臺灣屏東地方法院民事判決

111年度重訴字第46號

原告 曾健強
曾瑞琦
梁馨予

上三人

訴訟代理人 楊靖儀律師

被告 新年建設有限公司

兼法定

代理人 吳枝蓮

上二人

訴訟代理人 吳澄潔律師

張錦昌律師

上列當事人間請求解除契約事件，本院於民國114年2月12日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應各給付原告曾健強新臺幣522萬2,912元，及自111年6月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內免除給付義務。
- 二、被告應各給付原告曾瑞琦新臺幣552萬4,548元，及自111年6月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內免除給付義務。
- 三、被告應各給付原告梁馨予新臺幣488萬1,616元，其中482萬3,000元自111年6月16日起，其餘自112年7月25日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內免除給付義務。
- 四、訴訟費用由被告連帶負擔。
- 五、本判決主文第一至三項於原告各以新臺幣174萬元、184萬元及162萬元供擔保後，得假執行；但被告如各以新台幣522萬2,912元、552萬4,548元及488萬1,616元為原告預供擔保，

01 得免為假執行。

02 事實及理由

03 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
04 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
05 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴請求被告給付原告梁
06 馨予新臺幣（下同）488萬1,616元，嗣於訴狀送達後之民國
07 111年8月26日減縮金額為482萬3,000元，復於112年6月15日
08 擴張金額為488萬1,616元，核屬擴張應受判決事項之聲明，
09 依前揭法條規定，原告所為訴之追加，於法自無不合，應予
10 准許。

11 二、原告主張：原告曾健強、曾瑞琦、梁馨予於106年6月29日分
12 別以每戶500萬元，向被告購買「新美夢成家」建案（下稱
13 系爭建案）中之A6、A10及A11等3戶房地（下合稱系爭房
14 地），並與訴外人許吉生約定，以訴外人陳玉琴（即原告曾
15 健強之配偶）對被告新年建設有限公司（下稱新年公司）之
16 借款債權，及代被告新年公司給付系爭建案之工程款、銀行
17 借款利息及塗銷地上權之程序費用，抵償系爭建物之買賣價
18 金。原告業已分別給付如附表一、二、三所示金額，惟被告
19 除遲延完工外，系爭房地更於109年9月3日遭其他債權人聲
20 請本院查封，且A6房屋於113年3月27日為他人拍定，A10及A
21 11房屋亦於113年6月26日拍定，被告已給付不能，原告得依
22 兩造間之買賣契約（下稱系爭買賣契約）第20條及民法第25
23 9條規定，解除系爭買賣契約並請求被告返還已給付之買賣
24 價金。另依系爭買賣契約第17條、第20條及民法第259條、
25 第260條規定，請求被告給付違約金等語，並聲明：(一)被告
26 新年公司、吳枝蓮應各給付原告曾健強522萬2,912元，及自
27 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
28 利息；如有任何被告為給付時，其餘被告於給付範圍內免除
29 給付義務。(二)被告新年公司、吳枝蓮應各給付原告曾瑞琦55
30 2萬4,548元（原告起訴狀之聲明為552萬4,548元，原告未曾
31 減縮此部分之聲明，因本院自111年8月26日第一次筆錄起即

01 誤載為522萬4,548元，致原告嗣後之聲明均誤引），及自起
02 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
03 息；如有任何被告為給付時，其餘被告於給付範圍內免除給
04 付義務。(三)被告新年公司、吳枝蓮應各給付原告梁馨予488
05 萬1,616元（含違約金244萬808元），及其中482萬3,000元
06 自起訴狀繕本送達翌日起，其餘自民事準備五狀繕本送達翌
07 日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；如有任
08 何被告為給付時，其餘被告於給付範圍內免除給付義務(原
09 告起訴狀主張被告新年公司或吳枝蓮應給付原告．．．等聲
10 明，惟起訴狀聲明中已明示如任何一被告為給付時，其餘被
11 告於給付範圍內免除給付義務，並於理由中表示被告2人對
12 於原告3人負擔不真正連帶責任，顯見原告主張被告2人所負
13 為不真正連帶債務，足認原聲明一、二、三項被告新年公司
14 「或」吳枝蓮應給付原告．．．，係被告新年公司「、」吳
15 枝蓮應各給付原告．．．之誤載)。(四)原告願供擔保，請准
16 宣告假執行。

17 三、被告則以：原告曾健強、曾瑞琦、梁馨予趁被告有資金缺
18 口，周轉不靈，處於急迫之情形下，各以500萬元之低價購
19 入系爭房地，並於106年6月29日與被告簽訂系爭買賣契約，
20 約定原告應按系爭房地施工進度給付買賣價金，被告對原告
21 所支出如附表一、二、三所示給付新年公司部分並不爭執，
22 惟兩造就買賣價金並未約定得以陳玉琴對被告新年公司之借
23 款債權，或以其代被告新年公司之代墊款為抵償。是以原告
24 所支出之如附表一、二、三所示金額，除給付予被告新年公
25 司外，其餘並非系爭買賣契約之價金。而原告未按期繳納買
26 賣價金，亦未繳足買賣價金，則原告主張解除系爭買賣契
27 約，請求被告返還其已給付之買賣價金及賠償違約金，於法
28 無據。退言之，縱認原告得解除系爭買賣契約，然其請求違
29 約金顯屬過高，應予酌減等語為辯，並聲明：(一)原告之訴及
30 假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔保請准
31 宣告免為假執行。

01 四、兩造不爭執事項：

02 (一)系爭買賣契約均為106年6月29日所簽訂。

03 (二)系爭買賣契約之賣方為被告新年公司及吳枝蓮，代理人為許
04 吉生。

05 (三)系爭房地已於109年9月3日經執行法院查封，A6房屋於113年
06 3月27日拍定，A10及A11房屋於113年6月26日拍定，已給付
07 不能。

08 (四)110年4月19日（發照日期）被告取得系爭房地之使用執照。

09 (五)110年12月1日原告第一次寄發存證信函予被告催告履行契
10 約。

11 (六)以111年6月15日作為起訴狀送達及解除契約之通知。

12 (七)其餘不爭執事項，如附表一、二、三「被告爭執/不爭執事
13 項」欄所示。

14 五、本件之爭點為：(一)原告請求被告返還已給付如附表一、二、
15 三所示價金，有無理由？(二)原告請求被告給付違約金261萬
16 1,456元、276萬2,274元及244萬808元，有無理由？(三)被告
17 間是否應負不真正連帶給付義務？茲論述如下：

18 (一)原告各請求被告返還已給付如附表一、二、三所示價金，有
19 無理由？

20 1. 按契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務。由他方
21 所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附
22 加自受領時起之利息償還之；遲延之債務，以支付金錢為
23 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約
24 定利率較高者，仍從其約定利率，民法第259條第1款、第
25 2款及第233條第1項分別定有明文。

26 2. 查本件原告主張已給付系爭房地款項如附表一、二、三所
27 示，除提出附表一、二、三所載之存款憑條、匯款申請
28 書、請款單、發票及支票等件為證外（卷證頁數如附表
29 一、二、三證物欄所示），復有下列證人到庭之證述：

30 (1)證人即吉展工程行陳文成到庭證稱「…我有向許吉生請
31 款，但請不到款，中間狀況我不知道，但最後是由建聖營

01 造有限公司匯款」、「許吉生說請我就新年公司應給付之
02 工程款，向曾健強請款，所以我每層灌漿完畢後，口頭向
03 曾健強請款，就收到健聖營造有限公司及曾瑞琦的匯款」
04 等語（本院卷二第184-187頁），足認附表二編號1、2、
05 5、8、10匯至吉展工程行之匯款是作為原告曾瑞琦支付A1
06 0房地之價金等事實，尚可採信。

07 (2)證人即承包板模工程之陳文同到庭證稱「我只記得許吉生
08 叫我去潮州向陳玉琴請款…」、「我在外地工作，是許吉
09 生叫我去陳玉琴那裡請款」、「是許吉生叫我跟鄭永章
10 說，叫他晚上去潮州向陳玉琴請款，但鄭永章沒有空，所
11 以鄭永章叫我直接去跟陳玉琴請款」等語（本院卷二第18
12 8-192頁），核與其函復本院之說明書相符（本院卷二第1
13 49頁），足認附表二編號9之請款單（50萬元）是作為原
14 告曾瑞琦支付A10房地之價金之事實，應可採信。

15 (3)證人即添榮企業有限公司負責人蔡泰郎到庭證稱「問：這
16 請款單、地磅單、施工驗收單及統一發票是否為添榮企業
17 有限公司的請款資料？答：是添榮企業有限公司的請款資
18 料。問：上開單據是否添榮企業有限公司寄給曾健強的？
19 答：是添榮企業有限公司送到被告公司工地的，不是送給
20 曾健強。」等語（本院卷二第193-196頁），足認附表一
21 編號2之匯款申請書、請款單、發票及附表三編號1、3、4
22 之匯款申請書，分別是作為原告曾健強、梁馨予支付A6及
23 A11房地之價金等事實，勘可採信。

24 (4)證人即盈竹水電工程行陳文烈到庭證稱「我承作新年公司
25 枋寮14戶建案水電工程，我是跟許吉生聯繫，他是負責
26 人，我要請領工程款一定先向新年公司請款，但我有送發
27 票到曾健強家中去請款，因為新年公司付不出工程款，我
28 知道新年公司有與建聖營造有限公司協調，協調之後，曾
29 健強有跟我說以後新年公司的工程款由建聖營造有限公司
30 來付款，叫我以後去跟曾健強請款，106年5月25日這筆32
31 萬5,500元是枋寮14戶建案水電工程的第一期款，我向新

01 年公司請款，許吉生拿他客戶林海泉的支票給我，我拿這
02 張支票於106年10月31日向陳玉琴調現，陳玉琴給我面額
03 的一半現金即16萬2,750元，而請款單上106年10月31日是
04 該張支票兌現日期。」等語（本院卷二第197-203頁），
05 足認附表二編號11之請款單及附表三編號2之匯款申請
06 書，分別是作為原告曾瑞琦、梁馨予支付A10及A11房地之
07 價金等事實，尚可採信。。

08 (5)依原告所提出如附表一、二、三所載之存款憑條、匯款申
09 請書、請款單、發票、支票及上開證人之證述，勘認原告
10 主張系爭房地買賣價金除直接匯款至新年公司外，另以借
11 款債權及代墊款作為支付等事實，應可認定。又系爭買賣
12 契約因系爭房地被查封而給付不能，經原告於111年6月15
13 日解除，則原告依上開民法規定，請求被告返還如附表
14 一、二、三所示價款，為有理由，被告抗辯兩造就買賣價
15 金並未約定得以借款債權或代墊款為抵償等語，尚不足
16 採。另被告雖主張以111年7月5日提出於本院之民事答辯
17 一狀（本院卷一第181頁）催告原告於收受書狀翌日起7日
18 內，支付買賣價金之餘款，並以111年10月26日之民事答
19 辯二狀（本院卷一第295頁）解除契約並沒收已支付之價
20 金等情。惟查，如上述，因可歸責於被告，系爭房地已因
21 查封而給付不能，原告業於111年6月15日起訴狀繕本送達
22 被告時，解除本件買賣契約，依民法第259條及買賣契約
23 第20條第2項之規定，被告應返還已受領之價金。是被告
24 抗辯因原告未支付剩餘價金而解除契約，並沒收已支付之
25 價金等語，不足採信。

26 (二)原告各請求被告給付違約金261萬1,456元、276萬2,274元及
27 244萬808元，有無理由？被告抗辯違約金過高，應予酌減，
28 有無理由？

29 1. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
30 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
31 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法

01 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債
02 務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債
03 務所生損害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項分別
04 定有明文。經查，原告已支付系爭房地買賣價金各如附表
05 一、二、三所示，已如前述，則依系爭買賣契約第20條第
06 2項約定，原告於解除系爭建物買賣契約，得請求被告給
07 付已繳價款同額之違約賠償即違約金，則原告各得請求之
08 違約金為即如附表一、二、三所示，是原告請求被告給付
09 上開違約金，為有理由。

10 2. 次按當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條
11 規定，酌減至相當之數額，然是否相當，應依一般客觀事
12 實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可
13 得享受之一切利益為酌定之標準（最高法院86年度台上字
14 第1084號裁判要旨參照）。被告雖抗辯原告請求之違約金
15 過高，請求酌減等語，惟查，依系爭買賣契約第20條第1
16 項約定之用語，可知兩造間就系爭買賣契約所約定之違約
17 金，為懲罰性違約金。該違約金，係以強制債務履行為目
18 的，確保債權效力所定之強制罰。至於是否相當？應依一
19 般客觀事實、社會經濟狀況及債權人所受損害情形及債務
20 人如能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益等綜合
21 判斷。本件兩造簽訂系爭買賣契約後，因被告新年公司債
22 務問題致系爭房地遭查封等情，為被告所不爭執（見本院
23 卷二第387頁），顯見被告違約情節重大，且違約金條款
24 為當事人基於私法自治原則於契約中自由約定，新年公司
25 係買賣契約中經濟地位及履約能力較強之一方，於訂約時
26 自得衡酌本身履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，為
27 公平之約定，其既於契約中訂明不履行契約時，應給付買
28 方已繳價款同額之違約金，自應受該違約金條款之拘束。
29 是其主張違約金過高，應予酌減，尚不足採。

30 3. 被告另辯稱系爭房地之買賣價款係原告乘其急迫、輕率、
31 無經驗而低價購入，依當時情形顯失公平等語。按法律行

01 為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給
02 付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得因利
03 害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付。前項聲
04 請，應於法律行為後一年內為之，民法第74條定有明文。
05 經查，被告新年公司係建築公司，設立於102年4月22日，
06 有其工商登記資料在卷可參（本院卷一第15頁）。於本件
07 買賣契約簽訂時已有4年之建築經驗，顯非無經驗可言。
08 況建商與一般購屋者，在買賣契約中常居於經濟地位較強
09 之一方，具有締約優勢，有能力訂立有利於己之契約，衡
10 情，不可能輕率訂立不利於己之契約。此外，被告就系爭
11 房地買賣行為係原告乘其急迫、輕率、無經驗而為之，亦
12 未舉證以實其說，其請求依民法第74規定予以酌減等語，
13 即不足採。

14 (三)被告間是否應負不真正連帶給付義務？

- 15 1. 按數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權
16 人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務
17 人即應同免其責任者，屬不真正連帶債務（最高法院113
18 年度台上字第727號判決意旨參照）。
- 19 2. 經查，原告與新年公司、吳枝蓮簽訂系爭買賣契約，其等
20 就系爭房地契約之給付，具有使原告取得系爭房屋及土地
21 所有權之同一目的，且因被告間任一人違約，系爭房地買
22 賣契約即視同全部違約，如有任一人不履約，系爭房地買
23 賣契約目的即均屬不達，在契約履行義務上有明顯之牽連
24 關係。依此，不論從利益之歸屬、危險分配或契約對價之
25 平衡等因素考量，應擴大出賣人於個別契約上之義務，使
26 原告就系爭土地、房屋買賣契約有互相擔保履行之默示保
27 證義務，使該二契約衍生之債權債務關係亦生相牽連之法
28 律效果，任一出賣人違約時，另一出賣人亦視為違約，始
29 符合誠信原則。故本件雖因新年公司積欠債務，致系爭房
30 地同遭查封。然於原告解除系爭買賣契約前，均未塗銷查
31 封登記，致無法移轉登記給原告，仍應視為吳枝蓮同屬違

01 約，亦應負給付返還價金及違約金之責任。至於兩者間之
02 關係，因被告就系爭房地契約之債務，對於原告各負有同
03 一目的之全部給付義務，應可認被告間就此成立不真正連
04 帶債務關係，其中一人為給付，另一人即可免給付義務，
05 以確保消費者立於與單一預售屋買賣契約相同之地位。準
06 此，原告主張被告間依不真正連帶法律關係，給付上開價
07 款及違約金，應有理由。

08 (四)又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
09 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
10 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以
11 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
12 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
13 週年利率為百分之5，此觀民法第229條第2項、第233條第1
14 項前段、第203條規定甚明。又被告應給付原告曾健強、曾
15 瑞琦已繳付之買賣價金及違約金各522萬2,912元、552萬4,5
16 48元【計算式： $0000000+0000000=0000000$ （原告曾健強部
17 分）； $0000000\text{元}+0000000=0000000$ （原告曾瑞琦部
18 分）】，暨自起訴狀繕本送達翌日即111年6月16日（送達證
19 書見本院卷一第303頁）起至清償日止，按週年利率5%計算
20 之利息；應給付原告梁馨予已繳付之買賣價金及違約金為48
21 8萬1,616元【計算式： $0000000+0000000=0000000$ 】，及其
22 中482萬3,000元自起訴狀繕本送達翌日起即111年6月16日
23 （送達證書見本院卷一第303頁）起，其餘自民事準備五狀
24 繕本送達翌日即112年7月25日（送達證書見本院卷二第23
25 頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

26 六、綜上所述，原告依系爭買賣契約第17條、第20條第2項及民
27 法第259條、第260條規定，請求被告給付原告上開金額及利
28 息，暨被告於上開給付之範圍內負不真正連帶責任，即如任
29 一被告為給付時，其餘被告於給付範圍內免給付之責，為有
30 理由，應予准許。又兩造各陳明願供擔保，請准宣告假執行
31 或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額

01 併准許之。
02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
03 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
04 述，併此敘明。

05 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
06 第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如
07 主文。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日
09 民事第二庭 法官 簡光昌

10 正本係照原本作成。

11 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
12 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
13 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日
16 書記官 鍾思賢

17 附表一：原告曾健強主張已繳納A6房屋預售款
18

編號	給付日期	給付對象	給付金額 (新臺幣)	證物 (頁數)	爭執/不爭 執事項
1	106年6月30日	新年公司	50萬元	存款憑條 (卷一第53頁)	不爭執
2	106年8月17日	添榮企業	90萬元	匯款申請書(卷一第53頁)	爭執
				請款單(卷一第55頁)	
				發票(卷一第55頁)	
3	106年5月22日	新年公司	100萬元	存款憑條 (卷一第57頁)	爭執
4	106年5月21日	新年公司	12萬5,456元	支票 (卷一第59頁)	爭執
5	106年10月2日	新年公司	8萬6,000元	支票 (卷一第59頁)	爭執
合計			261萬1,456元		

附表二：原告曾瑞琦主張已繳納A10房屋預售款

編號	給付日期	給付對象	給付金額 (新臺幣)	證物 (頁數)	被告爭執/不 爭執事項
1	106年5月25日	吉展工程行	29萬9,956元	匯款申請書、請款單(卷一第85頁、卷二第83頁)	爭執
2	106年7月17日	吉展工程行	26萬1,640元	匯款申請書、請款單(卷一第87頁、卷二第83頁)	爭執
3	106年7月20日	新年公司	15萬元	存款憑條 (卷一第89頁)	不爭執
4	106年7月28日	四方建設	3萬元	匯款申請書 (卷一第91頁)	不爭執
		大眾商銀	7萬元		爭執
5	106年8月17日	吉展工程行	19萬6,974元	匯款申請書、請款單(卷一第93頁)	爭執
6	106年8月30日	新年公司	17萬8,400元	存款憑條 (卷一第95頁)	不爭執
7	106年9月8日	新年公司	50萬元	存款憑條 (卷一第97頁)	不爭執
8	106年9月8日	吉展工程行	24萬4,156元	匯款申請書、請款單(卷一第99頁、卷二第83頁)	爭執
9	106年10月6日	板模 (陳文同)	50萬元	請款單(卷一第101頁、卷二第188至192頁)	爭執
10	106年10月17日	吉展工程行	16萬8,578元	匯款申請書、請款單(卷一第103頁)	爭執
11	106年10月31日	水電 (陳文烈)	16萬2,750元	請款單 (卷二第135頁)	爭執
合計			276萬2,274元		

附表三：原告梁馨予主張已繳納A11房屋預售款

編號	給付日期	給付對象	給付金額 (新臺幣)	證物 (頁數)	被告爭執/不 爭執事項
1	106年7月3日	添榮企業	70萬元	匯款申請書 (卷一第129頁、卷二第193至196)	爭執

(續上頁)

01

				頁)	
2	106年5月25日	盈竹水電	32萬5,500元	匯款申請書、發票 (卷一第131、133 頁、卷二第197至1 99頁)	爭執
3	106年7月19日	添榮企業	70萬元	匯款申請書(卷一 第133頁)	爭執
4	106年9月14日	添榮企業	50萬元	匯款申請書(卷一 第133頁)	爭執
5	106年8月25日	新年公司	4萬8,000元	存款憑條 (卷一第135頁)	不爭執
6	106年8月25日	新年公司	5萬8,000元	存款憑條 (卷一第135頁)	不爭執
7	106年8月2日	吳枝蓮	8萬元(計算 式:65705+14 295=80000)	放款利息收據、無 摺存入憑條(卷一 第137頁)	爭執
8	106年10月13日	添榮企業	2萬9,308元	請款單 (卷一第139頁)	爭執
合計			244萬808元		