

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第330號

原告 李宜樺

訴訟代理人 黃國益律師
莊景智律師
翁世和

被告 洪鴻堂
洪彬堂
王全澤
梁永昌
洪國文
王康秀絹
鄭素銀
鄭雪美

共同

訴訟代理人 陳惠伶律師

複代理人 王淑菁

被告 王張梅

訴訟代理人 王彩齡

被告 王前進

上列當事人間履行契約等事件，本院於民國111年2月18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

壹、程序部分

本件被告王張梅未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為

01 判決。

02 貳、實體部分

03 一、原告主張：原告於民國109年4月11日與坐落臺中市○○區○
04 ○段000○000地號土地（下稱系爭252、267土地）之部分共
05 有人即被告洪鴻堂、洪彬堂、王全澤、梁永昌、洪國文、王
06 康秀絹、鄭素銀、鄭雪美、王張梅、王前進（下稱逕稱洪鴻
07 堂等10人），及訴外人洪晨鐘、洪國鐘、郭誌峰等人；與同
08 段253、255、256、257地號土地（下稱系爭253、255、25
09 6、257土地）之部分共有人即被告洪彬堂、王全澤、梁永
10 昌、洪國文、王康秀絹、鄭素銀、鄭雪美、王張梅（下稱逕
11 稱洪彬堂等8人）等人，簽定2份土地買賣契約（下稱系爭契
12 約），約定由原告向各出賣人買受系爭土地之應有部分。兩
13 造於同日並委由第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經
14 公司）分別就系爭252、267地號土地買賣契約開設履約保證
15 專戶，即台新國際商業銀行建北分行帳號0000000000000000號
16 專戶（系下稱系爭2111號專戶），及系爭253、255、256、257
17 地號土地買賣契約開設履約保證專戶，即台新國際商業銀行
18 建北分行帳號0000000000000000號專戶（下稱系爭2203號專
19 戶），供作履行系爭契約之價金給付。原告已於109年4月11
20 日依系爭契約第3條第2項約定，支付第1期款新臺幣（下
21 同）725萬元與10萬元，及109年5月18日支付第2期款725萬
22 元與10萬元至系爭2111號、2203號專戶。詎料，原告買受系
23 爭土地之仲介徐黃增於109年7月9日調閱土地謄本時，赫然
24 發現系爭252、255、256、267地號土地竟遭查封，徐黃增旋
25 即通知兩造之買賣仲介陳嘉欣，陳嘉欣遂委請共有人洪國鐘
26 閱卷後，始知悉土地原共有人王明椿曾於103年間請求就系
27 爭252、255、256、257地號土地為裁判分割土地，經本院於
28 104年8月7日以103年度訴字第2995號判決系爭252地號土地
29 准予變價分割，及以103年度訴字第2996號判決系爭255、25
30 6、267號土地准予變價分割。嗣後共有人劉秀碧於109年6月
31 4日，以上開確定判決為執行名義，向本院執行處聲請強制

01 執行變價分割完竣，業已無從移轉與原告。又系爭253、257
02 地號土地雖非該次強制執行變價分割之標的，然原告買受系
03 爭土地之目的本為整合開發使用，且系爭253、257地號土地
04 之占整體買賣標的與價金之比例甚微，是以若單就此2筆土
05 地履行契約，對原告而言毫無實益，爰依民法第256條規
06 定，以起訴狀繕本送達為解除系爭契約之意思表示，被告應
07 返還原告已支付之價金，並應給付原告與已支付價金同額之
08 違約金等語。並聲明：(一)洪鴻堂等10人應同意原告領回系
09 爭2111號專戶內之買賣價金6,024,321元，並應給付原告按
10 上開金額計算，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
11 息百分之5計算之利息。(二)洪彬堂等8人應同意原告領回系
12 爭2203號專戶內之買賣價金113,042元，並應給付原告按上
13 開金額計算，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
14 百分之5計算之利息。(三)被告應給付原告如附表三所示之
15 違約金，及各自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
16 百分之5計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告部分：

18 (一)被告洪鴻堂、洪國文、洪彬堂、王全澤、梁永昌、王康秀
19 絹、鄭素銀、鄭雪美則以：陳嘉欣借用原告之名義與被告簽
20 立系爭契約，違反民法第106條規定，應屬無效，原告基於
21 無效之土地買賣契約書所為之請求，並無理由。另本件係因
22 原告自行拖延辦理過戶手續，方會導致因執行法院為查封登
23 記而無法辦理買賣土地之過戶手續，渠等同意原告將所繳納
24 之增值稅合計8,562,630元，退還至原告名義之存款帳戶，
25 被告等亦同意原告領回履約專戶內之6,137,370元。況原告
26 係向被告購買土地之所有權應有部分，共有土地之共有人得
27 請求法院裁判分割共有物，為眾所周知之事實，仲介陳嘉
28 欣、原告係因知悉系爭土地有變價分割之確定判決，方向包
29 括被告在內之共有人購買土地之所有權應有部分，原告在向
30 被告購買土地之所有權應有部分之前，亦可自行查詢或向仲
31 介、被告詢問。且原告係因系爭土地有變價分割之判決存

在，方會向被告購買土地之所有權應有部分，擬賺取轉賣之差價利潤。復由陳嘉欣知悉許博堯律師接受劉秀碧委託辦理與系爭土地有關之強制執行事件，故先仲介原告向系爭土地之共有人廖淑寶、吳本、王志誠、王志賢購買系爭土地之所有權應有部分等情觀之，足證陳嘉欣及原告均知悉有上開變價分割確定判決存在。再者，原告對被告等提起本件訴訟，並無舉證證明其受有何種權利之損害、損害之金額，違約金亦屬過高，被告亦有被陳嘉欣詐欺而簽寫授權委託書、土地買賣契約書、協議書（部分被告有簽寫）之情，併撤銷遭詐欺之意思表示等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

（二）被告王張梅則以：系爭土地其中4筆固於104年間經法院判決變價分割確定，然兩造簽約時共有人等尚未聲請強制執行變價分割，王張梅仍為共有人，本得自由使用、收益、處分其應有部分，出賣之權利並無瑕疵。又王張梅並非聲請執行變價分割之人，亦無從預料劉秀碧於何時聲請強制執行，本件致給付不能之事由難謂可歸責於王張梅，兩造應按其比例減少對待給付，且兩造曾另定協議書，應屬新債清償，故原告主張解除系爭契約並請求違約金，顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

（三）被告王前進則以：系爭267地號土地經劉秀碧聲請拍賣，致王前進無法履行買賣契約，不可歸責於王前進，故原告依民法第256條規定解除系爭買賣契約，並依民法第259條規定請求王前進應同意其領回履保帳戶之價金及給付違約金，皆無理由。又原告請求違約金之數額亦有違誤等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造之不爭執事項：

（一）兩造於109年4月11日簽定系爭契約，約定原告向被告購買系爭土地如附表一、二所示之所有權應有部分。

（二）兩造於109年4月11日委由第一建經公司開設履約保證專戶，

01 即系爭2111號專戶（系爭252、267地號等2筆土地買賣契
02 約）及系爭2203號專戶（系爭253、255、256、257地號等4
03 筆土地買賣契約）供作履行系爭契約之價金給付。

04 （三）原告於109年4月11日依系爭契約第3條第2項之約定，支付第
05 1期款725萬元與10萬元，並於109年5月18日支付第2期款725
06 萬元與10萬元，至系爭2111號及系爭2203號專戶。

07 （四）被告就系爭契約之出賣標的之土地應有部分及原告所約定應
08 給付之買賣價金等內容如附表一、二。

09 （五）訴外人劉秀碧於109年6月4日以本院103年度訴字第2995、29
10 96號確定判決為執行名義，向本院民事執行處聲請強制執行
11 變價分割系爭252、255、256、267地號土地。上開土地並於
12 110年1月12日由劉秀碧拍定。而系爭252地號土地（面積104
13 2.88平方公尺）、系爭255地號土地（面積5.47平方公
14 尺）、系爭256地號（面積26.22平方公尺）、系爭267地號
15 土地（面積2063.25平方公尺）之拍定價格，依序為47,951,
16 600元、192,000元、768,000元、80,036,000元（合計總價
17 金為128,947,600元）。

18 （六）原告支付之買賣價金1450萬元及20萬元，分別存於系爭2111
19 號及系爭2203號專戶中。嗣原告以上開履約保證專戶中8,47
20 5,679元與86,951元繳納相關稅款，履約保證金專戶目前尚
21 餘6,024,321元與113,049元。

22 四、兩造之爭執事項：

23 （一）原告向被告等人請求同意其領回履約專戶之價款，及該價款
24 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，有無
25 理由？

26 （二）原告請求被告給付如附表三所示之違約金，有無理由？

27 五、得心證之理由：

28 （一）原告主張於109年4月11日向被告購買系爭土地所有權應有部
29 分，雙方並簽訂系爭契約，嗣於109年4月11日依系爭契約第
30 3條第2項之約定，支付第1期款725萬元與10萬元，並於109
31 年5月18日支付第2期款725萬元與10萬元，至系爭2111號及

01 系爭2203號專戶，再由上開履約保證專戶中8,475,679元與8
02 6,951元繳納相關稅款，履約保證金專戶目前尚餘6,024,321
03 元與113,049元；而系爭252、255、256、267地號土地經本
04 院103年度訴字第2995號、103年度訴字第2996號判決准予變
05 價分割，經劉秀碧持該判決為執行名義，向本院民事執行處
06 聲請強制執行，上開土地於110年1月12日由劉秀碧拍定等
07 情，業據提出系爭契約、支票、跨行匯款申請書、本院民事
08 執行處查封登記函、判決等件為證（見本院卷一第37至112
09 頁），亦為被告所不爭執，並經本院調取上開分割共有物事
10 件卷宗核閱無誤，應堪信為真實。

11 （二）按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
12 賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，
13 民法第226條第1項、第256條定有明文。故需可歸責於債務
14 人之事由，致原定給付不能實現，債權人始得依上開規定主
15 張給付不能並請求解除契約，則系爭252、255、256、267地
16 號土地經本院103年度訴字第2995號、103年度訴字第2996號
17 判決准予變價分割，嗣經劉秀碧持該判決為執行名義聲請強
18 制執行，並由劉秀碧拍定，係因不可歸責於被告之事由致給
19 付不能，原告援引民法第226條、第256條規定請求解除契
20 約，於法不合。至於本件給付不能既不可歸責於被告，被告
21 縱因拍賣取得價金，亦屬原告得否依民法第225條第2項規定
22 主張代償請求權之問題。

23 （三）雖原告主張被告有隱匿系爭252、255、256、267地號土地經
24 判決准予變價分割，對於交易上重要事項未善盡告知義務，
25 自有可歸責之事由等語。經查，依證人陳嘉欣到庭結證：伊
26 係賣方的仲介；伊不曉得原告的規劃，系爭土地屬於住宅
27 區，應是做建設使用；伊只知道要建設方面；在買賣過程中
28 並無聽聞買賣雙方提到系爭土地有訴訟或曾判決變價分割；
29 伊先前仲介訴外人吳本、廖淑寶及王至賢、王至誠與原告買
30 賣間，該4個人沒有告訴過伊土地有被判決變價分割；伊在
31 幫被告仲介原告買土地時，沒有任何人告訴伊土地之前有被

01 判決變價分割等語（見本院卷三第130至133頁）。依證人徐
02 黃增到庭結證：原告是建設公司的人，自己開建設公司；買
03 系爭土地持分係為了要開發土地，買來準備蓋房子；在買賣
04 過程中有聽聞買賣雙方提到系爭土地有訴訟，但訴訟係指拆
05 屋還地的事情；沒有提到變價分割的事情；另外跟陸火爐及
06 劉秀碧在談買賣系爭土地期間，亦無人提及變價分割的事等
07 語（見本院卷三第155至159頁）。依證人呂淑惠到庭結證：
08 在買賣過程中完全沒有聽聞變價分割，但是聽聞有系爭土地
09 地上物要被拆的事情等語（見本院卷三第175頁）。則審酌
10 證人徐黃增、呂淑惠就系爭契約無直接利害關係，且曾參與
11 締約過程，過程中親自聽聞兩造言行，且經本院告知刑法偽
12 證罪處罰，而仍同意具結作證，應無甘冒偽證罪之風險而虛
13 偽陳述誣陷或偏袒任何一方之必要，是其證詞應屬客觀可
14 信；又證人陳嘉欣擔任代表人之山水開發有限公司與被告間
15 固有給付仲介服務報酬之訴，惟該訴訟與被告是否曾告知證
16 人陳嘉欣系爭土地有分割共有物判決無涉，且證人陳嘉欣所
17 述兩造締約過程，與證人徐黃增、呂淑惠相符，是其證言亦
18 堪採信。則依上開證人所述，被告於締結系爭契約前，並未
19 告知陳嘉欣或原告系爭252、255、256、267地號土地業經判
20 決變價分割之事，固有違反告知義務。惟按契約成立生效
21 後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義
22 務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務
23 或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信
24 原則而生之義務，包括協力及告知義務，以輔助實現債權人
25 之給付利益。倘債務人未盡此項義務，應負民法第227條第1
26 項不完全給付債務不履行之責任。又附隨義務性質上屬於非
27 構成契約原素或要素之義務，如有違反，債權人原則上固僅
28 得請求損害賠償，然倘為與給付目的相關之附隨義務之違
29 反，而足以影響契約目的之達成，使債權人無法實現其訂立
30 契約之利益，則與違反主給付義務對債權人所造成之結果，
31 在本質上並無差異（皆使當事人締結契約之目的無法達

成），自亦應賦予債權人契約解除權，以確保債權人利益得以獲得完全之滿足，俾維護契約應有之規範功能與秩序（最高法院100年度台上字第2號判決參照）。是契約當事人若對於交易上重要事項未善盡告知義務，應負民法第227條第1項不完全給付債務不履行之責任，而非得主張給付不能，二者法律性質互殊。

（四）復按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之；契約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全體為之，民法第258條第1、2項定有明文。再按契約解除權之行使，依民法第258條之規定，應向他方當事人以意思表示為之。契約當事人之一方有數人者，該意思表示，應由其全體或向其全體為之，此為解除權行使之不可分性。倘契約當事人有數人，而僅由一人或向一人為解除契約之意思表示，自難謂已生解除契約之效力（最高法院64年度台上字第2294號、92年度台上字第1500號判決意旨參照）。查系爭252、267土地之買賣契約，原告係與被告洪鴻堂10人及訴外人洪晨鐘、洪國鐘、郭誌峰共同簽訂，是原告主張解除契約，並以起訴狀繕本送達為解除契約之意思表示，依上開規定，應向全體為之，原告卻未同時對洪晨鐘、洪國鐘、郭誌峰提起本訴，且遍查全卷，亦未見原告有向該3人為解除契約之意思表示，依前揭說明，原告解除系爭252、267土地買賣契約之意思表示亦不生效力，併此指明。

（五）依系爭契約第10條第1項約定：賣方如違反本契約應履行之各項義務時，每逾1日，賣方應按買方已付價款萬分之2計算違約金予買方（自逾期之次日起至完成給付日止）；經買方定7日期限催告逾期仍不履行，買方得解除契約。如因賣方擅自解約、不為給付、給付不能或其他可歸責於賣方之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意按買方已支付價金總額之同等額做為違約金另行給付買方外，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用（見本院卷一第43、69頁）。是被告需因擅自解約、不為給付、給付不能或

其他可歸責於被告之事由致系爭契約解除時，原告始得向被告請求給付與已付價金同額之違約金，則系爭契約未合法解除，給付不能之情事亦非可歸責於被告，業如上述，是原告依上開約定，請求被告給付與已付價金同額之違約金，亦屬無據。

(六)又原告固得依民法第225條第2項規定向被告主張代償請求，或於告知義務之違反足以影響契約目的之達成，行使契約解除權，惟不可歸責於債務人之給付不能債權人之代償請求權，與給付不能、不完全給付之債權，在訴訟上為不相同之訴訟標的，尚不得任由法院依職權變更主張並加以審酌，附此敘明。

四、綜上所述，原告依系爭契約第10條約定及民法第226條第1、2項、第256條規定，請求被告返還原告已支付之價金，並應給付原告與已支付價金同額之違約金，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所依附，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 3 月 28 日
民事第六庭 法 官 楊雅婷

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 111 年 3 月 29 日
書記官 謝其任

附表一：

252地號土地面積1042.88m ² 、267地號土地面積2063.25m ²				
編號	出賣人	買 賣 標 的 (地號、應有部分、面積)	買賣價金	
1	洪鴻堂	252地號、1/9、115.8m ²	3,855,500元	
2	洪彬堂	267地號、1/9、229.2m ²	8,083,900元	

(續上頁)

01

3	王全澤	252地號、1/24、43.45m ² 2267地號、4/41、201.2m ²	8,461,000元	
4	梁永昌	252地號、1/24、43.45m ² 267地號、1/24、85.96m ²	4,530,600元	
5	洪國文	267地號、1/9、229.2m ²	8,083,900元	
6	王康秀絹	252地號、1/12、86.90m ² 267地號、1/12、171.93m ²	9,061,200元	
7	鄭素銀	267地號、1361/23400、119.95m ²	4,299,900元	
8	鄭雪美	267地號、1361/23400、119.95m ²	4,299,900元	
9	王張梅	252地號、1/12、86.90m ² 267地號、1/48、42.98m ²	4,770,100元	
10	王前進	267地號、1/48、42.98m ²	1,430,000元	

02

附表二：

03

253號土地面積41.26m ² ；257號土地面積124.51m ² ；255號土地面積5.47m ² ；256號土地面積26.22m ²				
編號	出賣人	買賣標的(地號、應有部分、面積)	買賣價金	
1	洪彬堂	256地號、1/9、2.91m ² 257地號、1/9、13.83m ²	101,200元	
2	王全澤	255地號、1/24、0.23m ² 256地號、31/180、4.52m ² 253地號、1/24、1.72m ² 257地號、1/24、5.19m ²	70,600元	
3	梁永昌	255地號、1/24、0.23m ² 256地號、1/24、1.09m ² 253地號、1/24、1.72m ² 257地號、1/24、5.19m ²	49,800元	
4	洪國文	256地號、1/9、2.91m ² 257地號、1/9、13.83m ²	101,200元	
5	王康秀絹	255地號、1/12、0.46m ² 256地號、1/12、2.19m ² 253地號、1/12、3.44m ² 257地號、1/12、10.38m ²	99,600元	
6	鄭素銀	256地號、1/48、0.55m ² 257地號、31/360、10.72m ²	68,200元	

(續上頁)

01

7	鄭雪美	256地號、1/48、0.55m ² 257地號、31/360、10.72m ²	68,200元	
8	王張梅	255地號、1/12、0.46m ² 256地號、1/12、2.19m ² 253地號、1/12、3.44m ² 257地號、1/12、10.38m ²	99,600元	

02

附表三：

03

編號	被告	違約金（新臺幣）
1	洪鴻堂	892,185元
2	洪彬堂	1,901,387元
3	王全澤	1,979,381元
4	梁永昌	1,063,478元
5	洪國文	1,901,387元
6	王康秀絹	2,127,101元
7	鄭素銀	1,015,706元
8	鄭雪美	1,015,706元
9	王張梅	1,134,141元
10	王前進	330,890元