

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第71號

原告 楊家為
訴訟代理人 葉凱禎律師
曾嘉雯律師
被告 曾忠信

訴訟代理人 賴鴻鳴律師
陳妍蓁律師
張嘉琪律師
黃俊達律師
陳思紐律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國112年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍佰肆拾捌萬伍仟壹佰肆拾捌元，及自民國一一一年四月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰捌拾貳萬捌仟參佰捌拾參元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍佰肆拾捌萬伍仟壹佰肆拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）緣坐落臺南市○區○○段0○000○0地號土地（應有部分均為10000分之101）及其上同段15建號即門牌號碼臺南市○區○○路○段000號4樓建物（應有部分全部；共用部分：同段171建號，應有部分100000分之888、同段173建

號，應有部分100000分之6631）（下合稱系爭不動產）原為訴外人明棋股份有限公司（下稱明棋公司）之前任股東即被告所有，僅登記於明棋公司名下，並與明棋公司所有之其他不動產，共同設定擔保債權金額新臺幣（下同）6億元之最高限額抵押權予訴外人兆豐國際商業銀行股份有限公司（下稱兆豐銀行），另設定擔保債權金額26,000,000元之本金最高限額抵押權予黃姓、林姓之債權人（下合稱系爭抵押權）；嗣被告因債務問題急欲變現，於民國107年8月7日與其女曾子娟將其名下明棋公司之股權合計100%讓渡予訴外人官田鋼鐵股份有限公司（下稱官田公司）及保利都投資股份有限公司（下稱保利都公司），依持股轉讓契約書附註欄記載「明棋股份有限公司資產負債表之固定資產部分超過4,295坪以上及長期投資部分均歸出讓人之權利」，亦即包含系爭不動產在內及門牌號碼臺南市○區○○路○段000號4樓、177號5樓等建物，係屬被告之權利，被告為實際所有權人，有權出賣系爭不動產，嗣原告於107年8月17日向被告購買系爭不動產，約定買賣價金20,350,000元，由當時明棋公司之法定代理人周美靜代理與原告簽訂「東方巨人房地買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），周美靜於簽約時向原告及原告父親稱明棋公司之股權已全數讓官田公司及保利都公司，會負責塗銷系爭不動產上之抵押權，原告信賴上情，故而簽訂系爭買賣契約並於簽約時支付第一期價款350,000元，原告並向銀行申請貸款，獲第一商業銀行核准16,000,000元之貸款，詎明棋公司遲未塗銷系爭抵押權，致第一商業銀行無法設定抵押權撥款。而明棋公司不僅未塗銷系爭抵押權，竟未清償系爭第一順位抵押權所擔保之債權，遭債權人兆豐銀行向本院聲請拍賣抵押物，致原告買受之系爭不動產於110年3月3日由他人以24,588,889元拍定，致原告喪失系爭不動產之所有權。系爭買賣契約第8條第1項約定被告保證系爭不動產無債務未清償，而系爭不動產上第一順位抵押權設

01 定義務人即債務人為明棋公司，自應負責繳清系爭不抵押
02 權所擔保之債務，然被告竟違反系爭買賣契約之約定使明
03 棋公司未清償系爭抵押債務，致原告所有之系爭不動產遭
04 債權人強制執行並經第三人拍定取得所有權而受有損害，
05 原告依系爭買賣契約第9條第1項之約定，以起訴狀繕本之
06 送達為解約意思表示之通知，並依系爭買賣契約第9條第1
07 項、民法第260條、民法第259條之規定請求被告給付原告
08 下列損失：1、原告已支付系爭不動產之買賣價金350,000
09 元。2、原告於107年8月間辦理系爭不動產移轉登記支出
10 代辦費、規費及稅賦等費用共290,680元。3、原告為使用
11 系爭不動產，於買受後業已僱工拆除系爭不動產內之隔間
12 並裝修，共支出裝修費用200,000元。4、原告為管理系爭
13 不動產支出水電費用16,370元、管理費172,992元、房屋
14 稅及地價稅135,859元，合計325,221元。5、系爭不動產
15 因被告未依約繳付系爭抵押權所擔保之債務，遭第三人於
16 110年3月3日以24,588,889元拍定，而拍定所得將用以清
17 償系爭抵押權所擔保之債權，致原告受有買賣差價4,238,
18 889元之損失。6、系爭不動產之拍定金額扣除原告購入價
19 格，有4,238,889元之價差，則原告須負擔房地交易所得
20 稅1,483,611元（稅率以35%為計），此部分應由被告賠
21 償。7、依系爭買賣契約第9條第1項之約定，被告應賠償
22 系爭不動產買賣價金百分之10即2,035,000元之違約金。
23 以上總計8,923,401元，爰依系爭買賣契約及民法第260、
24 259條規定提起本訴。

25 （二）對被告抗辯之陳述：

- 26 1、訴外人明棋公司曾對本件原告、訴外人宇叡股份有限公司
27 （下稱宇叡公司）、鳳翔建設開發股份有限公司（下稱鳳
28 翔公司）提起塗銷所有權移轉登記訴訟，經本院107年度
29 重訴字第316號民事判決、臺灣高等法院臺南分院（下稱
30 臺南高分院）109年度重上字第20號民事判決駁回明棋公
31 司之訴及上訴確定在案（下稱系爭塗銷所有權移轉登記訴

01 訟），依周美靜之證述可知，被告係系爭不動產之實際所
02 有權人，被告於系爭塗銷所有權移轉登記訴訟中亦證述系
03 爭不動產為其所有，足徵系爭不動產實質出賣人為被告。
04 臺南高分院109年度重上字第20號民事判決更認定登記明
05 棋公司名義下之不動產，超過4295坪以外部分及其他長期
06 投資（指股票）屬於出讓人即本件被告、曾子娟所有，被
07 告於本件訴訟否認為實際出賣人，顯與系爭塗銷所有權移
08 轉登記訴訟認定之事實不符，亦違反其自己在該訴訟之證
09 述，足見其在本件否認為實際出賣人，係臨訟反言，自不
10 可採。

- 11 2、被告固提出本院112年度訴字第124號民事判決，主張鳳翔
12 公司與明棋公司間買賣契約之出賣人為明棋公司，惟姑不
13 論該判決尚未確定，且其所認定實際出賣人為明棋公司乙
14 節，已與系爭塗銷所有權移轉登記訴訟二審判決有所違
15 背，自難採為本件之認定依據。又被告與鳳翔公司法定代
16 理人曾序霖係叔姪關係，原告提起本件訴訟後，鳳翔公司
17 才對明棋公司提起訴訟，曾序霖及被告已然知悉原告係主
18 張系爭買賣契約實際出賣人為被告，故藉由鳳翔公司另案
19 提出訴訟主張實際出賣人為明棋公司，以混淆本件之爭
20 點，且被告曾於109年7月29日偕同原告父親楊明人、鳳翔
21 公司曾忠正、宇叡公司陳東亮及周美靜等人透過立法委員
22 吳秉叡共同至抵押權人兆豐銀行協商塗銷抵押權事宜，若
23 被告並非實際出賣人，又何以要偕同買受人親赴抵押權人
24 處討論塗銷事宜？足徵被告確實為實際出賣人，且應依買
25 賣契約塗銷抵押權登記。另被告提出本院108年度重訴字
26 第29號民事判決，主張原告無向被告請求損害賠償之權利
27 云云，然該案中，訴外人林張明容向明棋公司所購買之不
28 動產本即屬明棋公司之資產，且早在股權讓渡案洽談之前
29 即已出售給林張明容，與系爭不動產於股權讓渡時係被告
30 所有而不在股權讓渡範圍內，兩筆不動產性質完全迥異，
31 被告比附援引，顯然無稽。

01 3、系爭買賣契約簽訂時（即107年8月17日），明棋公司董事
02 僅被告、曾子娟2人，當時已發行股份總數11,000,000
03 股，其中被告持股10,940,000股即99.55%，無第三人持
04 股，足徵當時明棋公司實際上為被告所有，其後明棋公司
05 由受讓人即官田公司及保利都公司入主，於107年11月30
06 日改選董監事並於同年12月5日辦理變更登記，是兩造簽
07 訂系爭買賣契約時，形式出賣人係變更前之明棋公司，與
08 讓渡後之明棋公司無關，益證兩造簽訂系爭買賣契約時，
09 實際上與原告為達成買賣意思表示合致之出賣人為被告，
10 被告自應受系爭買賣契約效力之拘束，系爭買賣契約既為
11 兩造經意思表示合致訂立，自不應拘泥於形式出賣人之名
12 義，系爭買賣契約之效力存在於兩造之間，被告否認系爭
13 買賣契約對其不生故力，顯與事實不符，無足採信。再
14 者，原證10「長榮路辦公室室內裝修規劃設計收費單」係
15 由訴外人楊明人建築師事務所開立，楊明人係原告父親，
16 原告委託父親進行室內裝修，並支付現金等語。

17 （三）並聲明：

18 1、被告應給付原告8,923,401元，及自起訴狀繕本送達翌日
19 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

20 2、願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告則以：

22 （一）門牌號碼臺南市○區○○路○段000號4樓建物之房地買賣
23 契約書，締約當事人為原告及訴外人明棋公司，訴外人周
24 美靜當時係基於明棋公司法定代理人之地位簽訂系爭買賣
25 契約，而非被告之代理人，依最高法院40年台上字第1241
26 號判例意旨，債權債務之主體應以締結契約之當事人為
27 準，就系爭買賣契約所生之請求權，因被告並非契約當事
28 人，基於債權相對性原則，原告無向被告請求履行契約義
29 務之餘地。系爭買賣契約第8條之約定，為出賣人明棋公
30 司之義務，原告所受之損害自應向明棋公司求償。本院10
31 8年度重訴字第29號民事判決、112年度訴字第124號民事

01 判決即認定明棋公司固定資產4295坪範圍以外之179號1樓
02 （連同179之1號）、177號5樓建物之買賣契約當事人為明
03 棋公司而非被告，上開判決認定超過4295坪以上及長期投
04 資部分歸出賣人之權利，係指股東權利，而未將該部分股
05 東權利轉讓予訴外人保利都公司、官田公司。明棋公司將
06 不動產出售之後取得買賣價金，本件被告僅係取得向明棋
07 公司請求買賣價金之請求權而已，並非指系爭不動產所有
08 權人為被告，明棋公司嗣後雖變更負責人及經營團隊，惟
09 公司僅股東權利轉讓變更，仍具有法人格同一性，無礙於
10 契約當事人之認定。是原告一再主張出賣人為被告，要無
11 可採。

12 （二）系爭塗銷所有權移轉登記訴訟中將系爭買賣契約係周美靜
13 代表明棋公司與本件原告簽訂，明棋公司於107年10月9日
14 以買賣為原因，將系爭不動產登記予原告乙節，列為不爭
15 執事項，原告既已於上開案件中自認系爭不動產之買賣契
16 約是明棋公司與其簽訂，且該買賣契約非為通謀虛偽意思
17 表示，除別有確切可信之反對憑證之外，自可援為本件認
18 定事實之根據，原告現於本件主張周美靜係以個人作為被
19 告之代理人簽訂買賣契約云云，實屬無稽。另依周美靜於
20 上開案件中證詞可知，門牌號碼臺南市○區○○路○段00
21 0號4樓、177號4樓、177號5樓建物之權利屬於被告、曾子
22 娟所有，由明棋公司將不動產出售後取得買賣價金，被
23 告、曾子娟僅係取得向明棋公司請求買賣價金之請求權而
24 已，並非得認被告為不動產之出賣人，原告之主張與法未
25 合。

26 （三）原告主張訴外人鳳翔公司法定代理人曾序霖與被告為親叔
27 姪，藉由鳳翔公司另案提起訴訟主張實際出賣人為明棋公
28 司，以混淆本件爭點云云，惟原告所言純屬臆測，並不可
29 採。原告另主張被告偕同訴外人即原告父親楊明人、曾忠
30 正、陳東亮、周美靜等人透過吳秉叡協商塗銷抵押權，若
31 被告非實際出賣人，又何以要偕同買受人親赴抵押權人討

01 議塗銷云云，然被告偕同到場無法推論其為出賣人，兩者
02 欠缺關聯性。被告對於原告主張之代辦費、規費、水電
03 費、管理費、相關稅賦等費用之金額不爭執，但該等費用
04 與本件無關。另被告否認原證10「長榮路辦公室室內裝修
05 規劃設計收費單」之真正，無法判讀印文為何人，亦無日
06 期等語資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁
07 回。

08 三、本院得心證之理由：

09 （一）關於被告及訴外人曾子娟原為訴外人明棋公司之股東，被
10 告及曾子娟於107年8月7日與訴外人官田公司、保利都公
11 司簽訂持股轉讓契約書，將明棋公司之股份轉讓予官田公
12 司、保利都公司，並於107年12月5日變更公司登記；上揭
13 持股轉讓契約書附註約定：「明棋股份有限公司資產負債
14 表之固定資產部分超過4,295坪以上及長期投資部分均歸
15 出讓人（即被告及曾子娟）之權利」等語；系爭不動產原
16 登記為明棋公司所有，並設定抵押權予訴外人兆豐銀行，
17 明棋公司前法定代理人周美靜於107年8月17日與原告簽訂
18 系爭買賣契約，約定買賣標的為系爭不動產，買賣價金總
19 計20,350,000元，賣方記載為明棋公司（原告主張實際出
20 賣人係被告），原告已給付簽約金350,000元，系爭不動
21 產所有權並已移轉登記予原告；原告因辦理系爭不動產過
22 戶，支出代辦費、規費及稅賦共計290,680元；原告支出
23 系爭不動產之水電費16,370元、管理費172,992元、房屋
24 及地價稅135,859元，共計325,221元；嗣系爭不動產之抵
25 押權人兆豐銀行於108年間向本院聲請強制執行系爭不動
26 產，經本院以108年度司執字第117357號拍賣抵押物事件
27 受理，並於110年3月3日以24,589,999元拍定，本院民事
28 執行處於110年3月12日發給不動產權利移轉證書；原告因
29 上揭系爭不動產之拍定，而繳納房屋土地交易所得稅546,
30 259元（核定課稅所得額為2,731,298元）；明棋公司以原
31 告、訴外人宇叡公司、鳳翔公司為被告，提起系爭塗銷所

有權移轉登記訴訟，經本院107年度重訴字第316號判決駁回，明棋公司不服提起上訴，經臺南高分院109年度重上字第20號判決駁回上訴，嗣明棋公司仍不服提起上訴，經最高法院111年度台上字第901號判決駁回上訴確定在案（下稱另案）等情，有上揭持股轉讓契約書、系爭買賣契約、黃朝源地政士事務所服務收費明細表、臺南市政府財政稅務局臺南分局107年9月印花稅大額憑證應納稅額繳款書、臺南市東南地政事務所地政規費徵收聯單、水費通知單、台灣電力公司繳費通知單（繳費憑證）、東方巨人管理委員會公共管理費用分攤收繳單、房屋稅繳款書、地價稅繳款書、本院107年度重訴字第316號判決、臺南高分院109年度重上字第20號判決、本院不動產權利移轉證書、財政部南區國稅局臺南分局112年4月24日南區國稅臺南綜所字第1122065570號函、臺南市政府108年3月25日府經工商字第10800301290號函檢附明棋公司變更登記事項卡、最高法院書記廳112台民主五字第1125號通知書暨另案歷審裁判表各1份附卷可稽（見本院111年度補字第160號卷第23至68頁；本院卷第53至92、179、180、257、329至345、369至371頁），並經本院依職權調閱108年度司執字第117357號卷宗無訛，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

（二）原告主張：系爭買賣契約之實際出賣人為被告，被告未能依約塗銷系爭抵押權，自屬有違系爭買賣契約第8條第1項之約定等語，為被告所否認，並辯稱：系爭買賣契約書之賣方載為明棋公司，被告並非系爭買賣契約之當事人，自無所謂違反系爭買賣契約約定之可能云云，是本件之主要爭點厥為：被告是否為系爭買賣契約之當事人？又被告有無違反系爭買賣契約第8條第1項之約定？經查：

1、系爭買賣契約之賣方雖載為明棋公司，然證人即當時明棋公司之法定代理人周美靜於另案一審時證謂：107年8月7日明棋公司的股東把持股都移轉給官田鋼鐵及保利都公司，根據上揭持股轉讓契約書，系爭不動產係被告、曾子

01 娟所擁有，經過被告、曾子娟同意出售轉讓；是被告的朋友
02 即明棋公司之前股東葉貞興介紹原告來買的，當時也有
03 出示上揭持股轉讓契約書給原告看等語（見另案一審卷第
04 324、326、331、333頁），且參以被告亦自承：系爭不動
05 產之權利為被告、曾子娟所有乙節（見本院卷第363
06 頁），是可知系爭不動產之實質上所有人為被告及曾子
07 娟，原告與周美靜均知悉系爭不動產實質上為被告及曾子
08 娟所有，衡之常情，原告訂約時主觀上亦應明瞭系爭買賣
09 契約之實際出賣人為被告及曾子娟，周美靜亦知悉其係經
10 被告及曾子娟之委託（同意）而為（代理）被告及曾子娟
11 訂立系爭買賣契約；再參以明棋公司於另案二審審理時提
12 出之簽約當天之錄音譯文，簽約當天之會計師曾表示「提
13 醒一下，股權交割日前，我們要轉出去的那三戶房子要過
14 戶完，不然你的股票價值會不對」「我的意思是說你們在
15 過明棋的時候，因為你下面這兩個還沒處分掉，所以他在
16 看明棋的股權的時候會含這兩個的價值，所以你的交割日
17 是在這兩個都處分掉後才能」「因為你的1.4億本來就是
18 看商用不動產的部分嘛，如果你沒有在交割日前處分掉的
19 話，未來他會被質疑這兩個的價款沒有在這裡面」「…，
20 所以你們正式的合約基準日一定要是這兩個處分掉的時
21 候」等語（見另案二審卷二第342、343頁），據之可知，
22 會計師當時以其專業觀點，提醒明棋公司法定代理人或上
23 揭持股轉讓契約書之出讓人即被告及曾子娟，在持股轉讓
24 契約約定之交割日前，應將包含系爭不動產在內之三戶房
25 地完成移轉所有權，否則未來在完成移轉上揭持股轉讓契
26 約書所載股份後，明棋公司的股票價值（即其彰顯擁有不
27 動產之範圍）將會有錯誤，是以，系爭不動產形式名義上
28 既係登記為明棋公司所有，當時身為明棋公司法定代理人
29 之周美靜乃不得不以明棋公司之名義簽訂系爭買賣契約，
30 以使明棋公司的股票價值與其彰顯擁有不動產之範圍能一
31 致，然周美靜於簽約時，在主觀上應確有使被告及曾子娟

01 受其代理所為意思表示拘束之意思，且亦經被告及曾子娟
02 之同意，已如前述，自應認周美靜形式上雖代表明棋公
03 司，而實際上是以被告、曾子娟之代理人身分與原告簽立
04 系爭買賣契約，則系爭買賣契約之實際出賣人應為被告及
05 曾子娟，被告及曾子娟自應受系爭買賣契約之拘束。

06 2、至被告雖另辯稱：原告既已於另案中自認系爭買賣契約是
07 明棋公司與其簽訂，除別有確切可信之反對憑證之外，自
08 可援為本件認定事實之根據，原告現於本件主張周美靜係
09 以個人作為被告之代理人簽訂買賣契約，實屬無稽云云，
10 然按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論
11 時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證；自認之
12 撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他
13 造同意者，始得為之，為民事訴訟法第279條第1、3項所
14 明文，又按此項自認，限於在本訴訟中為之，當事人之一
15 造，在別一訴訟事件所為不利於己之陳述，縱使與他造主
16 張之事實相符，亦僅可為法院依自由心證認定事實之資
17 料，究未可與民事訴訟法第279條所稱之自認同視（最高
18 法院28年度渝上字第2171號判決意旨參照），是縱認原告
19 於另案中已自承系爭買賣契約是明棋公司與其簽訂，亦非
20 屬訴訟上自認，況原告已提出上揭證據證明系爭買賣契約
21 之出賣人為被告及曾子娟，自無依據其於另案中之上揭陳
22 述為有利於被告之認定之必要。又被告固另提出本院112
23 年度訴字第124判決為據，辯稱：系爭買賣契約之出賣人
24 為明棋公司云云，然該案之買受人、買賣標的已與本件不
25 同，況該判決並不拘束本院，是要無據該判決為有利於被
26 告認定之餘地。

27 3、又按「賣方保證本不動產絕無來歷不明、權利瑕疵或其他
28 債未清或產權爭執而與第三人發生糾葛情事，如有賣方應
29 負責解決，不使買方絲毫受損」、「賣方違反第八條第一
30 款規定者，買方得得解除本契約。解約時賣方除應將買方
31 已繳之房地價款無息全部退還買方外，……」為系爭買賣

01 契約第8條第1款、第9條第1款所約定；是系爭買賣契約已
02 有權利瑕疵擔保之約定，則被告及曾子娟既為系爭買賣契
03 約之出賣人，被告及曾子娟自有塗銷系爭抵押權之義務，
04 然卻未依約予以塗銷，原告依據系爭買賣契約第9條第1款
05 約定解除系爭買賣契約，自屬有理。

06 (三) 關於原告請求各項給付或賠償部分：

07 1、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
08 規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還
09 之；解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求；連帶債務之
10 債權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或
11 先後請求全部或一部之給付；數人負同一債務，而其給付
12 不可分者，準用關於連帶債務之規定，分別為民法第259
13 條第1項第1款、第260條、第273條第1項、第292條所規
14 定。核之系爭買賣契約所約定之被告及曾子娟之塗銷系爭
15 抵押權義務，其性質應屬不可分之債，是揆之上揭規定，
16 該部分應準用關於連帶債務之規定，則原告自得對於其中
17 之一人或全體，同時或先後請求給付，又未能給付時，自
18 得對其一人或全體請求損害賠償，據之，原告因系爭抵押
19 權未能塗銷而解除契約後，自得依據上揭規定請求被告回
20 復原狀或賠償其損害。

21 2、又原告已因系爭買賣契約給付簽約金350,000元，已如前
22 述，而系爭買賣契約既因可歸責於被告之事由而解除，則
23 原告請求被告返還簽約金350,000元，自屬有理。

24 3、又系爭不動產之抵押權人兆豐銀行於108年間向本院聲請
25 強制執行系爭不動產，經本院以108年度司執字第117357
26 號拍賣抵押物事件受理，並於110年3月3日以24,589,999
27 元拍定乙節，已如前述，而系爭不動產既係因可歸責於被
28 告而遭法院拍賣以致原告喪失系爭不動產之所有權，亦因
29 此喪失原本取得之系爭不動產之增值，是原告在系爭不動
30 產之買賣差價4,239,999元（計算式：24,589,999－20,35
31 0,000＝4,239,999）內，請求被告賠償4,238,889元之損

01 失，自屬有據。

02 4、另原告因系爭抵押權之執行而拍定，而繳納房屋土地交易
03 所得稅546,259元，業如前述，考量系爭不動產，係因被
04 告未能塗銷系爭抵押權而遭拍賣，則原告因此所繳納之房
05 屋土地交易所得稅546,259元自屬可歸責於被告之損害，
06 原告請求賠償546,259元，自屬有理，逾此部分，難認有
07 理。

08 5、又原告主張：依系爭買賣契約第9條第1項之約定，被告應
09 賠償系爭不動產買賣價金百分之10即2,035,000元之違約
10 金云云，而按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履
11 行而生損害之賠償總額。但約定如債務人不於適當時期，
12 或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人
13 於債務人不履行時，除違金外，並得請求履行或不履行之
14 損害賠償，民法第250條第2項定有明文。是違約金有賠償
15 性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約
16 金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務
17 之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履
18 行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債
19 務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何
20 者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定
21 違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性
22 違約金（最高法院86年度台上字第1620號裁判意旨參
23 照）；另「賣方違反第八條第一款規定者，買方得得解除
24 本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款無息全部
25 退還買方外，並應同時賠償房地總價款百分之十之違約
26 金，但賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」
27 為系爭買賣契約第9條第1款所約定，而觀以系爭買賣契約
28 第9條之名稱載為「違約之『罰則』約定」，既明文為
29 「罰則」，該違約金之性質應屬懲罰性違約金，再參以原
30 告僅繳價款350,000元，是原告依據該約定請求被告給付
31 違約金350,000元，係屬有理，逾此部分，難認有據。

01 6、原告主張：原告為使用系爭不動產，於買受後業已僱工拆
02 除系爭不動產內之隔間並裝修，共支出裝修費用200,000
03 元云云，為被告所否認，原告雖提出長榮路辦公室室內裝
04 修規劃設計收費單1紙為據（見本院卷第277頁），然按私
05 文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，不
06 在此限，為民事訴訟法第357條規定；又私文書之真正，
07 如他造當事人有爭執者，則舉證人應負證其真正之責（最
08 高法院47年度台上字第1784號判決意旨參照），是當事人
09 提出之私文書，必先證其真正，始有形式上之證據力，更
10 須其內容與待證事實有關，且屬可信者，始有實質上之證
11 據力；是被告既已否認上揭收費單之真正（見本院卷第28
12 1、282頁），觀以上揭規定及說明，自應由原告舉證證明
13 該收費單為真正，惟原告未能舉證以資證明，自難認該收
14 費單有形式上證據力，此外，原告未能提出其他證據證明
15 其上揭主張為真實，是其猶執前詞，請求被告賠償裝修費
16 用200,000元，自屬無憑。

17 7、又原告另主張：其因辦理不動產過戶，支出代辦費、規費
18 及稅賦共計290,680元；又其為管理系爭不動產支出水電
19 費用16,370元、管理費172,992元、房屋稅及地價稅135,8
20 59元，合計325,221元，被告應賠償該等稅費云云，然觀
21 之上揭稅費之性質，係其為取得上揭系爭不動產之經濟上
22 價值或其身為系爭不動產所有人期間，依法令或與其他入
23 之契約本須自行負擔之稅費，自難屬可歸責於被告之損
24 失，是其上揭主張之請求，要不足採。

25 （四）末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
26 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
27 債權人起訴而送達訴狀或依督促程序送達支付命令，或為
28 其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
29 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
30 延利息；應負利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
31 據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條

第1項前段及第203條分別定有明文。是原告請求自起訴狀繕本送達翌日即111年4月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告本於系爭買賣契約及民法第259、260條之法律關係，請求被告給付5,485,148元（計算式：350,000+4,238,889+546,259+350,000=5,485,148），及自111年4月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

五、又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本判決結果不生影響，自無另逐一論列之必要，併予敘明。

六、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。據此，爰依兩造勝敗程度酌定訴訟費用負擔比例。本件原告勝訴部分，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之；併依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 29 日
民事第二庭 法 官 王參和

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 112 年 8 月 30 日
書記官 沈佩霖