臺灣臺南地方法院民事判決

109年度重訴字第377號

原　　告　業晟企業有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭貴名

訴訟代理人　蔡東泉律師

被　　告　張松

訴訟代理人　陳適庸律師

參 加 人　吳朝輝

訴訟代理人　郭俐瑩律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國110年11月17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、原告業晟企業有限公司(下逕稱業晟公司)起訴主張：

㈠原臺南市○○區○○○段0000○000000地號土地、面積分別為13,137㎡、1,154㎡，合計14,291㎡，約4,323坪(下分稱系爭1304、1311-7地號土地，合稱系爭2筆土地)原為被告張松(下逕稱張松)所有、權利範圍全部；系爭2筆土地上坐落之同段65-1、65-3、65-4、65-7、2638、3661-1、3661-3、3661-4、3661-6等9筆建物(下合稱系爭建物)，及同段65-8、65-9、3661-2、3661-5建號建物為訴外人周桂如所有。

㈡張松、周桂如於民國100年4月20日，將系爭2筆土地其中約3,000坪及系爭建物，以每坪新臺幣(下同)5萬元、合計1億5千萬元，出賣予業晟公司及訴外人嵩峰科技股份有限公司(下逕稱嵩峰公司，業晟公司、嵩峰公司之法定代理人皆為鄭貴名)，張松、周桂如並與業晟公司、嵩峰公司簽立不動產買賣契約書(下稱系爭0420買賣契約)。

㈢張松、周桂如、業晟公司、嵩峰公司復於100年5月4日簽立

買賣契約附註條款⑴，約定系爭2筆土地分割移轉予業晟公司、嶺峰公司之位置(下稱系爭0504附註條款)；再於100年5月31日簽立買賣契約附註條款⑵，約定嶺峰公司放棄購買，買賣標的物改由業晟公司購買(下稱系爭0531附註條款)。依系爭0504附註條款，張松應將附圖二所示A3位置土地中，再分割出348㎡(下稱系爭348㎡土地)出售予業晟公司，但張松卻違約，而於104年7月28日將A3位置土地全部出賣予參加人吳朝輝(下稱吳朝輝、系爭吳朝輝買賣契約)。

㈣系爭0420買賣契約第9條、第10條約定：賣方（即張松）擔保本標的物產權權利完整且清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地等情事……賣方違反前條第1項約定，致影響買方(即業晟公司)權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約，回復原狀。賣方須按買賣房地總價款百分之15支付違約金予對方，買方不得另行請求損害賠償等語。

㈤本件買賣標的總價金1億5千萬元，百分之15之違約金為2,250萬元，考量張松違約之情況，業晟公司請求百分之8之違約金即1,200萬元【計算式：1億5千萬元×8%】。並聲明：張松應給付業晟公司1,200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷第15頁)。

二、張松則以：系爭348㎡土地並非兩造買賣之標的物，系爭0504附註條款所約定系爭348㎡土地買賣之性質為預約，尚非買賣；伊與吳朝輝簽立系爭吳朝輝買賣契約時，已告知吳朝輝，須分割出系爭348㎡土地，以每坪5萬元出售予業晟公司，此亦為業晟公司所同意，業晟公司並於107年6月1日與吳朝輝簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭107年買賣契約)，伊並未違約；兩造在100年5月30日分割系爭1304地號土地時發現該土地並非全部為工業區土地，有部分是農牧用地，系爭348㎡土地之位置為農牧用地，依社會通念，張松給付工業區土地已屬不能，此乃非可歸責於兩造之事由，兩造互免

給付義務，買賣關係消滅等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行(見本院卷第109頁)。

三、吳朝輝則表示：系爭348㎡土地應以地政機關能否准許分割為依據，業晟公司之主張無理由等語。

四、兩造不爭執事項(見本院卷第480、481頁)：

㈠100年間，系爭1304、1311-7地號土地、面積分別為13,137㎡、1,154㎡，合計14,291㎡(約4,323坪)，登記為張松所有、權利範圍全部；系爭2筆土地上坐落之系爭建物，登記為周桂如所有(見本院卷第27至30頁)。

㈡100年4月20日，張松、周桂如與業晟公司、嵖峰公司簽立系爭0420買賣契約，約定：周桂如、張松將系爭建物暨系爭2筆土地如附圖一【按即本院卷第49頁附圖】所示A位置約1,000坪出賣予嵖峰公司、將B位置約2,000坪土地出賣予業晟公司，總價款為1億5千萬元；特約事項五記載簽約後賣方需先辦理分割，分割時以不影響地上建物為原則等語(見本院卷第39至51頁)。

㈢100年5月4日，張松、周桂如與業晟公司、嵖峰公司再簽立系爭0504附註條款，約定：賣方依建物現況及相關法令規定提供土地分割方案如附圖二【按即本院卷第57頁】，買賣雙方協議第1期土地分割依虛線辦理，分割後A1+B1面積合計4,383㎡約1,325.85坪出售嵖峰公司，A2+B2面積合計4,892㎡約1,479.83坪出售業晟公司，A1地上建物建號65-1、65-4、65-7、3661-3、3661-4、3661-6移轉嵖峰公司，A2地上建物建號65-3、2638、3661-1移轉業晟公司，出售價格先依第1期土地分割後面積計算，買方需如期配合支付價款及申請貸款，待移轉登記完成尾款交付完畢後雙方同意續辦第2期土地分割，A3土地原面積4,902㎡，分割後面積4,554㎡，減少之面積348㎡出售業晟公司，第2期土地分割後出售業晟公司土地款依每坪5萬元計算，待移轉登記完成後5日內買方1次付清，移轉所需費用、分割費用由賣方負擔，土地面積以地

政機關實際登記為準，本約做為系爭0420買賣契約之附件，效力同於系爭0420買賣契約(見本院卷第53至57頁)。

㈣100年5月31日，張松、周桂如與業晟公司、嵖峰公司復簽立系爭0531附註條款，約定：嵖峰公司放棄承買權，由業晟公司向地主購買，土地分割案已於100年5月30日完成分割，系爭1304地號土地分割後面積8,235㎡、系爭1311-7地號土地1,053㎡合計9,288㎡約2,809.62坪出售業晟公司總價1億4千48萬元，其中房屋價款4,733,100元，土地價款135,746,900元(見本院卷第67至69頁）。

㈤104年7月28日，張松、周桂如與吳朝輝簽立系爭吳朝輝買賣契約，約定：張松將同段1304-1、1311-8地號土地【按即附圖二A3位置土地】，周桂如將同段65-8、65-9、3661-2建號建物出賣予吳朝輝(見本院卷第71至73頁）。

五、得心證之理由：

㈠系爭348㎡土地位置即附圖二所示ㄣ形粉紅色螢光筆位置扣除三角形藍色格子位置後之其餘粉紅色螢光筆位置：

證人林明樺到庭結證稱：我是張松的朋友，100年間我住在臺南，張松住台北，系爭2筆土地上的廠房部分有在出租，若有仲介聯絡張松說想承租，張松就會叫仲介直接聯絡我，叫我帶仲介去看。業晟公司也是透過仲介聯絡張松，說想買土地，張松就叫業晟公司跟仲介直接聯絡我，是我帶業晟公司跟仲介去看系爭2筆土地使用狀況。當時業晟公司考量資金，預計要買1,000坪，我跟業晟公司的法定代理人鄭董說系爭2筆土地左邊的廠房都有承租戶，我建議他多買一點，可以用租金週轉資金，而且這樣臨路面寬比較大，比較值錢，後來他同意多買，但是只要買系爭2筆土地左邊，要依現況買，建物要保存。系爭2筆土地大概有4,300坪，我跟他說把系爭2筆土地右邊的位置不損及建物分割的話，大約3,000坪，所以系爭0420買賣契約才寫約3,000坪，簽系爭0420買賣契約時我在場，附圖一的虛線應該是代書畫的，附圖一只是標示大略位置，分割要不影響地上建物，兩造約定每坪

5萬元，如果分割出來不及3,000坪，就以每坪5萬元乘以坪數計算金額。簽完系爭0420買賣契約後，我透過別人介紹找蔡佳峯建築師，建築師給了我1張圖(見外放證物卷第15頁)，我把圖拿給業晟公司、張松確認，我要他們確認如果要保留地上建物，分割就是照圖上的虛線【按即把附圖二A3位置分割給張松】，至於分割出來以後面積多少，再照地政事務所登記的面積為主，他們就同意，就簽了系爭0504附註條款，我也在場，系爭0504附註條款約定附圖二A1、B1賣給嵖峰公司，A2、B2賣給業晟公司。因為分割要不損及建物，而附圖二所示三角形藍色格子位置的土地是主建物，原則上不能分割，業晟公司說附圖二所示門牌號碼中山路1段236-7、236-9、236-6、236-8建物的門開向東邊，希望有比較大的迴轉空間，所以建築師說第1次分割成附圖二，把附圖二所示ㄣ形粉紅色螢光筆位置分割給張松保留，如果可以的話，再做第2次分割，把附圖二ㄣ形粉紅色螢光筆位置內的三角形藍色格子位置土地(主建物的一部分)分割給張松，其他【按指附圖二所示ㄣ形粉紅色螢光筆位置扣除三角形藍色格子位置後之其餘粉紅色螢光筆位置】再分出來給業晟公司，這樣的話，張松會減少約348㎡，所以業晟公司簽立系爭0504附註條款時，他預計買到的土地要以地政事務所是否能准予在附圖二ㄣ形粉紅色螢光筆位置內再分割出三角形藍色格子位置土地為斷，如果地政不准分割，當然也無法賣，買賣價金是以地政准予分割的面積再乘以每坪5萬元等語(見本院卷第440至443頁)。足徵兩造所爭執之系爭348㎡土地位置即附圖二所示ㄣ形粉紅色螢光筆位置扣除三角形藍色格子位置之土地。

㈡張松與業晟公司就系爭348㎡土地之買賣係附停止條件買賣契約本約，但條件已屬不能成就：

1.按預約係約定將來訂立一定契約(本約)之契約，倘將來係依所訂契約履行而無須另訂本約者，即非預約(參最高法院91年度台上字第100號民事判決)。又解釋契約，應探求當事人

立約時之真意。而買賣契約有預約及本約之分，買賣預約非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立(參最高法院102年度台上字第488號民事判決)。當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之(參最高法院85年度台上字第2396號民事判決)。究為「本約」抑係「預約」，應依其情事解釋當事人之意思訂之(參最高法院83年度台上字第462號民事判決)。預約係約定將來訂立一定契約(本約)之契約，倘將來係依所訂立契約履行，而無須另訂本約者，即非預約(參最高法院73年度台上字第366號民事判決)。按當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之。倘將來無法依所訂之契約履行而須另訂本約者，縱名為本約，仍屬預約(參最高法院108年度台上字第2312號民事判決)。另按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民法第99條第1項定有明文。所謂法律行為之附停止條件，係指該法律行為效力之發生，繫於將來、客觀、不確定的事實之成就（參最高法院96年度台上字第848號民事判決）。條件乃當事人約定以將來客觀上不確定事實之成就與否，決定其法律行為效力發生或消滅之附款，附有停止條件之法律行為，於條件成就時發生效力，但該條件如自始不能成就者，即應解為其法律行為無法律上效力之可言（參最高法院85年度台上字第1202號民事判決）。

2.經查：

⑴系爭0420買賣契約特約事項五記載：簽約後賣方需先辦理分割如附圖一所示：A地約1,000坪出售嶺峰公司，B地約2,000坪出售業晟公司，剩餘C地由地主保留，分割時以不影響地

上建物為原則等語(見本院卷第47頁)；系爭0504附註條款約定：賣方依建物現況及相關法令規定提供土地分割方案如附圖二，買賣雙方協議第1期土地分割依虛線辦理，分割後A1+B1面積合計4,383㎡出售嵗峰公司，A2+B2面積合計4,892㎡出售業晟公司，出售價格先依第1期土地分割後面積計算，待移轉登記完成尾款交付完畢後雙方同意續辦第2期土地分割，A3土地原面積4,902㎡，分割後面積4,554㎡，減少之面積348㎡出售業晟公司，第2期土地分割後出售業晟公司土地款依每坪5萬元計算，待移轉登記完成後5日內買方1次付清，移轉所需費用、分割費用由賣方負擔，土地面積以地政機關實際登記為準，本約做為系爭0420買賣契約之附件，效力同於系爭0420買賣契約等語(見本院卷第53至55頁)。顯見兩造間就系爭348㎡土地已合意以1坪5萬元計算，其餘必要之點都依系爭0420買賣契約約定，是兩造成立系爭348㎡土地買賣之本約，堪予認定。

⑵本件除證人林明樺上開證述外，證人徐秋月即承辦本件不動產買賣之地政士到庭結證稱：這件大概是100年間的案子，當初業晟公司買系爭2筆土地要向合作金庫貸款，是合作金庫的人介紹我承辦這件案子，我見到兩造的時候，他們已經都談好了。系爭0420買賣契約是我親自製作的，我當初草擬系爭0420買賣契約的時候，把系爭2筆土地上面的建物都繕打在契約上，簽約時兩造告訴我業晟公司只買其中大概3,000坪，要買的位置就如附圖一，附圖一上面的虛線是我現場畫的，分割要以不影響建物為原則，所以我就把系爭0420買賣契約所記載坐落附圖一地主保留的C位置上面的建物刪掉。系爭0420買賣契約簽立後，賣方給我附圖二，兩造又簽了系爭0504附註條款，系爭0504附註條款有說要再做第2次分割，但是我只幫他們做到第1次分割，後來他們都沒人聯絡我，我就沒有幫他們做第2次分割等語(見本院卷第325至328頁)。則依兩造簽立之系爭0420買賣契約、系爭0504附註條款，及證人徐秋月、林明樺之上開證述，再再均足證，兩

造間就系爭2筆土地之買賣必須不損及地上建物、按建物現況及法令規定分割，亦即以地政機關准予分割為前提，再以分割後之土地登記面積，按每坪5萬元計價。是兩造就系爭348㎡土地之買賣，自應繫於地政機關是否准予分割之不確定事實，即張松與業晟公司就系爭348㎡土地之買賣係附停止條件買賣契約本約。

⑶證人林明樺亦結證稱：系爭2筆土地在100年間都是工業區乙種用地，後來不知道什麼原因，業晟公司北邊的部分土地，以及張松北邊的土地都變成農牧用地，所以就不能再分割，業晟公司也知道，我、張松、業晟公司都還有跟臺南市政府都發局陳情等語(見本院卷第444頁)。足徵因附圖二ㄣ形粉紅色螢光筆位置內，無法再分割出三角形藍色格子位置土地，系爭348㎡土地買賣條件已屬不能成就，兩造就系爭348㎡土地買賣契約自無法律上效力之可言。

㈢縱認系爭348㎡土地買賣契約停止條件尚未達不能成就，但業晟公司、張松、吳朝輝就系爭348㎡土地買賣之爭執已另成立和解契約：

1.按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約。和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力。民法第736條、第737條分別定有明文。又按和解原由兩造互相讓步而成立，和解之後任何一方所受之不利益均屬其讓步之結果，不能據為撤銷之理由。是和解契約合法成立，兩造當事人即均應受該契約之拘束，縱使一造因而受不利益之結果，亦不得事後翻異，更就和解前之法律關係再行主張。

2.經查：

⑴證人林明樺結證稱：系爭吳朝輝買賣契約我沒有參與，但業晟公司與吳朝輝簽立系爭107年買賣契約時我在場，因為我後來從都發局那邊聽到可能農牧用地又變更回工業用地，所以我就去找業晟公司跟張松，希望可以幫他們協調，張松說他已經把土地賣給吳朝輝，所以我就幫他們三方協調，看看

可不可以把附圖二ㄣ形粉紅色螢光筆位置再割出三角形藍色格子位置，把三角形藍色格子位置土地保留給吳朝輝，其他的部分再賣給業晟公司，後來他們都答應了，就簽了協議書及系爭107年買賣契約，就是吳朝輝每坪賣5萬8千元，業晟公司一樣花每坪5萬元買，張松每坪貼8千元(給吳朝輝)等語(見本院卷第445頁)。核與107年6月1日，業晟公司、張松、吳朝輝簽立之協議書，及業晟公司、吳朝輝簽立之系爭107年買賣契約相符(見本院卷第141頁、第119至127頁)，應屬可採。況業晟公司已依系爭107年買賣契約，對吳朝輝提起請求所有權移轉登記之訴訟，由本院以110年度訴字第112號事件(見本院卷第201頁)受理，益徵業晟公司亦認系爭348㎡土地之出賣人為吳朝輝。

⑵依上，縱認系爭348㎡土地買賣契約之停止條件尚未達不能成就，亦堪認業晟公司、張松、吳朝輝已互相讓步，三方合意由業晟公司、張松解除系爭348㎡土地買賣契約，改由業晟公司、吳朝輝簽立系爭107年買賣契約，並由張松補貼每坪8千元之方式成立和解契約。是業晟公司自不得再依原買賣契約之法律關係，主張張松違約，請求違約金。

六、綜上所述，業晟公司起訴請求張松給付1,200萬元，及自109年12月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又業晟公司之起訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　8　　日

民事第三庭　　法　　官　王淑惠

以上正本係照原本作成。

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　　110　　年　　12　　月　　10　　日

書 記 官　洪凌婷