

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第121號

原告 嘉爵工業有限公司

法定代理人 吳明爵

訴訟代理人 陳恪勤律師

被告 仙宗興業股份有限公司

法定代理人 王俊雄

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國111年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸仟零玖拾伍萬元，及自民國一百一十一年三月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於民國110年8月17日就附表所載土地及地上物（以下分別簡稱系爭土地及系爭地上物，並合稱系爭不動產）簽訂如附表所示買賣契約（下稱系爭買賣契約）；詎原告依約給付部分價金新臺幣（下同）53,000,000元後，才發現被告惡意隱瞞經濟狀況及欠款金額，致原告縱依約完成過戶也有為被告負擔高額債務之風險；原告屢次發函催告被告儘速依約辦理所有權移轉登記，卻未獲回應；原告派人前往被告營業址探訪，發現被告早已關門歇業，負責人不知去向，甚至有其他債權人前往查封廠房及土地並搬空其內動產設備，顯見被告確實無法履約且涉及惡意詐欺；除非被告出

面清償債務並撤銷查封，否則原告無法取得系爭不動產，故系爭不動產有權利上瑕疵，被告應負債務不履行責任，爰依民法第226條及第256條規定解除系爭買賣契約；原告除依民法第259條第2款請求被告返還已付價金53,000,000元外，亦依系爭買賣契約第11條請求被告給付違約金7,950,000元等語。並聲明：被告應給付原告60,950,000元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告未為答辯聲明，僅以：就原告所主張60,950,000元部分無異議，惟部分訂單已經出貨427,985元，原告所交付總額共10,975,000元支票皆已辦理止付；部分訂單已出貨98,931元，原告所交付總額5,500,000元支票亦皆已辦理止付；被告於110年9月13日及同月14日將中鋼盤元寄放偉詠公司尚未取回，該中鋼盤元價額共5,243,602元；另原告及偉詠公司於110年9月16日自行至被告工廠載運盤元及成品，價額合計4,826,082元；從而，原告債權應為50,353,900元等語，資為抗辯。

三、法院的判斷

(一)出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利；出賣人不履行第348條至第351條所定義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利；民法第349條及第353條定有明文。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部給付，請求全部不履行之損害賠償；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；民法第226條、第256條、第259條第2款復有明定。當事人得約定債務人於債務不履行時應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害賠償總額；解除權之行使，不妨礙請求損害賠償；民法第250條第1項及第2項前段、第260

01 條亦有明文。買受人在危險移轉前如發覺有權利瑕疵，且該
02 權利瑕疵已確定不能除去，買受人非不得主張出賣人應負擔
03 保之責而解除買賣契約（類似見解參照最高法院84年度台上
04 字第2785號民事判決、85年度台上字第878號民事判決、89
05 年度台上字第1085號民事判決）。

06 (二)兩造於110年8月17日就系爭不動產簽訂系爭買賣契約，原告
07 於同日並已給付價金53,000,000元之事實，業據原告提出不
08 動產買賣契約書影本1份、第一銀行取款憑條存根聯影本1份
09 為證，足堪認定。系爭土地於系爭買賣契約訂立時即設有最
10 高限額抵押權（擔保債權總金額60,000,000元，權利人為華
11 南商業銀行股份有限公司，下稱最高限額抵押權），原告遂
12 於110年9月17日寄發存證信函，催告被告依系爭買賣契約辦
13 理所有權移轉登記，並塗銷該系爭最高限額抵押權設定，惟
14 被告未依催告辦理所有權移轉登記及塗銷抵押權，原告再寄
15 發存證信函給被告，以被告未依約履行義務為由解除系爭買
16 賣契約，要求被告返還價金及支付違約金，被告於110年11
17 月15日已收受該存證信函之事實，亦有土地登記第二類謄本
18 4份、存證信函暨投遞記要與收件回執2份在卷可佐，同堪認
19 定。被告於去年發生財務危機，資金缺口巨大，除遭檢方偵
20 辦有無刑事不法，亦遭多位債權人提起民事訴訟，此有原告
21 所提新聞列印資料可佐，被告遭多位債權人提起民事訴訟復
22 為本院職務上已知事實，足認被告於訂立系爭買賣契約後，
23 應已確定無法履行系爭買賣契約第4條所定塗銷系爭最高限
24 額抵押權義務，附此敘明。

25 (三)被告應擔保第三人就系爭不動產對於原告不得主張任何權
26 利，系爭土地卻設有系爭最高限額抵押權，致抵押權人於原
27 告移轉登記取得系爭土地以後，就系爭土地得對原告主張行
28 使最高限額抵押權，此權利瑕疵又已確定於買賣成立後不能
29 除去，被告當得依關於債務不履行規定行使其權利，即依民
30 法第256條規定解除系爭買賣契約，再依民法第259條請求被
31 告返還已受領53,000,000元，並附加自受領時起之利息償還

之。另被告既違反系爭買賣契約第4條規定，當亦應依系爭買賣契約第11條規定，支付已收價款同額違約金53,000,000元，此違約金視為因被告不履行而生損害之賠償總額。原告行使解除權不妨害其請求違約金，故原告於解除系爭買賣契約後，仍得請求被告依約給付違約金，及自110年11月15日即受催告時起按法定利率5%計算之遲延利息。茲原告僅請求被告返還已受領價金及部分違約金共60,950,000元，及自支付命令送達翌日即111年3月16日（見司促卷內送達證書）起至清償日止，按年利率5%計算之利息，當屬有據。

(四)被告雖稱：訂單出貨價款因原告所交付支票均已辦理止付而未清償等語。惟票據乃係具流通性之支付工具，當原告簽發支票給付貨款以後，除非被告可證明該支票無法兌現，否則尚難率認該貨款債務依然存在。被告僅空言原告均已辦理止付而未提出證據為佐，自難遽信為真。從而，被告主張原告對其負有貨款債務共526,416元，據以抵銷其於本件對原告所負債務，尚非可採。

(五)被告雖另主張：其寄放偉詠公司之中鋼盤元尚未取回，原告及偉詠公司於110年9月16日自行至被告工廠載運盤元及成品等語。然偉詠公司與原告係不同法人，縱偉詠公司對被告負有債務，被告仍不得據以抵銷其對原告所負債務。另當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，被告未能先舉證證明原告至其工廠載運盤元及成品，本院當難率信為真。被告既未能先證明原告因此對其負有債務，自亦無從以此行使抵銷權。

(六)原告於言詞辯論終結後固具狀提出新攻擊方法（見本院卷第109頁至第111頁），然此未經言詞辯論，原則上不應採為判決基礎，本院復認核與判決結果不生影響，爰不再開言詞辯論，附此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第259條第2款請求被告返還已付價金53,000,000元，依系爭買賣契約第11條請求被告給付違約金7,950,000元，及均自支付命令送達翌日即111年3月16日起

至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐項論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
民事第三庭法 官 陳谷鴻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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（參照民事訴訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第442條第2項及第444條第1項但書之程序）。

中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
書記官 呂伊馨

【附表】

不動產買賣契約書

土地標示：

一、臺南市○○區○○段000○00000號……權利範圍：全部。

臺南市○○區○○段000○000號……權利範圍：全部。

……包含地上物……權利範圍：全部。

第一條：買方：嘉爵工業有限公司（以下簡稱甲方）

賣方：仙宗興業股份有限公司（以下簡稱乙方）

第二條：本買賣標的總價款：……捌仟捌佰貳拾萬伍仟元整。

第三條：1.訂立合約日付：……伍仟參佰萬元整……

……

第四條：乙方出賣本標的物如有抵押權設定及其他情事者，應由乙方負責償還並辦理塗銷一切之義務。

……

第十一條：……乙方如有違約時，除退還已收價款全數外，願另支付同

(續上頁)

01

額金額之違約金與甲方。……