

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第243號

原告 曾義豐

訴訟代理人 王朝璋律師

被告 嘉明機械股份有限公司

兼

法定代理人 江駿閔

共同

訴訟代理人 張績寶律師

複代理人 莊惠祺律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告嘉明機械股份有限公司應於原告給付新臺幣1億6,100萬元之同時，將臺中市北區錦村段12-5、12-6、12-28、12-29、12-30、12-31、12-67、12-173地號土地及其上同段5134建號建物之所有權移轉登記予原告。

二、被告嘉明機械股份有限公司應給付原告新臺幣950萬元，及自民國113年6月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔99%，餘由原告負擔。

五、本判決第二項於原告以新臺幣317萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣950萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

原告起訴聲明請求被告嘉明機械股份有限公司(下稱嘉明公

01 司)應將臺中市北區錦村段12-5、12-6、12-28、12-29、12-
02 30、12-31、12-67、12-173地號土地及同段5134建號建物
03 (下合稱系爭不動產)所有權移轉登記予原告(見本院卷第1
04 1頁)。嗣於訴訟進行中，追加嘉明公司之法定代理人江駿閎
05 為被告，並聲明請求如下貳、原告聲明欄所示(見本院卷第4
06 31頁)，核屬請求之基礎事實同一，與民事訴訟法第255條第
07 1項但書第2款規定相符，應予准許。

08 貳、實體方面

09 一、原告主張：伊於民國112年9月19日向嘉明公司購買系爭不動
10 產，約定買賣價金為新臺幣(下同)1億9,100萬元(下稱系
11 爭買賣契約)。伊業於訂約當日給付、112年10月16日分別
12 給付簽約款1,000萬元、用印款2,000萬元，且於113年2月29
13 日交付其身分證正反面影本予訴外人即承辦地政士蔡雅玲，
14 並於同年3月4日完成買方之用印手續。然嘉明公司迄未依系
15 爭買賣契約第3條、第8條約定，履行交付系爭不動產權狀正
16 本、其身分證正反面影本暨其他移轉登記所需文件(下稱系
17 爭用印文件)之給付義務，且未於同年月23日移轉系爭不動
18 產所有權予伊。伊於113年3月27日發函催告嘉明公司於文到
19 7日內交付系爭用印文件，未獲置理，嘉明公司因可歸責於
20 己之事由，違反上開給付義務，依約應給付以已收價金3,00
21 0萬元加倍之懲罰性違約金，伊一部請求嘉明公司給付1,000
22 萬元之違約金。又江駿閎另尋仲介出售系爭不動產，顯惡意
23 違約而屬執行嘉明公司業務違反法令，且故意詐取伊給付之
24 價金而違反善良風俗，致伊受有損害，應賠償伊1,000萬
25 元。爰依系爭買賣契約第3條、第12條第2項及第3項約定、
26 民法第348條第1項、第184條第1項前段、後段、公司法第23
27 條第2項之規定，提起本件訴訟，請求擇一為有利判決等
28 語，並聲明：(一)嘉明公司應將系爭不動產所有權移轉登記予
29 原告。(二)嘉明公司應給付原告1,000萬元，及自113年6月7日
30 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)江駿閎應給
31 付原告1,000萬元，及自113年6月7日起至清償日止，按週年

01 利率5%計算之利息。(四)上開二項聲明，如任一被告已為給
02 付，其餘被告於該給付範圍內同免其責任。(五)第二項、第三
03 項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：嘉明公司係向訴外人購買系爭不動產，嗣因資金
05 不足轉售原告，並約定如嘉明公司需要資金，原告願意先補
06 足。嘉明公司係於112年12月8日方取得系爭不動產所有權，
07 屬非可歸責於己之事由，致無法提出系爭用印文件。嗣嘉明
08 公司即授權蔡雅玲代理向原告、訴外人即原告配偶柯添榛催
09 告提出移轉登記所需文件，未獲原告置理，故於113年3月20
10 日依系爭買賣契約第12條第1項規定，解除系爭買賣契約，
11 該意思表示於同年月21日送達原告，嘉明公司已無移轉系爭
12 不動產所有權之義務，亦無違約之情形。另本件非江駿閎執
13 行嘉明公司業務，亦無違反法令之侵權行為，原告不得請求
14 江駿閎賠償等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行
15 之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
16 執行。

17 三、得心證之理由：

18 (一)嘉明公司依民法第348條第1項及系爭買賣契約之約定，應將
19 系爭不動產所有權移轉登記為原告所有。

20 1.物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權
21 之義務，民法第348條第1項定有明文。本件原告於112年9月
22 19日向嘉明公司購買系爭不動產，成立系爭買賣契約，約定
23 買賣價金為1億9,100萬元等事實，為兩造所不爭執(見本院
24 卷第476頁)，是兩造既就系爭不動產成立買賣契約，則原告
25 請求嘉明公司將系爭不動產所有權移轉登記予原告，即屬有
26 據。

27 2.嘉明公司雖抗辯因原告未依約指定登記名義人，故依系爭買
28 賣契約第12條約定解除該買賣契約，並無移轉登記之義務等
29 語。然查：

30 (1)契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催
31 告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第25

01 4條定有明文。又買受人因可歸責於自己之事由，至違反本
02 契約之約定，經出賣人定期催告仍不履行者，出賣人得解除
03 契約，此觀系爭買賣契約第12條第1項約定即明。依上開法
04 條與兩造約定，可見本件債權人須經定相當期限催告其履
05 行，債務人於期限內仍不履行時，債權人方取得契約解除
06 權，始得為解約之意思表示。

07 (2)債務人之遲延責任，因債務人依債務之本旨提出給付而消
08 滅，以後即免遲延責任。又債權人非因債務人遲延給付，當
09 然取得契約解除權，必定相當期限催告其履行，如於期限內
10 不履行時，始得解除契約(最高法院58年台上字第715號、85
11 年度台上字第2220號判決意旨參照)。是債權人於債務人給
12 付遲延時，如定期催告債務人，而債務人已於期限內履行
13 者，即不得解除契約。

14 (3)考諸被告係抗辯其於112年12月12日、同年月15日、同年月1
15 8日、同年月22日、同年月26日、113年2月28日多次授權蔡
16 雅玲代理嘉明公司催告原告提供登記名義人資料，然原告未
17 於催告期限內履行，又於113年2月27日發函要求原告協商解
18 決違約賠償事宜，故於同年3月20日通知原告，嘉明公司依
19 系爭買賣契約第12條第1項規定為解約意思表示(見本院卷第
20 580至583頁)。惟審酌原告於113年2月29日交付身分證正反
21 面影本予蔡雅玲收訖，並於同年3月4日於系爭不動產之所有
22 權移轉買賣契約書完成買方用印手續乙節，為兩造所不爭執
23 (見本院卷第435頁)，可見無論嘉明公司是否有經由蔡雅玲
24 向原告催告、該催告是否生合法效力，原告於嘉明公司為解
25 除系爭買賣契約前，已經依債之本旨完成買方用印手續，縱
26 有遲延責任，亦已消滅，嘉明公司不得再依上開約定解除契
27 約，是系爭買賣契約尚未因此失效。

28 3.本件被告僅抗辯原告未依約指定登記名義人完成用印手續，
29 故解除系爭買賣契約(見本院卷第433頁)，則嘉明公司解約
30 既未生合法效力，則原告依系爭買賣契約約定，請求嘉明公
31 司履行出賣人使原告取得系爭不動產所有權之義務，要為可

01 採。

02 (二)原告應於嘉明公司移轉系爭不動產所有權登記之同時，給付
03 嘉明公司1億6,100萬元之價金。

04 1.買賣契約為雙務契約，買賣標的物如為不動產，除法律有特
05 別規定或契約另有約定，出賣人行使同時履行抗辯權為合法
06 者，買受人應於出賣人為標的物所有權移轉登記之同時，負
07 履行給付價金之義務（最高法院112年度台上字第2638號判
08 決意旨參照）。

09 2.系爭買賣契約業已成立，且被告解約意思表示不生效力，已
10 如前述。又系爭買賣契約第3條約定原告關於系爭不動產各
11 期價金之給付，與嘉明公司應履行移轉系爭不動產所有權予
12 原告之各項義務互為同時履行之條件（見本院卷22頁），而
13 原告不爭執其僅給付嘉明公司3,000萬元之買賣價金（見本
14 院卷第476頁），則尚有1億6,100萬元之價金未給付。故嘉
15 明公司就其應移轉系爭不動產所有權予原告之義務，與原告
16 應給付1億6,100萬元買賣價金，主張屬於對待給付，而請求
17 原告同時給付剩餘價金予嘉明公司（見本院卷第593頁），
18 要無不合。

19 (三)原告依系爭買賣契約第12條第2項約定，得請求嘉明公司給
20 付懲罰性違約金950萬元。

21 1.出賣人因可歸責於自己之事由，致違反本契約之約定，經買
22 受人定期催告仍不履行者，買受人除得解除契約外，亦得請
23 求出賣人加倍返還已收之所有價金，作為懲罰性違約金，如
24 有其他損害，並得請求賠償；有第一款、第二款之情形，經
25 他方催告而於催告期間履行者，並應按每日以買賣總價款萬
26 分之五支付遲延罰金，系爭買賣契約第12條第2項、第3項定
27 有明文。

28 2.考諸系爭買賣契約第3條、第8條第4項約定，原告與嘉明公
29 司應於112年10月16日備齊移轉登記所需證件及用印，並應
30 自約定交付證件、用印備齊之日起一周內辦理所有權移轉登
31 記（見本院卷第22、25頁），是雙方已約明繳交移轉登記所需

01 文件之期限為112年10月16日，並應於同年月23日前辦理所
02 有權移轉登記。原告於113年3月4日依約完成買方用印手
03 續，並於同年月27日以存證信函通知嘉明公司應於7日內，
04 交付系爭用印文件，並經嘉明公司於同年月29日收受，有上
05 開存證信函與回執可憑(見本院卷第121至126頁)；蔡雅玲已
06 於前一次買賣結案時，將系爭不動產所有權狀正本等相關文
07 件交付給嘉明公司，且嘉明公司迄至本院於114年5月8日訊
08 問蔡雅玲止，仍未備齊系爭用印文件以完成用印手續乙情，
09 為蔡雅玲證述明確(見本院卷第553至555頁)，足見嘉明公司
10 未依約提出系爭用印文件，且經原告定期催告仍未履行。況
11 系爭用印文件已處於嘉明公司實力支配範圍下，而嘉明公司
12 所為解約意思表示並不合法，業如前述，當認其未提出系爭
13 用印文件完成用印程序，屬於可歸責於嘉明公司之事由。基
14 此，原告依系爭買賣契約第12條第2項規定，請求嘉明公司
15 賠償懲罰性違約金，即為可取。

16 3.約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
17 2條定有明文。又違約金之約定是否過高，應依違約金係屬
18 於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前
19 者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情
20 形，並應參酌債務人違約時之一切情狀以為酌定標準(最高
21 法院87年度台上字第2563號、109年度台上字第2079號判決
22 意旨參照)。又約定之違約金苟有過高情事，法院即得依民
23 法第252條規定核減至相當之數額。此項核減，法院得以職
24 權為之，亦得由債務人訴請法院核減(最高法院88年度台上
25 字第564號判決意旨參照)。

26 4.系爭買賣契約第12條第2項既已約明如有其他損害亦得請求
27 賠償，且明定出賣人應加倍返還已收之所有價金為懲罰性違
28 約金，足認該違約金約定性質為懲罰性違約金。審酌原告因
29 嘉明公司迄未提出系爭用印文件以完成系爭不動產所有權移
30 轉登記，尚須另事請求，衡情當受有支出一定程序成本之損
31 害；兼衡原告已先行支付嘉明公司3,000萬元，使其與前手

01 間之買賣得順利進行，且就該買賣願意支付江駿閎400萬元
02 之酬謝金(見本院卷第214至215頁)；嘉明公司經原告於113
03 年3月4日用印後仍不願履約，江駿閎甚至對外表示希望系爭
04 買賣契約破局，已有許多建商表示可以處理，依照法律規定
05 也不可能罰到3,000萬元，且自原告催告至提起本件訴訟，
06 均未有履約意願(見本院卷第100至104頁)；且兩造既已於系
07 爭買賣契約約明應給付懲罰性違約金，資以嚇阻、懲罰嘉明
08 公司債務不履行之行為等一切情狀，本院認原告本件一部請
09 求違約金1,000萬元，容屬過高，應酌減為950萬元為適當。

10 5.至原告主張嘉明公司尚應依系爭買賣契約第12條第3項約
11 定，給付遲延罰金云云。然細譯該約定文義係指「經他方催
12 告而於催告期間履行者」應支付遲延罰金，即以陷於給付遲
13 延，然經催告後已完成給付義務者為限。再比諸同條第1
14 項、第2項規範者為「經定期催告仍不履行」者，買賣另一
15 方得解除契約並請求損害賠償、懲罰性違約金，足徵二者所
16 欲處理之違約情形不同，倘經催告仍未履行者，使另一方取
17 得解約權；經催告後即履行者，其違約情節尚未達解約之程
18 度，則得請求遲延罰金。本件嘉明公司於原告催告後仍未履
19 行，且原告亦選擇請求懲罰性違約金，即屬系爭買賣契約第
20 12條第2項情形，核與同條第3項要件不符，故原告上揭主
21 張，尚乏所憑。

22 (四)原告依民法第184條第1項前段、後段、公司法第23條規定，
23 請求江駿閎賠償1,000萬元，並無可取。

24 1.因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示；故意
25 以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠償責
26 任，民法第92條第1項本文、第184條第1項後段亦有明文。
27 該所稱詐欺，係指對表意人意思形成過程屬於重要，而有影
28 響之不真實事實，為虛構、變更或隱匿之行為，故意表示其
29 為真實，使表意人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言。
30 又主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責
31 任(最高法院44年台上字第75號、111年度台上字第176號判

決意旨參照)。

2.原告固主張江駿閎自始無履約真意，而以締結系爭買賣契約致原告陷於錯誤而給付3,000萬元，然該3,000萬元遭江駿閎據為己有等語，並以江駿閎與訴外人馮建勝錄音譯文為憑。然觀諸上開二人對話譯文，江駿閎雖曾表示：「我是認為最好破局啦，因為有很多建商在背後跟我說，這個他們處理就好了，接下去別人給我們的利潤又多了，可以乘以2」等詞(見本院卷第66至67頁)。惟考諸蔡雅玲於112年12月12日通知原告與嘉明公司進行用印程序，原告表示買賣雙方還要討論，尚不提供相關文件，嘉明公司亦以原告欲變更契約內容而不願提供用印資料乙節，業據蔡雅玲證述在卷(見本院卷第551頁)；原告於113年2月18日提出新一份契約書，然兩造未達成意思合致。嗣被告於113年2月29日寄送律師函通知原告，因原告未遵期提出用印文件，故應於7日內討論違約賠償，原告於同年3月4日完成買方部分之用印手續等情，亦為兩造所不爭執(見本院卷第477頁)，是於江駿閎為上開談論內容前，原告與嘉明公司就系爭買賣契約之履約已生爭議，自難僅以江駿閎於113年3月間曾表達希望系爭買賣契約無法繼續履行，即遽認其於締結契約時有何施行詐術之故意。

3.又嘉明公司係向他人購置系爭不動產，因資金不足欲向原告借款，後改為嘉明公司取得系爭不動產後再轉賣予原告，故兩造簽立系爭買賣契約，二次買賣契約僅差距一日。且因嘉明公司和前手購買系爭不動產時，欲以貸款方式進行，如貸款成數不足，將致無法給付第一次買賣之價金，故原告與嘉明公司乃於系爭買賣契約第3條完稅款約定，如嘉明公司需要資金，原告願先補足款項予嘉明公司一情，為兩造陳明在卷(見本院卷第266至267、214至215頁)，並有系爭買賣契約可參(見本院卷第22頁)，核與蔡雅玲之證述相符(見本院卷第550至551頁)，足見原告與嘉明公司訂立系爭買賣契約前，即知悉嘉明公司資金困難，係經原告自己評估後，願意以轉賣並提前給付部分價金方式，提供資金予嘉明公司履行

01 對前手之給付義務。

02 4.系爭不動產之原所有權人曾發生資金問題，無法及時繳納稅
03 款900萬元，曾問嘉明公司得否代墊，嘉明公司再轉問原告
04 是否願意幫忙，經原告拒絕，但嘉明公司認為此部分即屬系
05 爭買賣契約第3條完稅款特別約定範圍乙節，為蔡雅玲證述
06 明確(見本院卷第551頁)；原告於113年2月18日提出新一份
07 買賣契約，欲將系爭土地旁之10-5、10-6地號土地一併納入
08 與嘉明公司間之買賣標的(見本院卷第218、239至243、290
09 頁)，然最終未達成合意。則觀諸系爭買賣契約履約過程，
10 兩造既就契約內容、依約應負之給付義務均尚有疑義，雙方
11 並互相指責對方有債務不履行情形，嘉明公司因而認為原告
12 未遵守履約條件而欲解約，自無從以之論斷江駿閎自始無履
13 約真意，僅為故意詐取原告給付之3,000萬元款項。

14 5.原告復未提出其他事證舉證以實其說，則其主張江駿閎故意
15 為履約詐欺，成立民法第184條第1項或公司法第23條之侵權
16 行為，均無可採。

17 (五)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
18 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
19 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
20 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
21 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
22 週年利率為5%，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前
23 段、第203條規定可明，原告並得按上開規定請求被告給付
24 遲延利息。

25 四、綜上所述，原告依民法第348條第1項規定、系爭買賣契約第
26 3條、第12條第2項約定，請求嘉明公司將系爭不動產所有權
27 移轉登記予原告，並應給付950萬元，及自民事理由一狀繕
28 本送達之翌日即113年6月7日起(見本院卷第207、265
29 頁)，至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有
30 理由，應予准許；逾該範圍之請求，則無理由，應予駁回。

31 五、兩造就本判決主文第二項部分均陳明願供擔保聲請宣告假執

01 行或免為假執行，經核原告勝訴部分，與規定相符，爰分別
02 酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之
03 聲請已失所依附，應併予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
05 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
06 此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
08 段。

09 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日
10 民事第二庭 法 官 鍾宇嫣

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日
15 書記官 林錦源