

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第314號

原告 陳雪玲

陳顯宗

0000000000000000

陳正義

陳賜平

陳志成

林粉

陳鴻誌

陳嬌絨

陳賢德

陳學孟

陳啟毓

陳建融

陳姿穎

陳美惠

共同

訴訟代理人 陳鴻琪律師

被告 可誠建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 周耿勛

訴訟代理人 莊秀銘律師

楊鎮宇律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於中華民國112年12月8日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告陳雪玲、陳顯宗、陳正義、陳賜平、陳

志成、陳鴻誌、林粉、陳嬌絨、陳賢德、陳學孟、陳啟毓、陳建融、陳姿穎於民國111年7月7日，原告陳美惠於同年月22日就原告及其他共有人共有坐落於臺北市○○區○○段○○段000○○00000○○000○○000號等4筆土地及門牌號碼臺北市○○區○○街00號之建物(下與土地合稱系爭不動產)與被告成立不動產買賣契約(下稱系爭契約)，約定價金為新臺幣(下同)2億8017萬元。惟依系爭契約第8條第4項約定，於簽訂契約之共有人數及面積符合土地法第34條之1規定時起，被告應於4個月內即111年11月7日依土地法第34條之1之規定完成系爭不動產過戶登記，給付第4期款，並於7日後辦理系爭不動產現況點交，同時給付尾款。嗣被告逾期未履行，故原告分別於112年3月16日及同年月24日催告被告給付價款，逾期未履行，即為解除系爭契約之意思表示。是以，被告逾期未履行，經催告後，仍未履行，系爭契約業於112年3月29日解除。爰依系爭契約第9條第1項之約定，沒收被告已存入瑞興商業銀行受託信託財產專戶之價款作為懲罰性違約金等語。並聲明：(一)被告應給付原告陳雪玲、陳顯宗、陳正義、陳賜平、陳志成、林粉、陳鴻誌、陳嬌絨、陳賢德、陳學孟、陳啟毓、陳建融、陳姿穎、陳美惠各855萬6196元、855萬6196元、427萬7418元、427萬7418元、57萬654元、57萬654元、57萬654元、171萬1058元、171萬1058元、199萬3783元、99萬6891元、99萬6891元、99萬6891元、171萬1058元，及均自112年3月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭契約第8條第4項僅約定被告於4個月內須依土地法第34條之1對不同意出賣之共有人催告是否行使優先購買權，並未約定系爭不動產過戶期限為111年11月7日及點交期日為同年月14日。系爭契約關於價金給付及系爭不動產移轉登記之期限，仍應依系爭契約第3條之約定辦理。本件被告既已依約向不同意之共有人催告是否行使優先購買權，即已合於系爭契約第8條第4項之約定，而無逾期不履行一

01 事。原告以被告未於111年11月7日辦理系爭不動產所有權移
02 轉登記，給付第4期款，未於同年月14日辦理系爭建物點
03 交，並給付尾款，而依系爭契約第9條第1項請求沒收被告已
04 給付之價金，顯屬無據等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴
05 及其假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准
06 宣告免為假執行。

07 三、得心證之理由：

08 (一)、本件原告主張依系爭契約第9條第1項沒收被告已繳交之價款
09 作為懲罰性違約金，無非係以被告未依系爭契約第8條第4款
10 之約定，於111年11月7日(按於111年7月7日簽約時已符合土
11 地法第34條之1之人數與面積時起，4個月內)完成不動產過
12 戶登記，給付第4期款，並於同年月14日點交系爭不動產，
13 及給付尾款，而有逾期違約，經原告催告限期履行，仍不履
14 行一事。然為被告否認，並以前揭詞情，資為抗辯。是本件
15 首應審究者，即在於系爭契約第8條第4項是否約定應於111
16 年11月7日完成不動產過戶登記，給付第4期款，並於同年月
17 14日點交系爭不動產。

18 (二)、按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
19 句，民法第98條定有明文。而探求契約當事人之真意，本應
20 通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值
21 等作全般之觀察（最高法院74年度台上字第355號判決意旨
22 參照）；如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基
23 之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法
24 則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並
25 將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義
26 務是否符合公平正義（最高法院96年台上字第286號判決要
27 旨參照）。查系爭契約第8條第4項約定：「於簽訂契約之共
28 有人數及面積符合土地法第34之1條規定，未於4個月內執行
29 土地法第34之1條手續時，經賣方催告後，雙方同意解除本
30 契約或雙方書面協議延長時間，若雙方同意解除本契約，雙
31 方同意應於3日內解除本件不動產買賣契約，及價金信託契

約，賣方同意將已匯入信託專戶之買賣條款無條件無息返還予買方，本契約書即失效，雙方不得再主張任何權利」(本院卷第25頁)等語。然「手續」一語，係指「程序」，是關於「未於4個月內執行土地法第34之1條手續時」之文義，應僅約定需於4個月內執行土地法第34之1條程序，而未約定應於4個月內「完成」過戶登記。又同條第1項、第2項及第3項分別約定，若買賣標的共有人不同意出售者，則由買方負責依土地法第34條之1相關規定辦理，並由買方負責相關提存作業；系爭契約簽訂後4個月內，無法達到共有人數或面積符合土地法第34條之1規定時，雙方同意解除本契約；若經其他共有人主張優先購買權，於4個月內無法排除他共有人之優先購買權，導致若買方無法取得本件買賣標的之全部產權，雙方同意於前段所述期滿3日內解除本件不動產買賣契約。承上，系爭契約第8條第1至3項，分別就買賣標的物之共有人是否同意或不同意出售、是否主張優先購買權等土地法第34條之1所應備之程序要件為約定，亦無法由前開條項推論同條第4項約定之「手續」，應指依土地法第34條之1之程序完成系爭不動產所有權之移轉登記。再者，系爭契約第3條各項已就付款方法及交屋日期為約定，且觀其內容，均是針對本件買賣雙方具體給付內容之約定。其中如第4項約定「第四期款(75%)新台幣210,127,500元正，買方(即被告)之金融機構貸款核撥同時支付尾款。買賣登記應併同抵押權設定登記收件(以連件方式處理)為之」；第5項約定，「尾款(點交款5%)新台幣14,008,500元正，產權過戶完成後，經地政士通知後7日內辦理不動產點交」等語。是將系爭契約第8條第4項約定之「4個月內執行土地法第34之1條手續」，解釋為系爭不動產過戶登記應於4個月內，即111年11月7日前完成，無異架空系爭契約第3條各項約定內容，使該條項約定形同具文而無適用之餘地。如此，將違背契約「有效性解釋原則」，使系爭契約第3條原約定之契約目的落空。亦將使被告原預期依系爭契約第3條約定之履行期間遭壓縮，

01 必須在4個月內完成催告其他共有人是否主張優先購買權、
02 匯入價款完成提存、申報土地增值稅及契稅、申請鑑界、金
03 融機構核貸、過戶登記及抵押權設定等程序，而有違誠信原
04 則。是以，依文義、體系及目的解釋之結果，並輔以誠信原
05 則及有效性解釋原則，本院認系爭契約第8條第4項應係約
06 定，被告應在簽訂契約之共有人數及面積符合土地法第34之
07 1條規定時，4個月內開始執行土地法第34之1條關於處分全
08 部共有物之程序，至付款方法、日期及交屋期日，仍應依系
09 爭契約第3條之約定辦理。是以，原告主張被告依系爭契約
10 第8條第4項之約定應於111年11月7日完成系爭不動產所有權
11 移轉登記，於同年月14日完成系爭不動產現況點交云云，應
12 無足採。

13 (三)、被告業於111年9月6日催告不同意出售之共同人，是否行使
14 優先購買權，此有原告提出之催告函在卷可參(本院卷第355
15 至364頁)，應無違反系爭契約第8條第4項之約定。是原告依
16 系爭契約第9條第1項之約定，請求沒收已付價金，作為懲罰
17 性違約金，即無所據。

18 (四)、綜上所述，原告依系爭契約第9條第1項約定，請求被告給付
19 如聲明第1項所示之金額及遲延利息，為無理由，應予駁
20 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，亦應
21 駁回。

22 四、本件事證已臻明確，被告請求傳訊證人劉鎮偉，以證明系爭
23 契約第3條、第8條如何訂立，及簽立聲明書之過程，核無必
24 要。又兩造其餘攻擊防禦方法及未經本院援用之證據，核與
25 判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

26 五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
27 如主文。

28 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
29 民事第二庭 法 官 劉逸成

30 以上正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 命補正逕行駁回上訴。

04 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
05 書記官 康雅婷