臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度重訴字第70號

原　　告　朱永煇

000000000000000000

訴訟代理人　蘇思鴻律師

被　　告　煌鎧建設開發有限公司

000000000000000000

兼法定代理

人　　吳清煌

000000000000000000

兼上2人

訴訟代理人　邱巧敏

000000000000000000

被　　告　蔡文祥

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國114年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告煌鎧建設開發有限公司、吳清煌、邱巧敏應共同給付原告新臺幣2,152,550元及自民國112年9月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、前項請求金額，如對被告煌鎧建設開發有限公司、吳清煌、邱巧敏財產強制執行無效果時，由被告蔡文祥給付之。

三、被告煌鎧建設開發有限公司、吳清煌、邱巧敏應共同給付原告新臺幣34,329元及自民國112年9月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、本判決第一項於原告以新臺幣717,600元為被告煌鎧建設開發有限公司、吳清煌、邱巧敏供擔保後，得為假執行；但被告煌鎧建設開發有限公司、吳清煌、邱巧敏如以新臺幣2,15

2,550元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第三項於原告以新臺幣12,000元為被告煌鎧建設開發有限公司、吳清煌、邱巧敏供擔保後，得為假執行；但被告煌鎧建設開發有限公司、吳清煌、邱巧敏如以新臺幣34,329元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、訴訟費用由被告煌鎧建設開發有限公司、吳清煌、邱巧敏負擔百分之22，餘由原告負擔。如對被告煌鎧建設開發有限公司、吳清煌、邱巧敏財產強制執行無效果時，則由被告蔡文祥負擔。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、7款分別定有明文。原告主張其支出如附表編號2至10、15至17、編號20、編號24、編號28至33之費用（含地價稅、房屋稅、房屋稅滯納金、地政規費、書狀費、土地增值稅、契稅）（參卷第193頁），合計新臺幣（下同）286,879元，請求被告給付一節，原告原起訴及民國112年10月24日言詞辯論期日主張依兩造不動產買賣契約書第6條約定請求（卷第15頁、第174頁），嗣於112年11月27日具狀追加依民法第179條不當得利規定請求（卷第198頁），核其請求之事實基礎同一，且原告於112年10月24日言詞辯論後約1個月時間提出追加不當得利返還請求權之法律上主張，認尚不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，其追加合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張略以：原告與被告等於民國99年6月9日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由原告向被告等分別承買苗栗縣○○市○○段000○000○000○○○○○○○○段○○○段00000地號）、960、961（重測前：潘濤段後庄小段95地號）、969、970、1004、1009、1010地號、同段218建號

（門牌號碼：苗栗縣○○鎮○○里○○路000巷0000號）、220建號（門牌號碼：苗栗縣○○鎮○○里○○路000巷0000號）建物（下合稱系爭不動產，或僅以地號、建號稱之），權利範圍均為全部，約定買賣價金合計4,700萬元。原告則分別於99年6月9日、同年月10日各給付500萬元、400萬元予被告吳清煌，於101年3月6日給付57萬元予吳清煌及被告邱巧敏。嗣兩造合意變更系爭契約之標的，將958地號、961地號及218、220建號自系爭契約中刪除，買賣價金變更為3,500萬元。系爭契約約定，待訴外人祭祀公業黎占寶之949、960、1004、1009、1010地號土地過戶至被告煌鎧建設開發有限公司（下稱煌鎧公司）後，再過戶至原告名下，惟1004、1009、1010已合併至960地號土地，並經不詳之人取得土地所有權，於其上興建地上物，以致系爭契約無履約之可能，被告已違反系爭契約第16條規定；又957地號土地本為煌鎧公司所有，因遭合作金庫商業銀行有限公司（下稱合作金庫）聲請強制執行，由原告拍得；969、970地號土地原為被告邱巧敏所有，有設定擔保債權總金額360萬元之抵押權予合作金庫，上開土地於101年3月26日經邱巧敏移轉所有權予原告，其後合作金庫聲請拍賣969、970地號土地，原告代邱巧敏清償360萬元予合作金庫，以塗銷上開土地之抵押權，被告等亦違反系爭契約第5條規定。另原告為取得957、958地號土地、218及220建號建物，被告邱巧敏所有之苗栗縣○○鎮○○段○○○段000000地號土地，有代煌鎧公司、吳清煌、邱巧敏支出地價稅、房屋稅、房屋稅滯納金、書狀費、土地增值稅、契稅，合計286,879元，此費用應由被告等負擔。爰依系爭契約第16條規定，請求被告煌鎧公司、邱巧敏、吳清煌共同給付原告已給付之957萬元價金同額違約金957萬元；另依民法第179條、系爭契約第6條規定，請求被告煌鎧公司、邱巧敏、吳清煌共同給付原告代墊之地價稅、房屋稅、房屋稅滯納金、書狀費、土地增值稅、契稅共286,879元，以上合計9,856,879元，而被告蔡文祥為保證人，應負

保證責任等語。並聲明：㈠被告煌鎧公司、吳清煌、邱巧敏應共同給付原告9,856,879元及自112年9月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡前項聲明請求金額，如對被告煌鎧公司、吳清煌、邱巧敏之財產強制執行無效果時，由被告蔡文祥給付之。並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告部分則以：

㈠被告煌鎧公司、吳清煌、邱巧敏：

1.兩造於系爭契約第4條約定，應係由被告配合原告準備過戶所需資金始進行產權移轉，然迄今為止，原告未就系爭契約中之949、957、960、1004、1009、1010地號土地提出買賣價金，被告自無進行產權移轉準備之必要。且地價稅非系爭契約第6條規定之項目，縱原告有繳納，亦與系爭契約之履行無關。另系爭契約文末雖有吳清煌之簽名，然吳清煌係本於煌鎧公司之負責人身分而簽名，吳清煌僅係煌鎧公司之法定代理人，非系爭契約之當事人，應不受系爭契約所拘束。

2.被告未違反系爭契約第16條約定，應無庸負損害賠償責任：

⑴被告否認兩造間就系爭契約關於958、961地號土地、218、220建號建物之買賣有取消買賣之合意，被告持有之契約書未有取消之註記及被告煌鎧公司、吳清煌、邱巧敏之簽名，與常情不符，並非真實；被告亦於101年3月11日將相關過戶文件交由訴外人陳能球，而上開土地及建物均於101年3月22日分別由吳清煌、邱巧敏以買賣為由移轉所有權登記予原告，顯見兩造無原告所稱取消買賣之情。又兩造未約定應如何或於何時給付系爭不動產，原告簽約後雖有給付900萬元，然原告亦已取得上開房地，被告即無「悔約不照本約履行買賣」之違約情事。

⑵依系爭契約批示事項之記載，係以訴外人祭祀公業黎占寶將土地過戶予煌鎧公司為被告之清償期，因該祭祀公業迄今未將949、960、1004、1009、1010地號土地移轉予煌鎧公司，故上開土地之清償期未屆至或條件未成就前，被告即無給付

之義務。被告煌鎧公司於系爭契約簽訂前之98年10月19日已與祭祀公業黎占寶定有土地登記申請書及不動產移轉契約書（公契），祭祀公業黎占寶片面違約，將1004、1009、1010合併至960地號土地，並由不詳之人於其上興建大樓，非可歸責於被告甚明。故被告縱有「中途發生糾葛致不能出賣」情事，亦非可歸責被告煌鎧公司，被告主張依系爭契約第16條約定，請求被告賠償原告已給付價金同額之違約金，顯無理由。

⑶原告已依序取得957、958、961、969、970地號土地及同段218、220建號建物，並依系爭契約批明事項所示，系爭契約應屬可分段履行。而本件祭祀公業黎占寶未將949、960、1004、1009、1010地號土地移轉予煌鎧公司，係因原告未將買賣土地價款交付煌鎧公司，致煌鎧公司無從給付祭祀公業，此係不可歸責於雙方當事人之事由，雙方均免其給付義務，系爭契約亦當然消滅，然被告已將契約有效部分之不動產過戶給原告，顯見被告就系爭契約有效部分未違約，無構成「悔約不照本約履行買賣」、「中途發生糾葛致不能出賣」之債務不履行事由。

⑷958、961地號土地、同段218、220建號建物，雖有向合作金庫設定抵押權，但被告吳清煌、邱巧敏均有按本息攤還。又原告於過戶時明知上開房地有抵押貸款，卻仍執意過戶，被告吳清煌、邱巧敏遂同意原告代償合作金庫之抵押貸款以代價金之給付，惟原告事後卻未履行代償義務，直至上開房地遭拍賣時，原告才予代償，原告實有違誠信。再者，原告始終未交付買賣價金，被告吳清煌、邱巧敏當然無塗銷抵押權之必要，原告主張被告違反系爭契約第5條規定，應無理由。

4.另被告否認有同意聯邦商業銀行承作不動產買賣價金安全信託一事。又原告未就系爭契約之969、970地號土地提出買賣價金，故被告邱巧敏本無庸移轉上開土地之所有權予原告。惟原告矇騙將以買賣價金為被告邱巧敏代償借款，故被告邱

巧敏同意先將969、970地號土地所有權於101年3月26日移轉登記予原告，然原告取得土地所有權後，竟不依約代償，此為原告違約在先，待969、970地號土地經銀行拍賣時，原告始為代償，且969、970地號土地之價值高於代償金額，對被告不公平。依銀行抵押權設定之慣例，969、970、958、961地號及218、220建號於101年3月間之價值至少有2,000萬元以上，明顯高於原告於99年6月8日、6月10日及101年3月6日給付合計957萬元之金額甚多。

5.原告均係要求被告先將系爭不動產過戶，卻不給付買賣價款，導致被告無法塗銷抵押權，至被告無力繳交貸款，合作金庫聲請拍賣時，原告為了保障自己的產權始代償，如果被告有「中途發生糾葛致不能出賣」之情，亦是因原告自己違反誠信原則，沒有給付價款在先，已經違反系爭契約第16條：「甲方如不履約買受或不照本約交付價款，則願將已繳款全部聽憑乙方沒收並解除契約不得異議…」，被告得沒收原告所給付之款項。退萬步言，本件原告主張依系爭契約第16條約定請求違約金，請考量被告已部分履行及原告僅支付957萬元價款，卻拒絕給付969、970、958、961地號及218、220建號之價金，為維護契約正義，原告請求之違約金957萬元顯屬過高，請依法酌減。

5.原告代繳費用286,879元均非「被告毀約不履行買賣」或「中途發生糾葛不能出賣」之違約事實，故原告主張其因代付地價稅、房屋稅、房屋稅滯納金、行政執行費，而請求違約金與系爭契約不合，被告亦無不當得利，其此部分請求應無理由。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行

㈡被告蔡文祥：被告吳清煌於99年6月8日雖簽立系爭契約之訂金收據，表示有收受訂金500萬元，但被告未親見訂金之交付，原告應先證明有交付訂金之事實。又被告係因系爭契約之當事人另以特約約定買賣價金由聯邦商業銀行（下稱聯邦銀行）為履約保證信託，被告始願擔任保證人，然聯邦銀行

竟未為履約保證信託，且原告與被告吳清煌、邱巧敏恐為假買賣真借貸，而為被告所不知，故被告自無負保證責任之理。再者，系爭契約之變更被告不知且未同意，且於契約變更後仍將958、961地號土地、218、220建號建物移轉所有權予原告，則上開房地如已清償，被告亦無負保證責任之理。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保宣告免為假執行。

三、兩造協議簡化爭點如下（本院卷第571至573頁）：

㈠不爭執事項

1.原告與被告煌鎧公司、吳清煌、邱巧敏於99年6月9日簽立系爭契約，由原告向被告（即被告煌鎧公司、吳清煌、邱巧敏）承買系爭不動產，價金約定為4,700萬元，系爭契約第4條約定：「本契約書成立日由甲方現交承買定金新台幣：伍佰萬元整給與乙方須收足訖是實（另不立收據）其餘殘價全部依左開日期及方式交付乙方受領：一、甲乙雙方議定本買賣乙方配合甲方準備過戶所需資金進行產權移轉，沒有時間限制，直到全部過戶完竣，本買賣同時點交完畢。」；第5條約定：「乙方（即被告煌鎧公司、吳清煌、邱巧敏）保證該出賣不動產全部確無來歷不明情事，如有設定抵押等他項權利或其他一切糾葛均歸乙方負責清理，不得因此阻礙甲方（即原告）之權利取得，但如有設定抵押等他項權利乙方應限至本契約第4條第1項款交付之前清償及塗銷」；第6條約定：「移轉登記有關所需之契稅、特別稅、登記費、印花稅及手續費由乙方負擔」；第8條約定：「乙方收到第4條1項價款同時應將不動產依照現狀包括定著物點交予甲方取得自由使用」；第9條約定「乙方收到第4條價款同時應將有關本件不動產買賣移轉登記所需之印鑑證明2份，戶籍謄本3份，最近一期房屋稅單，土地前次移轉繳納之增值稅單，土地所有權狀及建物所有權狀等各項資料及其他依法應具備之文件，並簽章檢齊點交于甲方或甲方委請之代書人辦理產權移轉登記取得所有權益」；第16條約定：「乙方如有悔約不照

本約履行買賣或中途發生糾葛致不能出賣則應將受取價款額盡還甲方收回再賠同額予甲方收入藉償損失並解除本契約不得異議」；同第16條：「甲方如不履約買受或不照本約交付價款，則願將已繳款全部聽憑乙方沒收並解除契約不得異議…」；批明事項記載：「本買賣其中信義段1004、1009、1010、949、960等5筆地號土地現屬祭祀公業黎占寶，管理者黎傳寶所有，待過戶至煌鎧建設開發有限公司、負責人：吳清煌（過戶時段由買方即原告決定），再過戶至買方即原告名下」（卷第17至20頁）。

2.原告於99年6月8日交付訂金500萬元予被告吳清煌、於同年6月10日交付買賣價金400萬元予被告吳清煌、於101年3月6日交付57萬元予被告吳清煌、邱巧敏（卷第17、20、23、125頁）。

3.957地號土地原為煌鎧公司所有，經本院以102年度司執字第21579號公開拍賣，經原告於103年9月25日拍得（卷第31頁）。

4.961地號土地、220建號建物原為被告邱巧敏單獨所有（卷第207至209頁），上開土地有設定擔保債權總額840萬元之最高限額抵押權予合作金庫，嗣於101年3月22日以買賣為由，移轉所有權予原告所有（卷第325、329頁），嗣原告於105年4月6日以840萬元償還合作金庫，塗銷被告邱巧敏設定之最高限額抵押權（卷第41頁）。

5.958地號土地、218建號建物原為被告吳清煌單獨所有（卷第201至203頁），上開土地有設定擔保債權總額720萬元之最高限額抵押權予合作金庫，嗣上開土地於101年3月22日以買賣為由，移轉所有權予原告所有（卷第323、329頁）。原告於105年4月6日以720萬元償還合作金庫，塗銷被告吳清煌設定之最高限額抵押權（卷第45頁）。

6.969、970地號土地原為被告邱巧敏單獨所有，上開土地有設定擔保債權總額360萬元之最高限額抵押權予合作金庫（卷第33至35頁），嗣上開土地於101年3月26日以買賣為由移轉

所有權登記予原告（卷第33至40頁）。原告於105年4月6日以360萬元償還合作金庫，塗銷被告邱巧敏設定之最高限額抵押權（卷第45頁）。

7.原告分別於103年5月30日、103年8月20日、103年12月1日、105年4月6日匯款500萬元、500萬元、200萬元、720萬元至合作金庫（帳號0000000000000、0000000000000號）（卷第333至335頁）。

8.原告有支出附表編號2至10、15至17、編號20、編號24、編號28至33之費用（含地價稅、房屋稅、房屋稅滯納金、地政規費、書狀費、土地增值稅、契稅），合計286,879元（卷第50至58頁、第63至65頁、第67頁、第69頁、第73至78頁、第193頁）。

9.本院113年度訴字第403號言詞辯論筆錄及判決書，原告於該案經本院以當事人訊問程序證稱：「我當初是要去買祭祀公業的土地買賣價金是3500萬･･･ 後來吳清煌說要把其他土地賣給我，其他土地的價金是4700萬」、「(手繪土地位置，並簽署日期及簽名）原本買祭祀公業的土地是3500萬，但加上另外兩小塊吳清煌及邱巧敏的房地後，價金會到4700萬。」(見該案卷第177頁至第186頁，被證5)。

10.原告起訴狀繕本送達日：被告煌鎧公司及吳清煌於112年9月19日寄存送達（卷第113頁）、邱巧敏於112年9月15日送達（卷第115頁）、蔡文祥於112年9月15日送達（卷第121頁）。最後被告送達日為112年9月29日，遲延利息起息日為112年9月30日。

㈡爭執事項

1.被告是否有系爭契約第16條所載「悔約不照本約履行買賣」或「中途發生糾葛致不能出賣」之情事？原告依民法第179條、系爭契約第6條、第16條規定，請求被告共同給付9,856,879元，有無理由？

2.被告蔡文祥是否為系爭契約之保證人？原告請求如對被告煌鎧公司、吳清煌、邱巧敏之強制執行無效果時，則由被告蔡

文祥給付9,856,879元，有無理由？

3.原告依系爭契約第16條規定，請求被告共同給付違約金9,570,000元是否過高，應予酌減?

四、本院之判斷：

㈠原告與被告煌鎧公司、吳清煌、邱巧敏（下合稱被告煌鎧公司等3人）於99年6月9日簽立系爭契約，由原告向被告煌鎧公司等3人承買系爭不動產，價金約定為4,700萬元一節，為兩造所不爭執，故可認被告吳清煌除係被告煌鎧公司之法定代理人外，亦以其個人名義訂立系爭契約。原告雖稱兩造曾合意變更系爭契約之標的，將958、961地號及218、220建號自系爭契約中刪除，買賣價金變更為3,500萬元（卷第20頁），惟為被告等所否認，且被告煌鎧公司等3人所持有之系爭契約並無上開合意變更之記載（卷第149至157頁），原告此部分之主張，尚難採信。依系爭契約第4條約定：「本契約書成立日由甲方現交承買定金新台幣：伍佰萬元整給與乙方須收足訖是實（另不立收據）其餘殘價全部依左開日期及方式交付乙方受領：一、甲乙雙方議定本買賣乙方配合甲方準備過戶所需資金進行產權移轉，沒有時間限制，直到全部過戶完竣，本買賣同時點交完畢。」；依不爭執事項第3至6項，957地號土地原為煌鎧公司所有，經本院以102年度司執字第21579號公開拍賣，經原告於103年9月25日拍得；961地號土地、220建號建物原為被告邱巧敏單獨所有，嗣於101年3月22日以買賣為由，移轉所有權予原告所有，原告於105年4月6日以840萬元償還合作金庫，塗銷被告邱巧敏設定之最高限額抵押權。958地號土地、218建號建物原為被告吳清煌單獨所有，嗣於101年3月22日以買賣為由，移轉所有權予原告所有。原告於105年4月6日以720萬元償還合作金庫，塗銷被告吳清煌設定之最高限額抵押權。969、970地號土地原為被告邱巧敏單獨所有，嗣於101年3月26日以買賣為由移轉所有權登記予原告，原告於105年4月6日以360萬元償還合作金庫，塗銷被告邱巧敏設定之最高限額抵押權等情，亦即

957地號係原告於103年自行拍定取得；961地號及220建號，於101年3月22日移轉予原告所有後，原告於105年4月6日以840萬元償還合作金庫；958地號及218建號，於101年3月22日移轉予原告所有後，原告於105年4月6日以720萬元償還合作金庫；969、970地號土地，於101年3月26日移轉予原告所有後，原告於105年4月6日以360萬元償還合作金庫，是被告煌鎧公司等3人所辯，原告於99年間交付900萬元訂金後，並未依約提出後續之價款，969、970、961及958等土地及218、220建號，於101年3月間移轉登記予原告時，原告亦未提出相應之價款，被告煌鎧公司等3人同意原告代償合作金庫之抵押債務以代價金之提出，但原告並未依約代償，直至105年間被告煌鎧公司等3人已無力再繳交貸款，原告始代償合作金庫之抵押債務等語，查若原告係依系爭買賣契約給付價金，原告理應先代償其上之抵押債務完畢、塗銷抵押權後，被告煌鎧公司等3人始會移轉所有權予原告，故被告煌鎧公司等3人此部分辯解，應堪憑採。原告雖有代償合作金庫之抵押債務，但係於受移轉所有權後逾4年始代償，其法律關係應非屬系爭契約之買賣關係，尚不能認原告已依系爭契約給付價金。依原告所代償之土地與建物之抵押債權原借款金額為700萬元（961地號及220建號）、290萬元（969、970地號）及600萬元（卷第455頁），依銀行貸款實務核貸金額不高於不動產價值8成計算，上開原告所代償之土地及建物價值約逾2,000萬元，於101年間原告僅支付957萬元予被告煌鎧公司等3人，卻受移轉上開價值逾2,000萬元之土地及建物，其後原告雖代償共1,920萬元予合作金庫，然原告並非依系爭契約給付價金，故被告煌鎧公司等3人主張依系爭契約第4條第一項約定，並無配合原告準備過戶所需資金進行產權移轉之義務，堪以憑採。

㈡因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條第1項定有明文。縱認原告代償上開合作金庫之抵押

債務1,920萬元，屬依系爭契約第4條第一項之過戶所需資金，然依原告主張系爭契約並未約定所購買各筆土地、建物之價款，僅約定總價為4,700萬元（卷第197頁），是原告雖已支付957萬元及代償1,920萬元合計2,877萬元，然原告並未提出全部價金4,700萬元，依系爭契約第4條第一項約定，被告煌鎧公司等3人配合原告準備過戶所需資金進行產權移轉，沒有時間限制，直到全部過戶完竣，是原告既尚未提出剩餘之1,823萬元價金，被告煌鎧公司等3人依系爭契約第4條第一項約定，應無配合原告進行其餘1004、1009、1010、949、960等5筆地號土地移轉之義務。從而，原告主張被告煌鎧公司等3人有系爭契約第16條所載「悔約不照本約履行買賣」之情，尚難憑採。

㈢原告主張系爭契約約定，待訴外人祭祀公業黎占寶949、960、1004、1009、1010地號土地過戶至被告煌鎧公司後，再過戶至原告名下，惟1004、1009、1010地號土地已合併至960地號土地，並經不詳之人取得土地所有權，並於其上興建地上物，以致系爭契約無履約之可能，被告已違反系爭契約第16條規定等情，為被告煌鎧公司等3人所否認，並辯以被告煌鎧公司未能取得祭祀公業黎占寶上開5筆土地，係因原告未繼續給付系爭契約之款項，致被告煌鎧公司無資金給付祭祀公業黎占寶而未取得上開土地等語，惟此為原告所否認。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又債務不履行之債務人所以應負損害賠償責任，係以可歸責之事由為要件，債權人於證明債之關係存在及債權人因債務人不履行債務（給付不能、給付遲延或不完全給付）而受損害後，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，即應由其負舉證責任。是被告煌鎧公司等3人就其未能履行系爭契約將上開祭祀公業黎占寶之土地移轉予原告所有，原告所生損害係不可歸責於被告一節，應負舉證之責。但查被告煌鎧公司等3人並未舉證證明原告與被告煌鎧公司等3人約定，被告煌

鎧公司購買祭祀公業黎占寶上開土地之資金端賴原告給付系爭契約之買賣價金以支應，從而被告煌鎧公司等3人此部分抗辯尚難憑採。被告煌鎧公司等3人另以：原告於101年3月間取得被告邱巧敏之961地號土地及220建號建物、被告吳清煌之958地號土地及218建號建物、被告邱巧敏之969及970地號土地，卻拒不提出買賣價款，原告早有系爭契約第16條拒付買賣價款之債務不履行之可歸責事由，被告自得依系爭契約第16條沒收原告已付價金之全部，是以原告依系爭契約第16條行使沒收已付價金9,856,879元之權利，原告不得向被告請求返還等語為辯。經查，系爭契約第16條約定：「甲方如不履約買受或不照本約交付價款，則願將已繳款全部聽憑乙方沒收並解除契約不得異議…」（卷第19頁），而969、970、961及958等地號土地及218、220建號建物，被告於101年3月間移轉登記予原告時，原告未提出相應之價款，被告同意原告代償合作金庫之抵押債務以代價金之提出，但原告並未依約代償，直至105年間原告始代償合作金庫之抵押債權等情，已如前述，再者原告稱其未解除系爭契約，則原告依系爭契約亦尚有1,823萬元價金未提出，即原告有不照本約交付價款之情，依系爭契約16條上開約定，被告以114年3月5日民事辯論意旨狀主張沒收原告已給付之價款957萬元（卷第531頁，繕本由被告自寄原告）（其餘286,879元並非價款，詳後述），被告此部分抗辯應為可採。但系爭契約同16條約定：「乙方如有悔約不照本約履行買賣或中途發生糾葛致不能出賣則應將受取價款額盡還甲方收回再賠同額予甲方收入藉償損失並解除本契約不得異議」，是被告主張沒收原告已給付之價款957萬元，原告不得請求返還價款957萬元，雖堪以憑採，但原告係主張賠償與價款957萬元同額之違約金，並未主張返還價款957萬元，而被告煌鎧公司等3人就其未能履行系爭契約將上開祭祀公業黎占寶之土地5筆移轉予原告所有，原告所生損害係不可歸責於被告一節，未盡舉證之責，是原告主張依系爭契約第16條約定，被告煌鎧公

司等3人有中途發生糾葛致不能出賣之情，被告煌鎧公司等3人應給付違約金，應為可採。

㈣按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額；債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金，民法第252條、第251條分別定有明文。又，當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定或推定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受之損害。又為維護契約之正義，當事人所約定之違約金過高者，於不違反辯論主義之原則下，法院應依職權酌減，以兼顧私法自治與契約等價均衡之精神。而關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利益（民法第216條第1項參照），故法院對於損害賠償額預定性之違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院108年度台上字第569號判決參照）。依系爭契約第16條約定：「乙方如有悔約不照本約履行買賣或中途發生糾葛致不能出賣則應將受取價款額盡還甲方收回再賠同額予甲方收入藉償損失並解除本契約不得異議」，依其「再賠同額予甲方收入藉償損失」之文義，應屬損害賠償額預定性之違約金。被告煌鎧公司等3人主張原告請求賠償957萬元違約金為過高，請求酌減。經查，原告於99年6月間給付900萬元、於101年3月間給付57萬元後，未再給付其他金額，原告於101年3月間取得被告邱巧敏之961地號土地及220建號建物、被告吳清煌之958地號土地及218建號建物、被告邱巧敏之969及970地號土地，但於105年間始代償上開土地及建物之抵押債權，被告煌鎧公司等3人已為一部履行及系爭契約總價款為4,700萬元，957萬元約占總價款2成，原告未主張並舉證其實際損害為何供參等情，認違

約金957萬元尚屬過高，應酌減為190萬元始為適當。

㈤原告主張被告蔡文祥為系爭契約之保證人一節，為被告蔡文祥所否認，並辯稱其未親見訂金之交付。又係因系爭契約之當事人另以特約約定買賣價金由聯邦銀行為履約保證信託，被告蔡文祥始願擔任保證人，然聯邦銀行竟未為履約保證信託及系爭契約事後有變更，其無負保證責任之理等語。惟查，系爭契約記載介紹人（仲人）兼擔保人為被告蔡文祥，此有系爭契約附卷可憑（卷第20頁、第157頁）。系爭契約並無變更買賣標的及價金，已如前述。原告於99年6月8日交付訂金500萬元予被告吳清煌、於同年6月10日交付買賣價金400萬元予被告吳清煌、於101年3月6日交付57萬元予被告吳清煌、邱巧敏，為被告蔡文祥所不爭執（卷第574頁）。系爭契約固記載買賣雙方同意於聯邦銀行承作不動產買賣價金安全信託（卷第20頁），惟並未記載被告蔡文祥以聯邦銀行承作不動產買賣價金安全信託為前提始願擔任。原告主張被告蔡文祥為系爭契約之保證人，應可採信。按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約，民法第739條定有明文。是被告蔡文祥就原告得請求被告煌鎧公司等3人給付之違約金190萬元，應負保證之責。

㈥原告主張其支出如附表編號2至10、15至17、編號20、編號24、編號28至33之費用（含地價稅、房屋稅、房屋稅滯納金、地政規費、書狀費、土地增值稅、契稅），合計286,879元，依系爭契約第6條及民法第179條規定請求被告給付一節。經查，系爭契約第6條約定：「移轉登記有關所需之契稅、特別稅、登記費、印花稅及手續費由乙方負擔。」及民法第179條前段規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」。附表編號20、編號24、編號28至33之費用合計252,550元，屬系爭契約第6條約定應由被告煌鎧公司等3人負擔之費用；編號2至10號、15至17號，為地價稅、房屋稅、房屋稅滯納金等合計34,329元，應由被告

煌鎧公司等3人支出，原告代為給付，被告煌鎧公司等3人屬無法律上原因而受利益，原告依系爭契約第6條及民法第179條請求被告煌鎧公司等3人給付286,879元，洵屬有據。至於被告蔡文祥所擔保之範圍，應限於系爭契約第6條之費用即附表編號20、編號24、編號28至33之費用合計252,550元。

㈦綜上，原告請求1.被告煌鎧公司等3人應共同給付原告2,152,550元（1,900,000元+252,550元＝2,152,550元）及自112年9月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；2.前項請求金額，如對被告煌鎧公司等3人之財產強制執行無效果時，由被告蔡文祥給付之。3.被告煌鎧公司等3人應共同給付原告34,329元（即附表編號2至10號、15至17號之金額）及自112年9月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後核於本判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、原告及被告煌鎧公司等3人陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分於法相符，爰分別酌定相當之擔保金宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失其依據，應併予駁回。被告蔡文祥陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，惟原告須對被告煌鎧公司等3人之財產強制執行無效果時，被告蔡文祥始負給付責任，故並無對被告蔡文祥假執行問題，爰不予宣告之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　30　　日

民事第一庭　法　官　張淑芬

得上訴。

附表：

編號	項目	地號、建號	金額（新臺	單據在卷

			幣）	頁次
2	地價稅	957地號	1,361	50
3	地價稅	957地號	604	51
4	地價稅	957地號	756	52
5	地價稅	957地號	756	53
6	地價稅	957地號	742	54
7	房屋稅	218建號	3,102	55
8	地價稅	頭份鎮光華段1697地號	8,404	56
9	房屋稅	220建號	3,780	57
10	房屋稅滯納金	220建號	6,586	58
15	地價稅	958地號	1,513	63
16	地價稅	958地號	1,316	64
17	房屋稅滯納金	218建號	5,409	65
20	地政規費	969地號、970地號	5,920	67
24	登記費書狀費	958地號、218建號	1,720	69
28	土地增值稅	970地號	38,747	73
29	土地增值稅	969地號	42,091	74
30	契稅	218建號	24,978	76
31	土地增值稅	958地號	39,706	77
32	土地增值稅	961地號	68,284	75
33	契稅	220建號	31,104	78
合計			286,879	