

臺灣新北地方法院民事判決

113年度原重訴字第2號

原告 張秀卿

訴訟代理人 謝易澄律師

被告 高語彤

高麗琴

上二人共同

訴訟代理人 江慧敏律師

被告 日啟展

訴訟代理人 陳鈺均

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國113年10月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告日啟展應於原告給付新臺幣14,100,000元及繳付地政規費、設定費、承辦地政士代書業務執行費、契稅、印花稅後，將如附表所示之不動產遷讓交付予原告或原告指定之人。
- 二、被告應將如附表所示之不動產移轉登記予原告或原告指定之人。
- 三、被告應自民國112年11月16日起至移轉前項所示不動產所有權予原告或原告指定之人之日止，按日給付新臺幣705元予原告。
- 四、確認被告於民國112年5月7日簽立之協議書（如附件）有效。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣4,700,000元為被告供擔保後得假執行。但被告以新臺幣14,100,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項各到期部分，於原告以新臺幣235元為被告供

01 擔保後，各得假執行。但被告於各到期部分，如以新臺幣70
02 5元為原告預供擔保，各得免為假執行。

03 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更，但請求之基礎事實同
07 一、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第
08 255條第1項第2款、第3款分別定有明文。原告起訴原訴之聲
09 明為：(一)被告日啟展應將附件所示之不動產騰空遷讓予原
10 告；(二)被告應移轉如附件所示不動產所有權予原告；(三)被告
11 應自民國112年11月16日起至提供如附表所示之不動產過戶
12 所需文件日止，按日給付違約金新臺幣（下同）2,820元予
13 原告；(四)確認被告於112年5月7日所簽訂之協議書（下稱系
14 爭協議書，如附件）為成立並有效（見本院卷第11至13
15 頁），嗣變更聲明為：(一)被告日啟展應於原告給付14,100,0
16 00元及繳付地政規費、設定費、承辦地政士代書業務執行
17 費、契稅、印花稅後，將系爭房地騰空遷讓予原告或原告指
18 定之人；(二)被告應移轉系爭房地所有權予原告或原告指定之
19 人；(三)被告應自112年11月16日起至移轉系爭房地所有權予
20 原告或原告指定之人之日止，按日給付違約金2,820元予原
21 告；(四)確認系爭協議書為成立並有效；(五)願供擔保，請准宣
22 告假執行（見本院卷第180頁），核與前揭法條規定相符，
23 應予准許。

24 貳、實體方面：

25 一、原告主張：伊於112年10月22日由不動產經紀公司之仲介，
26 至如附表所示之被告公司共有之於新北市○○區○○段000
27 ○00000地號之土地及坐落其上同段1221建號（即門牌新北
28 市○○區○○巷0弄0號3樓）、同段1125建號（即門牌新北
29 市○○區○○巷0弄0號）、同段1139建號（即門牌新北市○
30 ○區○○巷0弄00號）建物（下合稱系爭房地）看屋，並於
31 同年10月23日晚上和仲介及被告高麗琴及高語彤當面詳談系

01 爭房地買賣事宜，被告高麗琴、高語彤告表示因被告皆同意
02 將系爭房地出售，且提出被告於112年5月7日所簽訂之系爭
03 協議書，故伊便與被告高麗琴、高語彤（並代理被告日啟
04 展）簽定不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買
05 賣價金為14,100,000元，並約定被告最遲應於113年2月29日
06 前點交系爭房地。惟被告至今皆不願交付移轉系爭房地所有
07 權所需文件，並交付系爭房地予原告，致雙方無法完成買賣
08 交易，依照系爭買賣契約第8條約定，被告每逾一日應按買
09 賣總價款即14,100,000元之萬分之二計算違約金予伊，故被
10 告應自112年11月16日起至移轉系爭房地所有權予原告或原
11 告指定之人之日止，按日給付違約金2,820元予原告（即14,
12 100,000元 \times 2/10000=2,820元）。爰依系爭買賣契約之約
13 定、民法第348條規定（擇一關係），提起本件訴訟等情。

14 並聲明：(一)被告日啟展應於原告給付14,100,000元及繳付地
15 政規費、設定費、承辦地政士代書業務執行費、契稅、印花
16 稅後，將系爭房地騰空遷讓予原告或原告指定之人；(二)被告
17 應移轉系爭房地所有權予原告或原告指定之人；(三)被告應自
18 112年11月16日起至移轉系爭房地所有權予原告或原告指定
19 之人之日止，按日給付違約金2,820元予原告；(四)確認系爭
20 協議書為成立並有效；(五)願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告均聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不
22 利判決，願供擔保請准宣告免假執行。並分別答辯如下：

23 (一)被告高語彤、高麗琴部分：被告自共同繼承系爭房地後，已
24 有多次討論處分系爭房地事宜，後被告遂於112年5月間達成
25 處分系爭房地之協議，由被告日啟展配偶陳鈺均請代書草擬
26 系爭協議書之內容後，被告三人於112年5月7日共同簽署系
27 爭協議書，並委託不動產經紀公司協助出售系爭房地，被告
28 日啟展並於112年8月間簽署授權書（下稱系爭授權書）予被
29 告高語彤，被告高語彤、高麗琴據此於112年10月23日與原
30 告訂立系爭買賣契約。被告高語彤、高麗琴自訂立系爭買賣
31 契約後，均係依約履行契約義務，被告高語彤、高麗琴早於

01 系爭買賣契約簽訂當日於過戶所用之所有權買賣移轉契約書
02 即俗稱之公契、契稅申請書、土地增值稅申報書上用印鑑章
03 及不動產所有權狀予承辦代書，並於112年10月31提供過戶
04 所需之印鑑證明即備證資料予代書，足見被告高語彤、高麗
05 琴並無任何違約之情形。系爭房地之買賣延宕至今，乃係因
06 被告日啟展不願配合提出備證文件所致，且被告高語彤、高
07 麗琴亦積極督促被告日啟展積極履約，然被告日啟展對於被
08 告高語彤、高麗琴及原告之催告，均不予理會，被告日啟展
09 之延宕行為實非能歸責於被告高語彤、高麗琴，倘要求被告
10 高語彤、高麗琴與被告日啟展共負遲延責任，顯失公平。倘
11 原告得依系爭買賣契約向被告高語彤、高麗琴請求違約金，
12 惟系爭買賣契約之違約金約定顯然過高，被告高語彤、日啟
13 展爰依法聲請酌減之等語。

14 (二)被告日啟展部分：系爭協議書上的指印是伊蓋押的沒錯的，
15 簽署系爭協議書時，伊患有小中風，系爭協議書寫什麼東西
16 伊都不知道，被告高麗琴、高語彤竟聯合仲介騙伊說是可以
17 讓客人進來看屋，伊就寫下去；伊沒有簽系爭授權書；伊也
18 沒有同意簽署系爭買賣契約，伊不願意出售系爭房地，且伊
19 現仍居住於系爭房地等語。

20 三、本院之判斷：

21 (一)按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
22 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
23 契約即為成立；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其
24 取得該物所有權之義務，民法第345條、第348條第1項定有
25 明文。又按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表
26 示，直接對本人發生效力。前項規定，於應向本人為意思表
27 示，而向其代理人為之者，準用之，民法第103條規定甚
28 明。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
29 責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。如係由原告主張
30 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
31 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉

01 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。而原告
02 對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗
03 辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦
04 應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則(最高法院99年度
05 台上字第483號判決意旨參照)

06 (二)系爭買賣契約是否成立及生效：

07 1.原告主張其與被告高麗琴、高語彤（並代理被告日啟展）簽
08 定系爭買賣契約以14,100,000元元向被告買受被告3人共同
09 共有之系爭房地等情，為原告、被告高麗琴、高語彤陳稱在
10 卷（見本院卷125至131頁、第179至185頁），並有土地登記
11 謄本、建物登記謄本、系爭買賣契約、買賣價金履約保證申
12 請書、系爭協議書、系爭授權書、匯款單等證據在卷可參
13 （見本院卷第19至67頁、第175頁、第209頁、第229頁）。

14 又觀諸系爭協議書記載「一、甲乙丙三人會同房屋仲介簽訂
15 房屋託售契約。二、目前房屋甲方（即被告日啟展）居住使
16 用中，甲方同意仲介事先聯繫承買人看書時段之搭配及日後
17 買方銀行貸款需進屋拍照程序之配合。三、以"履約保證方
18 式"與承買人簽訂不動產買賣契約，準備產權移轉應備文件
19 等屆時交付承辦地政士。四、甲乙丙三人各自應得買賣價款
20 扣除需負擔稅費後，由實得買賣價款中，乙方同意贈與甲方
21 新台幣參拾萬元整，丙方同意贈與甲方新台幣伍拾萬元整，
22 以上贈與款項於買賣尾款結案由履保專戶逕匯入甲方指定銀
23 行帳戶；若有贈與稅由乙丙方自行繳納；此三人間之特別約
24 定與履保專戶，買方及承辦地政士無涉亦無責，應切實執行
25 上開付款方式為買賣的必要條件。五、甲乙丙三方任何一
26 人，不得假借任何理由或名目，要求他方再支付增加補貼款
27 項」等語，亦顯示被告三人有出售系爭房地意願，足見原告
28 主張尚非無據。

29 2.至被告日起展雖抗辯：簽署系爭協議書時，伊患有小中風，
30 系爭協議書寫什麼東西伊都不知道，被告高麗琴、高語彤竟
31 聯合仲介騙伊說是可以讓客人進來看屋，伊就寫下去云云。

01 惟被告日啟展已自承簽署系爭協議書，被告高麗琴、高語彤
02 於本院陳稱：伊們本來有擬一份協議書交給被告日啟展，被
03 告日啟展不要用，被告日啟展另外找了一個張土地代書擬
04 的，當時簽署系爭協議書時，被告日啟展及其配偶陳鈺均，
05 還有被告高語彤、被告高麗琴都有在場，是在112年5月7日
06 在系爭房地簽的，這是他們擬出來的文件，伊們都配合，就
07 伊們所見當時被告日啟展跟他配偶陳鈺均都知道協議書的內
08 容，當時被告日啟展並沒有神志不清，知道伊們在講什麼，
09 知道伊們在簽什麼，且到時候出賣後多給被告日啟展80萬
10 元，就如系爭協議書所載等語（見本院卷第129頁），且被
11 告日啟展之訴訟代理人即其配偶陳鈺均已當庭陳稱：系爭協
12 議書是伊找張代書草擬的沒錯等語，衡以被告日啟展與陳鈺
13 均配偶關係之親近，對系爭房地買賣涉入之深，自以陳鈺均
14 有向被告日啟展告知說明系爭協議書內容在被告日啟展始簽
15 署之較符合常情，況被告日啟展亦未提出證據足以證實其
16 說，是參酌卷內事證，自以被告高麗琴、高語彤前揭主張較
17 為可信，是被告日啟展辯稱被騙簽署系爭協議書云云，尚非
18 可採，堪認被告日啟展及被告高麗琴、高語彤確實同意簽署
19 系爭協議書。

20 3.至被告日啟展雖辯稱：伊沒有簽系爭授權書云云。惟被告日
21 啟展前已同意簽署系爭協議書，已顯示其出售系爭房地意
22 願，再者，被告日啟展自承居住於系爭房地（見本院卷第12
23 8頁），又查原告與仲介有進入系爭房地看屋，業經原告、
24 被告高麗琴、高語彤陳稱在卷（見本院卷第128頁），觀諸
25 系爭協議書、系爭授權書、系爭買賣契約各自簽署時序，衡
26 以先看屋再下訂及簽約之常情，該等事證足以佐證被告高麗
27 琴、高語彤所言，參酌卷內事證，堪認被告日啟展該部分所
28 辯尚非可採，系爭授權書確為被告日啟展所簽署且授與被告
29 高語彤出賣系爭房地相關事宜之代理權。

30 4.綜上所述，參酌卷內事證，原告與被告高麗琴、高語彤（並
31 代理被告日啟展）簽定系爭買賣契約以14,100,000元向被告

01 買受被告3人共同共有之系爭房地，且被告高語彤確係有權
02 代理被告日啟展簽署系爭買賣契約，從而，系爭買賣契約確
03 成立且生效。

04 (三)被告日啟展及被告高麗琴、高語彤確實同意簽署系爭協議
05 書，業如前開所認，則原告請求確認系爭協議書為成立並有
06 效，為有理由，應予准許。

07 (四)原告依系爭買賣契約請求被告應移轉系爭房地所有權予原告
08 或原告指定之人；被告日啟展應於原告給付14,100,000元及
09 繳付地政規費、設定費、承辦地政士代書業務執行費、契
10 稅、印花稅後，將系爭房地騰空遷讓予原告或原告指定之
11 人：

12 1.觀諸卷附系爭買賣契約（見本院卷第43至57頁）第3條規
13 定，堪認依系爭買賣契約於買受人即原告給付第1期價款141
14 萬元、第3期價款1,410,000元後，出賣人被告即應移轉系爭
15 房地所有權予原告。又查原告業已依系爭買賣契約給付第1
16 期價款1,410,000元、第3期價款1,410,000元等情，為原
17 告、被告高麗琴、高語彤陳稱在卷（見本院卷125至131頁、
18 第179至185頁），並有匯款單等證據在卷可參（見本院卷第
19 229頁），是原告依系爭買賣契約請求被告應移轉系爭房地
20 所有權予原告或原告指定之人，核屬有據，應予准許。

21 2.觀諸卷附系爭買賣契約（見本院卷第43至57頁）第3、6條規
22 定，堪認依系爭買賣契約於買受人即原告給付全部價金14,1
23 00,000元及繳付地政規費、設定費、承辦地政士代書業務執
24 行費、契稅、印花稅後，原告應得請求被告點交系爭房地。
25 是以，是原告依系爭買賣契約請求被告日啟展應於原告給付
26 14,100,000元及繳付地政規費、設定費、承辦地政士代書業
27 務執行費、契稅、印花稅後，將系爭房地騰空遷讓予原告或
28 原告指定之人，核屬有據，應予准許。

29 (五)被告依系爭買賣契約請求被告應自112年11月16日起至移轉
30 系爭房地所有權予原告或原告指定之人之日止，按日給付違
31 約金2,820元予原告：

01 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
02 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
03 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
04 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
05 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
06 之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
07 額，民法第250條、第252條分別定有明文。故約定之違約金
08 苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額；此項
09 核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最
10 高法院79年台上字第1612號判決意旨參照）。違約金是否過
11 高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一
12 切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於
13 是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受
14 損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為
15 損害賠償之預定，均有適用（最高法院106年度台上字第245
16 3號判決意旨參照）。而當事人約定之違約金是否過高，須
17 依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債
18 務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標
19 準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少
20 其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債
21 權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違
22 約金是否過高。

23 2.觀諸系爭買賣契約（見本院卷第43至57頁）第8條前段約
24 定：「賣方若未依本約履行各項義務，每逾一日賣方應按買
25 賣總價款萬分之二計算違約金予買方（自逾期日起至完成給
26 付日止）」等語，又查系爭買賣契約全部價金為14,100,000
27 元，亦即雙方約定每日違約金為2,820元（計算式：14,100,
28 000元 \times 2/10,000=2,820元）。又系爭買賣契約於買受人即
29 原告給付第1期價款141萬元、第3期價款1,410,000元，出賣
30 人被告即應移轉系爭房地所有權予原告，業如前述，又原告
31 所主張被告並未依系爭買賣契約第3條約定於112年11月15日

01 交付過戶之印章、文件及資料尚缺被告日啟展之印鑑證明、
02 印章、系爭房地所有權狀、身分證明文件、蓋有被告日啟展
03 印鑑證明印文之契稅申報書、土地增值稅申報書且迄未交付
04 以致無法辦理系爭房地所有權移轉登記等節，為兩造所不爭
05 執（見本院卷第183至185頁），堪認被告確有自112年11月1
06 6日起違反系爭買賣契約，原告自得依系爭買賣契約第8條規
07 定向被告請求違約金。

08 3.至被告高語彤、高麗琴辯稱：被告日啟展之延宕行為實非能
09 歸責於被告高語彤、高麗琴，原告自不能對其等請求給付違
10 約金云云。惟被告依系爭買賣契約第3條約定所負交付印
11 章、文件及資料以辦理系爭房地所有權移轉登記屬不可分之
12 給付，被告高語彤、高麗琴、日啟展為系爭買賣契約之共同
13 出賣人就該債務之履行自應共同負責，該債務未全部履行
14 前，原告自得依系爭買賣契約第8條規定向被告請求違約
15 金，其等該部分所辯，核屬無據。

16 4.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
17 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
18 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
19 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
20 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
21 之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
22 額，民法第250條、第252條分別定有明文。故約定之違約金
23 苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額；此項
24 核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最
25 高法院79年台上字第1612號判決意旨參照）。違約金是否過
26 高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一
27 切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於
28 是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受
29 損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為
30 損害賠償之預定，均有適用（最高法院106年度台上字第245
31 3號判決意旨參照）。而當事人約定之違約金是否過高，須

01 依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債
02 務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標
03 準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少
04 其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債
05 權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違
06 約金是否過高。

07 5.惟本院依職權審酌系爭買賣契約無法履行使原告所受損害及
08 所失利益，且被告高語彤、高麗琴並非不願意配合履行系爭
09 買賣契約，認違約金實屬過高，系爭買賣契約第8條前段約
10 定之違約金應酌減為0.25倍，即按日以買賣總價款萬分之二
11 之0.25計算約為705元（計算式：14,100,000元 \times 2/10,000 \times
12 0.25=705元），較為妥適，從而，原告請求被告自112年11
13 月16日起至移轉前項所示不動產所有權予原告或原告指定之
14 人之日止，按日給付原告705元，為有理由，逾此部分，應
15 予，為無理由。

16 四、從而，原告系爭買賣契約之約定，請求(一)被告日啟展應於原
17 告給付14,100,000元及繳付地政規費、設定費、承辦地政士
18 代書業務執行費、契稅、印花稅後，將系爭房地騰空遷讓予
19 原告或原告指定之人；(二)被告應移轉系爭房地所有權予原告
20 或原告指定之人；(三)被告應自112年11月16日起至移轉系爭
21 房地所有權予原告或原告指定之人之日止，按日給付違約金
22 2,820元予原告；(四)確認系爭協議書（如附件）為成立並有
23 效均為有理由，應予准許。

24 五、兩造各陳明願供擔保，請為准、免假執行之宣告，就應准許
25 原告請求如主文第1、3項所示命被告給付部分，核無不合，
26 爰各酌定相當之擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲
27 請，因如主文第2項之給付，為原告請求被告為所有權之移
28 轉登記，應於判決確定時視為被告已為移轉登記之意思表示
29 （見強制執行法第130條第1項），故就此類請求聲請法院宣
30 告假執行，應為法所不許。則依前開說明，原告聲請宣告假
31 執行，自不應准許，應予駁回。至於如主文第4項部分，本

01 院認其性質不適宜為假執行之宣告，此部分之聲請，應予駁
 02 回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據
 04 ，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁
 05 ，併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
 08 民事第四庭 法 官 胡修辰

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
 11 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。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
 13 書記官 林郁君

14 附表：

15 附件1

16

土地標示										
土地座落			地號	地目	面積				出賣權 利範圍	都市計畫使用分區 (或非都市計畫使用分區)
鄉鎮市區	段	小段			公頃	公畝	平方公尺	平方公尺		
五股	登林		700		零貳	貳零	陸零	肆壹	1404/1000000	
			700-1			零貳	玖貳	伍零	1404/1000000	

17

建築物改良標示													
建號	1221				建號	1125				建號	1139		
建物門牌	新北市五股區登林路貿易巷6弄3號三樓				建物門牌	新北市五股區登林路貿易巷6弄3號				建物門牌	新北市五股區登林路貿易巷6弄10號		
主建物		附屬建物		主建物		附屬建物		主建物		附屬建物			
層數	面積(m ²)	用途	面積(m ²)	層數	面積(m ²)	用途	面積(m ²)	層數	面積(m ²)	用途	面積(m ²)		
三層	100.9	陽台	9.79	一層	100.79			一層	101.19				
合計	100.90			合計				合計					
出賣權利 範圍	1/1			出賣權利 範圍	120/1000000			出賣權利 範圍	120/1000000				
共同使用部份： 隨同主建物移轉	建號	1753		共同使用部份： 隨同主建物移轉	建號	1753		共同使用部份： 隨同主建物移轉	建號	1753			
	面積(m ²)	49054.65			面積(m ²)	49054.65			面積(m ²)	49054.65			
	持分	140/100000			持分	145/100000			持分	139/100000			

18 附件：系爭協議書。