臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1284號

原　　告　淳真國際投資控股有限公司

000000000000000000

法定代理人　許平心

訴訟代理人　邱文男律師

被　　告　葉慶芳

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　茆臺雲律師

張佩珍律師

岳世晟律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國111年6月8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、原告主張：原告於民國109年10月17日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）1,484萬元向被告購買其所有坐落臺南市○○區○○段○○段000地號應有部分1000分之244（下稱系爭土地），依系爭契約第5條約定，如未解除買賣契約，被告最遲應於110年12月31日以前履行買賣契約，將土地所有權移轉登記為原告所有，另系爭契約第8條第3項並約定：「如乙方（即被告）違約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方（即原告）得解除本契約，解約時乙方除應將甲方已付之房地價款並附加法定利息全部退還甲方外，並應按土地總價款百分之15支付違約金。」，原告於簽約後即不斷透過陳俊男代書欲支付定金及土地價款予被告，並要求被告交付土地過戶所需資料以辦理過戶手續，惟被告均置之不理，並於110年8月9

日在未通知原告、未與原告解除買賣契約之情況下，將系爭土地出售予訴外人余瑞芬，並於110年8月18日辦理所有權移轉登記完畢，為此，原告以本件起訴狀繕本之送達，為解除系爭契約之意思表示，並依系爭契約第8條第3項之規定，請求被告給付違約金2,226,000元（1,484萬元x百分之15）等語。並聲明：被告應給付原告2,226,000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。

㈡對被告抗辯之陳述：

1.被告係偕同其配偶張麗聰及訴外人林震源至原告善化區辦公室商談出售系爭土地事宜，簽訂系爭契約前，承辦代書陳俊男有將契約內容朗誦予兩造聽，且被告簽約時即知悉系爭土地係以每坪75,000元出售，簽約過程中陳建位或陳俊男未告知被告系爭契約簽一簽沒有關係，嗣兩造親簽系爭契約，其後陳俊男至被告住處是要請被告履行契約，並未要求被告改以每坪65,000元出售系爭土地，原告未違反誠信原則。

2.顏榮傑與原告臺南地區業務負責人陳建位為朋友關係。140地號土地共有人眾多，原告為節省人力、時間及資金成本，與顏榮傑協議，由顏榮傑向140地號土地共有人購買應有部分，待得依土地法第34條之1規定出售整筆土地時，顏榮傑應將購得140地號土地出售予原告，原告與顏榮傑並有簽立不動產購買協議書，是林震源係出售其就140地號土地應有部分予顏榮傑，並非原告，顏榮傑取得林震源就140地號土地之應有部分並非受原告委託借名登記。原告出售系爭土地時固有通知顏榮傑優先承購，惟顏榮傑與原告為不同人格，顏榮傑是否依土地法規定優先承購系爭土地與原告無涉。況顏榮傑不願優先承購系爭土地係因被告不願以出售予余瑞芬之同一價格出售予顏榮傑。

3.系爭契約第8條第3項固有約定「但該賠償之金額超過已付價款者，則以已付價款為限，甲方（即原告）不得另行請求損害賠償。」，惟該約定係限制原告取得過高之違約金，若被

告已經取得買賣價款時，違約金數額不得超過被告所取得買賣價金之數額，若被告未取得買賣價金時，仍應以土地買賣總價款之百分之15給付違約金，且原告與被告簽定系爭契約時已依系爭契約第4條第1款之約定準備好第一期款項交付被告，係因被告未攜帶相關資料而未給付，依民法第234條、第235條之規定，應由被告負遲延責任。

4.原告於110年4月8日將所有坐落臺南市○○區○○段0○段0000○0000地號土地，以4,088萬元出售予奇詮開發有限公司，則上開土地每坪售價約12萬9千元。而依系爭契約被告係將系爭土地以每坪7萬5千元出售予原告，以系爭土地約198坪為計，原告若將系爭土地轉售予他人可賺取約1,069萬元【（12萬9千元－7萬5千元）×198坪＝1,069萬元，元以下四捨五入】，是原告因被告違約所失利益至少為1,069萬元，被告抗辯原告所受損害甚微，應酌減違約金，顯無可採。又被告已娶妻生子，坐擁眾多價值不斐之不動產，有豐富生活及社會經驗，不能僅以其為國小畢業，及其配偶為大陸人士為由，推諉違約責任。

二、被告則答辯：

㈠被告智能障礙，僅國小畢業，被告配偶為大陸籍不太識字，109年間被告急需用錢，欲出售系爭土地，原告知悉後，向被告表達購買意願，簽約當日原告代理人陳建位向被告及被告配偶稱「簽這個契約沒有關係」，以連哄帶騙方式使被告簽訂系爭契約，惟系爭契約簽訂後，原告未依系爭契約第4條規定給付第一期簽約款1,484,000元，且有意更改系爭土地售價，屢屢要求被告另訂契約，遲未履約，被告因信任原告，認為簽訂系爭契約後，雙方未履行契約約定沒有關係，遂將系爭土地另行出售他人，詎原告竟向被告訴請給付違約金，其前後行為不一致，已違反誠信原則，原告不得請求被告給付違約金。

㈡如認被告應給付違約金，該違約金所約定之金額顯然過高：原告簽約後未給付被告第一期簽約款，原告既可將本應給付

被告之簽約款挪為他用，且未有其他成本支出之相關會計憑證證明訂立系爭契約之成本耗費，原告所受損害甚微，被告則無謀生能力，所育之子葉炎輝中度智能障礙，領有身心障礙手冊，依靠被告配偶打零工維生，家庭生活費須倚賴出售系爭土地所得價款，請鈞院審酌上情，酌減違約金。

㈢系爭契約第8條第3款約定：「如乙方（即被告）違約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方（即原告）得解除本契約，解約時乙方除應將甲方已付之房地價款並附加法定利息全部退還甲方外，並應按土地總價款百分之15支付違約金。但該賠償之金額超過已付價款者，則以已付價款為限，甲方不得另行請求損害賠償。」，本件原告自始從未給付任何價款，卻起訴請求被告給付2,226,000元之違約金，顯逾已付價款，其請求為無理由，亦不得向被告請求賠償因債務不履行而生之其他債務。系爭契約為原告預為自行擬訂，乃基於個人意思自主發展，自應受條款拘束。

㈣原告前已向臺南市○○區○○段○○段000地號土地（下稱140地號土地）之共有人林震源購買其就140地號土地之應有部分後，借名登記為訴外人顏榮傑所有。嗣140地號土地之其他共有人郭稻傳、被告、葉競文、葉茂盛、葉文欽、葉競仁（下稱郭稻傳等6人）欲將其等應有部分出售予余瑞芬前，有於110年7月8日以台南新南郵局第278號存證信函通知顏榮傑之信託受託人陳柏成是否行使優先承買權，惟陳柏成收受上開存證信函後，由顏榮傑以其名義委託邱文男律師以高雄地方法院郵局第1064號存證信函回覆土地法第34條之1規定之同一價格不包含仲介費，拒絕行使優先承買權等語，原告本得以顏榮傑名義行使優先承買權，以每坪75,000元價格購買140地號土地，不僅購買價格與系爭契約約定售價相同，亦免於與140地號土地其他共有人個別磋商，大幅降低交易成本，但原告刻意放棄取得140地號土地之機會，主觀上為獲取不當利益，而向被告起訴另行求償違約金，顯已有權利濫用之情事。

㈤並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

㈠被告於109年10月17日有與原告簽訂原證2之不動產買賣契約書，契約書第1條載明：整體開發範圍之不動產標示：建築用地：臺南市○○區○○段0○段000地號，所有權全部。139地號，所有權全部。本約乙方（即被告）就第一條不動產標示所有之持分明細為臺南市○○區○○段0○段000地號所有權範圍：244/1000。第2條約定：乙方知悉甲方擬購本件不動產作為整體開發之用，為達開發之經濟效用，乙方同意甲方須完全取得第1條所示不動產之全數所有權及使用同意書，否則甲方得逕為解除本買賣契約書。如甲方未於110年6月30日（含）前取得第1條所示之不動產之全數所有權及使用同意書，則甲方有權因實際開發狀況，增減本基地範圍及洽談鄰房併入興建計劃，決定是否再與乙方另訂新約。第3條約定：買賣總價1,484萬元。第8條第3項約定：乙方若有...。如乙方違約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方得解除本契約。解約時乙方除應將甲方已付之房地價款並附加法定利息全部退還甲方外，並應按土地總價款百分之15支付違約金。但該賠償之金額超過已付價款者，則以已付價款為限，甲方不得另行請求損害賠償。

㈡被告於110年7月6日與139、140地號土地其他共有人與訴外人余瑞芳簽訂原證3之土地買賣契約，約定被告將其所有系爭土地以14,847,000元之價格出售予余瑞芳，嗣系爭土地以110年8月9日買賣為原因於110年8月18日登記為訴外人余瑞芬所有。（本院卷第41頁至第51頁）

㈢被告之子葉炎輝為中度障礙，領有身心障礙證明。（本院卷第75頁）

㈣原告曾就本件買賣對被告提起詐欺告訴，經臺灣臺南地方檢察署檢察官以110年度偵字第22212號為不起訴處分確定。（本院卷第121頁至第123頁）

㈤140地號土地原共有人林震源之應有部分10,000分之474，於109年11月16日以買賣為原因移轉登記為顏榮傑所有，並於110年1月16日申請信託登記予陳柏成。被告與其他共有人與訴外人余瑞芳簽立原證3之買賣契約後，有於110年7月8日寄發台南新南郵局第278號存證信函通知陳柏成：「台端與共有人郭稻傳等5人（以下簡稱本人）間共有坐落於臺南市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍總計1000分之800）。本人依據土地法第34條之1規定，欲出售前揭土地持分所有權利，價金總計為新台幣00000000元，台端有依相同條件優先購買之權利，為此特以本函通知台端。又台端如欲主張優先購買權，請於本函送達翌日起算15日內，電洽.....」等語，該存證信函於同年7月14日送達後，原告訴訟代理人有以受當事人顏榮傑委託之名義於110年8月5日寄發如被證4之高雄地方法院郵局第1064號存證信函予被告及其他共有人（本院卷第213頁至第225頁）。

四、兩造爭執事項：

㈠原告以被告於110年7月6日將系爭土地另出售訴外人之事實，主張被告應依系爭契約第8條第3項之約定給付原告違約金，是否有據？有無違反誠信原則？有無權利濫用？

㈡原告如能依系爭契約第8條第3項約定請求被告支付違約金，得請求支付之違約金金額應如何計算？被告抗辯原告並未給付任何土地價款，依該條項但書約定，原告應無違約金債權，是否有據？又如原告主張應依土地總價款百分之15支付違約金為可採，被告抗辯該違約金應予酌減，是否有據？金額以若干為適當？

五、本院得心證之理由：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又事實於法院已顯著或為其職務上所已知者，無庸舉證。前項事實，雖非當事人提出者，亦得斟酌之，民事訴訟法第278條亦有明文。被告抗辯系爭契約係由訴外人林震源偕同被告夫妻前往原告代理人

陳建位住處簽立，原告代理人有告知系爭契約簽立後不履行行也沒關係，故原告以系爭契約內容主張被告應負違約責任係有違誠信原則云云，為原告否認，被告就上開抗辯聲請訊證人即被告配偶張麗聰到院作證，原告則聲請訊問簽約當日亦在場之林震源、陳建位及陳俊男到院作證，經查：

1.證人林震源到庭結證稱：我知道他（即被告）他大約讀到國小，他有什麼事情都會找我，都是我在幫忙他處理。他這塊地要賣已經問過我好幾次有沒有人要買，因為這塊地我也有持分。（提示買賣契約書，有無看過買賣契約書？） 有，代書有拿給我看過，契約書是已經寫好的。是買賣當天代書有來，我有看完內容，我有同意，然後簽名。被告也有看，大概4、5分鐘。被告簽的契約書應該是和我簽的內容一樣，我是看地號139、140，我們要賣的都一樣，只有總金額不一樣，因為我的土地比較小。我沒有每條文細細看，我只有看金額跟地號，以及是否有同意要買賣，代書那天拿出來的契約書是制式的契約，都是打字打好，契約書內容相同，只有地號、金額我會看，其他的只有大略閱覽而已。我有看他們拿出來的契約書，大概形式都一樣，被告簽的我們沒有仔細看，以我的判斷大概都相同...我有跟被告說陳建位他們要來簽約跟我們買土地，被告和他太太才一起從台南過來，我和被告跟他太太、一位代書，還有陳建位，在陳建位他家說土地的價格每坪7 萬5 千元，我有接受，陳建位有拿訂金要給我們，我說不用，下次直接辦一辦，我有口頭上說要賣他，是簽約的那一天。被告當時在猶豫，後來陳建位怎麼跟被告說我不太清楚，我是欣然接受，當天就同意，被告簽約是和我在同一個地方，坐在同一個桌子旁，都是被告的太太在說的，被告沒有說話，好像要拿訂金，又好像不要拿。正式簽約之前陳建位、陳俊男有跟被告他們講好幾次，陳建位的父親有去找過被告，我也有去找過被告說土地買賣的事情，沒有詳細說過土地買賣契約內容，都只有說價格而已。（法官問：簽約當天陳建位跟陳俊男有無把契約內容一條一

條說給你們聽？）應該只有說大概的重點，就是確認有沒有賣，價格多少，總金額多少，我的持分多少，被告的持分多少，這樣而已。之後被告跟他們如何接觸我不知道，被告後來賣的價格多少我也不知道。我們是同一天簽約的沒錯，但被告後來好像有再賣給別人，我就不知道等語。（法官問：當天簽約陳建位或陳俊男有無跟被告說簽這個契約簽一簽沒關係？）我沒有聽到，他只有跟我說如果我們有同意就簽，因為大家都很熟識，當時代書有在，陳建位也有在等語（見本院卷第138頁至141頁）。證人林震源與兩造並無親屬或其他特別利害關係，並無偏頗原告或被告之必要，是本院認證人林震源所為證述內容應較符合兩造簽約過程，應可憑為本件事實認定之依據，先予說明。

2.被告就其抗辯事實固聲請訊問證人即被告配偶張麗聰到庭結證稱：是林震源打電話叫我先生去簽約，是去陳建位他們家簽約，他叫我們簽，說簽下去沒有什麼事，當時林震源也是叫我們簽，沒有說什麼內容，只有叫我們簽名，說簽下去沒有什麼問題。有說要給我們定金，我跟他們說我們不要，我們沒有拿他的錢，因為我想說拿定金怕到時候會有什麼問題，我就不敢拿，後來陳俊男有來我家說要用每坪65,000元的價格簽約，我們不賣，後來有用每坪75,000元的價格賣給其他人，因為林震源有跟我們說我們簽的那張契約已經不算數，陳建位的父親也有跟我們說不算數等語（見本院卷第147頁至149頁）。惟證人張麗聰所證：林震源及原告代理人陳建位當時有承諾或告知被告說簽約後不履約沒有關係，所簽之系爭契約沒有效部分，經原告訴訟代理人訊問證人林震源後已經林震源明確證述沒有跟被告說過這樣的內容，與證人張麗聰上開證述並不相符，且林震源並非系爭契約當事人，亦無權對被告為上開陳述，而證人為被告配偶，為有利害關係之人，其證詞本即有偏頗之虞，其上開證詞既無其他佐證，即難以證人張麗聰之上開證詞認定原告有承諾被告可以不履約之事實，被告以此抗辯原告提起本件訴訟違反誠信原

則云云，尚無可採。

3.又原告所聲請訊問之證人即代書陳俊男、簽約當日之原告代理人陳建位經本院隔離訊問後，證人陳俊男證稱：系爭契約書是我先擬一個草稿給雙方，經雙方合意才開始處理，當時我是帶檔案過去有需要修改的地方就稍微修改，這份契約書是按照每個土地買賣的狀況下去做擬定，是針對139、140地號全部的所有權人擬定的....，契約擬定好後有朗讀條文給在場的兩位共有人聽，...當時陳建位本來要把第一筆簽約金給被告，我說因為被告只有帶身分證，沒有帶權狀，我是建議陳建位不要把第一筆款項簽約金全部直接給他，先給他20萬，拿到證件的時候，再把全部的第一筆款項撥給他。當天有要給被告20萬，但被告說他不要拿，說證件來的時候，再全部匯給他就好。我有跟他講這是整塊土地的整合，如果有問題的情況下，淳真公司可以買或不買，但被告沒有權利選擇賣或不賣，簽約的時候是有跟雙方講地上物沒有辦法處理的情況下，原告就可以選擇不買，沒有跟被告說如果他們不賣也沒關係等語（見本院卷第168頁至172頁）；證人陳建位則證稱：他們之前就已經透過很多人找我父親說那塊地要賣給我。那天就是葉慶芳委託其他人跟我父親講好價格，他們那天是約好要來簽約，我就領了錢等他們過來簽約，他們到了之後，就合約上大概談了一下，就雙方約定的條件，確定沒問題就要簽約，簽約後我錢放在桌上，簽約金新臺幣1,484,000 元，他們要求要現金，我錢放在桌上，合約確定沒問題，我要付錢，但代書說他們的證件都沒有帶過來，所以是不是先不要給他們那多，等他們準備好，再把全部的錢給他。我就說不然就先給他們20萬，他們嫌太少就不拿，他們就說回去把證件準備好，交給我們之後再拿錢，他要拿整筆等語（見本院卷第177頁），惟證人陳建位係原告代理人，證人陳俊男則是原告所委託之承辦經紀人，均屬有利害關係之人，其等證詞本即有偏頗原告之虞，證詞之真實性已堪疑，況證人2人所證當日有準備簽約金1,484,000元欲交付被

告，明顯與系爭契約第4條第1項之內容不符，證人於擬定契約時既已於第4條第1項明確擬定第一期簽約款「土地所有權人，已全數簽約時給付」按買賣總價百分之10給付等語，則原告自係預計於139、140地號土地全部所有權人全數簽約時始會給付百分之10之第一期簽約款，證人上開證述明顯與事實不符，再證人陳俊男所證有將條文內容一條一條朗讀說明予被告及另一共有人林震源知悉乙節，與證人林震源上開所述僅說重點即有無出售意願及價格等語，亦明顯不符，證人陳建位固亦與證人陳俊男為相同之證述，惟就本院詢問簽約過程及時間，證人陳建位證稱：陳俊男一開始就在場，買賣契約內容談好修好大概一個小時多；證人陳俊男則稱：是陳建位跟被告先談，我過去時他們已經談一下，我是遲到，他們談得內容我不知道，那天大概談了4、5個小時等語，均明顯不合，且證人陳建位既稱陳俊男有將條文一條一條朗讀說明，惟就系爭契約有無約定何情形可以不要買可以解約等等細節，均稱沒有，只一再強調已經確定當天要給他簽約金，已經確定要賣了，都已經談好了等語（見本院卷第179頁），顯見並不知系爭契約第2條及第4條第1項之內容，證人陳俊男如確有朗讀各契約條文及內容，在場之陳建位何以完全不知上開內容？是證人陳建位、陳俊男之證詞，顯與事實不符，本院認尚難憑採。

4.是綜參上開證人之相符且可採信之證詞及系爭契約文書格式內容，應僅可認定本件兩造所簽立之系爭契約除土地地號、面積、建物門牌及總價、分期付款金額等手寫部分，係由當事人當日洽談後以手寫方式記載外，其餘條款均係原告預定用於同類契約之條款所預先訂定之條款而簽立之契約及當日被告確有同意以系爭契約所載之買賣總價出售系爭土地予原告而簽立系爭契約及原告有準備要給付被告定金，但被告並未收受任何定金等事實。

㈡被告抗辯原告有承諾簽立系爭契約後不用受系爭契約約束，不用履約沒關係乙節並無可採，已如前述，是被告抗辯原告

提起訴訟係有違誠信原則云云，固屬無據。惟被告抗辯簽約時並不知相關契約內容，且被告並未收受原告給付任何價金，縱被告將系爭土地出售他人，依系爭契約第8條第3項但書內容解釋，原告無權請求被告按土地價款計算請求被告給付違約金乙節，因涉及契約條款之解釋，而依前所查，本件兩造所簽立之系爭契約乃係兩造依照原告單方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，此種契約既係原告之一方所預先擬定，且其就交易之客體，非但具備專業知識，且通常均已累積豐富交易經驗，並多藉助法律專業人士為其擬定定型化契約條款，故其條款大多以追求己方之利益為目標，或使用專門用語，而為通常欠缺相關法律常識之交易他方所難以理解，本件被告為小學畢業，且簽約過程，依證人林震源所證均僅係著重在買賣價格，則被告抗辯就違約責任並未經原告說明，應屬事實，是就違約條款內容之解釋如有疑義，自應以有利於非契約條款制訂者之被告為解釋較為合理，且系爭違約責任條款既係定型化契約條款，亦應受民法第247條之1規定之限制，不得有加重他方當事人責任或於他方當事人有重大不利益之約定。而觀諸系爭契約第8條第3項固有記載乙方（即被告）違約不賣或給付不能或其他違約情事時，原告得解除契約及乙方應將已付價款退還，並按「土地總價款百分之15支付違約金」，惟但書亦有記載賠償金額係以已付價款為限，再核對系爭契約第8條第2項有關甲方（即原告）違約不買或其他違約情事之違約責任亦僅約定被告得沒收原告已付價款充作違約金，可見系爭契約雙方之違約金損害賠償金額均係以「已付價款」為準，並非如原告所主張於甲方未付房地價款時，則按土地總價款百分之15計算違約金之情，此由系爭契約第8條第2項內容約定如原告違約，被告亦僅能沒收原告所已付之價款作為違約金，並無何原告需按土地價款百分之15給付違約金之約定內容，綜合觀察亦應為上開解釋，如該條文約定係如原告所主張甲方未付任何房地價款時，乙方（即被告）應按土地總價款百分之15計算違約金，

則雙方之權利義務即有嚴重失衡，且明顯加重被告之責任，依民法第247條之1規定解釋亦屬無效，是原告上開主張顯無可採，被告抗辯依系爭契約第8條第3項內容，違約金應僅以原告已付價款為限為可採。

㈢基上，縱被告於110年7月6日將系爭土地另出售訴外人有構成系爭契約第8條第3項所定之違約不賣情事，惟系爭契約第8條第3項損害賠償金額已有載明以甲方（即原告）已付價款為限，被告既未收受原告給付任何價款，即無庸賠償原告，原告主張被告應按土地總價款百分之15計算給付原告違約金2,226,000元，為無可採。從而，原告以被告違約為由，請求被告給付原告2,226,000元為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件為判決之基礎既已明確，則兩造其餘有關原告有無權利濫用及違約金金額是否應予酌減等等之主張及所提其他證據，經本院斟酌後，認於判決之結果均不生影響，自無庸再一一論述，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　29　　日

民事第三庭　　法　官　童來好

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　　111　　年　　6　　月　　29　　日

書記官　郭倢妮