

01 臺灣新竹地方法院民事判決

02 112年度重訴字第242號

03 原告 呂明勳

04 訴訟代理人 呂季峯

05 原告 呂宛儒

06 共同

07 訴訟代理人 陳俊翰律師

08 複代理人 林文富

09 被告 林獻界

10 訴訟代理人 陳佳鴻律師

11 受訴訟告知

12 人 合泰建築經理股份有限公司

13 0000000000000000

14 法定代理人 林淑貞

15 上列當事人間給付買賣價金等事件，本院於民國114年3月5日辯
16 論終結，判決如下：

17 主文

18 一、被告應同意原告向合泰建築經理股份有限公司領取履約保證
19 專戶(台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀
20 行受託信託財產專戶，履保專戶帳號：00000-000000000號)
21 內之買賣價金新臺幣36,780,000元。

22 二、被告應給付原告自民國112年7月21日起至本院112年度重訴
23 字第242號給付買賣價金事件判決確定之日起止，以前開買賣
24 價金，按週年利率5%計算之利息。

25 三、被告應自民國112年7月21日起至本院112年度重訴字第242號
26 給付買賣價金事件判決確定之日起止，按日給付原告新臺幣1
27 8,390元之違約金。

28 四、原告其餘之訴駁回。

29 五、訴訟費用由原告負擔1%，其餘由被告負擔。

30 事實及理由

31 一、原告主張：

(一)緣原告呂明勳、呂宛儒與被告於民國112年3月16日簽訂土地買賣契約(下稱系爭契約)，原告共有坐落新竹縣湖口鄉祥喜段261、261-1、261-2、261-3、261-4、261-5、261-6等地號7筆土地(下合稱系爭土地，其中單指新竹縣○○鄉○○段000號土地時，簡稱系爭261地號土地)出售予被告，土地買賣價金共計新臺幣(下同)36,780,000元，在兩造簽訂系爭契約之前，訴外人聚合發不動產經紀業有限公司仲介人員就系爭土地有向被告詳加解說，並陪同被告到系爭土地現場履勘，被告對系爭土地坐落地點、現況及周邊情形非常清楚之後，才與原告簽訂系爭契約，向原告購買系爭土地，被告並在系爭契約所附標的物現況說明書(土地)上簽名；兩造於辦理系爭土地所有權移轉登記程序時，應被告之請求，原告先行將系爭土地點交予被告接管，被告於接管系爭土地後，為加強地基準備興建房屋，有傾倒廢棄物於系爭土地上之行為，兩造為此簽定切結書，由被告承諾就系爭土地上傾倒建築廢棄物應全權負責；於112年7月20日，原告將系爭土地移轉登記予被告指定之齊豐有限公司。另原告已依系爭契約之約定，將其所有新竹縣○○鄉○○段000地號土地(以下簡稱系爭262地號土地)之一部供系爭土地通行使用，並於本院進行公證，至此，原告已按兩造間系爭契約之約定完成賣方之義務。

(二)依系爭契約第2條第1項約定，被告應於112年6月30日付清尾款，並將尾款存入第2條第7項約定之合泰建築經理股份有限公司(下稱合泰公司)履約保證專戶(台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受信託財產專戶，履保專戶帳號：00000-0000000000)。然系爭土地移轉登記完成後，原告立即與被告聯絡，請求被告通知合泰公司，讓原告領取履約保證專戶內之買賣價金，但被告置之不理。原告復於112年9月12日以存證信函通知被告履行契約，被告仍不予以置理。又合泰公司向原告表明，原告必須取得法院確定判決准許原告領取履約保證專戶內之買賣價金，合泰公司始能交付

上開買賣價金予原告。為此，原告只得依法提起本件給付買賣價金之訴，請求被告應同意原告向合泰公司領取上開履約保證專戶內之36,780,000元，並依民法第233條第1項前段請求被告應給付遲延利息，暨依系爭契約第10條第2項約定按買賣總價每日千分之0.5計算之違約金至被告完全給付時為止，故原告另得請求被告自112年7月20日起至被告履行契約之日止，按日給付原告18,390元之違約金(計算式：3,678萬元×0.5÷1000)。

(三)為此，原告提起本件訴訟，並聲明：

- 1、被告應同意原告向合泰公司領取履約保證專戶內之買賣價金36,780,000元。
- 2、被告應給付原告自112年7月20日起至本件給付買賣價金訴訟事件判決確定之日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 3、被告應自112年7月20日起，至本件給付買賣價金訴訟事件判決確定之日止，按日給付原告18,390元之違約金。
- 4、訴訟費用由被告負擔。

二、被告方面：

(一)系爭261地號土地雖與新竹縣○○鄉○○段000地號道路用地毗鄰，惟上開道路用地其上之竹12鄉道(祥喜路)之道路邊線並未和系爭261地號上地界線重合，在建築線指示上已有爭議；且系爭261地號土地旁之竹12鄉道路段，其鋪裝路面與系爭土地的地面高度存在6公尺左右之落差，實有通行上困難，而系爭土地並無與其他道路相連，應屬於「準袋地」。原告於締約時即已知悉被告購入系爭土地是基於建築開發、興建房舍使用，且原告呂明勳簽立「道路通行及排水同意書」提供系爭262地號土地之一部供通行並為公證，可見原告於締約時能預見且已預見其提供通行對象，並非僅偏限於被告1人，而是系爭土地之未來住民全體。故原告既為配合系爭契約而另行依同意書同意勸撥系爭262地號土地之一部供通行使用，即應有配合系爭土地建築開發之契約義務。現今既因建築法規要求，需要原告在建築執照之申請相關文件

上簽名，原告竟置之不理，則在原告未履行此一契約義務前，被告自有履行同時履行抗辯權而不給付買賣價金之抗辯權利。

(二)依新竹縣建築管理自治條例第8條第2項、及同條例第9條第3款之規定，系爭同意書內原告同意提供系爭262地號土地之範圍，寬度至少為6公尺，且同意對象除系爭土地所有權人外，亦及於日後系爭土地所有權人發生變更者，即其後系爭土地全數土地所有權人，始符合買賣系爭土地之本旨，原告雖已交付附有圖示之「土地道路及排水使用書」予被告，但原告在簽訂系爭契約後，實際上所同意提供通行之對象，以及同意提供通行區域範圍(即寬度)，皆無法滿足系爭土地之建築開發需求，準此，配合系爭土地建築開發之對待給付，原告並未完全給付。且被告於112年9月8日已向原告催告於函到7日內履行，否則應負遲延責任並由被告解除契約，原告置之不理，系爭契約業已解除。從而，原告訴請被告給付買賣價金、遲延利息及違約金，為無理由。答辯聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷：

(一)原告主張於112年3月16日與被告簽署系爭契約，將系爭土地出售予被告，土地買賣價金共計36,780,000元，原告呂明勳於112年3月16日簽署「道路通行及排水同意書」，於112年6月27日再次簽署「道路通行及排水同意書」，並經本院所屬公證人李依璇事務所公證；原告已於112年3月18日將系爭土地點交予被告，並於112年7月20日以買賣為原因將系爭土地移轉登記予被告指定之齊豐有限公司，被告則已將本件買賣價金36,780,000元匯入履約保證信託專戶乙節，業經原告提出土地買賣契約書、切結書、土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書、公證書、土地登記謄本、價金履約保證申請書、價金履約保證書、112年9月12日板橋三民路郵局第461號存證信函及回執等件影本為證(見本院卷第19至95頁)，且為被告所不爭執，堪信為真實。

(二)按主給付義務，係債之關係固有、必備之要素，用以確定及規範債之關係類型。又當事人所負債務，另尚有從給付義務及附隨義務，從給付義務旨在準備、確定、支持及完全履行主給付義務，基於法律明文或當事人約定，或基於誠信原則及補充之契約解釋，以確保債權人之給付利益獲得最大可能之滿足，債權人得以訴請求履行，於債務人不履行時，債權人得否解除契約，應視該從給付義務對契約目的之達成是否必要、不可或缺而定。附隨義務，則係隨債之關係發展過程，基於期待可能性，以誠信原則為發展依據，依個別情況促使債權人之給付利益獲得滿足（輔助功能），或為維護他方當事人生命或財產上利益（保護功能）（最高法院112年度台上字第2370號民事判決意旨參照）。經查，依系爭契約所附之土地買賣特約事項第8條約定「本買賣土地係建地為可合法申請建造之建築用地，如需賣方或他人出具土地使用權同意書始可興建房屋申請建照時，賣方需提供該同意書於買方…」，而同文件之「其他重要事項」第3條約定：「賣方須提供地號262(部分，如附圖)，永久使用同意書予買方」，此有系爭契約所附土地買賣特約事項在卷可稽（見本院卷第31頁），足認兩造間協議原告同意提供系爭262地號土地之一部供系爭土地作為申請建築執照使用乙節，已存在給付義務與給付請求權之對應關係，而關於上開給付義務之性質，衡諸系爭262地號土地與系爭土地緊鄰，被告購買系爭土地之目的為開發建築，可見原告所負提供系爭262地號土地之一部供被告使用，係為完全履行主給付義務，以確保被告之給付利益獲得最大可能之滿足，其提供土地使用同意書之義務應屬從給付義務。

(三)次按民法第264條第1項所規定同時履行之抗辯，係指雙務契約當事人之一方，於自己所負之債務已屆清償期，經他方請求給付時，得於他方未為對待給付前，拒絕自己之給付而言。同時履行抗辯權，係基於公平原則，而促使雙方債務交換履行而設，故必須他方未為對待給付，而向此方請求時，

始得發生。若他方已為對待給付，或已為對待給付之提出時，則被請求之一方，自無同時履行抗辯權之可言。本案中被告主張原告未提供提供系爭262地號土地供被告通行，亦不願在申請建築執照之申請文件上同意被告使用上開通行道路，而行使同使履行抗辯權等語。惟查：

- 1、原告呂明勳於112年3月16日簽署「道路通行及排水同意書」，上開文件中約定「一、甲方(即原告呂明勳)同意就其新竹縣○○鄉○○段000地號土地，同意乙方(即被告)之同段261地號道路通行(位置如附圖所示)。另同意乙方現有排水溝作為搭排使用(位置如附圖所示)。…三、本同意書所定之權利義務除由雙方繼承人依法受繼外，甲乙雙方並同意於移轉土地所有權時，將此同意書列為移轉契約之一部分，由土地之新所有權人承受本同意書所定之權利義務。」，被告並於上開同意書上簽名；原告復於112年6月27日再次簽署「道路通行及排水同意書」，重申上開同意事項，並經本院所屬民間公證人李依璇事務所公證，此有上開文件在卷可稽(見本院卷第35頁、第53至57頁)，可知原告已依系爭契約之約定提出土地使用權同意書予被告。
- 2、被告雖抗辯原告拒絕在建築執照之申請相關文件上簽名，建築師說申請絕不會過，應認原告未履行契約義務。然依新竹縣政府113年11月25日以府工建字第1130394452號函：「經查，湖口鄉祥喜段261地號建築線指示(定)本府於112年5月18日以府工建字第1120021293號函准以編號道路竹12線為臨接道路，詳附件指示(定)圖影本。該案申請及本府核准當時附件圖說尚無地籍圖標示之『道路』，先予敘明。再查，上開地籍圖標示之『道路』於現場尚無該路形，後續倘經鋪設道路是屬非供公眾使用之通路，非『新竹縣管理自治條例』第4條所定各款情形。惟倘以私設通路並經土地所有權人同意供261地號及262地號作為共同進出使用通路，後續申請建造執照時得免再檢附私設通路土地使用同意書。…」(見本院卷第245至246頁)，由上開函文內容可知原告出具之上開

土地使用同意書予被告後，被告或系爭土地所有權人後續如鋪設道路使用，於申請建築執照時可免予再檢附私設通路土地使用同意書；且被告迄本院言詞辯論終結為止皆未提出其以上開同意書申請建築執照但遭否准申請或遇到何阻礙之相關證據，是其空言抗辯原告未盡契約責任等語實無可採。

3、被告復抗辯原告實際上所同意提供通行之對象僅有供被告使用，而非系爭土地之全部所有權人，以及同意提供通行區域範圍應達6公尺之寬度，原告實際提供通行之範圍無法滿足系爭土地之建築開發需求等語。惟查，依上開同意書之文字「甲方(即原告呂明勳)同意就其新竹縣○○鄉○○段000地號土地，同意乙方(即被告)之同段261地號道路通行。另同意乙方現有排水溝作為搭排使用。」，原告係將系爭262地號土地提供予「乙方之系爭261號土地」作為通行及排水使用，而非提供予「乙方」，解釋上應係提供予系爭261號土地上之所有權人使用；且上開同意書亦有「本同意書所定之權利義務除由雙方繼承人依法受繼外，甲乙雙方並同意於移轉土地所有權時，將此同意書列為移轉契約之一部分，由土地之新所有權人承受本同意書所定之權利義務」之文字，是原告之授權對象亦及於系爭261號土地所有權人之繼受人，應無疑義。至被告所舉新竹縣建築管理自治條例第8條第2項及同條例第9條第3款有關通行寬度至少為6公尺之相關規定，被告亦未舉出原告所同意通行範圍有何違反上開規定之處，難認原告所提同意書不足以作為讓被告申請建築執照之文件使用。是原告實已盡其契約上從給付義務，被告理應履行其給付價金之義務，其主張以同時履行抗辯權拒絕給付，並主張於催告後解除契約，顯無可採。

4、從而，原告已於112年7月20日完成移轉登記系爭土地之義務，並依系爭契約約定出具上開同意書予被告，業如前述，則原告請求被告應依系爭契約之約定給付買賣價金3678萬元，為有理由，應予准許。

(四)另就原告併請求利息部分，按給付有確定期限者，債務人自

期限屆滿時起，負遲延責任；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。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又按付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第203條定有明文。經查，被告應於系爭土地移轉登記完成時給付買賣價金，核屬給付有確定期限，原告於112年7月20日得請求被告給付買賣價金，被告應自112年7月21日起陷於給付價金遲延，故原告併請求自112年7月20日起至本民事事件判決確定之日起，按法定遲延利息即週年利率5%請求，於112年7月21日起至本民事事件判決確定之日起之範圍內為有據，逾此範圍則非有據。

(五)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。經查，依系爭契約第10條第2項之約定「甲方(即買方、被告)若有遲延給付之情形，如遲延給付買賣價款，應賠償乙方(即賣方、原告)自應付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至甲方完全給付時為止。」有系爭契約在卷可參(見本院卷第25頁)，而依前揭說明，原告於112年7月20日得依約請求被告給付價金，被告遲未給付，被告自112年7月21日陷於給付遲延，被告已構成系爭契約第10條第2項約定之給付遲延，原告依上開約定請求被告按日賠償18,390元之違約金(計算式：買賣總價款3678萬×0.5÷1000)，自屬有據，逾此範圍之請求，不應准許。

(六)復按民法第252條規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判

斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第909號判決意旨參照）。本院衡酌系爭契約約定之違約金係屬損害賠償額之預定性質，原告既已證明被告確有上開違約事由，即得依系爭契約第10條第2項之約定，請求被告給付約定之違約金，無須舉證證明其具體所受之損害項目及數額。鑑諸系爭契約締結時兩造之地位並非顯不對等，亦無一方挾其社會上優勢地位擬定契約條款，足認系爭契約關於違約金之約定並無顯失公平之情形，是揆諸上開說明，自應認當事人均應受系爭契約第10條第2項違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定及損害賠償額預定性違約金之本旨，併此敘明。

(七)又被告聲請傳喚證人廖振洋，以證明原告曾允諾提供符合系爭土地建築開發目的之供通行使用範圍，及系爭261地號土地申請建照過程，因原告所提供之同意書形式上未明確表明同意私設道路之範圍，以致無從審查是否符合建築規範，導致起造延宕等語。因原告已提供上開同意書，且同意書上已明確表明授權被告及系爭261地號土地所有權人使用之意旨，無須再為調查；且被告並未提出申請建照遭否決之證

據，亦未說明何以上開證人得取代相關主管機關審查原告之土地使用同意書是否符合規範，應認並無調查之必要。

四、綜上所述，原告依據系爭土地買賣契約之約定，請求被告給付原告36,780,000元，及自112年7月21日起至本件給付買賣價金事件判決確定之日起，按週年利率5%計算之利息，暨自112年7月21日起至本件給付買賣價金事件判決確定之日起，按日給付原告18,390元之違約金為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與本件本件判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 114 年 3 月 31 日
民事第一庭 法官 高上茹

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）；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 114 年 3 月 31 日
書記官 陳築築