

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第32號

原告 德旺建設企業有限公司

法定代理人 吳柏辰

訴訟代理人 陳建宏律師

被告 陳清和

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國112年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣2,000,000元，及自111年6月23日起迄清償之日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告前於101年4月6日出售其所有之屏東縣○○鎮○○段000○○000地號土地(訴外土地)與訴外人邱仙蔭，雙方簽立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，雙方並特別約定毗鄰上開2土地且同為被告所有之同段829地號土地(下稱系爭土地)，被告同意一併提供邱仙蔭及邱仙蔭將來興建之社區其住戶永久無償人車通行、埋設自來水管、台電供電設施、電信通信設施、自來瓦斯設施、鋪設AC柏油路面或植草磚、公共排水設施等使用(下稱系爭土地使用權)，系爭土地使用權之效力並應及於雙方之繼受人及承買人，且約定如被告有違反上開特約時，賣方即被告除應無條件返還系爭買賣契約價金新臺幣(下同)13,424,000元與邱仙蔭外，並應給付邱仙蔭同等金額之違約金。嗣邱仙蔭依約給付價金並取得828、830地號土地所有權後，即於其上建築房屋，並擬以系爭土地供作前開房屋住戶通行之用。被告後於110年8月5日

01 亦將系爭土地以買賣為由，移轉所有權登記與訴外人許獻
02 仁。詎許獻仁竟於111年間在系爭土地上設置柵欄等物，阻
03 斷並妨礙828、830地號土地權利人通行，屢經邱仙蔭向被告、許獻仁溝通後仍無成效，迄至本件審理時，系爭土地仍未開放供828、830地號土地使用權人得依上開約定方式使用。依此，被告顯於系爭買賣契約之上開特別規定有違，依約除應退還已收取之買賣價金13,424,000元外，並應給付同金額之違約金與邱仙蔭。又邱仙蔭業於111年4月20日與原告訂立「債權讓與同意書」，雙方合意將系爭買賣契約權利讓與原告，原告並已依法通知被告關於上開契約權利之轉讓，自為系爭買賣契約之權利人。為此，爰擇一以系爭契約約定或民法債務不履行等規定為請求基礎，主張被告應給付上開金額違約金之一部2,000,000元及利息等語。並聲明：如主文第1項所示。

15 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未曾提出準備書狀作何聲明
16 或陳述。

17 四、按「(第1項)當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不
18 爭執者，視同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此
19 限。」、「(第3項)當事人對於他造主張之事實，已於相當
20 時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準
21 備書狀爭執者，準用第一項之規定。」民事訴訟法第280條
22 第1項、第3項前段定有明文。查本件被告自起訴伊始，迭經
23 本院通知參與調解(本院卷第49、75頁)、言詞辯論(本院卷
24 第165頁)等期日，且本院已就原告起訴狀連同上開期日通知
25 書一併送達被告由其合法收受等情，有歷次庭期通知回執附
26 卷可參，被告迄未就原告上開主張以書狀作何爭執或陳述，
27 亦未於審理期日到庭，揆諸上開民事訴訟法規定意旨，應視
28 同被告已就原告本件起訴主張之事實自認。

29 五、第查：

30 (一)原告上開主張，業據提出內容相符之不動產買賣契約書1
31 紙(本院卷第23至26頁)、地籍圖1紙(本院卷第29頁)、現

場照片1紙(本院卷第31頁)、債權讓與同意書1紙(本院卷第33頁)、存證信函及回執1紙(本院卷第35至37頁)等件為證，並據本院依職權調取屏東縣○○鎮○○段000○000○000地號土地異動索引、土地合併登記申請資料及歷年地籍圖等件(本院卷第77至113、第139至159)核實，則828、830地號土地確實由被告於101年間出售並移轉所有權登記與邱仙蔭，邱仙蔭與被告確曾於101年4月6日書面訂立系爭買賣契約，系爭829地號土地確實由被告於110年8月5日以買賣為由移轉所有權登記與訴外人許獻仁，系爭土地現遭人以鐵製圍籬阻擋而828、830地號土地權利人無法進入或通行利用，邱仙蔭已於111年4月20日將系爭買賣契約權利轉讓與原告，原告並已以存證信函通知被告系爭買賣契約權利轉讓之事實等情，堪以認定。

(二)系爭買賣契約第十一條前段買方邱仙蔭與賣方即被告原係約定：「雙方約定若乙方(按即被告)違反本契約各條之一或其他約定事項之一者，除退還對甲方(按即邱仙蔭)已收之價金外，應再給付與已收價金同額之違約金與甲方。若甲方違反者...」等語；其他約定事項第(三)項雙方係約定：「本件土地毗鄰之東港鎮龍帝段829地號之道路用地同意永久無償提供甲方及將來興建區其人車通行、埋設自來水管、台電供電設施、電信通信設施、自來瓦斯設施、鋪設AC柏油路面或植草磚、公共排水設施等使用，並由甲方自行開闢道路。使用該土地之改良費用及開發設施等費用由施設者付費。此土地之使用效力及於雙方之繼受人及承買人。...」等語。依此，則賣方即被告於出售828、830等訴外土地時，對邱仙蔭亦負有無條件提供所有之系爭土地以便利該2土地權利人使用之契約義務，且於賣方如就此一特約有違反時，邱仙蔭得依前開第十一條約定請求被告如數給付違約金。查本件既據原告證明系爭土地確遭佔用中而828、830地號土地權利人無從通行或依約使用系爭土地，被告自於系爭買賣契約上開特別約定有違，依上

說明，即有依約退還系爭契約價金13,240,000元及加倍給付同金額之違約金義務(合計為26,848,000元)。又系爭土地固據被告於110年8月5日另行出售並移轉所有權登記與訴外人許獻仁，惟查，系爭買賣契約前開就系爭土地使用權之特別約定條款，係賦予被告無論如何，應永久無償提供系爭土地供828、830土地權利人依約定內容使用之保證人地位及義務，與系爭土地所有權人現究竟為何人，並不相干，自不因被告於締約後又出售並移轉系爭土地所有權與第三人而可免除其契約履行義務，乃為當然。

(三)按債權人得將債權讓與於第三人；債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力。民法第294條第1項前段、第297條第1項前段分別定有明文。系爭買賣契約原權利人邱仙蔭前已將契約權利書面讓與原告有如上述，雙方且於債權讓與同意書中約明以：「一、甲方(按即邱仙蔭)前於101年4月6日與陳清和(按即被告)簽立土地買賣契約書(附件一)，並約定陳清和就其出售土地毗鄰之屏東縣○○鎮○○段000地號之道路用地(所有權人：陳清和)同意永久無償提供甲方及將來興建區其人車通行、埋設自來水管、台電供電設施、電信通信設施、自來瓦斯設施、鋪設AC柏油路面或植草磚、公共排水設施等使用，並於土地買賣契約書第十一條有違約處罰之約定，甲方同意將上開權利及對陳清和違反上開土地買賣契約書債務不履行損害賠償請求權全部讓與乙方(按即原告)。二、雙方約定應由乙方將第一項債權讓與通知予陳清和。」等語(本院卷第33頁)。又該契約權利讓與情事，原告嗣已以111年4月22日存證信函通知被告，被告且於111年4月25日收受該通知，此有存證信函及回執影本等各1紙隨卷可參(本院卷第35至37頁)。原告既已踐行前揭民法關於受讓債權之通知義務，再被告亦經本院送達原告起訴狀而顯已知悉上開契約權利移轉情事，系爭買賣契約之權利讓與堪認已對被告生效，從而原告本於原契約權利人地位主張實行

邱仙蔭之系爭買賣契約權利，並請求被告如數給付上開金額違約金其中一部，於法有據，自應准許。

六、綜上所述，原告依系爭買賣契約請求被告應給付違約金26,848,000元(13,424,000元*2=26,848,000元)，並以本件請求被告給付其中之一部2,000,000元及自111年6月23日起(即起訴狀送達翌日起算；本院卷第49頁回執參照)，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，自應准許。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 21 日
民事第三庭 法 官 曾士哲

正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 4 月 21 日
書記官 廖華汝