臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第347號

原　　告　吳昌福
訴訟代理人　鄭淑燕律師
　　黃永琛律師
複代理人　　孫誠偉律師
被　　告　敦元建設股份有限公司
法定代理人　吳為國
訴訟代理人　李自平律師

上列當事人間請求清償債務等事件，本院於民國112年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣捌佰肆拾萬元，及自民國一一一年五月二十日起至清償日止，按週年利率百分之十六計算之遲延違約金。

被告應給付原告新臺幣捌佰肆拾萬元，及自民國一一一年五月二十日起至清償日止，按週年利率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。

本判決主文第一項於原告以新臺幣貳佰捌拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌佰肆拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第二項於原告以新臺幣貳佰捌拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌佰肆拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實　及　理　由

一、原告主張：

㈠原告與被告敦元建設股份有限公司（下稱被告公司）之法定代理人吳為國共同經營「臺北市○○區○○段○○段00地號等32筆土地都市更新事業計畫案（下稱系爭都更案）」，雙方先後於民國99年10月21日及101年11月7日簽立合作協議

書，就系爭都更案分得之權利及負擔之義務各半，並約定委任被告公司擔任都更案實施者。被告公司受委任擔任系爭都更案之實施者後，經臺北市政府於102年2月7日公告核定，被告公司並依法申請建築執照，經臺北市政府都市發展局於102年8月30日核發102建字第0245號建造執照。嗣系爭都更案於103年5月8日開工，並於105年12月9日完工，經臺北市政府都市發展局於106年4月7日核發106使字第0055號使用執造在案。

㈡系爭都更案完成後，原告與被告公司法定代理人吳為國於107年5月10日簽立選屋協議，其中坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地及其上門牌號碼臺北市○○區○○路○段00巷00號3樓、4樓房屋（下稱A5-3F、A5-4F房屋），分配由原告取得。被告公司並要求原告配合以買賣之方式，由原告指定買方，於109年4月24日將其中A5-4F房屋出售予訴外人盛思峰、廖有理2人；並將A5-3F房屋出售予原告擔任負責人之訴外人敦福國際有限公司（下稱敦福公司），上開買賣均委任訴外人永豐建築經理股份有限公司（下稱永豐建經公司）承做價金履約保證事宜。又為確保原告能取得出售A5-3F、A5-4F房屋之買賣價金，於售屋當日，兩造簽立切結書（下稱系爭切結書），約定被告公司最遲應在A5-3F、A5-4F房屋交屋當天將售屋款存入原告指定帳戶或開立原告為收款人之支票；被告公司若未履行前項承諾，原告得不經催告直接請求被告公司屢行；倘因可歸責於被告公司之事由遲延給付者，被告公司應自點交日起，以未支付款項總額每日千分之一計算遲延違約金；同時被告公司需另支付未支付款一倍之懲罰性違約金。

㈢又A5-4F房屋點交單於111年5月17日簽訂後，永豐經建公司於同日將履約保證專戶中售屋款新臺幣（下同）840萬元撥付被告公司，依系爭切結書之約定，被告公司即應將該售屋款給付予原告，然被告並未依系爭切結書之約定，將售屋餘款840萬元存入原告指定帳戶或開立以原告為收款人之支票

予原告。為此。原告於111年5月18日以臺北南海郵局第553號存證信函催告被告公司履行系爭切結書之約定，被告公司於同月19日收受該存證信函後，迄今均未依系爭切結書之約定，將A5-4F房屋售屋於款給付原告，為此依系爭切結書之法律關係提起本訴等語，並聲明：1.被告公司應給付原告840萬元，及自111年5月20日起至清償日止，按日息千分之一計算之遲延違約金。2.被告公司應給付原告840萬元，及自111年5月20日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告公司則以：

㈠A5-3F、A5-4F房屋為被告公司擔任系爭都更案實施者而興建完成之安縵莊園集合式住宅社區大樓（下稱系爭建案）之一部，建築完成時即登記為被告公司所有，被告公司之董事長吳為國、原告與時任被告公司之總經理即訴外人吳杰勝（下稱吳杰勝）為兄弟，渠等3人為被告公司之實質股東，持股比例分別為51%、29%、21%，是以系爭建案所生被告公司盈餘，應由被告公司全體股東依其股權比例分配。

㈡系爭建案前於102年下旬已先行對外預售，於000年0月間開始並陸續完成交屋，斯時尚有9間餘屋未出售，原告遂向被告公司要求分配上開餘屋，惟被告公司之董事長吳為國考量其與原告已於101年間共同向吳杰勝承諾系爭建案完成後，方與吳杰勝結算其應獲分配之利潤，認應保留其中3間餘屋作為應分配予吳杰勝之盈餘、支付被告公司辦理系爭建案所須負擔之稅費，以及支應後系爭建案後續之保固費用，經原告同意後，原告與吳為國遂於106年10月17日系爭建案交屋手續幾近終了時，於吳杰勝不知情下，私下簽訂協議書，約定就9間餘屋中，各自選定3間，並就出售後所得價金有優先分配之權利。又原告與吳為國自知該協議書為其2人間之私下協議，被告公司並不受拘束，僅因該2人斯時分別擔任被告公司之董事長及董事，得藉由被告公司負責人之地位，將系爭協議書之約定，以與被告公司間之「股東往來」，由被

告公司貸與2人，嗣於被告公司依法分配盈餘時，再與被告公司結算「盈餘分配先付」之方式實現。106年10月17日協議書中所載6間餘屋，除A5-3F、A5-4F房屋外，均先售出，被告公司即以股東往來方式，將售出後之款項於扣除居間報酬、補貼買受人裝潢費用之大額款項，亦即被告公司實際上收取之買賣價金，分別貸與原告及吳為國。

㈢000年0月間，原告居間他人向被告公司購買A5-4F房屋，及由原告獨資經營之敦福公司向被告公司購買A5-3F房屋，復於109年4月24日率吳素孟地政士至被告公司，由代表被告公司之總經理吳杰勝及被告公司指定之地政士賴雅雯，於會議室商議上開2屋之買賣事宜。原告為確保被告公司收取該2屋之買賣價金，循往例以「股東往來」方式貸與原告，並當場向吳杰勝要求被告公司須簽立系爭切結書以示負責。被告公司則要求：1.變更A5-3F、A5-4F房屋之不動產買賣契約書第4條約定，由賴雅雯地政士保管被告公司之變更登記表正本，直至向地政機關送件該2屋之申請過戶時，始須提出作為申請附件。2.該2屋之過戶手續應由吳素孟地政士與賴雅雯地政士於申請文件上均列名代理人，共同向地政機關送件申請，領件時亦須共同，確保被告公司得順利取回該2屋坐落基地（下稱系爭土地）之所有權狀。3.原告應就自被告公司以股東往來方式將取得之該2屋買賣價金淨額，貸與原告，簽具借據，嗣經兩造同意，吳杰勝方指示賴雅雯地政士按原告口述內容，手撰系爭切結書，復請被告公司之會計攜出會議室，於該2屋之不動產買賣契約書及系爭切結書用印、董事長吳為國於其上簽名。另應原告要求，買賣雙方須共同委任永豐建經公司擔任買賣價金之保管人。

㈣詎料，吳素孟地政士竟於109年5月8日向臺北市建成地政事務所送件申請A5-4F房屋之過戶時，以A5-3F房屋申請辦理過戶在即，倘賴雅雯地政士同列為土地申請書之代理人，完成後即須齊赴建成地政事務所領取登記資料及取回表彰被告公司剩餘土地所有權之所有權狀，為免賴雅雯地政士舟車勞

頓，並以地政士職業道德博取其信任等為由，誘使賴雅雯地政士同意關於A5-4F房屋之過戶手續交由吳素孟地政士單獨以買賣雙方代理人之名義申請。然於109年5月12日過戶完成後，吳素孟地政士於未經被告公司之同意下，逕自將A5-3F房屋之建物及系爭土地之所有權狀均交給原告，又被告公司為辦理A1-3F房屋與A3-10F房屋過戶需要，指示賴雅雯地政士聯繫吳素孟地政士轉知原告，請其先交還系爭土地所有權狀未果後，退而轉請吳素孟地政士辦理將屬於A5-3F房屋坐落基地應有部分及剩餘部分，分別以個別之土地所有權狀表彰所有權，亦即辦理系爭土地所有權狀之分割，惟仍為吳素孟地政士回復已為原告拒絕，終致被告公司未能依約將A1-3F、A3-10F房屋過戶予各該房屋之買受人而受有賠償違約金之損害。

㈤原告除拒絕簽具借據外，亦未按兩造之約定辦理A5-3F之過戶事宜，仍堅持被告公司應將變更登記表正本交由吳素孟地政士單獨辦理過戶，嗣更以被告公司未將變更登記表正本交付吳素孟地政士，致敦福公司無法向金融機構申請用以給付A5-3F房屋買賣價金尾款之貸款及辦理該屋之過戶，屬可歸責於被告公司之事由，向被告公司為解除該屋之不動產買賣契約之意思表示。又吳素孟地政士遲未將已過戶完竣並點交完成A5-4F房屋之結案單，請買受人簽章，致永豐建經公司未能將該屋售出之結餘款840萬元（下稱系爭款項）撥付被告公司，直至111年5月17日，原告應永豐建經公司之要求，始指示吳素孟地政士請A5-4F房屋買受人於結案單上簽章，繳回予永豐建經公司。而原告見永豐建經公司於111年5月17日將系爭款項撥付被告公司後，旋以111年5月18日郵局存證信函請求被告公司於111年5月20日前將系爭款項存入原告指定之金融機構帳戶，或開立原告為收款人之支票，復請求被告公司於文到5日內將A5-3F房屋點交予原告及吳為國，而被告公司以原告未履行兩造間之約定為由，認無須將系爭款項交付原告，且系爭切結書生效之必要條件之一為「A5-3F、A

5-4F房屋均點交完成」，而該條件既係因可歸責於原告之事由而無法成就，被告即無依系爭切結書約定給付系爭款項予原告之義務等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告主張系爭都更案經臺北市政府公告核定後，經臺北市政府都市發展局於102年8月30日核發102建字第0245號建造執照，嗣系爭都更案於103年5月8日開工，並於105年12月9日完工，經臺北市政府都市發展局於106年4月7日核發106使字第0055號使用執造等情，為被告公司所不爭執，原告此部分主張應堪信為真實。惟就原告主張系爭都更案為原告與吳為國共同經營，委由被告公司擔任都更實施者，被告公司簽立系爭切結書承諾將出售房屋利益分配予原告一節，則為被告公司所否認，並以前詞置辯。

㈡原告主張與吳為國共同經營系爭都更案，並委由被告公司擔任都更實施者，有無理由？

1.按合資契約係雙方共同出資完成一定目的之契約；而合夥乃二人以上互約出資以經營共同事業之契約，二者均係契約當事人共同出資，雙方就出資及獲利比例均按約定定之，差異僅在合夥以經營共同事業為特點，則就性質不相牴觸部分，非不得類推適用民法合夥之相關規定，以定合資人間之權義歸屬。依民法第694條、第697條第1項、第2項、第4項、第699條規定，合夥解散後應行之清算，由全體合夥人或其過半數決所選任之清算人，依清償債務、返還出資及分配利益順序為之。此於合資契約應類推適用之（最高法院112年度台上字第168號判決意旨參照）。

2.查原告與吳為國於99年10月21日簽立「合作協議書」（本院卷一第168、386頁），約定「一、關係人吳昌福、吳為國及家人（或委託之第三人），位於上述土地及房屋之所有權利或義務人無條件配合進行都更案，關於該都更案後所能分配到的土地、房屋所所有建築基準容積及獎勵部分皆由吳昌福、

吳為國倆人各分得50%權利」、「二其他原住戶或其所有權人協議都更後，為敦元建設股份有限公司（或委託之第三人）所分得之建築基地及獎勵部分，皆由吳昌福、吳為國倆人各分得50%權利；另其所產生的一切管銷費用，亦由吳昌福、吳為國倆人各50%義務分攤之」、「四就以上該都更案通過後，此基地之建商敦元建設股份有限公司（或委託之第三人）所分得之建築基準容積及獎勵部分，皆由吳昌福、吳為國倆人各分得50%權利，其所產生的一切管銷費用，亦由吳昌福、吳為國倆人各50%義務分攤之」，就系爭都更案之權利分配、費用負擔，原告與吳昌福2人皆以50%比例分配及分擔。嗣原告與吳昌福並在吳杰勝擔任見證人之情形下，於101年11月7日在本院所屬民間公證人陳志浩公證下，復簽署合作協議書（本院卷一第170-174頁），約定「茲甲（即原告）乙（即吳為國）雙方為合作興建屋，仍由實施者係敦元建設股份有限公司申請都市更新事業計畫，案名：『擬訂臺北市○○區○○路○○段00地號等32筆土地都市更新事業計畫案』，雙方協議內容如下：」、「第二條：有關本案「『擬訂臺北市○○區○○段○○段00地號土地等32筆土地都市更新事業計畫案』，為吳昌福、吳為國、白秦麗、姜宜君、吳依庭、敦元建設股份有限公司共同持有之土地、房屋、獎勵等相關一切權利義務皆由甲乙雙方各占一半。有關吳昌福、白秦麗、吳依庭於本都更案相關手續及權利義務等一切，皆由吳昌福負責辦理。有關吳為國、姜宜君於本都更案相關手續及權利義務責任等一切，皆由吳為國負責辦理」、「第八條：甲乙雙方同意吳昌福、吳為國、白秦麗、姜宜君、吳依庭、敦元建設股份有限公司共同持有之土地、房屋交同一代銷公司統一對外銷售以示公平。在銷售前與郭明達及萬佳鈞分屋完成後，甲乙雙方銷售後如再有剩餘之房屋、車位、現金，也須先償還合作金庫貸款及本案相關之所有款項完畢，包括本案交屋後保固一年之管銷費用，其管銷費用以起造到交屋期間的均值作為依據預留資金，及預留有

關本案敦元建設股份有限公司必須之營業稅及營所稅等相關一切稅金後（依實際支付之發票或收據為憑作為找補依據），再平分給甲乙雙方名下（或指定之第三人名下）」，再度重申原告、吳為國合作系爭都更案，由被告公司擔任都更實施者，於扣除管銷費用及稅捐後，由原告（包含白秦麗、吳依庭名義）、吳為國（包含姜宜君名義）平分利益等情。原告、吳為國其後更於102年6月1日、102年8月28日、106年10月17日、107年5月10日簽署選屋協議書，分別就系爭建物餘屋分配而為協議（本院卷一第214、216-217、218、220頁）。上情堪認原告主張原告主張與吳為國共同經營系爭都更案，並委由被告公司擔任都更實施者，並由其2人平均分配利益，應屬可採。

3.被告公司雖抗辯原告、吳為國係在股東吳杰勝不知情情形下而為上開協議云云。但以被告公司抗辯原告、吳為國、吳杰勝係屬兄弟，渠等3人為被告公司之實質股東，持股比例分別為51%、29%、21%，則於101年11月7日合作協議書簽署之際，吳杰勝同至公證人陳志浩處擔任該合作協議書之見證人，同意由原告、吳為國決定平分系爭都更案利益。另依吳杰勝於本院審理中證稱：伊知道他們有提供資金，至於詳細金額當時不很瞭解，因為是兄弟沒查帳，是事後吳昌福告公司有製作資金往來表，才知道他們有出到幾千萬，兩位哥哥出資比伊多，因為當時應該是買公司名義，後來他們買私人名義，伊當時知道很難過，也跟他們爭，他們也知道理虧，所以他們把名下土地各賣5坪給伊，這樣伊具地主身份，可以參與都更案分配房子，案子本來就是公司的，如果不是地主可能就分不到，伊另外再花800萬去買這10坪的地等語（見本院卷一第353、362頁筆錄）。依102年8月28日選屋協議書內容（本院卷一第216、217頁），原告分得A5-7F、A5-8F、B1-17F、B2-17F、B3-17F，其中由吳依庭名義取得B1-17F、B2-17F、白秦麗名義取得B3-17F；吳昌福分得A3-5F、B1-2F、B2-18F、B3-18F，以上均由姜宜君名義取得，並有確

認分得房屋、汽車停車位同意書在卷可參（本院卷二第306-311頁）；吳杰勝則分得B3-10F，依選屋協議書第4條記載：「有關吳杰勝（丙方）持有該基地10坪之土地，依都更核定內容實際計算丙方應可分得63.22坪及二個車位經甲乙雙方同意，並方得選擇房屋B棟B310F，其坪數67.73坪，車位為地下B3-121、B3-122二個車位，其坪數找補依均價新台幣柒拾貳萬元售價表為計算依據。其土地款新台幣捌佰萬元整已付甲乙雙方收訖無誤，房屋總價款依該屋實際坪數計算，於本件建案興建完成交屋結算後，甲乙雙方須一次結清房屋款項給丙方」等語，足證系爭都更案原告由原告、吳昌福平分利益，嗣後因吳杰勝不滿而購入部分土地，再由原告、吳為國、吳杰勝依所持土地持分計算分配利益，而非以持有被告公司股份數為餘屋分配依據。

㈢系爭切結書所為約定為條件或期限？

1.按條件、期限均係法律行為之附款，依當事人之意思以限制法律行為之效力。所謂「條件」係指法律行為效力的發生或消滅，繫於將來成否客觀上不確定之事實；所謂期限，則係指法律行為效力的發生或消滅，繫於將來確定發生之事實。又期限有確定期限及不確定期限，實務上認為當事人約定以將來不確定事實之發生為期限並無不可（28年上字第1740號判例要旨參照）。再者，當事人約定之將來不確定事實之發生，究係以之為條件，抑係期限（清償期），為解釋意思表示之問題，應探求當事人之真意，不能拘泥於所用之辭句（民法第98條規定參照）。當事人如無使債務消滅之意思，其約定之清償期，應終有到來之時，始符合當事人本意，此即學說所稱「期限必然到來」。次按條件之本質係將法律行為效力之發生或消滅，繫於不確定事實之實現，當事人之真意若非將債務之發生或消滅繫於不確定事實之發生，而係就既已存在之債務，寬限其清償，約定於預期之不確定事實發生時履行，應認係對債務之清償約定不確定期限，而非附以條件（最高法院89年度台上字第2747號裁判意旨參照）。

2.系爭切結書記載：「甲（即原告）乙（即被告公司）雙方同意以不動產買賣標的承作永豐建經履約保證編號NO000000（即A5-4F）、NO000000（即A5-3F），買賣總價金共新台幣捌仟貳佰柒拾伍萬元整，乙方最遲應於雙方簽訂不動產點交單當日，將該款項悉數以股東往來指定收款人為甲方，存入甲方指定帳戶或開立甲方為收款人之支票」，依證人吳杰勝於審理中證稱：一開始在107年公司提供這兩間房子去給吳昌福貸款，當時公司要賣房子，吳昌福109年4月份來說直接過戶給他，伊說不行，已經借給吳昌福做擔保，吳昌福問該怎麼做，伊說請吳昌福自己找買家將房子賣掉才有錢借給吳昌福，不是吳昌福要過戶就可以直接過戶，協商過程是吳昌福後來說要把存摺印章、土地權狀相關資料給他，他要去辦，伊無法同意，後來吳昌福又來說找到買家，也把一個空白合約給他們看，後來吳昌福帶一個高會計師說找到買主，高會計師建議用股東往來可以把錢借走，雙方談得也差不多，與真正買主約好，隔幾天4月24日約好來簽約等語（見本院卷一第356頁筆錄），及證人許淑菁於審理中證稱：當時吳杰勝跟說伊稅捐處現在查的嚴格，要用買賣方式做過戶手續，要做金流把錢匯到被告公司，也要求他們找方法看被告公司要如何處理這個帳目，讓被告公司合理把錢匯還吳昌福，後來想了很久，實在想不到方法就想說諮詢會計師，所以約雙方會計師來被告公司討論要如何作帳，4月22日當天被告公司會計師范小姐提供了一份108年資產負債表，給現場做討論，發現帳上的股東往來會計科目已經掛帳七千九百多萬了，所以他們的會計師高先生就建議也可以用股東往來這個會計科目來處理帳務，就可以合理的把錢匯還給吳昌福，當下吳杰勝也跟被告公司會計師范小姐做討論，就同意可以用這個會計科目來處理帳務，到了4月24日當天總共簽了三份契約書，完成這三份契約書後，就討論如何把錢匯還給吳昌福要如何處理，當天伊提供了兩個方式，一個是被告公司一本沒有用的存摺跟蓋好章的幾張取款條交給代書去保

管，代書寫保管條給被告公司，如果有錢匯到這個帳戶吳昌福再去領出來，另一個方式是開立抬頭吳昌福禁背的支票，但是這兩個方式都被被告公司拒絕了，伊想說八千多萬不是一個小數目，吳昌福什麼都沒有，總是要寫一個承諾書做保障吧，所以當下被告公司的賴雅雯小姐，就草擬了這個切結書，經過吳昌福、吳為國、吳杰勝看過內容也同意了，才簽名跟蓋章等語（見本院卷一第369頁筆錄）。是系爭切結書之目的，在於就原告分得之餘屋利益，於被告公司將房屋出售取得價款後，再將價款以股東往來項目給付原告，被告公司於取得售屋款後，始有給付原告之義務，該項附款係以將來客觀上不確定事實作為條件，而非就既已存在之債務，寬限其清償，約定於預期之不確定事實發生時履行，是系爭切結書之約定應屬條件，而非期限。

㈣原告依系爭切結書請求給付售屋款，有無理由？

按法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效，民法第111條定有明文。又該條但書之規定，非謂凡遇給付可分之場合，均有其適用；而須綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣、其他具體情事，並本於誠信原則予以斟酌後，認為使其他部分發生效力，並不違反雙方當事人之目的者，以為認定（最高法院75年台上字第1261號判例意旨參照）。被告公司抗辯系爭切結書係以A5-4F、A5-3F兩戶一同過戶，一同收款後，原告並簽署借據為必要條件云云。然查：

1.依系爭切結書分別記載A5-4F、A5-3F兩戶之永豐建經公司之買賣價金履約委任契約書編號，及記載買賣總價金而已。而依卷附兩份買賣價金履約委任契約書（本院卷一第54-67頁），A5-4F房屋出售予盛思峰、廖有理2人、A5-3F房屋出售予敦福公司，上開兩戶房屋為各自出售。依證人許淑菁於審理中證稱：「（簽切結書的時候，有無講好A5-3F 或A5-4F 其中有一戶沒有賣掉的話，被告公司就不用把賣出那一戶

的價金給吳昌福？）當時沒有討論到這個，因為當時講的都是兩戶要一起過戶，所以沒有討論到這個狀況，所以當時他們三人共識是吳昌福把錢匯進去，要把錢匯還給吳昌福」（見本院卷一第370頁筆錄）。被告公司雖抗辯許淑菁於109年4月24日簽署系爭切結書不在現場云云，但依敦福公司與被告公司於中華民國仲裁協會109年度華仲裁字第六次詢問會之筆錄，被告公司方當日出席人員賴雅雯地政士陳稱：「（敦元跟吳昌福在109年4月24日簽立這個所謂的聲證13系爭切結書，就是這個切結書的原因為何？）我們在4月14日（應為24日之誤）的時候，簽完契約，針對雙方談論好之後，用完印要走了，結果後來他們的會計師跟吳董說『不行啊！怎麼樣。』因為他們一直在跟我談專業以外的股往這些的，我說在這個契約之外，但是他們針對這個價金的返還部分，是說要返還，當下的時候，吳昌福先生是在的、吳杰勝先生是在的，吳為國先生在隔壁房間，在會議室裡面，我們有吳昌福先生、有個淑晶（音譯），是他的會計師，然後吳代書，我，還有吳杰勝」、「我一直強調這份切結書是我當天臨危授命，我照他們雙方的意見所做的，但是我說過這裡面一些內容的部分，我代筆寫的，但是這裡面的都是他們雙方的意思，也就是這句話是許淑菁跟吳昌福他們要求要這樣子key上去」、「（我就問一個問題，雙方有關於不動產買賣契約書，也就是履約保證N0000000、N0000000的價金買賣給付方式，是不是訂在這個切結書裡面？）沒有，我們只有總價而已」、「（對啊！就這個金錢怎麼付的？是不是訂在契約裡面？）沒有，切結書上面就只有一個寫8,000多萬的總價而以，就是兩個A+B的總價而已」（見本院卷一第591、592、620、622、623頁），即證述許淑菁於簽署系爭切結書在場，且就價金給付方式未有特別約定。

2.況且A5-3F、A5-4F房屋於法律上本為各別獨立之不動產，並有各自不同買家，且就原告與吳為國間歷來之分屋協議，亦係各自選定房屋後陸續交屋，是被告公司抗辯系爭切結書以

A5-3F、A5-4F房屋一同交屋，一次收齊為條件，並無理由。

3.至被告公司抗辯須以原告簽署借據（本院卷二第52頁），被告公司始有交付款項之義務云云。並以吳杰勝於審理中證稱：一開始有要求以書面方式，吳昌福要求他們代書去寫切結書，伊當初說要寫借據，吳昌福說他會寫要伊不要擔心，之後覺得都講清楚了，伊也簽那麼高額的罰款切結書，伊通知吳昌福寫借據，後來吳昌福反悔就是不寫借據等語（見本院卷一第359頁筆錄）。惟證人許淑菁於審理中證稱：「（寫切結書當下有無討論到兩戶完成過戶、兩戶價金收齊、以及吳昌福簽立借據，被告公司才要將錢匯給原告這三個條件？）沒有。當時都沒有講到要符合這三個條件。吳杰勝是一個非常謹慎的人，如果他有這些要求一定會寫在某個文件上面，但是都沒有。」（見本院卷一第371頁筆錄），對於是否需簽立借據一節，雙方各執一詞。而按探求契約當事人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法院95年度台上字第2380號、86年度台上字第3873號判決意旨參照）。系爭切結書上是否約定需簽署借據一節，並未明文記載，且依被告公司會計即證人陳渝涵於審理中證稱：是吳杰勝經理交代的，他說錢要進來公司後，原告簽立借據後才能把錢匯出去，就這六戶分屋的情形，B2-4F是用姜宜君土地合建分售的土地款來購買B2-4F，A5-5F是賣給其他的人，錢進來後再以股東往來借給吳為國，A3-11F裡面有一個地主戶程榕寧用A3-5F換A3-11F，A3-5F找了買方，賣給其他人，再以與A5-5F同樣方式以股東往來借給吳為國，A5-19F也是找買方，錢進來後以股東往來給原告，A5-3F 、A5-4F就是本件訴訟的糾紛，A3-5F、A5-5F、A5-19F出售後所得款項，以股東往來名義撥給原告及吳為國都沒有簽立借據等語

（見本院卷一第419、421頁筆錄），就本件糾紛前之其他分屋售屋款，以股東往來項目撥付原告及吳為國時，亦無簽立借據等情，則兩造有無就簽署借據一節是否達成共識，被告公司此部分不能證明。

4.以上，被告公司抗辯須滿足A5-3F、A5-4F房屋一同交屋、一同收齊售屋款，及原告簽立借據後，被告公司始依系爭切結書給付售屋款予原告，並無依據。依原告所提永豐建經公司111年5月17日不動產點交暨價金信託履約保證結案單（本院卷一第74頁），其中A5-4F房屋業已點交完成及收取價金840萬元，原告依爭切結書約約定，請求被告公司給付840萬元，應屬有據。

㈤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:

1.系爭切結書記載：「乙方若未履行該承諾時，甲方得不經催告直接請求乙方履行該承諾，其可歸責予乙方之事由致遲延給付者，乙方自點交日起負擔遲延責任，並於該日起需支付甲方以未支付款項總額以每日千分之一計算遲延性違約金，同時乙方需支付未支付款項壹倍之懲罰性違約金」等語。A5-4F房屋於點交結案後，原告於111年5月18日以臺北南海郵局第553號存證信函催告被告公司履行系爭切結書之約定，被告公司於同月19日收受該存證信函，有該存證信函及送達回執在卷可參（本院卷依第76-84頁）。按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。民法233條第1項及第203條分別定有明文。又民法第205條最高利率之限制，於110年1月20日修正公布，於同年7月20日施行，修正後之規定將最高利率週年利率百分之20修正為週年利率百分之1

6。而修正後之規定，於修正施行前約定，而於修正施行後發生之利息債務，亦適用之。亦為民法債編施行法第10條之1所明定。系爭切結書關於遲延違約金計算之方式按約定利率逐日計算，核其性質屬遲延利息之約定，其約定以未支付款項總額以每日千分之一計算遲延性違約金經換算後為週年利率百分之36.5，已逾上開最高利率之限制，依修正後民法第205條規定，原告請求自111年5月20日起按週年利率百分之16計算之遲延違約金，為有理由，逾此範圍之請求，則無理由。

2.系爭切結書同時約定原告得請求按未支付款項1倍之懲罰性違約金，而按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此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，既已盱衡自己履約之意願、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（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。揆諸懲罰性違約金係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰性質，被告公司於締約時尚無不能預測違約風險情事，卻執意違反其給付之義務，導致本件違約責任發生，自當應依契約所約定之違約金數額如數賠償，以收懲罰之效。原告依系爭切結書之約定，請求被告公司給付未支付款項1倍即840萬元懲罰性違約金，及自111年5月20日起按法定利率計算之遲延利息，應

屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭切結書之約定，請求被告：㈠給付840萬元，及自111年5月20日起至清償日止，按週年利率百分之16計算之遲延約金；㈡給付840萬元懲罰性違約金，及自111年5月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。就原告勝訴部分，經核於法要無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　13　　日

民事第二庭

法　官　辜　漢　忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　13　　日

書記官　潘　盈　筠