款之違約金性質為懲罰性違約金之特別約定，故該條所約定之違約金應屬賠償總額預定性質。而原告蕭海濤於109年8月14日存證信函自承其未受到實質損失，原告並未因被告未付第3至6期期款而受有實質損害，且本件係因原告緣故以致系爭房屋遭中租公司聲請法院查封，致被告無法辦理貸款，是原告分別請求被告給付1,248,160元及903,840元之違約金實屬過高，應予酌減。

(七)並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

乙、反訴部分：

一、被告反訴主張除如上開答辯外，略以：

(一)原告未塗銷系爭房地之查封登記，經被告於109年5月25日以存證信函發函催告限期於10日內塗銷完成後仍未為之，且反訴被告除未履行上開契約附隨義務外，更於系爭房地買賣契約未經合法終止或解除之際，於109年3月間另委託東森房屋頭份建國店（下稱東森房屋）代售系爭房地，並於同年5、6月間將系爭房地出售予第三人陳柏瑋（下稱陳柏瑋）。原告故意隱匿與中租公司達成之撤封條件內容，未履行系爭房地撤銷查封之契約附隨義務，並於109年6月15日將系爭房地售予陳柏瑋，則原告於109年5月12日之解約顯不合法，且一屋二賣之行為違反系爭房地買賣契約第8條約定，被告自得依契約第10條第2項約定，請求原告給付違約金。

(二)爰依民法第250條第1項、系爭房地買賣契約第10條第2項約定，請求原告給付被告違約金。並聲明：(1)反訴被告蕭海濤應給付反訴原告903,840元，及自民事答辯暨反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)反訴被告建勝公司應給付反訴原告1,248,160元，及自民事答辯暨反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(3)願供擔保請准宣告假執行。

二、原告答辯略以：

01 (一) 系爭房地縱有查封登記，於被告向銀行簽約貸款遭拒前，
02 尚不能以此認原告違反契約附隨義務。又原告發函催告被
03 告付款並通知解除系爭房地之買賣契約，雙方已無買賣關
04 係存在。而系爭房地並未出售予陳柏瑋，亦未出售予他
05 人，目前仍分別為原告所有，故原告並無一屋二賣違約之
06 情事。

07 (二) 縱認原告有違約情事，惟被告已取回系爭房地買賣期款合
08 計2,152,000元，故未受有損失；且被告決定不買系爭房
09 地後主張解除系爭買賣契約，亦無其他損失，是被告反訴
10 請求之違約金過高，應予酌減。

11 (三) 並聲明：(1)反訴原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔
12 保請准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執及爭執事項：

14 (一) 不爭執事項：

15 1、原告於106年間以系爭房地向中租公司貸款，並於106年12
16 月1日將系爭房地以信託為原因，移轉登記予新光銀行，
17 並於同日設定最高限額抵押權予中租公司。

18 2、原告於108年12月12日與黃瑞成簽訂授權書，將系爭房地
19 授權黃瑞成處理與其所有相關事項。

20 3、原告透過黃瑞成於108年12月23日與被告簽訂系爭房地買
21 賣契約，約定被告以房屋11,704,400元、土地8,475,600
22 元之價格買受，且於訂立買賣契約時，系爭房地並無法院
23 查封登記。被告並於109年1月10日匯款116,000元、同年
24 月14日匯款1,132,160元至原告建勝公司設於新竹三信帳
25 戶；於同年月10日匯款84,000元、同年月14日匯款819,84
26 0元至原告蕭海濤設於新竹三信帳戶，合計2,152,000元。

27 4、系爭房地經中租公司對原告聲請強制執行，而於109年1月
28 10日為查封登記，再於同年2月18日為塗銷查封登記；中
29 租公司嗣再對原告聲請強制執行，而於同年2月21日為查
30 封登記。被告於109年1月10日聲請系爭房屋第一類謄本，
31 其上已有查封登記之記載。

01 5、華南銀行於109年2月19日開立「授信核定通知書」予被
02 告，該授信核定通知書係經該行貸款審核作業流程完成授
03 信審核程序，並經核准後開立，惟被告並未辦理對保及簽
04 約。

05 6、被告於109年2月19日依系爭房地買賣契約第6條第2款約定
06 繳納契稅，惟原告迄今並未繳納土地增值稅。

07 7、中租公司於109年2月27日出具同意書，同意被告於109年3
08 月31日前給付11,200,000元後，即塗銷第1順位抵押權及
09 撤回強制執行。此條件為原告向中租公司所陳報，並未通
10 知被告。

11 8、原告於109年5月12日發通知書通知被告繳納款項，被告於
12 同年月13日收迄，並於同年月25日以竹東郵局第140號存
13 證信函回覆原告應返還已收價款外，並應賠償違約金。原
14 告建勝公司再於同年6月5日以頭份上公園郵局第27號存證
15 信函、原告蕭海濤於同年8月14日以台北台塑郵局第1133
16 號存證信函回覆被告。

17 9、黃瑞成於109年5月30日退還本件買賣款項2,152,000元予
18 被告。

19 10、原告於109年6月15日與陳柏瑋就系爭房地簽立買賣契約，
20 中租公司於109年6月18日具狀撤回對系爭房地之強制執
21 行，而於同年7月8日為查封塗銷登記。惟原告再於109年9
22 月7日就系爭房地與陳柏瑋簽立解約協議書。

23 11、被告於109年5月25日之存證信函最末段有表示，因本人工
24 作事忙，已全權委託黃瑞成代為處理及聯繫作業。

25 12、被告於109年8月20日以竹東郵局218號存證信函，通知原
26 告解除系爭房地買賣契約，並全權委託黃瑞成處理及連繫
27 本件買賣契約之作業。

28 (二) 爭執事項：

29 1、黃瑞成就系爭房地之買賣契約，雖為原告之代理人，但於
30 兩造有爭執後，是否亦為被告之代理人？

31 2、原告請求確認系爭房地之買賣關係不存在，有無理由？

01 3、原告請求被告給付違約金，有無理由？如有理由，被告請
02 求酌減違約金金額，有無理由？

03 4、被告反訴請求原告給付違約金，有無理由？如有理由，原
04 告請求酌減違約金金額，有無理由？

05 四、得心證之理由：

06 甲、本訴部分：

07 （一）原告主張其等透過黃瑞成於108年12月23日與被告簽訂系
08 爭房地買賣契約，約定被告以房屋11,704,400元、土地8,
09 475,600元之價格買受，且於訂立買賣契約時，系爭房地
10 並無法院查封登記。被告並於109年1月10日匯款116,000
11 元、同年月14日匯款1,132,160元至原告建勝公司設於新
12 竹三信帳戶；於同年月10日匯款84,000元、同年月14日匯
13 款819,840元至原告蕭海濤設於新竹三信帳戶，合計2,15
14 2,000元，有建物買賣契約書、土地買賣契約書、新竹三
15 信存摺存款交易對帳單等在卷可按（見本院卷一第43至65
16 頁）。並為被告所不爭執，堪信原告此部分之主張為真
17 實。

18 （二）黃瑞成就系爭房地之買賣契約，雖為原告之代理人，但於
19 兩造有爭執後，是否亦為被告之代理人？

20 1、被告寄給原告之竹東郵局第140號存證信函，係因系爭房
21 地經中租公司聲請本院查封中，致華南銀行無法辦理代償
22 作業，及將系爭房地移轉給被告，而通知於函到10日內將
23 查封登記撤銷，否則視同違約，依買賣契約書第10條約
24 定，原告應將已收價款返還外，尚應賠償同額之違約金及
25 相關費用，其函文最後記載：「因本人工作事忙，已全權
26 委託貴公司當時之代理人黃瑞成先生代為處理及連繫作
27 業，請貴公司務必審慎行之，以免自誤。」，有上開存證
28 信函在卷可按（見本院卷一第69至73頁）。是由被告上開
29 存證信函之文義觀之，至多僅是通知原告，其授權黃瑞成
30 於原告違約後，有關返還已收價款及應付違約金之事宜，
31 而不及於其他。

01 2、證人黃瑞成到院證稱：我是受原告委託賣系爭房地，有簽
02 授權書，將系爭房地賣給被告後，被告有付約2,150,000
03 元，是匯到原告建勝公司的帳戶，但原告授權我處理，所
04 以原告建勝公司的大小章及存摺交給我。因原告無法將房
05 子過戶給被告，我就從中協調，大約在109年5月30日將這
06 筆錢還給被告，但還錢不是終止買賣契約，因為被告還一
07 直跟我協商違約金的問題，協商時我是代表原告建勝公
08 司；我不知道被告有發竹東郵局140號存證信函給原告，
09 被告來跟我談違約金時，我仍然是受原告的委任，被告跟
10 我講的是要我去跟原告談，要還多少違約金，不是委託我
11 去跟原告處理違約金的事，只是要我去問原告該給被告多
12 少違約金，並沒有委託我處理退款事宜。因我是原告建勝
13 公司受託人，所以是以原告受託人身分來處理本件買賣契
14 約，沒有以被告受託人的身分來處理，因為被告沒有授權
15 過我，只是來問我，並要我跟原告解除買賣契約及如何給
16 付違約金給他；因為原告沒辦法把房子過戶給被告，原告
17 沒現金清償中租公司以撤銷查封，我把錢退給被告後沒幾
18 天就跟原告說，原告都知道也同意，因原告一直要我去跟
19 被告談解約及違約金事宜；原告建勝公司第1次說要賠30
20 0,000元，第2次說要賠600,000元違約金，但被告不同
21 意，我是以原告建勝公司之代理人名義處理本件買賣契約
22 等語（見本院卷二第37至40頁）。由證人前開證述觀之，
23 證人並不知有上開存證信函之事，且被告僅係向證人洽詢
24 解除契約後原告應付違約金之事宜，及要求證人去詢問原
25 告要給付多少違約金，而未涉其他履約之事項，亦未授權
26 證人代為處理違約金事宜。

27 3、綜上所述，被告並未於本件買賣契約委任黃瑞成處理任何
28 事務，僅是因本件買賣契約都是與黃瑞成接洽，於系爭房
29 屋無法過戶後，要求黃瑞成去告知原告解除系爭買賣契
30 約，及退還價款，並詢問原告付給付多少違約金等事宜，
31 否則證人黃瑞成豈會不知被告有授權其處理系爭買賣契約

01 之情事。而被告寄發之上開存證信函記載「因本人工作事
02 忙，已全權委託貴公司當時之代理人黃瑞成先生代為處理
03 及連繫作業，請貴公司務必審慎行之，以免自誤。」應係
04 一般無法律學養之人，就其真意所為不精準之陳述，尚不
05 得認被告有授權黃瑞成處理兩造發生爭議之履約問題，而
06 為代理人。縱認被告有授權黃瑞成，亦僅係授權有關原告
07 違約後，返還已收價款及應付違約金之事宜，而不及於其
08 他。

09 (三) 原告請求確認系爭房地之買賣關係不存在，有無理由？

10 1、原告主張被告並未依約繳納第3期至第5期款，依系爭契約
11 第10條第1項前段買方不按約定日期付款之約定，解除系
12 爭房地買賣契約等語。惟查：

13 (1)系爭房地買賣契約第3條(三)完稅款約定：1.於土地增值
14 稅、契稅稅單核發並經領訖後，經代書通知日起三日內，
15 雙方應依約繳款。2.買方提供融資銀行核貸通知書；(四)
16 備證款約定：賣方提供備齊所有權移轉登記應備文件；(五)
17 銀行貸款70%：依第5條約定。第5條(二)1.賣方(即原
18 告)因債務關係提供本買賣標的物設定抵押，其所擔保之
19 未償還債務應由買方(即被告)提供銀行核貸通知書予賣
20 方後，由指定之代書同時連件辦理過戶，設定抵押權二順
21 位及塗銷一順位等相關產權移轉程序。於清償賣方之債務
22 後，買方取得一順位，有系爭房地買賣契約書在卷可憑
23 (見本院卷一第46、48、56、58頁)。

24 (2)依系爭房地買賣契約書第6條第2項之約定土地增值稅應由
25 原告繳納，而原告自承其對系爭房地迄今尚未繳納土地增
26 值稅，而被告已繳納契稅，有苗栗縣政府稅務局109年契
27 稅繳款書在卷可按(見本院卷一第149頁)，且為原告所不
28 爭執。又被告已於109年2月19日取得華南銀行之授信核定
29 通知書，同意核貸14,120,000元，有該通知書在卷可稽
30 (見本院卷一第145頁)。是依前開約定第3期款因被告已繳
31 納契稅，並取得銀行授信核定通知書，而原告未為繳納土

01 地增值稅，被告自無繳納之義務。

02 (3)兩造於108年12月間簽訂系爭房地買賣契約時，系爭房地
03 僅有中租公司設定抵押權，並無查封之情事，有系爭建物
04 登記第二類謄本在卷可按（見本院卷一第141頁）。是於
05 兩造簽訂系爭房地買賣契約時，系爭房屋並無不能移轉登
06 記或不能設定、塗銷抵押權之情事，而依系爭房地買賣契
07 約書第5條第2項第1款約定，為連件辦理設定及塗銷抵押
08 權。又系爭房地買賣契約書第7條第1項雖約定：雙方應於
09 備證款付款同時將移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並
10 加蓋專用印章交予代書專責辦理。惟系爭房地嗣經中租公
11 司對原告聲請強制執行，而於109年1月10日為查封登記，
12 再於同年2月18日為塗銷查封登記；中租公司再對原告聲
13 請強制執行，而於同年2月21日為查封登記，中租公司於1
14 09年6月18日具狀撤回對系爭房地之強制執行，而於同年7
15 月8日為查封塗銷登記，業經本院調閱本院109年度司執字
16 第664號、第3559號強制執行卷查明無誤，並有苗栗縣頭
17 份地政事務所110年7月9日頭地一字第1100003947號函及
18 附件在卷可憑（見本院卷一第217至411頁）。並為原告所不
19 爭執。致系爭房地因中租公司聲請查封而無法為移轉登記
20 或設定、塗銷抵押權。顯見系爭房地是因可歸責於原告之
21 事由，致遭查封而無法為連件辦理所有權移轉及設定、塗
22 銷抵押權，原告並無從備齊辦理所有權移轉登記之相關文
23 件。又第5期款係由被告向銀行貸款，而華南銀行業已出
24 具授信核定通知書給被告（詳下述），是被告亦無繳納第4
25 期款及第5期款之義務。

26 (4)綜上所述，原告前開主張並無可採，自不得依前開約定解
27 除系爭房地買賣契約。

28 2、原告再主張被告並未依買賣契約書第5條第1項前段買方預
29 定貸款抵付部分買賣價款者，應提供融資銀行同意將融資
30 款項匯存入信託專戶之核貸通知書之約定，提供銀行同意
31 匯款之通知書，而認被告違約，而得解除系爭房地買賣契

約等語。惟查，被告已於109年2月19日取得華南銀行之授信核定通知書，而系爭房地因經中租公司聲請強制執行而自109年1月10日查封，至同年7月8日始為查封塗銷登記，已如前述。是華南銀行已同意被告核貸14,200,000元，惟系爭房地因查封中而無法依系爭房地買賣契約書第5條第2項之約定為連件辦理移轉登記及設定、塗銷抵押權，於此情形下，華南銀行即不可能為同意將授信核定之款項匯入信託專戶，事所當然，自不得認被告未提出系爭買賣契約書第5條第1項之融資銀行同意核貸通知書。是原告前揭主張，並無可採，自不得主張解除系爭房地買賣契約。

3、原告主張黃瑞成為被告代理履約賠償事宜，黃瑞成知悉之條件，等同被告知悉，是被告知悉中租公司塗銷系爭房地查封之條件，並無不能移轉登記之情事等語。惟查：

(1)系爭房地於兩造簽訂買賣契約，因原告積欠中租公司之借款未還，而經中租公司向本院聲請強制執行查封，此為兩造所不爭執，已如前述，先予敘明。

(2)中租公司與原告曾就系爭房地撤銷查封達成協議，內容為：①原告提出買賣契約書及買主取得銀行核貸之文件。②原告提出買賣契約書及買主匯入10%買賣價金至指定信託帳戶內，有中租公司陳報狀在卷可按（見本院卷二第73頁）。又109年2月27日之同意書（見本院卷一第79頁）為中租公司所出具，撤封條件由原告與買主自行協商，當時原告稱被告因擔憂買賣過戶會有爭議，希望中租公司出具同意書，中租公司同意收取被告給付11,200,000元後，承諾撤銷查封系爭房地及塗銷抵押權設定；以給付10%買賣價金撤銷系爭房地查封，最早係在109年5月29日原告稱系爭房地有買主願承買，惟希望付頭期款1,800,000元請中租公司撤銷查封，尾款11,500,000元付清後，再塗銷抵押權設定。但中租公司均不直接介入原告與買主間之協商，故相關文件並未通知被告，有中租公司陳報（二）狀在卷可按（見本院卷二第131頁）。是由中租公司上開陳報，中

01 租公司就系爭房地之撤銷查封及塗銷抵押權條件，係由兩
02 造自行協商，且中租公司同意之條件並未通知被告。惟被
03 告因給付價金兩造已約定以向銀行貸款方式為支付，故不
04 同意先行支付11,200,000元，業據被告陳明在卷，顯然中
05 租公司上開條件，原告並未與被告協議，且中租公司未將
06 撤銷系爭房地查封之條件告知被告。

07 (3)黃瑞成業已到院證稱其是原告之代理人，而非被告之代理
08 人，縱認被告有委託黃瑞成代為處理本件買賣契約，亦僅
09 係委託處理原告違約後退還已付價金及給付違約金之事
10 宜，已如前述。況黃瑞成到院證稱：中租公司有拿一張同
11 意書給我，要先拿11,200,000元給中租公司才願意撤封，
12 建勝公司不願意簽借據跟我借錢，所以我沒有必要幫原告
13 還這一筆錢等語（見本院卷二第38頁）。顯見黃瑞成亦僅
14 知中租公司與原告間有第1次之協議，並不知有第2次之協
15 議，且此部分並非退還已付價金及給付違約金之事宜。又
16 原告與中租公司之第1次協議被告並不同意，且未先與被
17 告協商，已如前述，自無從推論被告已知悉中租公司與原
18 告間之第2次協議。

19 (4)再系爭房地買賣契約書第3條備證款約定：賣方提供備齊
20 所有權移轉登記應備文件；第5條第2項第1款約定：賣方
21 因債務提供本買賣標的物設定抵押，其所擔保之未償債務
22 應由買方提供銀行核貸通知書予賣方後，由指定之代書同
23 時連件辦理過戶，設定抵押權二順位及塗銷一順位等相關
24 產權移轉程序。於清償賣方之債務後，買方取得一順位；
25 第7條第1項約定：雙方應於備證款付款同時將移轉登記所
26 須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予代書專責辦
27 理，有系爭房地買賣契約書在卷可按（見本院卷一第46、
28 48、49、56、58、59頁）。由前開約定可知，原告有備齊
29 所有權移轉登記文件之義務，則塗銷系爭房地查封，以達
30 得以移轉登記之義務人為原告而非被告，是縱認被告知悉
31 中租公司與原告協議之2次塗銷系爭房地之條件，被告亦

01 無義務代原告提供其等協議所需之金額給中租公司。

02 (5)綜上所述，被告並不知悉原告與中租公司有第2次之協
03 議，縱認知悉亦無義務代原告履行該協議之內容，雖中租
04 公司與原告有達成塗銷系爭房地查封之條件，惟原告並未
05 履行，致未能撤銷系爭房地之查封，自有不能移轉登記之
06 情事存在，則原告前開主張，並無可採。

07 4、原告再主張系爭房地買賣契約經雙方通知表示解除契約，
08 亦即雙方買賣關係已不存在等語。經查：

09 (1)原告已經由黃瑞成將被告繳納之價款2,152,000元退還給
10 被告，有收據在卷可憑(見本院卷一第209頁)，並為被告
11 所不爭執，堪信原告此部分之主張為真實。

12 (2)原告以被告未依催告期限繳付第3期至第5款價款，經原告
13 解除契約，並指示黃瑞成退還被告已付價款，被告並已收
14 受，是系爭房地買賣契約已經解除等語。惟被告因原告未
15 繳納土地增值稅，及系爭房地遭中租公司查封而無法辦理
16 所有權移轉登記，而無先行繳納第3期至第5款價款之義
17 務，已如前述。是被告並無違約之情事，則原告以前開事
18 由解除系爭房地買賣契約，並不合法，而不生解除契約之
19 效力。

20 (3)又原告曾於109年3月間原告與東森房屋簽訂系爭房地銷售
21 委託書，並於同年6月15日與陳柏瑋簽訂不動產買賣契約
22 書，嗣因契稅無法申報而於109年9月7日簽訂解約協議，
23 有解約協議書及東森房屋頭份店函文在卷可按(見本院卷
24 一第433、435頁)。是系爭房地在兩造買賣契約尚未解除
25 前，原告確有轉賣他人，僅是因契稅無法申報，致未完成
26 移轉登記，堪認原告就系爭房地確有一屋二賣之情事。

27 (4)被告於109年8月20日以存證信函通知原告：「本人已於10
28 9年5月25日將相關內容及條件以存證信函知會台端。仍未
29 獲台端理會；亦未與本人簽訂解約書之情形下，台端卻逕
30 自將本不動產(宇富一期一B戶)出售予第三人，已屬一
31 屋二賣之情況，依民法第226、256之規定，向台端及建勝

01 公司請求解除買賣契約，並得請求因房屋買賣不成所造成
02 之損害賠償．．．現本人要求台端除應將已收價款返還本
03 人之外，另賠償本人所收價款同額之違約金新臺幣215萬2
04 千元，俟台端付清其因而造成相關違約賠償費用及相關辦
05 理費用時，本人亦無條件辦理撤除房屋契稅等相關手
06 續。」，有竹東郵局第000218號存證信函在卷可憑(見本
07 院卷一第87至89頁)。足認被告已以原告將系爭房地一屋
08 二賣為由，認原告已違約而解除系爭房地買賣契約。

09 5、綜上所述，原告以前開事由主張解除系爭房地買賣契約雖
10 無理由，惟系爭房地買賣契約業經被告合法解除，而被告
11 解除系爭房地買賣契約既已生效力，兩造間之買賣關係即不
12 存在。是原告請求確認系爭房地之買賣關係不存在，為有
13 理由，應予准許。

14 (四)原告請求被告給付違約金，有無理由？如有理由，被告請
15 求酌減違約金金額，有無理由？

16 被告就系爭房地之買賣並無違約之情事，已如前述，是原
17 告請求被告給付違約金，即無理由，不應准許。又原告請
18 求被告給付違約金既無理由，即無酌減違約金金額之問
19 題，併予敘明。

20 (五)綜上所述，原告請求(1)確認原告蕭海濤與被告間就系爭土
21 地之買賣關係不存在。(3)確認原告建勝公司與被告間就系
22 爭房屋之買賣關係不存在，為有理由，應予准許。另原告
23 依系爭房地之買賣契約第10條第1項請求(2)被告給付原告
24 蕭海濤903,840元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
25 止，按年息5%計算之利息。(4)被告應給付原告建勝公司1,
26 248,160元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
27 年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告前開之
28 訴既已駁回，則其聲明第2項、第4項假執行之聲請，已失
29 所依據，應併予駁回。

30 乙、反訴部分：

31 (一)被告反訴請求原告給付違約金，有無理由？

01 被告反訴主張原告有於系爭房地買賣契約簽訂後，因原告
02 之事由致系爭房地遭中租公司查封而無法為移轉登記，且
03 未繳納土地增值稅，並一屋二賣而有違約，業經其解除系
04 爭房地買賣契約，已如前述。又系爭房地買賣契約第10條
05 第2項約定：賣方（即原告）若有不賣或不照約履行應盡
06 義務，經買方（即被告）催告通知後仍不履行時，買方除
07 得逕行解除本契約外，賣方並應將已收價款退還買方，另
08 賠償所收價款同額之違約金予買方，有契約書在卷可按
09 （見本院卷一第51、61頁）。原告既已有上開違約情事，
10 被告自得依系爭房地買賣契約第10條第2項之約定，請求
11 給付違約金。

12 （二）原告以被告已取回價款並解除契約，也無其他損失，請求
13 酌減違約金金額，有無理由？

14 1、按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法25
15 2條定有明文。而衡量違約金是否相當，即須依一般客觀
16 事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之
17 標準。是約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履
18 行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。又
19 按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定
20 及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精
21 神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約
22 定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違
23 約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之
24 原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人
25 所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年
26 度台上字第1606號判決意旨參照）。

27 2、被告主張兩造約定之違約金為應收價款，並未過高等語。
28 原告則以被告已取回價款並解除契約，也無其他損失等語
29 置辯。經查：

30 (1)原告建勝公司為專業建商，被告蕭海濤為與其配合之地
31 主，對於房地產升跌之趨勢，及買賣契約之訂定，當然比

01 身為消費者之被告更能掌握詳情，而系爭房地買賣契約書
02 第10條第1項、第2項分別規定買方或賣方如有違約，均以
03 既付價金全部為違約金，對兩造並無不同，尚稱合理。又
04 衡酌原告未繳納土地增值稅，及因系爭房地遭查封，其後
05 又一屋二賣，而遲延辦理系爭土地移轉登記，客觀上造成
06 被告無法利用系爭房地居住使用，尚不能謂被告未受有任何
07 損害。再本件雖為成屋之買賣，然亦可參酌內政部消費者保護處公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載
08 事項第24條3款有關賣方違約處罰不得低於15%之規定。基
09 此，為衡平兩造權益，本院觀諸上開各情，系爭房地原告
10 雖曾一屋二賣，然尚未完成移轉登記，原告並已對中租公
11 司為清償，如被告仍願購買，尚有可能為所有權移轉登
12 記，認按系爭房地價金之數額15%計罰違約金為適當。

14 (2)被告係以系爭房屋11,704,400元、系爭土地8,475,600元
15 之價格買受，且已合計支付價款2,152,000元，其中1,24
16 8,160元為房屋款、903,840元為土地款，有系爭房地買賣
17 契約書、新竹三信存摺存款交易對帳單等在卷可憑（見本
18 院卷一第45、55、63、65頁），並為兩造所不爭執。是系
19 爭房屋之價款為11,704,400元，違約金即為1,755,660元
20 $(11,704,400 \times 15\% = 1,755,660)$ ；系爭土地之價款為8,475,
21 600元，違約金即為1,271,340元 $(8,475,600 \times 15\% = 1,271,3$
22 40)，被告請求房屋及土地按已支付價款1,248,160元、90
23 3,840元為違約金，未逾上開金額，即無酌減之必要，而
24 應予准許。

25 3、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
26 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
27 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，
28 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
29 延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
30 據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233
31 條第1項前段、第203條分別定有明文。本件被告對於原告

01 之前揭違約金請求權，係屬給付無確定期限之金錢債權。
02 而反訴起訴狀繕本係於110年6月30日送達給原告蕭海濤、
03 於110年6月24日送達原告建勝公司（見本院卷一第171、1
04 73頁之送達證書），依法於是日生送達效力。則被告請求
05 違約金自起訴狀繕本送達原告蕭海濤、建勝公司之翌日即
06 109年7月1及同年6月25日起，均至清償日止，按法定利率
07 即年息5%計算之遲延利息，自屬有據。

08 （三）從而，被告依系爭房地買賣契約第10條第2項之法律關係
09 請求原告建勝公司給付1,248,160元，及自110年6月25日
10 起；請求原告蕭海濤給付903,840元，及自110年7月1日
11 起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
12 予准許。又兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行或免
13 為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金
14 額准許之。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
16 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

17 六、原告本訴勝訴部分係因被告解除系爭房地買賣契約而勝訴，
18 非係因其主張解除系爭房地買賣契約有理由而勝訴，是被告
19 敗訴係為伸張或防衛權利所必要，依民事訴訟法第81條第2
20 款規定，此部分之訴訟費用仍應由原告負擔。

21 據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，反訴原告之訴
22 為有理由，依民事訴訟法第78條、第81條第2款、第390條第2
23 項、第392條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 111 年 3 月 30 日
25 民事第二庭 法 官 陳秋錦

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 書記官 張智揚

30 中 華 民 國 111 年 3 月 30 日

31 附表一：

土地				
土地坐落		地號	面積 (平方公尺)	權利範圍
1	苗栗縣頭份市下興段	830	71.44	24分之1
2	苗栗縣頭份市水源段	954-1	183.47	183分之14
3	苗栗縣頭份市水源段	960-28	233.50	全部
4	苗栗縣頭份市水源段	960-31	33.84	全部
5	苗栗縣頭份市水源段	960-49	18.39	36分之1
6	苗栗縣頭份市水源段	960-50	52.80	12分之1
7	苗栗縣頭份市水源段	960-53	4.35	12分之1

附表二：

建物（苗栗縣○○市○○段000○號）		
基地坐落	面積（平方公尺）	權利範圍
苗栗縣○○市○○段00 0000地號 門牌號碼： 苗栗縣○○市○○里00 鄰○○街00巷00弄0號	總面積：353.78 層次面積： 一層：88.81 二層：84.77 三層：84.77 四層：54.77 突出一層：26.63 突出二層：14.03 陽台：26.56 屋簷：5 及一切附屬建物	全部