

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第80號

原告 詹雅慧

訴訟代理人 蔡奉典律師

被告 黃石德

追加 被告 黃金融

共同

訴訟代理人 王有民律師

複 代理人 曾澤宏律師

追加 被告 新大阜管理顧問有限公司

法定代理人 李敬平

訴訟代理人 陳瑾瑜律師

上列當事人間請求履行買賣契約事件，本院於民國112年12月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位之訴駁回。

被告黃石德及追加被告黃金融應給付原告新臺幣參佰玖拾萬元，
及其中新臺幣參拾萬元自民國106年11月9日起至清償日止，按週
年利率百分之5計算之利息。

追加被告黃金融應給付原告新臺幣參拾萬元，及自民國107年6月
14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘備位之訴駁回。

訴訟費用由被告黃石德及追加被告黃金融負擔其中百分之35，餘
由原告負擔。

本判決第二項原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹佰參拾萬元為被
告黃石德及追加被告黃金融供擔保後，得假執行。但被告黃石德

01 及追加被告黃金融如以新臺幣叁佰玖拾萬元為原告預供擔保後，
02 得免為假執行。

03 本判決第三項得為假執行。但追加被告黃金融如以新臺幣叁拾萬
04 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

05 原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 一、程序事項：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
08 訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之
09 聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；又
10 不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
11 非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3
12 款、第7款及第256條分別定有明文。查原告原起訴聲明為：
13 請求被告黃石德履行預售屋買賣契約書和確認書等文件等語
14 （見本院卷一第11頁）；嗣於民國112年3月28日以民事聲請
15 狀及聲明狀追加黃金融為被告，並先位主張依上開預售屋買
16 賣契約書和確認書契約之法律關係為請求，另備位主張依民
17 法第226條給付不能之法律關係為請求，而先位聲明為：被
18 告黃石德和追加被告黃金融等2人應於原告給付新臺幣（下
19 同）1170萬元之同時，將如附圖所示坐落臺中市○○區○○
20 段000000○000000○0○地號右側第3戶房地（暫編號：A8）
21 之所有權移轉登記予原告；另備位聲明為：（一）被告黃石
22 德和追加被告黃金融等2人應返還買賣價金30萬元，及自107
23 年3月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息；及被折抵3
24 0萬元勞務費返還，及自107年6月13日起至清償日止，按年
25 息5%計算之利息。（二）被告黃石德和追加被告黃金融等2
26 人應賠償原告360萬元懲罰性違約金，及自本狀繕本送達之
27 翌日起至清償日止，按年5%計算之利息。（三）被告黃石德
28 應與追加被告黃金融等2人賠償原告360萬元損害賠償費用，
29 及自本狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
30 息等語（見本院卷一第95至100頁）。而後，原告又於112年
31 8月25日以民事準備書（三）狀追加新大阜管理顧問有限公

司（下稱被告公司）為被告，並先位主張依買賣契約之法律關係及民法242條之規定為請求，另備位主張則依契約及繼承之法律關係為請求，而將先位聲明變更為：（一）追加被告公司應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地及其上同段1023建號即門牌號碼臺中市○○區○○路○○00巷00弄00號房屋（下稱系爭房地）之所有權全部移轉登記予被告黃石德及追加被告黃金融。（二）被告黃石德及追加被告黃金融，於取得系爭房地所有權後，應於原告給付1170萬元之同時，將系爭房地之所有權全部移轉登記予原告。（三）被告黃石德及追加被告黃金融應將坐落臺中市○○區○○段000號土地面積0.5坪之所有權移轉登記予原告；另將備位聲明變更為：（一）被告黃石德及追加被告黃金融應給付原告390萬元，其中30萬元自106年11月9日起、其中360萬元自本書狀繕本送達之翌日起至清償日止，均按年息5%計算之利息。

（二）追加被告黃金融應給付原告30萬元，及自107年6月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）前2項請求，願供擔保，請准宣告假執行等語（見本院卷一第323至337頁）。而後，原告再於112年9月8日以民事準備書(四)狀將先位聲明變更為：（一）追加被告公司應將系爭房地之所有權全部移轉登記予被告黃石德及追加被告黃金融。（二）被告黃石德及追加被告黃金融於取得系爭房地所有權後，應於原告給付1170萬元之同時，將系爭房地所有權全部移轉登記予原告。（三）被告黃石德及追加被告黃金融應將坐落臺中市○○區○○段000號土地面積0.5坪之所有權移轉登記予原告；另將備位聲明變更為：（一）被告黃石德及追加被告黃金融應給付原告390萬元，其中30萬元自106年11月9日起、其中360萬元自本書狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）追加被告黃金融應給付原告30萬元，及自107年6月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）前2項請求，願供擔保，請准宣告假執行等語（見本院卷一第427至431頁）。經核，原告所為上開追加、

變更、補充或更正事實上或法律上之陳述，均與上開規定相合，應予准許。

二、原告主張：

（一）先位之訴：緣被告黃石德與其兄長黃石義所共有坐落臺中市○○區○○段000000○000000○000000○0○地號之土地，與訴外人大毅建設股份有限公司（下稱大毅建設）於105年11月17日簽立合建契約書合建分屋，而於系爭206-10地號土地上規劃六米私設道路，另於兩側各建造3樓透天式別墅住宅共5戶，其中編號B2、B3等2戶房地分回被告黃石德所有，嗣被告黃金融（即被告黃石德姪子亦為其授權人身分）代表被告黃石德將系爭206-10地號土地上編號B2房地（下稱系爭B2房地）出售予原告，並於106年11月9日共同簽定「預售屋買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），被告黃金融並出具被告黃石德於106年6月15日親自簽署之授權書證明渠得以出售上開系爭B2房地。然於系爭買賣契約簽約前，被告黃金融於106年10月18日所簽立之「同意書」乃記載同意以1200萬元價格出售予原告即須刪除30萬元服務勞務費（下稱系爭勞務費），而該勞務費則係原告承辦被告黃石德及其兄長黃石義於000年00月間與大毅建設簽約合建開發案所需簽約文件及相關資料等事前整備，由黃石義即代表地主2人（含被告黃石德）於105年12月20日簽立「同意書」表示願意給付30萬紅包作為勞務費補償予原告者。從而，原告於系爭買賣契約議價時即遭刪減被告黃石德先前同意給付予原告之系爭勞務費30萬元，又被告黃金融於系爭買賣契約書簽約當日另收取原告開立同日即到期日106年11月9日、票號NGA-0000000號之即期支票30萬元簽約款，是系爭B2房地之出售價格應係1230萬元，而原告購屋所給付之價金計有遭扣除之30萬元勞務費及現金支票30萬元，是被告前已向原告收取之買賣價金款項合計為60萬元。嗣地主2人即被告黃石德及黃石義與建商大毅建設發生履約糾紛，大毅建設於108年3月25日寄發律師

01 函稱地主2人違約及涉犯詐欺等情，致原告所購買之系爭B
02 2房地未能建造而有延宕之情，而被告黃石德為使其與大
03 毅建設間所涉上開違約情形解套，乃要求原告改換選購他
04 戶位置，使系爭B2房地所在之系爭206-10地號土地得與登
05 記於大毅建設名下土地即系爭113-20地號交換以平息糾
06 紛，基此，被告黃石德之授權人即被告黃金融遂代被告黃
07 石德與原告協議另以八米計畫道路旁之系爭113-20、113-
08 30地號土地上編號A8房地（下稱系爭A8房地）與系爭B2房
09 地換戶補償，並於108年11月21日簽署「確認書」（下稱
10 系爭確認書）為據，是依系爭買賣契約及系爭確認書等文
11 件，可見雙方已就標的物、總價款、買賣坪數、付款方式
12 等重要事項約定明確，並互相同意。再觀之系爭買賣契約
13 第4條付款方式記載：「本契約簽訂完成」字樣，足見買
14 賣契約係雙方當事人合意，是依民法第345條規定買賣契
15 約成立，買受人對於出賣人自有請求履行買賣契約之權
16 利。然嗣被告黃石德與大毅建設於109年1月8日締結「補
17 充協議書」續行履約達成和解後，被告黃石德、黃金融2
18 人另將德興段113-20、113-30號土地與新大阜管理顧問有
19 限公司（下稱新大阜公司）簽訂合建分屋，而原告與被告
20 黃石德、黃金融2人之系爭買賣契約並未解除，被告黃石
21 德、黃金融2人仍負有將其等與新大阜公司合建分得之房
22 屋出售並將該屋所權移轉予原告之義務，且新大阜公司於
23 德興段113-20、113-30號土地上興建之6棟房屋均已完成，
24 並辦妥建物所有權第一次登記，而依被告黃石德、黃
25 金融與新大阜公司之合建契約第3條（1）所載：「甲方
26 （即被告黃金融、黃石德、訴外人李月雲）地主分回A1、
27 A2、A4建物」，然該合建契約書第3條（2）載：「雙方同
28 意房屋興建完成，李月雲為A4房屋、土地所有權人」，故
29 新大阜公司並無移轉該A4房地予黃石德或黃石義之義務，
30 而A1房屋之建坪為64.16坪，A2房屋之建坪為59.46坪，故
31 A2房屋之面積與原告原預定購買之系爭A8房屋面積55.87

01 坪之面積較為相近，是原告請求被告等人移轉予原告之房
02 地乃為A2房地。而被告黃石德、黃金融2人基於合建關
03 係，本有權請求新大阜公司將其等分得之房屋所有權移轉
04 登記予其等所有，惟被告黃石德等2人怠於行使其等權
05 利，而原告為被告黃石德等2人之債權人，自得依民法第2
06 42條代位請求之規定，請求新大阜公司將被告黃石德等2
07 人可分得之系爭A2房屋所有權移轉登記予被告黃石德等2
08 人；另因原告尚有購屋尾款1170萬元未給付予被告黃石德
09 2人，故黃石德2人應於原告給付1170萬元之同時，將系爭
10 A2房地所有權移轉登記予原告。又依系爭確認書第3條約
11 定，被告黃石德等2人應無償贈與同段200地號土地0.5坪
12 面積予原告，以利原告所購買系爭A2房地通行無礙。又原
13 告前曾於109年12月10日以LINE催告系爭A8（即後編A2）
14 房地興建進度，原告又於110年3月3日寄送書信予黃金融
15 夫婦稱宜請儘速開工建造交付，並於110年4月29日寄送臺
16 中公益路郵局存證號碼第000175號存證信函催告履約責
17 任，嗣發現系爭房屋已開工建造，原告卻未收到函知「開
18 工款」繳交事宜，故再於111年11月23日寄送臺中何厝郵
19 局存證號碼000532號存證信函予被告黃石德催告履行契
20 約，惟總是未果，故原告依買賣契約關係、民法第348條
21 及第242條之規定請求，以期維護買賣誠信等語。並先位
22 聲明：（1）追加被告新大阜公司應將系爭房地之房屋所
23 有權全部移轉登記予被告黃石德及追加被告黃金融。
24 （2）被告黃石德及追加被告黃金融，於取得系爭房地所
25 有權後，應於原告給付1170萬元之同時，將系爭房地所有
26 權全部移轉登記予原告。（3）被告黃石德及追加被告黃
27 金融應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地面積0.5坪
28 之所有權移轉登記予原告。

29 （二）備位之訴：系爭買賣契約之買賣標的物即坐落系爭206-10
30 地號土地之系爭B2房地，嗣經兩造合意將買賣標的物變更
31 為坐落系爭113-20地號土地上之系爭A8房地，又因被告黃

石德2人另委託被告新大阜公司於該113-20地號土地上興
建房屋，如認原約定之買賣標的物已不存在，此為可歸責
於被告黃石德等人之事由，致給付不能，則原告依民法第
256條規定解除系爭買賣契約，原告並以本書狀即準備書
(三)狀繕本之送達為解除契約之意思表示，系爭買賣契
約既經解除，則原告得請求被告黃石德等2人返還其等已
受領之30萬元買賣價金及自受領時起即106年11月9日起至
清償日止，按年息5%計算之利息；另依系爭買賣契約書第
12條約定：「雙方合意若有一方違反『預售屋買賣契約
書』而解除本契約，則為允諾賠償總價款之30%為違約賠
償金予對方，以示雙方誠意交易。」，則被告黃石德等2
人應賠償原告360萬元（計算式： $12,000,000 \times 30\% = 3,600,000$ ）之違約賠償金，暨自本書狀繕本即準備書(三)狀送
達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，是原告依民
法第226條第1項、第256條及第259條第1項第2款之規定及
系爭買賣契約第12條之約定為上開請求。另追加被告黃金
融之被繼承人黃石義於105年12月20日簽署同意書，同意
支付仲介費30萬元予原告，約定給付時間為「領取使用執
照支付仲介費同時」，而被告黃石德等2人與大毅建設之
第1期合建房屋於107年6月13日取得使用執照，又追加被
告黃金融於該同意書下方手寫：「雙方合意106年11月9日
簽立編號B2房地買賣合約書成立，即同意書即為失效，否
則該約解除，即此同意書回復生效。」等語，則系爭買賣
契約書既已解除，故此同意書應回復生效，故追加被告黃
金融應繼承黃石義之債務而給付原告該30萬元，暨自取得
使用執照之翌日即107年6月14日起至清償日止，按年息5%
計算之利息等語。並備位聲明：（1）被告黃石德及追加
被告黃金融應給付原告390萬元，其中30萬元自106年11月
9日起、其中360萬元自準備書(三)狀繕本送達之翌日起至
清償日止，均按年息5%計算之利息。（2）追加被告黃金
融應給付原告30萬元，及自107年6月14日起至清償日止，

01 按年息5%計算之利息。(3) 前2項請求，願供擔保，請准
02 宣告假執行。

03 三、原告對被告抗辯所為之陳述：

04 (一) 被告黃石德、黃金融雖辯稱其等已於000年0月間將系爭11
05 3-20號土地出售予追加被告新大阜公司，且新大阜公司就
06 系爭113-20號土地之建築規劃、房屋格局及外觀，均與原
07 告所提系爭確認書附件所示之編號A8房地不同，系爭A8房
08 地之規劃因現實已不存在而給付不能，故原告自不得依原
09 定約定請求將系爭A2房地之所有權移轉登記予原告云云。
10 然兩造於108年11月21日簽訂系爭確認書，將原告原購買
11 之房屋更換為坐落113-20及113-30地號土地上編號A8之建
12 物，並於系爭確認書第1條後面以手寫「仍以A8為主，會
13 配合建商分配」，且於確認書第2條記載：「雙方協定買
14 方所購買房屋以按原約出售的允建面積55.87坪為主，於
15 更換後之面寬5米A8房地建築面積若有增加，由買方自行
16 負擔。」等語，足見兩造簽訂系爭確認書時，系爭A8建物
17 並不存在，系爭確認書即預想到實際完工之建物與簽署確
18 認書時之建物會有位置、面積之變動，如系爭A8建物相較
19 原來兩造約定購買之坪數有所增加，則約定由原告負擔增
20 加之營建費用，故僅需為被告黃石德等人與建商合建坐落
21 於德興段113-20、113-30地號土地上由黃石德或黃石義分
22 配取得之建物，本均可作為兩造之買賣標的物。另被告黃
23 石德、黃金融雖抗辯系爭A2房地之土地面積與系爭預售屋
24 買賣契約約定標的之土地面積相差達4.07坪，而土地價格
25 1坪動輒好幾十萬元，兩造豈可能對變更標的後土地面積
26 增加應給付補償價金之事未做任何約定，故原告請求移轉
27 系爭A2房地所有權並無理由云云；然原告原本購買系爭B2
28 房地之私有面積為95.23平方公尺加上共有之中庭花園各
29 戶共有之面積為15.71平方公尺，合計系爭B2土地面積為1
30 10.94平方公尺（計算式：95.23+15.71=110.94），約33.
31 56坪（計算式：110.94×0.3025=33.56坪），而被告與新

大阜公司所簽合建契約書第3條記載系爭A2編號位置之土地面積33.03坪，則比系爭B2房地之土地面積33.56坪為少，且再就建物之「允建面積」而言，依系爭買賣契約書及確認書第2條之約定，原告所購系爭B2房地或系爭A8房地約定允建面積均為55.87坪，為不含陽平台之可售面積，而被告黃石德2人與新大阜公司所簽之合建契約書第3條所載系爭A2房地之允建建物面積59.46坪（即33.03坪×容積率180%=59.46坪，不含陽台），房屋之面積雖有差異，然被告黃石德等2人係為其等與合建建商達成變更合建條件而向原告提出更換買賣標的之請求，自無於系爭確認書所指又提出土地價差補償及建物允建面積補償價差之道理。退步言之，即便真有面積變動須補價差，亦非被告黃石德等人拒絕履約之合法理由。另被告黃石德等2人辯稱其等並無可歸責事由，故原告備位聲明請求被告黃石德2人給付違約金360萬元並無理由云云；惟系爭買賣契約原約定之買賣標的物為坐落206-10地號土地編號B2之房地，其後因被告黃石德等2人與建商大毅建設換地，故被告黃石德2人要求原告將買賣標的物變更為坐落系爭113-20地號土地之編號A8房地；嗣被告黃石德2人另委託被告新大阜公司於該德興段113-20、113-30地號土地上興建房屋，故縱認原約定之買賣標的物已因被告黃石德等2人與不同建商合建而不存在，則被告黃石德等人之給付不能，當係因被告黃石德等人與原合建之建商解除契約，並另與他人合作所導致，此為可歸責於被告黃石德等人之事由，致給付不能，是原告依民法第256條規定解除契約，並依系爭買賣契約書第12條約定，請求被告賠償360萬元之違約金，應屬有據。又該買賣契約有關違約金之約定，對買賣雙方均適用，並無不公平之處，故被告黃石德等2人主張違約金過高，並無理由。

（二）被告新大阜公司雖辯稱其對於原告與黃石德等2人間之系爭買賣契約自始至終均不知情，且基於債之相對性，原告

01 對其無直接請求之權利云云；然原告係依民法第242條規
02 定代位被告黃石德、黃金融行使權利，故被告新大阜公司
03 主張基於債之相對性，原告不得為本件之請求，恐有誤
04 解。又原告依民法第242條行使代位權，應審酌者為原告
05 對被告黃石德2人有無債權存在、被告黃石德2人對被告新
06 大阜公司有無債權存在，及被告黃石德2人有無怠於行使
07 權利，而與被告新大阜公司究否知悉原告與黃石德2人有
08 無系爭買賣契約無關。況原告於110年7月1日即寄送臺中
09 公益路郵局存證號碼000278號函予被告新大阜公司，要求
10 被告新大阜公司依系爭買賣契約及確認書履行，被告新大
11 阜公司亦已回函，故新大阜公司並非不知情。另被告新大
12 阜公司主張其於系爭土地上興建之房屋並無1棟房屋之面
13 寬、土地及建物面積與原告及被告黃石德等2人所簽訂系
14 爭買賣契約及確認書所載之房屋相符，故原告之請求無理
15 由云云；然系爭確認書第1條後段以手寫記載（仍以A8為
16 主，會配合建商分配），顯見兩造於簽訂系爭確認書時即
17 預想將來因合建而分配給被告黃石德2人之房屋可能會變
18 動位置，故兩造買賣之標的，仍應以建商實際分配予被告
19 黃石德2人之房屋為準，尚非僅得為系爭A8房地不可。又
20 系爭確認書第2條記載：「雙方協定買方所購房屋以按原
21 約書出售的允建面積55.87售坪為主，於更換後之面寬5米
22 編號A8房地建築面積若有增加由買方自行負擔（應以營建
23 成本計算）與賣方（係立書人）無關。」，亦顯見兩造於
24 簽訂系爭確認書時，因預計將來實際完工之房屋可能與原
25 約定之房屋面寬、面積或建築成本有出入，故約定買賣標
26 的之面寬、面積或建築成本以實際完工之房屋為準，可見
27 被告上開所辯，並無理由。

28 四、被告黃石德及追加被告黃金融則均以：以下情詞，以資抗
29 辯。

30 （一）被告黃石德與黃石義（即被告黃石德胞兄）共同委任黃金
31 融（即被告黃石義之子）於105年11月17日就其等共有坐

01 落臺中市○○區○○段000000○○000000○○000000○○0○地
02 號土地與大毅建設簽立合建契約書，約定由大毅建設擔任
03 承攬人興建房屋，第1期在北鄰新興路之113-16地號土地
04 上規劃編號A1至A4等4戶店鋪，及在南鄰8米計畫道路（即
05 同段207地號土地）之113-20地號土地上規劃編號A5至A9
06 等4至5戶住宅；第2期在北鄰207地號土地之206-10地號土
07 地上私設6米道路及規劃編號B1至B10等10戶住宅。而被告
08 黃石德就坐落206-10地號土地與大毅建設合建分回之6米
09 私設道路編號B2房地，於106年6月15日授權被告黃金融全
10 權處理買賣簽約及收取買賣價款等事宜。被告黃石德與黃
11 石義共同委任黃金融於106年11月9日就其等共有坐落206-
12 10地號土地受大毅建設合建分配之系爭B2房地，與原告簽
13 立系爭買賣契約書，約定買賣總價款1200萬元，原告以支
14 票號碼NGA0000000號、發票日106年11月9日、受款人為黃
15 金融及票面金額為30萬元之臺中商業銀行支票1紙作為簽
16 約款，當場交付予被告黃金融收受。嗣被告黃金融就系爭
17 B2房地，與原告合意更換為坐落同段113-20地號土地上編
18 號A8房地，並於108年11月21日簽立系爭確認書交付原
19 告，且有李月雲在場見證。被告黃石德、黃石義、黃金
20 融、李月雲、黃富彥（黃石義另1子）等人於109年1月8日
21 與大毅建設簽立補充協議書，約定：(1)將大毅建設因原
22 第1期計畫而分配取得之113之20地號土地及113之30地號
23 土地（權利範圍均全部，面積共計約191.71坪），與黃石
24 義等2人及李月雲所有206之10地號土地（權利範圍全部）
25 與206之12地號土地（應有部分10000分之7188）（以上面
26 積共計約191.71坪）進行互易；(2)將合建契約書之原第2
27 期計畫及相關權利義務關係，變更為補充協議書所載之合
28 建案，由被告黃石義等2人及李月雲將206之12地號土地
29 （應有部分10000分之2812）及206之13、206之14、204之
30 1地號土地（權利範圍均全部），與大毅建設上開經交換
31 取得之206之10地號土地（權利範圍全部）與206之12地號

01 土地（應有部分10000分之7188）進行合建，興建地上12
02 層地下2層之集合式住宅大樓。而被告就兩造間就系爭B2
03 房地業已成立系爭買賣契約本約之情事，不為爭執。

04 （二）至原告先位之訴部分：兩造間之買賣本約，就坐落系爭20
05 6-10地號土地之系爭B2房地，於108年11月21日合意變更
06 為坐落系爭113-20地號土地之系爭A8房地，經被告黃石德
07 等人與大毅建設於109年1月8日交換系爭113-20地號土
08 地，被告黃石德2人於000年0月間將系爭113-20地號土地
09 出售予追加被告新大阜公司，並於110年4月15日辦理所有
10 權移轉登記完畢，追加被告新大阜公司就系爭113-20地號
11 土地之建築規劃、房屋格局及外觀，均與原告提出系爭確
12 認書附件所示基地規劃配置圖之編號A8房地不同，現實亦
13 無建築與系爭A8房地相同格局、外觀之房屋，是系爭買賣
14 本約所示系爭A8房地之規劃因現實已不存在而給付不能，
15 原告當不得請求被告黃石德等人為原定之給付，亦即無從
16 請求將系爭A8房地移轉所有權登記予原告。至原告雖以10
17 8年11月21日確認書第1條後方有手寫記載「仍以A8為主，
18 會配合建商分配」等語，及系爭A2房屋之建坪59.46坪，
19 而原告原預訂購買之A8房屋面積55.87坪，兩者面積較相
20 近為由，請求被告移轉系爭A2房地予原告云云；然按系爭
21 確認書第4條約定：「其餘之約定，以按原本契約互負履
22 行」，可知就兩造就買賣標的，由系爭B2房地變更為系爭
23 A8房地，其餘部分則延續系爭買賣契約之約定，是應認系
24 爭買賣契約與系爭確認書間為債之變更契約關係。自系爭
25 確認書第1條文義解釋而言：「雙方合意更換坐落同段113
26 -20地號、113-30地號等2筆土地上編號A8房地（面寬5
27 米）」，後方手寫部分補充「仍以A8為主，會配合建商分
28 配」，均無同意原告得選擇編號A8以外之房地為買賣標
29 的，是兩造以系爭確認書變更買賣標的，並維持系爭買賣
30 契約書債之關係同一性，其中就房屋建坪部分，系爭確認
31 書第2條約定如建築面積有增加另由原告補足營建成本，

惟關於土地面積之增加，則未有補足價差之約定，且確認書第2條後段亦載明更換後之「面寬5米編號A8房地」，足認兩造有意特定買賣標的於編號A8房地之坐落位置，且延續系爭買賣契約之土地面寬5米及土地面積95.23平方公尺之約定；而原告請求移轉登記之編號A2房地，其房屋建築總面積為216.84平方公尺（約為65.59坪），土地面積為108.67平方公尺，土地面積顯與系爭買賣契約書所載編號B2房地之土地面積95.23平方公尺，差距達到13.44平方公尺（約4.07坪），而土地價值1坪動輒好幾十萬元，影響買賣價金金額甚多，兩造豈可能就土地面積增加補差價等情事未有任何約定之餘地。基上，顯見兩造確係以編號A8房地坐落位置為買賣標的，而未約定被告黃石德2人由建商分配取得之房地均得任由原告自由選擇。故此，斟酌系爭買賣契約書及確認書之債之給付關係，確認書之買賣標的僅限於系爭A8房地，而不及系爭A2房地，是原告就編號A2房地，實與被告黃金融、黃石德等2人間無任何債之關係存在，而原告主張確認書第1條約定後方之手寫部分，依民法第242條規定代位請求移轉系爭A2房地云云，洵屬無據。

（三）就原告備位之訴部分：就簽約款30萬元及其利息部分，被告黃金融、黃石德同意返還。另違約金360萬元及其利息部分，被告黃金融、黃石德否認有何可歸責事由，蓋因被告黃金融就系爭113-20地號土地另委由其他建商即新大阜公司辦理合建，合建條件與先前系爭A8房地之規劃有所不同，系爭A8房地有陷於給付不能之情事，為此已委請律師發函通知原告前來協商，原告收受律師函後，不僅未與被告黃金融協商，更發函堅持要求被告黃金融履行系爭買賣契約內容，顯見原告客觀上已有不配合建商分配之事實存在，而違反系爭確認書第1條之約定，則被告黃金融、黃石德與被告新大阜公司繼續履行109年8月3日合建契約書之約定，而無從依系爭確認書履行系爭A8房地之移轉所有

01 權登記義務，概非可歸責於被告黃金融、黃石德之事由，
02 原告主張被告黃金融、黃石德有違約情形，自屬無據。然
03 若鈞院認被告黃石德2人有可歸責之事由而應給付違約金
04 者，則原告請求之違約金亦有過高之情，被告黃石德2人
05 主張應依民法第252條規定予以酌減。另系爭買賣契約第1
06 2條約定之違約金，其性質屬於損害賠償預定性之違約金
07 性質，就此部分違約金不得更請求遲延利息損害，是原告
08 請求違約金360萬元之利息，並無理由，應予駁回。另原
09 告請求系爭勞務費30萬元部分，被告黃金融同意給付。惟
10 報酬30萬元利息部分，因前開報酬30萬元之給付義務，係
11 以「領取使用執照」為停止條件；然系爭206-10、113-20
12 等2筆地號土地陸續於111年、112年始取得使用執照，被
13 告黃金融先前曾於111年12月13日以太平宜欣郵局第588號
14 存證信函通知原告前來領取前開報酬30萬元，原告經合法
15 通知後未向被告黃金融領取，已陷於受領遲延，被告黃金
16 融依民法第238條規定，就前開報酬30萬元之利息無需支
17 付，則原告請求此部分，並無理由。

18 （四）並聲明：原告先、備位之訴均駁回。

19 五、被告新大阜公司：以下情詞，以資抗辯。

20 （一）原告追加新大阜公司為被告部分，其不同意，蓋因原告未
21 具體指出究係依民事訴訟法第255條第1項但書之何款規
22 定，原告突對被告新大阜公司為追加被告之請求，究否屬
23 於同一基礎事實，自有疑慮，又本件查無情事變更、抑或
24 訴訟標的對於數人必須合一確定之情事，更無此法律關係
25 之成立與本裁判有何牽連之情事，甚且，原告於起訴後之
26 9個月，始為此一追加之行為，實則有礙被告之防禦及訴
27 訟之終結，則原告此等追加被告之請求，實非有據。

28 （二）被告新大阜公司係於109年8月3日與被告黃石德、黃石義
29 及李月雲等人簽訂合建契約書，針對系爭113-20、113-30
30 等2筆土地進行合建之約定，該系爭合建契約書上，從未
31 提及原告詹雅惠，更未有任何約定涉及原告，尤被告黃石

01 德等人更從未曾告知其等與原告有何關係，是故，被告新
02 大阜公司對於原告是否有與被告黃石德等人簽訂任何契
03 約，完全不知情，故基於系爭合建契約之債之相對性，原
04 告對於被告新大阜公司，自無任何得以直接主張之權利甚
05 明。又原告依106年11月9日系爭買賣契約書、108年11月2
06 1日系爭確認書及民法第242條規定，代位被告黃石德等
07 人，向被告新大阜公司請求應將黃石德等2人可分得之房
08 屋所有權移轉登記予原告，原告請求移轉之標的物為系爭
09 房地即系爭A2房地，然觀諸原告所提106年11月9日系爭買
10 賣契約及108年11月21日確認書所約定之買賣標的物乃土
11 地部分占有面積95.23平方公尺、房屋部分建造面積55.87
12 坪、面寬為5米之房地；至原告請求移轉之房地，乃被告
13 公司興建之系爭A2房地即113-31地號土地，該A2房地之土
14 地面積為108.67平方公尺，惟原告所提系爭買賣契約書及
15 確認書所載之土地面積卻為95.23平方公尺，兩者相差13.
16 44平方公尺，換算為坪數即為4.06坪，又原告原本預購之
17 房屋部分建造面積為55.87坪，然目前被告所興建A2房地
18 之建物面積係216.84平方公尺，換算坪數即為65.59坪，
19 兩者相差足足9.72坪，何能逕認系爭A2之土地、建物與原
20 告原本預購之土地、建物係屬同一標的，即屬有疑，而原
21 告主張伊得以相同價格買受該等建坪相差高達近10坪之標
22 的物即系爭A2房地，顯與常情未合，無足採信。綜上，原
23 告於本件所欲請求轉讓之系爭A2房地，自上開所述各項客
24 觀條件觀之，均明顯與原告原本之系爭買賣契約書及確認
25 書所載之條件不同，價值更是顯不相當，實無從認定被告
26 公司所興建之該A2房地即為原告所得請求之標的物。

27 （三）並聲明：原告之先、備位之訴均駁回。

28 六、兩造不爭執事項（參本院卷二第86至88頁之言詞辯論筆
29 錄）。並依本案相關卷證或判決格式做部分文字修正或刪減
30 文句。

31 （一）被告黃石德與黃石義共同委任被告黃金融於105年11月17

日就渠等共有坐落臺中市太平區德興段113-16、113-20、206-10等3筆土地與大毅建設簽立合建契約書，約定由大毅建設興建房屋，第1期在北鄰新興路之113之16地號土地上規劃編號A1至A4等4戶店鋪，及在南鄰8米計畫道路（即同段207地號土地）之113之20地號土地上規劃編號A5至A9等4或5戶住宅；第2期在北鄰207地號土地之206之10地號土地上私設6米道路和規劃編號B1至B10等10戶住宅。

（二）被告黃石德就系爭206-10地號土地與大毅建設合建分回之6米私設道路編號B2房地（即系爭B2房地），於106年6月15授權被告黃金融全權處理買賣契約及收取買賣價金等事宜。

（三）被告黃石德與黃石義共同委任被告黃金融於106年11月9日就其等共有坐落系爭206-10地號土地受大毅建設合建分配之系爭B2房地（土地部分占有面積95.23平方公尺、房屋部分建造面積55.87坪，與原告簽立系爭買賣契約書，約定買賣價款為1200萬元，原告以支票號碼NGA0000000號、到期日106年11月9日、受款人為黃金融及票面金額為30萬元之臺中商業銀行支票1紙作為簽約款，當場交付予被告黃金融收受。

（四）被告黃金融之被繼承人黃石義於105年12月20日簽署同意書，同意給付原告協助處理換約、文書作業、交接事務等工作之報酬30萬元。黃金融於106年10月18日簽署同意書載「仲介費30萬元就刪除，照一般買賣購買編號B2的房屋30天內補正式合約書」。黃金融於106年11月9日於黃石義於105年12月20日所簽之同意書下方以手寫記載：「雙方合意106年11月9日簽立編號B2房地買賣合約書成立，即同意書即為失效。否則該約解除，即此同意書回復生效。」。

（五）系爭買賣契約書簽訂後，被告黃石德、黃金融之被繼承人黃石義就系爭B2房地坐落206-10地號土地與合建建商交換土地興建大樓。被告黃金融代理黃石德、黃石義2人於108

01 年11月21日與原告簽立確認書，並由李月雲（即黃金融之
02 配偶）在場擔任見證人。黃金融於該確認書手寫：「仍以
03 A8為主，會配合建商分配」；該確認書第3條記載：「賣
04 方允諾無償贈與同段207地號土地0.5坪面積，以俾利買方
05 所購房地所須出入通行無礙。」

06 （六）被告黃石德、黃石義及李月雲等人於109年8月3日就渠等
07 共有系爭113-20、113-30等2筆地號土地與被告新大阜公
08 司簽立合建契約書，約定由新大阜公司興建房屋，規劃編
09 號A1至A6等6戶房屋，其中編號A1、A2、A4共3戶，編號A
10 1、A2由被告黃石德、黃金融分得，編號A4由李月雲分
11 得，至於A3、A5、A6等3戶則由新大阜公司分得；同段207
12 地號土地之面積1.5坪轉移登記至新大阜公司名下。前開A
13 1、A2、A4房屋及其坐落基地目前仍登記於新大阜公司名
14 下，編號A2房地門牌號碼為臺中市○○區○○路○○00巷
15 00弄0號房屋及其坐落基地。該合建契約書第3條：合建之
16 分配的第(1)款議定甲方地主分回A1地坪117.84m²，建坪約
17 64.16坪；A2地坪109.2m²，建坪約59.46坪；A4地坪109.3
18 6m²，建坪約59.55坪。

19 （七）原合建建商大毅建設以被告黃石德等人未按合建契約書第
20 2條第(5)款約定履行，而於108年3月25日寄發律師函。被
21 告黃石德、黃金融2人與黃石義、李月雲及黃富彥等人於1
22 09年1月8日以大毅建設簽立補充協議書。

23 （八）被告新大阜公司之法定代理人李敬平於107年5月15日借款
24 130萬元予被告黃石義，此筆借款於109年8月3日與被告黃
25 石德、黃金融簽訂合建契約書時轉為之合建押金（見合建
26 契約書第4條第3項）。

27 （九）原告曾於109年12月9日、110年3月3日以信函催告被告黃
28 金融及李月雲夫婦履行系爭買賣本約。又於110年6月25日
29 110年慧字第1100427-002號覆函被告黃金融委任律師。被
30 告黃金融於110年4月20日委由律師寄發110民律字第00000
31 0000號律師函，而原告於110年4月27日110年慧字第11004

27-001號函覆律師。

(十) 原告曾於111年3月14日寄發臺中郵局607號存證信函予被告黃石德、黃金融2人。被告黃石德、黃金融2人之訴訟代理人於112年9月8日言詞辯論期日提出30萬元，表示該30萬元係給付原告之勞務費用，原告則拒絕受領。

七、本院得心證之理由：

(一) 先位之訴部分：

(1) 查原告主張被告黃石德與黃石義共同委任被告黃金融就渠等共有坐落臺中市○○區○○段000000○000000○000000○0○地號土地與大毅建設簽立合建契約書，被告黃石德就坐落206-10地號土地與大毅建設合建分回之6米私設道路編號B2房地，被告黃石德與黃石義共同委任被告黃金融於106年11月9日就渠等共有坐落206-10地號土地上系爭B2房地，與原告簽立系爭買賣契約書，嗣被告黃金融就系爭B2房地，與原告合意更換為坐落同段113-20地號土地上編號A8房地，並於108年11月21日簽立系爭確認書，而後被告黃石德、黃石義、李月雲等人於109年8月3日就渠等共有系爭113-20、113-30等2筆地號土地，另與被告新大阜公司簽立合建契約書，約定由新大阜公司興建房屋，規劃編號A1至A6等6戶房屋，而其中系爭A2房屋之建坪為59.46坪，另原告原預定購買之系爭A8房屋面積則為55.87坪等情，業據原告提出系爭買賣契約書、確認書及合建契約書等為證（見本院卷一第17至29頁、第35頁、第369至403頁），亦為被告所不爭執，是堪認原告就此等部分所為上開主張，洵屬可採。至原告主張伊得依系爭買賣契約及確認書之約定及民法第242條之規定，請求被告將系爭A2房地之所有權移轉登記予原告等情，則仍為被告所否認，且辯稱系爭113-20、113-30等2筆地號土地已另與被告新大阜公司簽立合建契約書，被告新大阜公司就系爭113-20號土地之建築規劃、房屋格局及外觀，均與原告提出之系爭確認書附件所示之編號A8房地不同，系爭A8房地之規劃因

01 現實已不存在而給付不能，故原告已不得請求依原定之給
02 付，請求被告將系爭A8或系爭A2房地之所有權移轉登記予
03 原告等情。是先位之訴之主要爭點乃為：被告辯稱就系爭
04 A8房地之所有權移轉義務已陷於給付不能，有無理由？

05 (2) 按所謂給付不能，係指在給付期或債務人得為給付之時期
06 有不能給付之情形而言，若在此等時期，給付已屬不能，
07 則不問其為永久不能抑一時不能，皆當然發生給付不能之
08 效果，縱債務人嗣後回復為可能給付，亦無從變更此已發
09 生之法定效果（最高法院89年度臺上字第2940號裁判參
10 照）。經查，觀諸系爭確認書第1條約定：「就出售坐落本
11 市○○區○○段000000地號土地上編號B2房地（圖示：編
12 號B10）予詹雅慧（原告）部分，為配合立書人（賣方）換
13 地而經買賣雙方合意更換坐落同段113-20地號、113-30地
14 號等2筆土地上編號A8房地（面寬5米）。（仍以A8為主，
15 會配合建商分配）」、第2條約定：「雙方協定買方所購房
16 屋以按原約出售的允建面積55.87售坪為主，於更換後之面
17 寬5米編號A8房地建築面積若有增加即由買方自行負擔（應
18 以營建成本計算）與賣方（係立書人）無關。」，可知兩
19 造變更原系爭買賣契約後，所約定之買賣標的業已特定為
20 如大毅建設基地規劃配置圖（參本院卷一第36頁）所示之
21 系爭A8房地，且其坐落位置亦依系爭確認書所附大毅建設
22 基地規劃配置圖所示而已予特定，實甚明確。又者，參諸
23 被告黃石德、黃金融與大毅建設、被告新大阜公司分別所
24 簽立之合建契約書所載，大毅建設係於8米計畫道路朝南之
25 113-20地號土地上規劃4戶（或5戶）住宅（即編號A5至A9
26 等房地）；然被告新大阜公司於113-20、113-30地號土地
27 上則規劃編號A1至A6等6戶房屋等情，亦有2份合建契約書
28 所附之基地規劃配置圖及新建示意圖等在卷可憑（見本院
29 卷一第135頁、第399頁），已足見大毅建設所規劃之系爭A
30 8房地，與新大阜公司所規劃之系爭A2房地，兩者之坐落位
31 置及面寬均顯有不同及差異甚明；況且，系爭A8及A2建物

之建築格局、外觀、建材及設備等亦均屬有別，此有該2份合建契約書所附之建材和設備表等在卷可參（見本院卷一第137至140頁、第373至374頁），是益徵該2建物之造價成本及外觀型式等亦已顯屬迥異無疑。承此，已堪認原告所指由被告公司興建之系爭A2房地與系爭確認書所載之系爭A8房地，兩者於客觀上係屬同一標的云云，當無從憑採。再者，依系爭確認書第4條約定：「其餘之約定，以按原本契約互負履行」，可徵兩造就系爭買賣契約之買賣標的，僅由系爭B2房地變更為系爭A8房地，而其餘部分則延續系爭買賣契約之約定無疑，從而，系爭A8房地延續系爭買賣契約有關土地面積之約定乃為95.23平方公尺，而系爭A2房地之土地面積則為108.67平方公尺（見本院卷一第349頁土地登記第二類謄本），兩者相差達13.44平方公尺（計算式： $108.67 - 95.23 = 13.44$ ）；又系爭A8房屋之建造面積為55.87坪，然系爭A2房地之建物面積係216.84平方公尺（見本院卷一第351頁建物登記第二類謄本），兩者相差達160.97平方公尺（計算式： $216.84 - 55.87 = 160.97$ ），在在可見系爭A2房地顯與原告預購之系爭A8房地實非屬同一標的，至甚明確。故此，被告黃石德等2人主張其等已不能依系爭確認書所載債之本旨給付系爭A8房地予原告，依社會觀念其等之給付已屬不能等語，當屬可採。

（3）又原告固主張依系爭認書第1條後方手寫記載「仍以A8為主，會配合建商分配」，及確認書第2條記載：「雙方協定買方所購買房屋以按原約出售的允建面積55.87坪為主，於更換後之面寬5米A8房地建築面積若有增加由買方自行負擔。」等情，可見兩造簽訂上開確認書時系爭A8建物並不存在，系爭確認書即預想到實際完工之建物與簽署確認書時之建物會有位置、面積之變動，如該A8建物比原來兩造約定購買之坪數有增加，則由原告負擔增加之營建費用，故系爭買賣契約書及確認書僅需被告與建商合建坐落於德興段113-20、113-30地號土地之約定僅需由被告黃石德或

黃石義分配取得之建物均可作為兩造之買賣標的物等情；然此亦為被告所否認。而查，參諸上開系爭確認書第1條、第2條之約定，業已依買賣契約本旨，就買賣標的物之系爭A8房地出售之位置約定如大毅建設之基地規劃配置圖、面寬為5米、面積為55.87坪等條件而已有所特定，另自系爭確認書第1條後方手寫記載「仍以A8為主」、第2條後段載明「面寬5米編號A8房地」等情，亦可知原告與被告黃石德等2人間實無明示同意得由原告任意選擇編號A8以外之其他房地作為系爭買賣契約之標的，而有意特定買賣標的係為系爭A8房地無疑，故而，當認原告主張依系爭買賣契約及確認書之上開約定，無論被告黃石德2人與任何建商合建坐落於德興段113-20、113-30地號土地上由黃石德或黃石義分配取得之建物，均可作為兩造系爭買賣契約之買賣標的物云云，不僅有違買賣契約應就構成買賣契約內容之要素（必要之點）即買賣標的物特定等達成雙方合致等情不符，亦顯與上開契約約定相悖，自委無足取。又者，原告雖主張伊購買系爭B2房地之私有面積為95.23平方公尺加上共有之中庭花園（即6米私設道路157.08平方公尺）各戶共有面積為15.71平方公尺，合計系爭B2土地面積為110.94平方公尺（計算式：95.23+15.71=110.94），土地坪數並不少於系爭A2房地之土地面積云云；然查，依系爭買賣契約書第5條及補充約定書補充約定(2)第1條第3項約定，該6米私設道路所有權係登記為賣方（即被告黃石德2人）所有（見本院卷第17頁、第187頁），並非登記予建物所有人所有，亦非系爭買賣契約之標的，乃為兩造所不爭執，是原告主張伊購買預售系爭B2房地之土地面積為110.94平方公尺，亦與系爭A2房地之土地面積相當云云，亦非可採。綜上，被告黃石德2人依系爭買賣契約及確認書所負移轉系爭A8房地所有權之債務確已不能實現，而已無從依債務本旨為給付，依上開說明，自屬給付不能之狀態，當堪認定無疑。從而，原告依買賣契約之法律關係、民法第242條規

01 定，提起先位之訴而主張上開先位聲明（請求移轉所有權
02 登記），均當嫌無據，不應准許。

03 （二）備位之訴部分：

04 （1）按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所
05 有權之義務；又因可歸責於債務人之事由，致給付不能
06 者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條之情形
07 時，得解除其契約，民法第348條第1項、第226條第1項、
08 第256條分別定有明文。經查，原告本得基於系爭買賣契約
09 請求被告黃石德2人將坐落206-10地號土地上系爭B2房地移
10 轉予伊，惟因被告黃石德等2人未按與大毅公司簽立之合建
11 契約書第2條第(5)款約定履行，致使原告預購之系爭B2房地
12 未能依約建造，嗣被告黃金融就系爭B2房地與原告更換為
13 坐落同段113-20地號土地上編號A8房地，又因被告黃石
14 德、黃石義及李月雲等人將113-20、113-30等2筆地號土地
15 另與被告新大阜公司簽立合建契約書，約定上開2筆土地重
16 新由被告新大阜公司規劃、興建房屋，致使A8房地陷於給
17 付不能之狀態，被告黃石德等人無法依債之本旨履行買賣
18 契約，已如前述，核屬係可歸責於被告之事由致給付不
19 能，則原告依民法第256條之規定解除系爭買賣契約，應屬
20 有據。又原告因之不能取得系爭A8房地所有權，並享受系
21 爭房地增值之利益，依前開規定，原告自得請求被告黃石
22 德及黃金融等2人賠償伊因此所受之損害。茲就原告備位聲
23 明之請求，是否有理由，說明如下：

24 （2）按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
25 規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自
26 受領時起之利息償還之；遲延之債務，以支付金錢為標的
27 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第259
28 條第2款、第233條第1項分別定有明文。經查，原告已依約
29 於106年11月9日以支票號碼NGA0000000、發票日106年11月
30 9日、受款人黃金融之即期支票1紙給付30萬元簽約款予被
31 告黃金融收受等情，業據原告提出支票為證（見本院卷一

第29頁），且為被告黃石德及黃金融2人所不爭執；而原告既已解除系爭買賣契約，亦為兩造所不爭執，則原告依系爭契約關係及民法第259條第2款、第233條第1項規定，請求被告黃石德、黃金融返還所受領之已付價金30萬元，及自受領時即106年11月9日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之利息，自屬有據。

- (3) 按違約金，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條第2項定有明文。復按違約金，有屬懲罰性質者，有屬損害賠償約定性質者；如屬前者，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，並得請求債務人賠償因遲延而生之損害、給付遲延利息；如屬後者，則應視為因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求因遲延而生之損害及遲延利息。是契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，觀諸民法第250條之規定及其修正理由自明（最高法院107年度台上字第1062號判決參照）。又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明定。而違約金額有無過高情形，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院109年度台上字第497號判決意旨參照）。查原告乃主張被告黃石德、黃金融應賠償伊360萬元違約賠償金，及自準備書(三)狀送達翌

01 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；而查，依系爭買
02 賣契約書第12條約定：「雙方合意若有一方違反『預售屋
03 買賣契約書』而解除本契約，則為允諾賠償總價款之30%為
04 違約賠償金予對方，以示雙方誠意交易。」，又本件係因
05 可歸責於被告黃石德、黃金融之事由致給付不能，原告已
06 依民法第256條規定解除系爭買賣契約，亦如前述，則原告
07 依上開契約約定請求被告黃石德、黃金融給付總價款1200
08 萬元之30%即360萬元（ $12,000,000 \times 30\% = 3,600,000$ ）之違
09 約賠償金，自屬有據。然審之前揭條項應屬給付遲延時應
10 支付損害賠償總額預定性之違約金，應視為就因遲延所生
11 之損害已依契約預定其賠償，亦如前述，則依前揭說明，
12 不得更請求給付遲延利息，是原告就違約金部分併請求給
13 付法定遲延利息，洵屬無據。另被告黃石德、黃金融雖抗
14 辯原告請求之違約金有過高之情，應予以酌減云云；然本
15 院審酌目前於系爭113-20地號土地上由被告新大阜公司重
16 新規劃、興建之房屋價格業已超過2,500萬元，此有原告所
17 提591實價登錄平台銷售廣告在卷可參（見本院卷二第73至
18 74頁），亦未為被告黃石德、黃金融所爭執，則堪認原告
19 原本得享有系爭A8房地增值之利益，確已超過伊簽約時房
20 地總價款即1200萬元1倍以上，原告所受損害非輕無疑，從
21 而，原告依系爭契約上開約定請求被告黃石德、黃金融給
22 付360萬元違約金，堪認屬適當，尚無依民法第252條規定
23 予以酌減之必要。

- 24 （4）又原告主張被告黃金融應給付伊系爭勞務費30萬元，及自1
25 07年6月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分：經
26 查，被告黃金融之被繼承人黃石義於105年12月20日簽署同
27 意書，同意支付原告30萬元作為原告協助處理被告黃石德
28 等人與大毅建設間有關113-16、113-20、206-10等土地之
29 契約換約文書及交接事務等工作之報酬，並約定於「領取
30 使用執照支付仲介費同時給付」等情，而被告黃金融於該
31 同意書下方註記：「雙方合意106年11月9日簽立編號B2房

01 地買賣合約書成立，即同意書即為失效，否則該約解除，
02 即此同意書回復生效」等語（見本院卷一第23頁），均為
03 兩造所是認，是原告既已解除系爭買賣契約，依上開約
04 定，則該同意書即回復生效甚明。又被告黃金融為被繼承
05 人黃石義之繼承人，依法承受被繼承人財產上之一切權
06 利、義務，是依上開同意書之約定，原告主張被告黃金融
07 應給付仲介費30萬元予原告，及自大毅建設取得使用執照
08 之翌日即107年6月14日（107年6月13日發照，見本院卷第3
09 65頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，應屬有據。

10 八、綜上所述，原告依買賣契約法律關係及民法第242之規定，
11 請求先位聲明：（一）追加被告新大阜公司應將系爭房地所
12 有權全部移轉登記予被告黃石德及追加被告黃金融。（二）
13 被告黃石德及追加被告黃金融，於取得系爭房地所有權後，
14 應於原告給付1170萬元之同時，將系爭房地所有權全部移轉
15 登記予原告。（三）被告黃石德及追加被告黃金融應將坐落
16 臺中市○○區○○段000地號土地面積0.5坪所有權移轉登記
17 予原告，於法均無理由，不應准許；另原告備位聲明請求：
18 （一）被告黃石德及追加被告黃金融應給付原告390萬元，
19 及其中30萬元自106年11月9日起至清償日止，按年息5%計算
20 之利息。（二）追加被告黃金融應給付原告30萬元，及自10
21 7年6月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
22 應予准許；至原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
23 回。

24 九、本判決第2項原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，請准為假
25 執行之宣告，經核尚無不合，爰酌定相當之擔保金額准許
26 之；本判決第3項原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾5
27 0萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣
28 告假執行；至原告陳明願供擔保聲請假執行，僅促使法院職
29 權發動，不另為假執行准駁之諭知。又本院認有依職權宣告
30 准被告黃石德、黃金融預供擔保免為假執行之必要，爰依民
31 事訴訟法第392條第2項規定宣告被告黃石德、黃金融預供相

01 當之擔保而免為假執行。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，
02 其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

03 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
04 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

05 十一、訴訟費用之負擔：依民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
07 民事第五庭 法 官 許惠瑜

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
12 書記官 林靖淳