臺灣屏東地方法院民事判決

114年度重訴字第70號

原　　告　陳永振
　　林彩霞
　　陳煜焜
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　史乃文律師
被　　告　林劉娟如
　　林長正
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　陳永祥律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國115年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

㈠、被告林劉娟如應給付原告陳永振新臺幣125,000元、給付原告林彩霞新臺幣124,673元、給付原告陳煜焜新臺幣327元，及均自民國114年5月9日起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

㈡、被告林長正應給付原告陳永振新臺幣125,000元、給付原告林彩霞新臺幣124,672元、給付原告陳煜焜新臺幣328元，及均自民國114年5月9日起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

㈢、訴訟費用由被告林劉娟如、林長正各負擔負擔百分之4，原告陳永振負擔百分之46，原告陳煜焜負擔百分之1，餘由原告林彩霞負擔。

㈣、本判決第一項得假執行，但被告林劉娟如以新臺幣125,000元、124,673元、327元分別為原告陳永振、林彩霞、陳煜焜

預供擔保，得免為假執行。

㈤、本判決第二項得假執行，但被告林長正如以新臺幣125,000元、124,672元、328元分別為原告陳永振、林彩霞、陳煜焜預供擔保，得免為假執行。

㈥、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠、坐落屏東縣○○鎮○○○段000○000地號土地（下以各地號分稱，合稱系爭土地）為原告及被告等人與訴外人林彩好、林宜慶、林政伶、陳金泉、林妙玲、璟仰開發股份有限公司等人共有，原告3人就系爭土地之應有部分合計各為5分之1。而系爭土地上未辦保存登記建物即門牌號碼屏東縣○○鎮○○路000號（下稱系爭建物）為依法領有屏東縣政府核發之使用執照，及就系爭建物以稅籍編號0000000000號為列管應為納稅之建物，原告3人及訴外人陳怡潔對系爭建物事實上處分權之權利比例亦如原告提出附表一所示，合計為5分之1。

㈡、嗣於113年8月5日原告3人就系爭土地之應有部分比例5分之1及系爭建物之權利5分之1與訴外人陳韵蓁簽訂買賣契約（下稱系爭A契約），而就系爭A契約中約定價金採取甲案及乙案，訴外人陳韵蓁採取乙案即土地部分以每坪新臺幣（下同）220,000元、建物部分總價為200,000元，訴外人陳韵蓁需保留購得土地後之商場開發案3%投資資格予原告3人，由原告3人為最終決定是否參與投資之權利，因此就訴外人陳韵蓁選擇採取乙案時，即與原告陳永振、林彩霞、陳煜焜於同日至高雄地方法院所屬民間公證人黃玉鳳事務所辦理系爭A契約之買賣條件約定事項作成協議書之認證。

㈢、而原告3人出售系爭土地即系爭建物之應有部分與權利，需通知其他共有人是否以同一條件優先購買，因之原告3人於113年8月13日先以路竹竹南郵局第55號存證信函（下

稱第55號存證信函），通知包括被告林劉娟如、林長正及訴外人林彩好等其他共有人是否行使優先購買權，然原告3人於撰發第55號存證信函時，未將系爭A契約及認證書等文件併入存證信函中作為附件，因之原告3人即再於113年8月28日以路竹竹南郵局第62號存證信函（下稱第62號存證信函）檢附系爭A契約、協議書與系爭土地之使用分區證明書等文件作為附件，再為寄送被告林劉娟如、林長正與其他共有人。

㈣、被告林劉娟如於原告陳永振、林彩霞、陳煜焜以第55號存證信函通知是否行使優先購買權時，即於113年8月26日以台南成功路郵局第1049號存證信函（下稱第1049號存證信函）表示願依同一條件為優先購買但無從得知買賣條件，因此被告林劉娟如、林長正在收到原告陳永振、林彩霞、陳煜焜再以第62號存證信函為補正通知優先購買權之買賣條件後，即於113年9月9日以台南新南郵局第490、491號存證信函（下稱第490號存證信函、第491號存證信函）表示被告林劉娟如、林長正均願以甲案為行使優先購買權及於同年月12日與原告陳永振、林彩霞、陳煜焜約定至彰化銀行潮州分行辦理買賣事宜，之後兩造提早於113年9月11日簽訂增補契約書（下稱系爭B契約），亦即原告陳永振、林彩霞、陳煜焜與被告林劉娟如、林長正係就系爭A契約之原有契約條文規範下，再以系爭B契約之增補條文作為兩造間就系爭土地及建物達成買賣合意之約定，亦即系爭A契約原所採用之乙案，於系爭B契約則合意改為甲案，因之買賣價金變更為新臺幣（下同）63,730,605元，第1期簽約、備證件款6,490,000元，第2期簽約、備證件款5,730,605元，均於113年9月未載日期以前繳納，另第3期完稅款12,880,000元於113年10月15日以前繳納，第4期完稅款12,880,000元於113年11月15日以前繳納，第5期尾款25,750,000元於113年12月16日以前繳納，另原系爭A契約特約條款第三點買賣程序第4項匯款予原告林彩霞金額

依比例變更為2,549,225元，其餘兩造間買賣契約之約定仍有系爭A契約條款之適用，應可認定。

㈤、惟被告林劉娟如、林長正於簽訂買賣契約後，並未依約給付第1期簽約、備證件款6,490,000元，參酌原告陳永振、林彩霞、陳煜焜等3人與訴外人陳韵蓁於113年8月5日簽訂系爭A契約約定之第1期簽約、備證件款之付款日期為簽約後2日即同年月9日給付，此為被告林劉娟如、林長正所明知，而因被告林劉娟如、林長正等2人簽訂系爭B契約後遲未給付第1期款，為此原告陳永振、林彩霞、陳煜焜即於113年9月25日以虎尾郵局第394號存證信函（下稱第394號存證信函）通知被告林劉娟如、林長正未為繳納約定之第1期款，已生遲延情形，催促被告林劉娟如、林長正儘速依約履行付款義務。然被告林劉娟如、林長正於同年月26日收受第394號存證信函，仍不為繳納第1期款，為此原告陳永振、林彩霞、陳煜焜即再於113年10月14日以虎尾郵局第412號存證信函（下稱第412號存證信函）為限期催告被告林劉娟如、林長正於文到7日內給付第1期款，逾期不為給付將依買賣契約第8條第3項逕行解除系爭716、717地號土地及建物之買賣契約並請求違約金。惟被告林劉娟如、林長正於同年月16日收受第412號存證信函，仍於催告期限屆至時未為給付第1期款6,490,000元，為此原告陳永振、林彩霞、陳煜焜即再於113年10月24日以虎尾郵局第427號存證信函（下稱第427號存證信函）為解除系爭716、717地號土地及建物之買賣契約；意思表示之送達，被告林劉娟如、林長正於同年月25日收受第427號存證信函，堪認兩造間就系爭716、717地號土地及建物之買賣契約業經原告陳永振、林彩霞、陳煜焜為解除而歸於消滅。

㈥、按「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。」，民法第345條第1項定有明文。次按系爭A契約第8條第3項約定「…。買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應按逾期期款部

分附加法定利息於補付期款時一併支付費方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告，經送達逾七日內仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金。」等情，系爭716、717地號土地及建物之買賣契約，業因被告違反約定之價金支付義務而由原告為之解除，業如前述，原告陳永振、林彩霞、陳煜焜自得請求被告林劉娟如、林長正給付違約金649萬元。依系爭A契約第8條第3項復約定「…，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金，但所該沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之十五為限，賣方不得另行請求損害賠償。」等情，系爭A契約之違約金約定，係以預定債務不履行之損害賠償額，最高為不超過房地總價款63,730,605元之15%即9,559,591元（即00000000×0.15=0000000.755，元以下四捨五入），故在此金額範圍內約定買方應給付之違約金6,490,000元，未超過房地總價百分之15之上限，屬兩造合意約定之買方債務不履行時之損害賠償額。

㈦、被告林劉娟如、林長正等2人應給付原告陳永振、林彩霞、陳煜焜等3人之違約金數額為6,490,000元，且該違約金依性質為金錢債務，並無不可分之情形，且就被告林劉娟如、林長正之內部無任何特別約定，即應由被告林劉娟如、林長正各自給付3,245,000元予原告陳永振、林彩霞、陳煜焜，又原告陳永振、林彩霞、陳煜焜就系爭土地及建物之應有部分比例及權利，可認定內部間係就應有部分比例取得買賣價金，故就原告陳永振、林彩霞、陳煜焜得請求違約金之計算式即以應有部分比例為計算等語。

㈧、並聲明：

1.被告林劉娟如應給付原告陳永振新臺幣1,622,500元、給付原告林彩霞新臺幣1,618,249元、給付原告陳煜焜新臺幣4,251元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.被告林長正應給付原告陳永振新臺幣1,622,500元、給付

原告林彩霞新臺幣1,618,249元、給付原告陳煜焜新臺幣4,251元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

3.原告願供擔保請准予宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、被告2人先前同意購買系爭土地，係因系爭土地及同段537、564、565、711、714、715地號土地（下稱537等6筆土地）共有人已決定出售土地所有權予第三人廖芸瑄，而原告3人亦為同意，然因原告3人前已與陳韵蓁就系爭土地簽訂買賣契約，為使廖芸瑄一併取得原告3人就系爭土地之持分，遂由被告2人出面代為行使優先承買權，此情有系爭土地買賣契約書及537等6筆土地買賣契約可佐。惟第三人廖芸瑄事後以銀行無法核貸為由無法履約，實非被告2人致原告3人權益受損。又被告2人既無侵害原告之，本無須賠償，況且原告事後付將系爭土地另行轉售他人，自無受有損害，基於損害填補法理，原告所為請求當屬無理。

㈡、並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利亦判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠、原告得向被告請求違約金：

1.兩造原均為系爭土地共有人，原告將與訴外人陳韵蓁就系爭土地之交易條件（即系爭A契約）通知被告是否購買，經被告回覆將以系爭A契約所載之相同條件行使優先承買權後，兩造乃系爭A契約為基礎增訂系爭B契約，除將約定買賣價金變更為63,730,605元外（第1期6,490,000元、第2期5,730,605元，均於113年9月給付；第3期12,880,000元、第4期12,880,000元及第5期尾款25,750,000元，則依序分別於113年10月15日、同年11月15、同年12月15日前給付），其餘約定則仍按系爭A契約約定等情，有系爭土地謄本、系爭A契約、系爭B契約、兩造存證信函暨回證等

（見本院卷一第37至76頁及第97至107頁）在卷可查。

2.復被告未能依系爭B契約所約定之時間給付各期價金，經原告以存證信函催告後仍未獲款項，再經原告以存證信函通知解除契約等情，亦有存證信函暨回證（見本院卷一第77至89頁）附卷可稽。

3.承上，按系爭A契約第8條第3項約定「…。買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應按逾期期款部分附加法定利息於補付期款時一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告，經送達逾七日內仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金。」（見本院卷一第48頁），被告確實未依約付款，原告業已以存證信函催告後仍未獲款項等情既經認明如前，則原告依係爭A契約解除契約，即為合法有據。從而，原告自可依系爭A契約第8條第3項：「…，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金，但所該沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之15為限，賣方不得另行請求損害賠償。」（見本院卷一第48頁），向被告請求違約無訛。

4.至被告稱：係因原告同意將系爭土地出賣與第三人廖芸瑄，由被告當優先承買人代廖芸瑄購買，惟因廖芸瑄未依約付款致違約，故不可歸責於被告云云。然查：被告此部分主張為原告所否認，且據證人廖芸瑄到庭證稱：當天人很多，並沒有與原告等人接觸說要購買系爭土地等語（見本院卷二第49頁），可見被告此部分主張並不可採。況據證人即代書陳淑玲於本院證稱：原告在另外6筆土地上有簽名出賣，但在系爭土地則沒有，因為他們怕將系爭土地一地二賣，所以若要購買原告在系爭土地的持分，原告是打算由其他共有人行使土地法第34條之1之方式為之，所以原告沒有簽名出賣系爭土地等語（見本院卷二第11頁），益加可見原告並無出售系爭土地與廖芸瑄，並容任由被告等人代為出名購買之意，故被告主張原告知悉其等

非實際買受人，故無違約責任乙情，無足可採。

㈡、違約金應以總額500,000元為適當：

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違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之賠償總額，民法第250條定有明文。而依按系爭A契約第8條第3項約定「…。買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應按逾期期款部分附加法定利息於補付期款時一併支付費方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告，經送達逾七日內仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金。」，可見兩造就違約金性質所約定者應為賠償性違約金而非懲罰性違約金，故仍應以原告因被告之違約有受損害為前提，合先敘明。

2.被告雖主張：原告嗣後仍將系爭土地出售與原先之買受人，故並無損失云云。然查：系爭土地本應於113年間出售，然因被告違約之故，遲至114年始售出，致原告交易時增加增值稅113,929元乙情，有計算表格、系爭土地謄本暨稅單與繳納單據等（見本院卷一第323至332頁），此部分明顯係因延後交易所生之成本，故原告就此部分確實有113,929元之損失；此外，因延後交易時間，原告另有在此段延後時間內無從使用買賣價金之利息損失自不待言。至原告稱另有因延後交易致讓價之270,000元損失部分，本院因認此部分係因系爭土地土地本身狀況而生之讓價，然據原告與買受人協議書1-1條款記載：「本件土地因都市計畫樁點變動，致將包含計劃道路用地，此部分買賣雙方同意由買方登記完成後提出申請變更（申請費用代書費及稅費，由賣方負擔），待計劃道路面積(申請工地登記謄本)確定時，該部分計劃道路面積依113年公告現值

重新計算價金，由買賣雙方重新計算找補。」（見本院卷一第403頁）即可知，此部分之支出乃是出自於土地本身之性質，尚難認僅係因延後交易所致，故原告此部分主張並不可採，此部分不予採計為損失。

3.原告又稱：被告僅主張未違約、未有損失，並未主張酌減，故法院不得為被告酌減違約金云云。然查：約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條本即定有明文，是依法違約金酌減本就屬法院職權範圍內，並無待違約方之主張。是若當事人約定之違約金過高而顯失公平，法院即應依誠信原則予以檢驗，法院應依當事人實際上所受的損害、債務人若能如期履行時，債權人可享受的一切利益，及依一般客觀事實與社會經濟狀況、違約的性質與嚴重程度，有無惡意重大違約等情，依職權調查認定而予以酌減。從而，兩造雖約定違約金最高為不超過房地總價款63,730,605元之15％即9,559,591元為限，而原告之請求亦未超過上開數額，然本院考量原告旋即將系爭土地重新出售與相同買受人，並未因被告等人之違約而有長期延滯難以交易之情，加以原告之損失大約僅有增額之增值稅、未能及時使用價金之利息及可能錯失以此價金另為投資之獲利損失，並無其他明顯可見或大額損失，故本院綜量上開各情，酌減本件之違約金為500,000元為適當，各被告應給付之金額及計算方式如附表一至四所示。

㈢、綜上，原告得解除契約業如前述，則原告自可依照系爭A契約第8條，請求被告給付違約金合計500,000元，及起訴狀繕本送達翌日起(即114年5月9日，有送達證書在卷可考，見本院卷一第115至117頁)之法定遲延利息。

四、綜上所述，本件原告依兩造買賣契約，請求被告給付原告500,000元暨遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，則無理由，應予駁回。本判決原告勝訴部分，原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然本件判決所命給付之金額未逾500,000元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，就原告勝訴

部分應依職權宣告假執行。原告敗訴部分則假執行聲請因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。另被告均陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，就原告勝訴部分，亦核無不合，爰酌定相當擔保金額，予以准許。

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

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　23　　日

民事第三庭　　法　官　薛侑倫

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　　115　　年　　11　　月　　23　　日

書記官　李佩玲

附表一：系爭土地違約金

編號	地號	面積（坪）	違約金（新臺幣）	計算式（元以下四捨五入）
1	屏東縣○○鎮○○○段000地號	55.882	103,354	500000×55.882÷270.343＝103354
2	屏東縣○○鎮○○○段000地號	214.461	396,646	500000×214.461÷270.343＝396646

附表二：716地號違約金分配表

編號	原告	分配比例	分配金額（新臺幣）	計算式（元以下四捨五入）
1	陳永振	200/400	51,677	103354×200/400＝51,677
2	林彩霞	199/400	51,419	103354×199/400＝51,419
3	陳煜焜	1/400	258	103354×1/400＝258
合計		1	103,354	

附表三：717地號違約金分配表

編號	原告	分配比例	分配金額（新臺幣）	計算式（元以下四捨五入）
1	陳永振	500/1000	198,323	396,646×500/1000＝198,323
2	林彩霞	499/1000	197,926	396,646×499/1000＝197,926
3	陳煜焜	1/1000	397	396,646×1/1000＝397
合計		1	396,646	

附表四：被告應給付違約金金額（元：新臺幣）

編號	原告	被告		合計
		林劉娟如	林長正	
1	陳永振	125,000	125,000	250,000
2	林彩霞	124,673	124,672	249,345
3	陳煜焜	327	328	655
	合計	250,000	250,000	500,000