

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第408號

原告 洪博文
勝心不動產經紀股份有限公司

上一人

法定代理人 王彥心

共同

訴訟代理人 吳中和律師

被告 陳勝杰
陳芳美

上一人

訴訟代理人 王玉峰

被告 陳宇鴻

上列當事人間請求履行買賣契約等事件，本院於民國112年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於繼承被繼承人呂梨鈺之遺產範圍內，連帶給付原告洪博文新臺幣壹佰萬元，及自民國一一一年十一月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應於繼承被繼承人呂梨鈺之遺產範圍內，連帶給付原告勝心不動產經紀股份有限公司新臺幣參拾肆萬元，及自民國一一一年十一月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應於繼承被繼承人呂梨鈺之遺產範圍內，連帶給付原告洪博文新臺幣貳佰萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項所命給付，於原告洪博文以新臺幣參拾參萬元為被

01 告預供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣壹佰萬元為原告洪博
02 文預供擔保後，得免為假執行。

03 本判決第二項所命給付，於原告勝心不動產經紀股份有限公司以
04 新臺幣壹拾壹萬元為被告預供擔保後，得假執行。但被告以新臺
05 幣參拾肆萬元為原告勝心不動產經紀股份有限公司預供擔保後，
06 得免為假執行。

07 本判決第三項所命給付，於原告洪博文以新臺幣陸拾陸萬元為被
08 告預供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣貳佰萬元為原告洪博
09 文預供擔保後，得免為假執行。

10 原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 一、原告主張：

13 (一)、原告洪博文與訴外人呂梨鈺於民國111年7月31日簽訂買賣契
14 約（下稱系爭買賣契約），約定由原告洪博文向呂梨鈺購買
15 苗栗縣○○鎮○○段000000○0000000○0000000地號土地及
16 座落其上同區段614建號建物（門牌號碼苗栗縣○○鎮○○
17 里0鄰00000號）（以下合稱系爭房地）。嗣呂梨鈺於同年8月
18 9日死亡，其法定繼承人為其子女即被告陳勝杰、陳芳美、
19 陳宇鴻及代位繼承人陳妍君、陳芃璇，然代位繼承人陳妍
20 君、陳芃璇已對於被繼承人呂梨鈺之遺產辦理拋棄繼承，故
21 系爭房地、買賣契約所生之權利義務自應由被告3人共同繼
22 承。

23 (二)、系爭買賣契約簽立後，原告洪博文業已依約於111年8月1日
24 將簽約款新臺幣（下同）100萬元、8月23日將第二期款用印
25 款100萬元，先後存入價金履約保證信託帳戶，依系爭買賣
26 契約第5條第2款約定，原告洪博文給付用印款時，出賣人應
27 備齊一切過戶所需之證件資料，並完成用印手續交付特約地
28 政士收執，以辦理所有權移轉登記，此義務由被告等人繼
29 承，然經原告洪博文以111年9月7日苑裡社苓郵局存證號碼1
30 6、17、18、19號存證信函催告被告聯絡代書辦理備證用印
31 等各項手續，以利系爭房地順利過戶，被告卻遲未配合辦理

所有權移轉登記手續，被告等人已給付遲延。原告洪博文自得依系爭買賣契約書第10條第1款約定解除契約，並以本起訴狀繕本送達被告作為解除契約意思表示之通知。則原告洪博文自得依系爭買賣契約第10條第3款約定，請求被告連帶給付懲罰性違約金200萬元，爰請求如訴之聲明第一項所示；另依系爭買賣契約第10條第3款約定、民法第259條規定，得請求被告連帶返還已給付價金200萬元，爰聲明如訴之聲明第三項所示

(三)、被繼承人呂梨鈺於111年7月11日與原告勝心不動產經紀股份有限公司（下稱勝心不動產公司）簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭委託書），並於系爭委託書第5條約定服務報酬為成交價格之百分之4。而原告洪博文與呂梨鈺簽立系爭買賣契約書時，原告勝心不動產公司即已完成居間服務，呂梨鈺自應給付居間報酬予原告勝心不動產公司。而呂梨鈺死亡後應由被告等人繼承上開給付報酬義務，縱使被告等人遲延履約導致系爭買賣契約遭原告洪博文依法解除，亦不影響原告勝心不動產公司之居間報酬請求權。為此，爰依系爭銷售委託契約書第5條約定，請求被告等人連帶給付居間服務報酬34萬元（計算式：850萬元*4%=34萬），並請求如訴之聲明第二項所示。

(四)、為此，爰依民法第259條規定、系爭買賣契約第10條第3款及系爭銷售委託契約書第5條之法律關係，提起本件訴訟請求被告應為前揭給付等語。並聲明：

- 1.被告應連帶給付原告洪博文200萬元，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。
- 2.被告應連帶給付原告勝心不動產公司34萬元，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。
- 3.被告應連帶給付原告洪博文200萬元。
- 4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

01 (一)、被告陳勝杰部分：

02 1.呂梨鈺於111年7月31日簽訂系爭買賣契約時，業已將身分證
03 及印鑑證明等文件，交予原告勝心不動產公司辦理過戶手
04 續。嗣呂梨鈺於111年8月9日突然死亡，被告等人均曾表達
05 願意履行買賣契約之意願，實無原告所稱遲未配合辦理所有
06 權移轉登記手續之情；且被告陳勝杰、陳芳美、陳宇鴻等人
07 與原告並「未約定過戶日期」或簽署任何合約，難認有何違
08 約情事存在。退萬步言，縱認原告主張有理由，由於賣方呂
09 梨鈺突然去世，繼承人陳勝杰、陳芳美、陳宇鴻等人必須先
10 將母親後事妥為處理，又逢疫情持續及年底公司繁忙加過年
11 年假等等相關因素，被告陳勝杰、陳芳美、陳宇鴻三人並未
12 改變履行其母親呂梨鈺所簽署買賣契約的決意云云。

13 2.並聲明：

14 (1)原告之訴駁回。

15 (2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 (二)、被告陳芳美、陳宇鴻部分：

17 呂梨鈺過世前均係由被告陳勝杰協同處理系爭房地買賣事
18 宜，被告陳芳美、被告陳宇鴻等2人完全不知情，直至系爭
19 買賣契約簽訂完畢後，呂梨鈺才告知被告陳宇鴻已將系爭房
20 地出售。惟於呂梨鈺往生後，仲介事後告知我們被告陳勝杰
21 反悔不賣，然被告陳芳美、陳宇鴻仍願意配合仲介辦理相關
22 手續，亦願意提供印鑑證明，但因被告陳勝杰不同意，導致
23 被告陳芳美、陳宇鴻等二人無法配合辦理；此外，原告洪博
24 文請求應給付懲罰性違約金200萬元，顯屬過高等語。

25 三、兩造不爭執事項：

26 (一)、被繼承人呂梨鈺於111年8月9日死亡，其法定繼承人為其子
27 女即被告陳勝杰、陳芳美、陳宇鴻及代位繼承人陳妍君、陳
28 芃樺，另代位繼承人陳妍君、陳芃樺已對於被繼承人呂梨鈺
29 之遺產辦理拋棄繼承(如本院111年度司繼字第640號)。

30 (二)、原告洪博文於111年7月31日以總價850萬元，向呂梨鈺購買
31 系爭房地，並簽訂系爭買賣契約；另呂梨鈺於111年7月11日

01 與原告勝心不動產公司簽立系爭委託書，約定居間服務報酬
02 為系爭房地成交價額之百分之4。

03 (三)、原告洪博文業已依約分別於111年8月1日將簽約款100萬元、
04 同年8月23日將第二期款用印款100萬元存入價金履約保證
05 信託帳戶。

06 (四)、經原告以111年9月7日苑裡社苓郵局存證號碼16、17、18、1
07 9號存證信函催告被告三人聯絡代書辦理備證用印等各項手
08 續，以利系爭房地順利過戶，惟被告迄未依系爭買賣契約第
09 5條第2款約定辦理。

10 (五)、原告依系爭買賣契約書第10條第1款之約定解除契約，並以
11 本件起訴狀繕本之送達為解除契約之意思表示，送達被告。

12 (六)、被告迄今仍未依系爭委託銷售契約書約定，依成交價格850
13 萬元之百分之4核算之報酬34萬元給付予原告勝心不動產公
14 司。

15 四、本院得心證理由：

16 (一)、按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人
17 財產上之一切權利、義務，民法第1148條第1項前段定有明
18 文。查，原告主張：呂梨鈺於111年7月11日與原告勝心不動
19 產公司簽立系爭委託書；另原告洪博文於111年7月31日向呂
20 梨鈺購買系爭房地，同時簽訂系爭買賣契約，嗣呂梨鈺於履
21 約期間內即同年8月9日死亡，其法定繼承人為其子女即被告
22 陳勝杰、陳芳美、陳宇鴻及代位繼承人陳妍君、陳芃樑，另
23 代位繼承人陳妍君、陳芃樑已對於被繼承人呂梨鈺之遺產辦
24 理拋棄繼承等情，除據原告提出系爭買賣契約書、除戶戶籍
25 謄本等件為憑外(見院卷第21至33頁)，復為被告不爭執，是
26 此部分事實，自堪認定。基此，被告等人既為呂梨鈺之繼承
27 人，自應共同繼承系爭房地所有權及系爭買賣契約、系爭委
28 託書等契約關係之當事人地位，當無疑義。

29 (二)、關於系爭買賣契約是否業經合法解除部分：

30 1.按「第一期款(簽約款):新臺幣壹佰萬元整，簽約時甲方(即
31 買方)應給付第一期款【含定金】。…乙方(即賣方)應交付

所有權狀正本；第二期款(備證用印款):新臺幣壹佰萬元整，乙方應於111年8月19日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交付特約地政士收執，以便辦理產權移轉登記作業…」、「乙方應依約交付所有權狀正本(於簽約時)、印鑑證明、戶籍資料、稅單等產權移轉所需文件予特約地政士。雙方應配合完成不動產所有權移轉之書表用印…」、「除本約有特別約定外，甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方定7日以上期間催告仍未履行，他方有權解除契約」系爭買賣契約第5條第2款、第6條第2款前段及第10條第1款前段分別定有明文。又繼承人有數人時，在分割遺產，前各繼承人對於遺產之全部為共同所有；除依共同關係所由規定之法律或契約另有規定外，共同共有物之處分及其他之權利行使，應得共同共有人全體之同意；本節規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或共同共有者準用之，民法第1151條、第828條第3項及第831條分別定有明文。本件被告共同繼承系爭買賣契約權義關係後，經原告洪博文依約分別於111年8月1日將簽約款100萬元、同年8月23日將第二期款用印款100萬元存入價金履約保證信託帳戶後，迄今仍未依上開約定履行提供過戶所需之相關證件資料及完成用印手續交付特約地政士辦理之義務，並經原告於111年9月7日寄發存證信函催告履行等情，既為兩造不爭執，並有卷附存證信函暨回執可參(見院卷第37至57頁)，則原告主張以本件起訴狀繕作為解除契約之意思表示，系爭買賣契約業經合法解除一節，自屬有據。

- 2.至被告陳勝杰雖辯稱:呂梨鈺於簽訂買賣契約時已將身分證及印鑑證明交由原告勝心不動產公司辦理過戶手續，嗣後呂梨鈺於111年8月9日突然死亡，被告等人均曾表達願意履行買賣契約之意願，故無原告所稱遲未配合辦理所有權移轉登記手續之情云云。然參諸被告陳勝杰於本件言詞辯論期日當庭自承:系爭房地於母親在世時，我有協助我母親處理買賣事宜，於買賣過程中，仲介請我們提供印鑑證明時，我有打

01 電話問仲介，仲介告訴我聲請我母親印鑑證明之目的為買賣
02 房屋，但我向戶政機關申請房屋買賣之印鑑證明時，仲介告
03 訴我此份印鑑證明需再加上土地買賣，所以我就前往戶政事
04 務所再度申請我母親的印鑑證明，但戶政事務所人員認為我
05 母親已經死亡，所以不同意讓我辦，而後來我認為我不需要
06 受到我母親生前所簽訂契約的拘束，所以後續才沒有繼續辦
07 理等情(見院卷第85至86頁)。可知，被告陳勝杰於呂梨鈺死
08 亡後，係因自認其不受系爭買賣契約效力之拘束，始拒絕依
09 約提供印鑑證明等文件，故其猶辯稱：伊始終均有履約意願
10 云云，是否屬實，已待商榷；況參諸被告陳芳美、陳宇鴻等
11 二人於言詞辯論期日均陳述：伊等2人均欲依約履行，但因同
12 為繼承人之被告陳勝杰拒絕配合辦理，致無從共同履約等情
13 (見院卷第86頁)，益見本件系爭買賣契約遲未履行之原因，
14 全然肇因於被告陳勝杰個人拒絕配合辦理相關文件所致，故
15 被告陳勝杰空言辯稱其有履約意願云云，顯屬為脫免責任而
16 臨訟杜撰之詞，不值採信。

17 (三)、關於原告洪博文請求返還已給付價金200萬元及懲罰性違約
18 金200萬元部分：

19 按「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
20 規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領
21 之給付物，應返還之。」民法第259條第1款定有明文；次按
22 「本約簽訂後，乙方（即買方）若有擅自解約、不為給付、
23 給付不能或違約情事致本約解除時，除應負擔甲方（即賣
24 方）所受損害之賠償外，並喪失收受買賣價金之權利，且應
25 返還乙方已支付之價金，並同意按甲方已支付價金總額及開
26 立本票或支票之面額，作為懲罰性違約金另行給付甲
27 方。」，系爭買賣契約第10條第3款定有明文；另繼承人對
28 於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任，
29 民法第1153條亦定有明文。查：

30 1.關於返還價金200萬元部分：

31 系爭買賣契約因被告陳勝杰個人拒絕履行，而致未能履約，

並經原告洪博文合法解除契約等情，俱經本院認定如前。又原告洪博文於履約期間內經由匯款至履約保證信託專戶內之方式，共已給付價金200萬元等情，除經原告提出匯款完成簡訊通知為憑外(見院卷第35頁)，亦為被告不爭執。職是，原告洪博文依民法第259條第1款、系爭買賣契約第10條第3款約定及繼承關係，請求被告應連帶返還價金200萬元，固屬有據，惟被告等人既係因繼承系爭買賣契約之出賣人義務而衍生上開返還責任，則被告等人自僅於繼承被繼承人呂梨鈺遺產範圍內，始就上開價金負連帶返還責任。

2.關於原告洪博文請求給付懲罰性違約金200萬元部分：

(1)按民法第250條第1項規定：「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。」、第2項規定：「違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。」按民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就原來之給付或違約金擇一請求；二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求原來之給付或不履行之損害賠償。而當事人所約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意思定之，倘當事人未約定，則視為因不履行而生損害之賠償總額，此觀民法第250條第2項之規定自明(參見最高法院101年臺上字第956號判決意旨)。查，系爭買賣契約書第10條第3款約定內容已載明為「懲罰性」違約金，且被告對於該違約金之性質，亦未為爭執，則原告主張此部分約定為懲罰性違約金，應可認定。基此，原告主張應依上開約定應以已支付價金數額即200萬元，認作懲罰性違約金之數額，自非無據。

(2)次按民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得

減至相當之數額。」約定之違約金，不問其作用為懲罰抑為損害賠償之預定，倘有過高，法院得依民法第252條規定減至相當之數額（參見最高法院71年度臺上字第2223號、70年度臺上字第3796號裁判要旨）。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（參見最高法院79年臺上字第1915號判決意旨）。本件原告洪博文稱：因被告上開違約情事，造成其無法如期取得系爭房地，而受有需另行租屋居住之租金損失、重新擇屋購買之價差損失等損害云云，而經本院闡明命其針對上開損害為舉證後，原告始終均未能提出相關證據憑佐。惟本院審酌系爭買賣契約簽訂後迄至被告違約情事發生之期間未久、此期間內國內房地產市場價格波動情形，暨兼衡系爭房地之買賣價款為850萬元，核屬於高價位商品之買賣契約，而被告違約經原告解除契約後，使原告於系爭房地買賣過程中所付出時間精神之耗費、交通往返之支出等無法具體精算之費用均歸於徒勞等一切客觀情事，復參酌108年10月31日內政部台內地字第1080265857號函修正通過之「成屋買賣契約書範本」第11條所規範：「賣方違反第七條（所有權移轉）第一項或第二項、第九條（交屋）第一項前段約定時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價款百分之十五為限。買方不得另行請求損害賠償。」之違約金最高數額限制等內容，認系爭買賣契約第10條第3款約定以已支付買賣價金相同之數額即200萬元作為違約金數額，核屬過高，應酌減至100萬元始屬適當。又被告等人既係因繼承關係而因此衍生此部分責任，則被告等人自僅應於繼承被繼承人呂梨鈺遺產範圍內，始負連帶給付違約金責任。

(四)、關於原告勝心不動產公司請求被告連帶給付居間服務報酬34萬元部分：

01 系爭委託銷售契約書第5條約定：「服務報酬：(1)為成交價額
02 之百分之肆…(3)甲方承諾應於契約成立時給付約定之服務報
03 酬…」等情，有卷附契約書在卷可參(見院卷第59頁)。依
04 此，應認原告勝心不動產公司居間媒介之系爭買賣契約簽訂
05 成立時，該居間媒介工作業已完成，報酬請求權即已發生。
06 又被告等人經由繼承承受系爭委託書之法律關係後迄今，仍
07 未依約給付依系爭房地成交價格850萬元之百分之4核算之報
08 酬34萬元予原告勝心不動產公司等情，既為被告不爭執，則
09 原告勝心不動產公司請求被告連帶給付居間服務報酬34萬
10 元，自屬有據；然被告等人既係因繼承系爭委託書而負有上
11 開清償責任，則被告等人自僅應於繼承被繼承人呂梨鈺遺產
12 範圍內，始負連帶清償責任。

13 五、綜上所述，原告洪博文依據民法第259條規定、系爭買賣契
14 約第10條第3款及繼承之法律關係，請求：(1)被告應於繼承被
15 繼承人呂梨鈺之遺產範圍內連帶給付100萬元，及自起訴狀
16 繕本送達翌日即111年11月21日起至清償日止，按週年利率
17 百分之五計算之利息。(2)被告應於繼承被繼承人呂梨鈺之遺
18 產範圍內連帶給付200萬元；原告勝心不動產公司依據系爭
19 委託銷售契約書第5條及繼承之法律關係，請求被告應於繼
20 承被繼承人呂梨鈺之遺產範圍內連帶給付34萬元，及自起訴
21 狀繕本送達翌日即111年11月21日起至清償日止，按週年利
22 率百分之五計算之利息，均為有理由，應予准許。至逾上開
23 範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
25 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
26 論列，併此敘明。

27 七、原告陳明願供擔保，聲請宣告准為假執行，核無不合，爰酌
28 定如主文所示相當擔保金額准許之，併依被告陳勝杰聲請及
29 民事訴訟法第392條第2項規定職權宣告被告預供擔保後得
30 免為假執行。至原告敗訴部分，假執行之聲請即失所附麗，
31 應併予駁回，附此敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。
02 中 華 民 國 112 年 5 月 5 日
03 民事第一庭法 官 鄭子文
04 以上正本係照原本作成。
05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
06 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
08 中 華 民 國 112 年 5 月 5 日
09 書 記 官 周煒婷