

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第206號

原告 劉錦煥
劉軍麟
劉宇峰
劉宇倉
劉仁勳
劉安倫
劉黃春香
劉安昌
劉安炫

上九人共同

訴訟代理人 曾能煜律師

被告 陳光進

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付各原告依【附表】「被告應給付各原告金額」欄所示金額，及均自民國一一三年十一月十五日起至清償止日，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項，於各原告依【附表】「假執行擔保金額」欄所示之金額供擔保後，各得假執行。但被告如以【附表】「免為假執行擔保金額」欄所示之金額為各原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按當事人得以合意定第一審管轄法院，民事訴訟法第24條第1項本文定有明文。查兩造已於不動產買賣契約書約定以買

賣標的所在地之地方法院為管轄法院（卷第31頁），而本件買賣標的為新竹縣竹北市土地，本院就本事件有管轄權。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

- (一)、兩造於民國112年7月29日簽署土地買賣契約書（下稱契約書）及買賣特約事項（卷第27-37頁），被告以新臺幣（下同）8億4,800萬元向原告購買坐落新竹縣竹北市台元段68、68-18、68-19、68-20、68-21、68-22、68-23、68-24、68-25、68-26、68-27、68-28、85、87-3、87-4、87-5等16筆土地（下稱系爭土地），契約書第2條約定應使用履約保證專戶，第2條第2項約定「除第一期簽約款買方得以現金或即期支票給付外，其他各期之買賣價金買方應自行存匯入履約保證專戶內。」被告即於同日簽發面額8,500萬元之本票1紙，做為買賣價金第一期款之擔保（卷第39頁）。
- (二)、詎被告非但未兌現第一期款8,500萬元本票，且未依約於112年8月12日前存入第二期款8,460萬元入履保專戶，原告即於112年9月5日發函催告被告履約，經兩造於112年9月17日簽署協議書，合意將買賣標的剔除87-3、87-4地號土地，按每坪19.5萬元計算而減去價金3,405萬4,800元，契約總價減為8億1,394萬5,200元，惟約定被告應給付之第一、二期款金額仍然不變，減少之價金於尾款中扣除，其餘權利義務仍依契約書為準，被告並當場簽發以湧進有限公司（負責人陳光進）為發票人，票面金額分別為8,500萬元、8,460萬元，發票日分別為112年10月31日、112年11月30日之支票2紙（上開面額8,500萬元之支票，下稱系爭支票），做為第一、二期買賣價金之支付。詎2紙支票嗣均因存款不足而遭退票（卷第51-53頁）。原告再於112年12月8日發函催告被告應於112年12月31日前支付第一、二期款，惟被告置之不理，原告不得已於113年2月26日發函通知被告解除契約，被告已於113年2月27日受領通知，有存證信函及掛號回執可證（卷第55-63頁）。

01 (三)、契約書第10條第2項約定「買方如違反本契約應履行之各項
02 義務時…經賣方訂七日期限催告逾期仍不履行，賣方得解除
03 契約，如因買方擅自解約、不為給付、給付不能或其他可歸
04 責於買方之事由致本契約解除時，除同意賣方得沒收已支付
05 全部價款做為違約金，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相
06 關費用…。」。另者，內政部公布之成屋買賣定型化契約應
07 記載及不得記載事項第12條第1項規定：「買方逾期達5日仍
08 未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付
09 日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付賣方，如
10 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
11 書面催告後，自送達之次日起算逾七日仍未支付者，賣方得
12 解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款
13 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
14 害賠償。」。觀諸兩造簽訂之契約總價為8億4,800萬元，減
15 去87-3、87-4地號土地之價款後為8億1,394萬5,200元，買
16 賣總價之15%即為1億2,209萬1,780元，則原告請求被告賠償
17 8,500萬元違約金，應屬合理。

18 (四)、本件係屬可分債權，各原告於每筆土地之持分及面積不同，
19 有土地登記第一類謄本可稽（卷第65-109頁），14筆土地之
20 總面積為13,791.26m²，茲以每位原告持有土地之面積，按
21 比例計算各原告得請求被告賠償之違約金數額，如【附件】
22 所示。

23 (五)、並聲明：(1)被告應給付各原告依【附表】「訴之聲明金額」
24 欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日
25 止，按年息5%計算之利息。(2)訴訟費用由被告負擔。。(3)願
26 供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告則答辯以：

28 (一)、被告係因系爭土地上存有多項未解決之問題，始未履約，並
29 非因無資力而跳票或僅係欲從事無本生意等原因。系爭土地
30 上所存在問題，包括：承租人於系爭土地上從事土方資源堆
31 置場，然該土資場遭新竹縣政府發現涉及超出場所核准使用

範圍，疑有占用公有地及違反土地使用分區等情形，有新竹縣政府112年8月4日府工建字第1120368469號函可參（卷第279頁）；而系爭土地下，更掩埋有事業廢棄物並存有重金屬污染等問題（下稱系爭土地物之瑕疵）。然依買賣特約事項各式條款，原告完全不用負責，彷彿原告早知一切情況，刻意催促被告快點簽約，應屬不可歸責於被告之價金給付遲延。系爭土地之土壤經鑑定有遭受重金屬污染問題，被告即發函請求原告委任之律師出面協商解決爭議，然未獲置理（卷第167-169頁）

(二)、2紙支票均因存款不足退票，被告自未給付任何價金。故原告擬依契約第10條第2項沒收「已支付之價金」作為違約金，自不及於系爭支票票款。

(三)、原告解除契約後，旋即於113年3月26日以8億1,950萬元將系爭14筆土地（即不含已剔除之87-3、87-4地號土地）出售予訴外人陳**，並於113年8月22日辦畢所有權移轉登記。原告既已再行出售獲取利益，原告損害不大，請依民法第252條規定職權酌減違約金至相當數額。

(四)、答辯聲明：(1)原告之訴駁回。(2)訴訟費用由原告負擔。(3)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行（卷第267頁）。

三、本院之判斷：

(一)、原告主張兩造於112年7月29日簽署契約書含買賣特約條款，被告以8億4,800萬元向原告購買系爭16筆土地；嗣於112年9月17日簽署協議書，剔除87-3、87-4地號土地，於尾款以每坪土地19.5萬元計算等比例減除，被告並當場簽發支票2紙，做為第一、二期買賣價金之支付，然支票2紙均因存款不足而遭退票；原告於112年12月8日發函催告被告應於112年12月31日前給付第一、二期款，被告仍未給付，原告於113年2月26日發函通知被告解除契約，被告已於113年2月27日受領通知等情，為被告所不爭執，並有契約書及買賣特約條款、協議書、竹北光明郵局第665號、第142號存證信函及掛

號回執在卷可稽（卷第27-37、49、51-63頁），故此部分事實應堪先予認定。

(二)、原告主張依契約書第10條第2項，因可歸責於被告之事由，未履行給付價金義務，致契約解除，原告得沒收已支付全部價款作為違約金，並按第一期款8,500萬元請求被告給付等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。是以，本件爭點厥為：(1)被告未履行給付價金義務，是否可歸責於被告？(2)系爭支票8,500萬元並未兌現，是否視為已給付價款？(3)違約金是否過高？

(三)、就爭點一，本院基於以下證據及理由，認係可歸責於被告之事由未履行給付價金義務。緣以：

1.被告以其擔任負責人之湧進有限公司名義簽發支票2紙，票面金額分別為8,500萬元、8,460萬元，發票日分別為112年10月31日、112年11月30日，做為第一、二期買賣價金之支付，然支票2紙均因存款不足而遭退票，有支票影本及退票理由單可稽（卷第51-53頁）。經本院詢問被告若因系爭土地物之瑕疵發生爭議，何以不辦理假處分，而任由存款不足退票？若被告有足以支付買賣價金之資力，請提出為證。然查，被告所提出之聯邦銀行存款帳戶餘額於112年8月9日雖有餘額2,636萬餘元（卷第283頁），然仍不足以兌現支票2紙中任何1紙，被告復未提出其他財產、存款、或資力證明以供本院審酌，故被告係因資力不足而無法給付買賣價金，自係可歸責於被告之事由而給付遲延。

2.被告固辯稱系爭土地有物之瑕疵，並以新竹縣政府112年8月4日府工建字第1120368469號函為佐。惟查：

(1)上開函文固有記載承租人益廣達實業股份有限公司經營之土資場，涉及超出場所核准使用範圍，入侵公有地或私有地，疑有占用公有地及違反土地使用分區之情。然核至兩造簽署之買賣特約事項第一、二點，被告已明示同意概括承受現有租約，系爭土地之範圍依謄本及地籍圖登載為準，系爭土地如有占用或被占用之情況，兩造同意按現況點交，賣方無須

01 排除占用或被占用情事，無論占用或被占用之面積多寡，兩
02 造均同意互不找補買賣價金等。況且，承租人經營偌大土資
03 場，為顯而易見之事實，被告對於承租人可能違規使用土地
04 乙節乃明知或可得可知，仍同意概括承受現有租約、無論占
05 用或被占用均不找補、按現況點交，被告自係已事先斟酌其
06 中利弊得失。甚者，兩造於112年9月17日所簽署之協議書，
07 亦係針對承租人益廣達實業股份有限公司涉及占用公有地及
08 私有地爭議，所為補充協議（卷第49頁）。準此，被告臨訟
09 以新竹縣政府上開函文為由，辯稱其得拒絕付款云云，自嫌
10 無據。

11 (2)再者，兩造簽署之買賣特約事項第七點，明確約定原告就系
12 爭土地是否遭受重金屬污染以及掩埋事業廢土、建築廢土及
13 工程廢土不負任何瑕疵擔保以及整治、清除之責任。為釐清
14 點交前土地有無遭受污染或掩埋廢土，兩造同意共同指定檢
15 測單位執行土壤採樣及檢測，檢測費用由原告支付，不論檢
16 測結果為何，被告均不得藉此向原告為減價之主張或為其他
17 請求（卷第37頁）。準此，被告既不得因檢測結果向原告主
18 張減價或為任何請求，舉輕以明重，被告自不得以系爭土地
19 可能遭受重金屬污染為由拒絕履行給付價金義務，故被告此
20 部分抗辯亦無可採。

21 3.本院審酌被告為經營湧進有限公司之人，公司營業項目包括
22 配管、設備、起重等工程，依被告提出之華南商業銀行存摺
23 內頁資訊，與被告業務往來者包括台灣水泥、詮盛瀝青、鑫
24 益強營造等（卷第281頁），被告顯非無工商行業智識之
25 人，對於契約書及買賣特約事項之意義，不能諉為不知。尤
26 甚者，依經濟部公司登記公示資料，顯示湧進有限公司早經
27 主管機關以102年05月15日經授中字第1023350094號函解散
28 迄今，被告竟以已解散長達10年之湧進有限公司名義簽發支
29 票2紙作為買賣價金，故意違約之意圖彰彰在目。

30 (四)、就爭點二，本院基於以下證據及理由，認系爭支票8,500萬
31 元縱使未經兌現票款，仍應視為契約書第10條第2項之「已

01 支付價款」。緣以：

02 1.稱支票者，謂發票人簽發一定之金額，委託金融業者於見票
03 時，無條件支付與受款人或執票人之票據，票據法第4條第1
04 項定有明文。依上開規定，金融業者於見票時，即應依委任
05 契約約定支付票面金額予受款人或執票人，支票性質上係有
06 價證券、金錢證券、支付證券，以支票為支付工具者，於交
07 付支票時，發生與給付金錢相同之效力（最高法院97年度台
08 簡上字第6號判決意旨參照）。準此，被告因給付第一期買
09 賣價金而簽發系爭支票交付原告，自生給付金錢相同之效
10 力。

11 2.買賣契約中買方最重要之義務即給付價金，若依被告所辯，
12 其簽約並交付系爭支票後，可任意拒絕兌現支票，嗣再以其
13 未實際交付價款為由而免受沒收已付價款作為違約金之賠償
14 義務，則支票作為支付工具之功能即喪失殆盡，此絕非契約
15 書第2條第2項約定第一期款買方得以「現金或即期支票」給
16 付之真意。

17 (五)、就爭點三，本院基於以下證據及理由，認被告抗辯違約金過
18 高為有理由，依職權酌減50%（元以下四捨五入），被告應
19 給付各原告之違約金共42,500,003元，詳如【附表】所示。
20 緣以：

21 1.按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」民
22 法第252條定有明文，不問該違約金之作用為懲罰抑為損害
23 賠償額之預定，均有適用。

24 2.被告本應於112年10月31日兌現票款8,500萬元、於112年11
25 月30日兌現票款8,460萬元，截至原告113年2月27日解除契
26 約為止，原告受有無法利用上開資金之損失，8,500萬元無
27 法利用期間約4個月、8,460萬元無法利用期間約3個月，按
28 法定遲延利息年息5%計算，約為2,474,167元（1,416,667元
29 +1,057,500元）。原告固主張被告應依契約書約定於112年7
30 月29日給付第一期款、於112年8月12日給付第二期款，惟上
31 開付款時程業經兩造簽訂協議書予以變更延後，附此敘明。

01 3.系爭土地減去87-3、87-4地號土地後之價款後為8億1,394萬
02 5,200元，為兩造所不爭執。本院審酌原告將系爭土地減去8
03 7-3、87-4地號土地後，仍經由同一仲介公司即台灣房屋出
04 售予第三人陳**，總價款8億1,950萬元，可見原告就銷售總
05 價部分並未受有土地價值下降之損失。

06 4.兼衡被告竟以已解散公司名義簽發系爭支票，故意違約之意
07 圖甚明，若未課以相當數額之違約金，不足以遏制類似行
08 為，及填補原告延滯約半年始重行與第三人簽約之勞費。

09 5.綜上，原告所得請求被告給付之違約金，以按8,500萬元之5
10 0%計算，應為適當。

11 (六)、原告主張本件係屬可分債權，14筆土地之總面積為13,791.2
12 6m²，以各原告持有土地之面積，按比例計算各原告得請求
13 被告賠償之違約金數額，為被告所不爭執，故原告所提如
14 【附件】所示比例應為可採。綜上，原告依契約書第10條第
15 2項約定，請求被告依【附表】「被告應給付各原告金額」
16 欄所示金額給付各原告違約金，及均自起訴狀繕本送達被告
17 翌日即113年11月15日起至清償止日，按年息5%計算之利
18 息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬過高，應
19 予駁回。

20 四、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為
21 假執行，均核無不合，各酌定相當擔保金額併准許之，詳如
22 【附表】「假執行擔保金額」欄、「免為假執行擔保金額」
23 欄所示金額。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附
24 麗，應併予駁回。

25 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
26 料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
29 民事第一庭 法 官 陳麗芬

30 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。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 7 日

書記官 涂庭姍

【附件】違約金計算表（即卷111頁）

【附表】

編號	原告姓名	被告應給付各原告金額 (新臺幣)	各原告假執行 擔保金額	被告免為假執行 擔保金額	訴之聲明金額
1	劉錦煥	10,481,657元	3,494,000元	10,481,657元	20,963,313元
2	劉軍麟	10,811,610元	3,604,000元	10,811,610元	21,623,220元
3	劉宇峰	3,300,861元	1,101,000元	3,300,861元	6,601,721元
4	劉宇倉	3,920,706元	1,307,000元	3,920,706元	7,841,412元
5	劉仁勲	1,099,229元	367,000元	1,099,229元	2,198,458元
6	劉安倫	3,446,007元	1,149,000元	3,446,007元	6,892,013元
7	劉黃春香	2,547,857元	850,000元	2,547,857元	5,095,713元
8	劉安昌	3,446,007元	1,149,000元	3,446,007元	6,892,013元
9	劉安炫	3,446,069元	1,149,000元	3,446,069元	6,892,137元
合計		42,500,003元			85,000,000元