

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第425號

原告 楊士杰

訴訟代理人 黃正龍律師

被告 鄭進權

陳郁仁

共同

訴訟代理人 張盛喜律師

上列當事人間給付違約金等事件，本院於民國115年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- (一)、被告鄭進權應給付原告新臺幣2,000,000元，及自民國113年12月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- (二)、被告陳郁仁應給付原告新臺幣2,000,000元，及自民國113年12月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- (三)、訴訟費用由被告各負擔負擔2分之1。
- (四)、本判決第一項於原告以新臺幣667,000元為被告鄭進權供擔保後，得假執行；但被告鄭進權以新臺幣2,000,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- (五)、本判決第二項於原告以新臺幣667,000元為被告陳郁仁供擔保後，得假執行；但被告陳郁仁以新臺幣2,000,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)、原告為購置廠房做為養殖禽類之用，欲向被告鄭進權購買屏東縣○○鄉○○段000○○000地號土地（下合稱系爭土地）及其上同段275建號建物（以下逕稱地、建號）。兩造因275建號尚未辦理第一次保存登記，故先於113年11月1日由訴外人藍威凱與被告陳郁仁就屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱299土地）簽訂299地號土地買賣契約書，並於同日依約交付新臺幣（下同）2,000,000元支票

01 作為買賣價金之預付。113年11月8日因辦理貸款之需求，
02 原告與訴外人藍威凱擬以原告為契約之買受人，故與被告
03 將299地號土地買賣契約書之買方改為原告，並於同日簽
04 訂301地號土地買賣契約書，由於原告需求係將275建號改
05 為養殖禽類之用，因有貸款需求對於「系爭房地現況無瑕
06 疵適合貸款」以及「可合法更改」等事宜相當在意，簽約
07 前有再三向被告、仲介、代書即訴外人黃國勝確認此事，
08 渠等均表示沒有問題，僅表示275建號建物現況有漏水且
09 帶租約，原告表示可接受現況漏水且帶租約，但建物本身
10 不能有占用或其他因素會導致影響貸款或後續養殖禽類之
11 目的，經渠等表示沒有問題後亦在301地號土地買賣契約
12 書後附之「不動產委託銷售標的現況說明書」中第7項
13 「建物是否占用他人土地」欄位中勾選「否」，原告因相
14 信渠等說詞，遂簽訂系爭土地買賣契約書。

15 (二)、詎料，銀行於113年11月13日告知275建號之建物登記第一
16 類謄本一般註記事項記載「本合法建物尚有部分面積因使
17 用鄰地未予以登記」，原告遂於113年11月26日分別寄發
18 存證信函予被告鄭進權、陳郁仁，並催告應於7日內補正
19 前開瑕疵，否則將依約解除301地號土地不動產買賣契
20 約。惟被告收受其開存證信函後均未主動聯絡原告，原告
21 遂於113年12月10日分別寄發存證信函予被告鄭進權、陳
22 郁仁，正式解除系爭土地之不動產買賣契約，並催告應於
23 7日內各自返還買賣價金及各自支付懲罰性賠償金2,000,0
24 00元。迄至113年12月18日被告仍未為前開給付，亦未說
25 明其有無補正相關瑕疵，其違約情狀甚明。爰依據民法第
26 179條、系爭299地號土地買賣契約書第8條第3項、301地
27 號土地買賣契約書第8條第1項之規定，向被告2人請求返
28 還已收受之買賣價金及違約金等語。

29 (三)、並聲明：

- 30 1.被告鄭進權應給付原告新臺幣2,000,000元，及自民國113
31 年12月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 2.被告陳郁仁應給付原告新臺幣2,000,000元，及自民國113
02 年12月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

03 3.前二項聲明，原告願供擔保，請准為假執行之宣告。

04 二、被告則以：

05 (一)、原告催告被告2人補正土地登記簿瑕疵之時間僅7日，因一
06 般行政作業時間均冗長，被告雖立即尋求解決登記錯誤之
07 手續，但時間上行政機關作業之時間，根本就無法在7日
08 內完成補正瑕疵，因原告之催告補正瑕疵時間僅7日，所
09 給的補正瑕疵時間顯然不夠，應不發生催告補正之效力，
10 從而，原告解除契約之意思表示也不生效力。被告接到原
11 告通知後，於當日就立即洽請建築師了解並解決問題補
12 正，並請建築師速予立刻更正，經建築師趕辦手續，已在
13 建照文件更正時程作業，及正常之更正建築執照、更正土
14 地登記簿作業時間，即約20日左右就完成土地登記簿更正
15 之手續，故被告並未違約。因被告未違約，故原告並無契
16 約解除權，則原告請求返還定金即給付違約金為無理由。

17 (二)、並聲明：

18 1.原告之訴駁回。

19 2.若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、得心證之理由：

21 本件爭點在於原告得否解除契約，如是，依據為何？倘原告
22 得解除契約，是否則請求違約金？如是，金額如若干？本院
23 判斷如下：

24 (一)、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
25 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
26 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
27 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
28 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定
29 有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；契約當事
30 人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履
31 行，如於期限內不履行時，得解除其契約；依契約之性質

或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約，民法第229條、第254條及第255條分別定有明文。又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。而債權人非因債務人遲延給付當然取得契約解除權，仍須定相當期限催告其履行，於期限內不履行時，始得解除契約，此觀民法第229條第2項前段及第254條之規定自明(最高法院103年度台上字第783號判決參照)；民法第254所定契約解除權，並非以債權人定相當期限催告為發生要件，而係以債務人於催告期限內不履行為發生要件，故債權人所定催告期限雖不相當，或未定期限催告，但若自催告後經過相當期限債務人仍不履行者，基於誠實信用原則，應認債權人已酌留相當期限，以待債務人履行，而難謂不發生該條所定契約解除權(最高法院69年度台上字第1590號判決意旨參照)。次按當事人約定債務人遲延給付時，須經債權人定一定之期限催告其履行，而債務人於期限內仍不履行，債權人始得解除契約者，債權人催告所定期限雖較約定期限為短，但如自催告時起，已經過該約定之期限，債務人仍不履行，基於誠實信用原則，應解為債權人得解除契約(最高法院民事判決90年度台上字第1231號判決意旨參照)。參酌上開法律規定與最高法院判決意旨可知，原則上債權人固需依兩造間之契約約定為催告，然如自催告時起，已經過該約定之期限，債務人仍不履行，基於誠實信用原則，縱債權人催告所定期限雖較約定期限為短，仍應解為債權人得解除契約。

(二)、原告向被告為購買系爭土地及其上同段275建號建物，並因此簽立299地號及301地號土地買賣契約書(見本院卷第37至56頁)，原告於113年11月13日告知「銀行稱建物占用其他土地」乙情，原告復於同年月26日寄發存證信函與被

告，要求於「7日內」排除上開事項，被告於翌日收受該等信函；嗣原告於同年12月10日寄發存證信函解除兩造間買賣契約，被告於翌日收受該等信函；275建號建物取得拆除執照及變更後執照等情，有對話紀錄、存證信函暨回證影本、測量結果圖暨建物資料(見本院卷第62頁、第69至121頁及第177至186頁)等在卷可憑，此部分均可認為真。而原告雖於113年11月26日寄發存證信函與被告要求於「7日內」排除上開事項，然依據兩造間299地號及301地號土地買賣契約書第8條分別規定「經買方書面通知限期催告(至少7日)仍不履行時」、「經他方定七日以上期間催告仍未履行」(分別見本院卷第39頁及第49頁)，是原告存證信函所定之「7日內」期限，明顯與兩造間契約所約定之「至少7日」及「七日以上」不符，是原告主張業依兩造間契約第8條催告，本院礙難認同。

(三)、原告催告給予之補正期間雖然短於兩造間買賣契約之約定，然原告並非於7日滿之翌日即為解除契約之表示，原告於113年11月26日寄發存證信函與被告要求於「7日內」排除越界事項後，遲至同年12月10日始再發存證信函解除契約(此有存證信函暨回證影本在卷可憑，見本院卷第101至121頁)，依上開最高法院判決意旨，應可認債權人所定催告期限雖不符合契約約定，但若自催告後經過相當期限被告仍未能履行，故基於誠實信用原則，應認債權人之原告已酌留相當期限，以待債務人履行，而難謂不生契約解除權，故本院因認原告已合法解除契約。

(四)、被告雖抗辯原告給予之7日補正期限過短，至少需要20日云云。然自對話紀錄中可知，原告雖於113年11月26日發出催告之存證信函，然原告早已於113年11月13日告知被告有越界情形(見本院卷第62頁)，而被告於原告發出解除契約之意思表示後之113年12月20日始完成變更使用執照，亦超出被告自述之20日，是被告此部分抗辯，不予採信。

01 (五)、原告得解除契約業如前述，則原告依照兩造契約第8條

02 「賣方應返還買方已支付價金，並同意按買方已支付價金
03 總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付買方」、「應返
04 還乙方已支配之價金，並同意按甲方已支付價金總額及開
05 立本票或支票之面額，作為懲罰性違約金另行給付甲方」
06 (分別見本院卷第39頁及第49頁)，請求被告分別返還已支
07 付之各100萬元及懲罰性違約金各100萬元，及自催告給付
08 期限屆滿日(即113年12月18日)之法定遲延利息。

09 四、綜上所述，本件原告依兩造買賣契約，請求被告各給付200
10 萬元暨遲延利息，為有理由，應予准許。兩造陳明願供擔
11 保，請准宣告假執行及免予假執行，均核無不合，爰分別酌
12 定相當擔保金額，併准許之。

13 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經
14 本院審酌後，核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，
15 併此敘明。

16 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85
17 條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

18 中 華 民 國 115 年 5 月 4 日
19 民事第三庭 法 官 薛侑倫

20 正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 5 月 4 日
26 書記官 李佩玲