

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第287號

原告 林美玲  
訴訟代理人 楊盤江律師  
被告 劉金章

劉育辰  
林劉玉雲

劉明坤  
劉慶和

劉蔡金蘭（即劉信吉之繼承人）

劉文正（即劉信吉之繼承人）

劉文川（即劉信吉之繼承人）

劉淑惠（即劉信吉之繼承人）

劉淑敏（即劉信吉之繼承人）

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國113年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告劉金章、劉育辰、林劉玉雲、劉明坤及劉慶和應各給付原告新臺幣6萬6,025元，及自民國112年4月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 二、被告劉蔡金蘭、劉文正、劉文川、劉淑惠及劉淑敏應於繼承  
02 被繼承人劉信吉之遺產範圍內，連帶給付原告新臺幣6萬  
03 6,025元，及自民國112年4月9日起至清償日止，按週年利率  
04 5%計算之利息。

05 三、原告其餘之訴駁回。

06 四、訴訟費用由被告劉金章、劉育辰、林劉玉雲、劉明坤、劉慶  
07 和負擔9分之5；被告劉蔡金蘭、劉文正、劉文川、劉淑惠及  
08 劉淑敏於繼承被繼承人劉信吉遺產範圍內連帶負擔9分之1，  
09 餘由原告負擔。

10 五、本判決第一項得假執行。但被告劉金章、劉育辰、林劉玉  
11 雲、劉明坤及劉慶和如各以新臺幣6萬6,025元為原告預供擔  
12 保後，得免為假執行。

13 六、本判決第二項得假執行。但被告劉蔡金蘭、劉文正、劉文  
14 川、劉淑惠及劉淑敏如以新臺幣6萬6,025元為原告預供擔保  
15 後，得免為假執行。

16 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

17 事實及理由

18 壹、程序事項

19 一、按訴訟代理人，應於最初為訴訟行為時，提出委任書；私文  
20 書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人  
21 之認證者，推定為真正，民事訴訟法第69條第1項本文、第  
22 358條第1項分別定有明文。經查，原告委任楊盤江律師擔任  
23 訴訟代理人，已提出其蓋章之委任狀、證明書及印鑑證明到  
24 院（見本院卷一第19頁、卷二第21至23頁），依前開規定，  
25 該委任狀及證明書應推定為真正，堪認原告已合法委任訴訟  
26 代理人，本件起訴自屬合法。是劉文川辯稱上開委任狀及證  
27 明書未記載日期、簽名，本件授權不合法等語，顯屬無  
28 稽。

29 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基  
30 礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定  
31 有明文。本件原告起訴時原聲明為：(一)被告劉金章、劉育

01 辰、林劉玉雲、劉信吉（已於民國112年1月10日死亡）、劉  
02 明坤、劉慶和（下稱劉金章等6人）應各給付原告新臺幣  
03 （下同）10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
04 按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。  
05 因劉信吉已於本件起訴前死亡，原告於112年3月20日追加其  
06 全體繼承人劉蔡金蘭、劉文正、劉文川、劉淑惠、劉淑敏  
07 （下稱劉蔡金蘭等5人）為被告，並撤回對劉信吉之訴，變  
08 更聲明為：(一)劉金章、劉育辰、林劉玉雲、劉明坤及劉慶和  
09 （下稱劉金章等5人）應各給付原告10萬元，及自民事追加  
10 被告及準備書狀送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按  
11 週年利率5%計算之利息。(二)被告劉蔡金蘭等5人應於繼承被  
12 繼承人劉信吉之遺產範圍內，連帶給付原告10萬元，及自民  
13 事追加被告及準備書狀送達最後一位被告之翌日起至清償日  
14 止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執  
15 行（見本院卷一第181頁；卷二第179至180頁）。核與上開  
16 規定相符，應予准許。

17 三、劉金章等5人、劉蔡金蘭、劉文正、劉淑惠、劉淑敏均經合  
18 法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條  
19 所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

## 20 貳、實體事項

21 一、原告主張：劉金章等6人授權劉蔡金蘭與原告於111年8月25  
22 日簽立土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告向劉  
23 金章等6人買受坐落臺中市○區○○○○段0000000地號土地  
24 （下稱系爭土地，權利範圍：4分之3），買賣價金64萬  
25 1,000元，原告已交付簽約款30萬元，剩餘尾款待111年10月  
26 15日前點交系爭土地後再為給付。詎經地政測量後，發現系  
27 爭土地為原由劉金章等6人所共有之臺中市○區○○○○段  
28 0000○號建物（門牌號碼臺中市○區○○街000○0號，下稱  
29 系爭建物A；嗣於112年4月10日以買賣為原因移轉全部所有  
30 權予訴外人順勢有限公司，並於同年6月26日辦理登記）占  
31 用如附圖編號A部分；以及第三人所有之同段9760建號建物

（門牌號碼臺中市○區○○街000○0號，下稱系爭建物B；下合稱系爭地上物）占用如附圖編號B部分，可見被告未依系爭契約第9條第2項、第11條第1項約定，於點交系爭土地前將系爭地上物排除。原告遂於112年1月5日以台中何厝郵局9號存證信函催告劉金章等6人於7日內拆除系爭地上物，否則契約即為解除，劉金章等6人仍未置理，另以起訴狀繕本及民事追加被告及準備書狀之送達再為解除契約之意思表示。是系爭契約已解除，依系爭契約第10條第3項約定，被告應返還所收價金30萬元及支付同額之違約金30萬元，且上開金額為可分之債，應由被告平均分擔之，而劉信吉於112年1月10日死亡，是劉信吉全體繼承人劉蔡金蘭等5人就劉信吉遺產範圍內，應連帶負清償責任。爰依系爭契約第10條第3項約定及繼承之法律關係，請求被告返還所收價金30萬元及給付懲罰性違約金30萬元等語，並聲明：如程序事項二、變更後之聲明所示。

## 二、被告則以：

### （一）劉文川部分：

1. 系爭契約第11條第1項係約定第三人占用系爭土地時，被告須協助排除，然原告與劉金章等6人簽訂系爭契約時，系爭建物A仍為劉金章等6人所有，非屬第三人占用系爭土地之情形，故被告不須拆除；而系爭建物A之現所有人順勢公司有意願拆除，被告已達成系爭契約約定之排除第三方占用之義務，故被告並未違約。
2. 後改稱系爭契約由訴外人紀建州代理原告買賣系爭土地，然系爭契約上僅有便章及身分證影本，且劉金章等6人之授權書所記載標的為7372建號、396-25地號，均與本件無涉，原告不可嗣後補陳授權書，是系爭契約未經合法授權。又原告於系爭契約簽立時，未給予被告審閱期，且系爭契約如本院卷一第25頁所示之塗改處及附件均無兩造用印，故系爭契約應屬無效。另原告係將簽約款30萬元交付至履保帳戶，請求被告返還價金為無理由等語資為抗辯，並聲明：(1)原告之訴

01 及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判決，願供擔保，請准  
02 宣告免為假執行。

03 (二)劉金章等5人、劉蔡金蘭、劉文正、劉淑惠、劉淑敏均未於  
04 言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

05 三、本院得心證之理由：

06 (一)系爭契約乃有效成立：

07 原告主張劉金章等6人授權劉蔡金蘭於111年8月25日簽立原  
08 證2即本院卷一第25至63頁系爭契約，約定由原告向劉金章  
09 等6人買受系爭土地，買賣價金64萬1,000元，原告已依系爭  
10 契約交付簽約款30萬元，並約定於111年10月15日前點交系  
11 爭土地等情，為劉文川所不爭執（見本院卷一第237頁），  
12 原告並於本院準備程序中提出系爭契約原本，經本院核閱與  
13 卷內影本相符，亦為劉文川所不爭執（見本院卷二第67至68  
14 頁），堪認劉文川就原告主張上開事實已為自認。嗣劉文川  
15 復爭執系爭契約未經原告及劉金章等5人合法授權簽立，且  
16 系爭契約簽立時未給予被告審閱期，塗改處及附件均無兩造  
17 用印，故系爭契約為無效等語。惟劉文川就其撤銷自認未能  
18 證明與事實不符，亦未經原告同意，自不生撤銷自認之效  
19 力。又劉金章等5人、劉蔡金蘭、劉文正、劉淑惠、劉淑敏  
20 就原告主張之上開事實，已於相當時期受合法通知，而於言  
21 詞辯論期日不到場，亦未提出任何準備書狀爭執，依民事訴  
22 訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，視同自認，堪信  
23 原告上開主張為真實。是系爭契約乃有效成立，首堪認定。

24 (二)原告得依系爭契約第10條第3項約定請求劉金章等5人各給付  
25 6萬6,025元及請求劉蔡金蘭等5人應於繼承被繼承人劉信吉  
26 之遺產範圍內，連帶給付原告6萬6,025元：

27 1.系爭契約第9條第2項約定：「本買賣土地如有地上物時，除  
28 雙方另有約定外，乙方（即劉金章等6人）於點交前應將地  
29 上物清除，如有第三人占用者，並應負責排除」；系爭契約  
30 第11條第1項約定：「甲乙雙方約定簽定本土地買賣契約書  
31 後，乙方應向地政機關申請土地複丈手續，並應於交屋款前

01 完成鑑界。鑑界結果如有第三人占用土地者，乙方應負責於  
02 點交土地前排除」；系爭契約第10條第3項後段約定：  
03 「……如乙方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約  
04 情事時，甲方除得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日  
05 起3日內，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起10  
06 日內另交付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠  
07 償」。

08 2.查系爭土地上有系爭地上物，系爭建物A原由劉金章等6人所  
09 共有，嗣於112年4月10日以買賣為原因移轉全部所有權予順  
10 勢有限公司，並於同年6月26日辦理登記；系爭建物B則由第  
11 三人所有等情，業經原告提出系爭建物A建物登記第一類謄  
12 本、系爭地上物建物登記第二類謄本為證（見本院卷一第73  
13 至75、313頁、本院卷一第25頁），並經本院會同兩造及臺  
14 中市中山地政事務所至現場履勘及測量屬實，有本院履勘筆  
15 錄、現場照片及土地複丈成果圖為證（見本院卷一第417至  
16 429、439頁）。又依系爭契約第9條第2項、第11條第1項約  
17 定，系爭土地如有地上物、第三人占用者，被告即應於111  
18 年10月15日點交前排除之，足見被告確未依前開約定排除系  
19 爭地上物，是劉文川辯稱系爭建物A非屬系爭契約約定第三  
20 人占用系爭土地之情形，被告不須拆除等語，顯不可採。原  
21 告業以台中何厝郵局9號存證信函通知劉金章等6人「於函到  
22 7日內依約拆除占用系爭土地之地上物，否則買賣契約即為  
23 解除」等語，劉育辰、林劉玉雲、劉信吉、劉慶和於112年1  
24 月6日收受，劉明坤於同年月7日收受，劉金章則因郵政機關  
25 未獲會晤，於同年月9日經製作招領通知後，以逾期招領為  
26 由退回，又按表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相  
27 對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通  
28 知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領  
29 取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思  
30 表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要  
31 （最高法院109年度台上大字第908號裁定參照），是依前揭

01 意旨，應認該存證信函之意思表示已到達劉金章而發生送達  
02 之效力，有上開存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執在卷  
03 可佐（見本院卷一第95至111、279至289頁）。而被告迄今  
04 仍未拆除系爭地上物，則原告主張系爭契約於112年1月16日  
05 發生解除之效力，並依系爭契約第10條第3項後段約定，主  
06 張劉金章等6人應返還已付價金30萬元，即屬有據。

07 3.至原告主張因解除系爭契約受有無法轉售系爭土地獲利之消  
08 極損害及委任律師費6萬元之積極損害，故依系爭契約第10  
09 條第3項後段約定請求被告給付懲罰性違約金10萬元等語；  
10 為劉文川所否認，並抗辯違約金過高等語。惟按約定之違約  
11 金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明  
12 文。次按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我  
13 決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之  
14 精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約  
15 定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約  
16 金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原  
17 則，法院得參酌一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實  
18 際上所受損害及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一  
19 切利益等情形予以酌減（最高法院110年度台上字第2810號  
20 判決意旨參照）。經查，原告固主張因被告違約造成其受有  
21 上開損害，惟原告就其主張受有上開消極損害部分並未能提  
22 出相關有利事證。並參酌內政部頒布之成屋買賣契約書範本  
23 第11條第1項：「賣方違反第7條（所有權移轉）第1項或第2  
24 項、第9條（交屋）第1項前段約定時，買方得定相當期限催  
25 告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時  
26 賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之2單  
27 利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已付房地價款  
28 同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價款15%為限。  
29 買方不得另行請求損害賠償」。本件雖非以成屋為買賣標  
30 的，然仍係就不動產所簽立之買賣契約，且原告請求違約金  
31 之依據即系爭買賣契約第10條第3項後段所定「於解約日起

10日內另交付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償」，實與前開範本規定之賣方違約金數額相同，是本院自得參照該範本作為違約金是否過高之衡量標準。又本件如依原告請求以被告所收價款同額計算違約金為30萬元，占系爭契約總價（64萬1,000元）之47%，遠超過前開範本規定之15%上限，確有過高之情形，應予酌減。本院衡以原告與劉金章等6人係於111年間訂立系爭契約，系爭契約於112年1月16日解除契約，併參酌一般客觀事實、社會經濟狀況、原告所受損害情形及被告如能如期履行債務時，原告可享受之一切利益等情狀，認原告所得請求給付之違約金，應予酌減為系爭土地總價64萬1,000元之15%即9萬6,150元【計算式： $641,000 \times 15\% = 96,150$ 元】為適當。基上，原告得依系爭契約第10條第3項後段約定請求劉金章等6人給付共計39萬6,150元【計算式： $300,000 + 96,150 = 396,150$ 】。

- 4.再按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之；其給付本不可分而變為可分者亦同，民法第271條定有明文。前開規定數人負同一債務而其給付可分者，應各平均分擔之。此項屬可分之債，應於平均分擔後，各就其分擔之部分負清償之責（最高法院62年度台上字第2673號裁判意旨可參）。經查，原告請求返還已支付價金及違約金，核屬可分之債，依民法第271條規定，應由被告平均分擔之。依此計算，劉金章等6人應各負擔之數額為6萬6,025元【計算式： $396,150 \div 6 = 66,025$ 元】。又被繼承人劉信吉於112年1月10日死亡，劉蔡金蘭等5人為其繼承人，有繼承系統表及戶籍謄本在卷可稽（見本院卷一第193至203頁），依民法第1148條第1項前段、第2項、第1153條第1項規定，應由劉蔡金蘭等5人於繼承劉信吉之遺產範圍內連帶清償之。是原告請求由劉金章等6人平均分攤返還，劉信吉部分則由其繼承人劉蔡金蘭等5人在繼承劉信吉遺產範圍內負連帶清償之責，應屬有據。

01 四、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
02 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
03 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約  
04 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、  
05 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被  
06 告之系爭契約債權，雖有約定清償期限，然原告僅請求自民  
07 事追加被告及準備書狀繕本送達最後一位被告之翌日起算之  
08 遲延利息。準此，原告請求被告給付自民事追加被告及準備  
09 書狀繕本送達最後一位被告之翌日即112年4月9日起（見本  
10 院卷一第218-1頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利  
11 息，洵屬可採，應予准許。

12 五、綜上所述，原告依系爭契約第10條第3項約定，請求劉金章  
13 等5人應各給付原告6萬6,025元，劉蔡金蘭等5人應於繼承劉  
14 信吉之遺產範圍內連帶給付原告6萬6,025元，及均自112年4  
15 月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理  
16 由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

17 六、本判決主文第1、2項所命被告給付之金額未逾50萬元，爰依  
18 民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。  
19 又劉文川陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核尚無不  
20 合，爰酌定相當擔保金額准許之。併依民事訴訟法第392條  
21 第2項規定，職權酌定相當擔保金額准劉金章等5人、劉蔡金  
22 蘭、劉文正、劉淑惠、劉淑敏得預供擔保後，免為假執行。  
23 至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
25 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此  
26 敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前  
28 段、第2項。

29 中 華 民 國 113 年 8 月 23 日  
30 民事第三庭 審判長法官 陳宗賢  
31 法官 劉承翰

法官 林 萱

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後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 113 年 8 月 23 日

書記官 黃泰能