

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第124號

原告 鳳翔建設開發股份有限公司

法定代理人 曾序霖

訴訟代理人 張嘉琪律師

被告 明棋股份有限公司

法定代理人 許明德

訴訟代理人 蘇清恭律師

楊偉聖律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年4月13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。

訴訟費用新臺幣42,580元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、被告公司前股東曾忠信於民國107年8月7日分別轉讓被告公司股份各489萬股、605萬股予保利都股份有限公司（下稱保利都公司）、官田鋼鐵股份有限公司（下稱官田公司）；被告公司前股東曾子娟於107年8月7日轉讓被告公司股份6萬股予保利都公司。又坐落於臺南市○區○○段0○0○0○0地號土地（權利範圍均為10000分之92）及其上同段26建號即門牌號碼臺南市○區○○路0段000號5樓房屋（權利範圍全部）、同段171建號（權利範圍100000分之667）【下稱系爭不動產】不在前開股權交易標的範圍，曾忠信、曾子娟仍有權處分系爭不動產，而系爭不動產登記於被告公司，被告公

01 司前法定代理人周美靜經曾忠信、曾子娟授權，於107年9月
02 8日代表被告公司與原告訂立房地買賣契約書（下稱系爭買
03 賣契約），約定被告公司以總價新臺幣（下同）2,100萬元
04 將系爭不動產出賣予原告，於107年11月6日完成移轉登記。
05 被告公司變更負責人及經營團隊後，竟以原告與被告公司前
06 經營團隊係通謀虛偽買賣為由，對原告提起塗銷所有權移轉
07 登記訴訟，經本院以107年度重訴字第316號判決被告公司敗
08 訴，被告公司上訴，仍經臺灣高等法院臺南分院以109年度
09 重上字第20號判決上訴駁回，目前被告公司上訴最高法院中
10 （下稱系爭前案訴訟）。又原告買受系爭不動產前，固知悉
11 系爭不動產設定有第一、第二順位抵押權，曾忠信向原告保
12 證會塗銷抵押權，被告公司變更經營團隊後，拒絕履行抵押
13 權塗銷義務，致兆豐國際商業銀行股份有限公司（下稱兆豐
14 銀行）於108年間聲請拍賣系爭不動產，原告因而提供擔保
15 金停止強制執行，並與兆豐銀行協商另外提供擔保金，兆豐
16 銀行始同意撤回對系爭不動產之強制執行。綜此，被告公司
17 「惡意對原告提起系爭前案訴訟」及「拒絕履行抵押權塗銷
18 義務致有債務未清償」，已違反系爭買賣契約第8條第1款之
19 規定，原告依系爭買賣契約第9條第1款規定請求賠償房地總
20 價款20%之違約金即420萬元。

21 (二)、對被告抗辯之陳述：

- 22 1.系爭買賣契約之締約當事人為原告及被告公司，而非曾忠
23 信，基於債權相對性，原告無向曾忠信請求之餘地。被告公
24 司經營團隊不論如何變更，被告公司不會變更法人格，不能
25 因經營團隊改變，原告就必須以前經營團隊列為訴訟對象。
26 又系爭不動產權利雖屬於曾忠信、曾子娟，係指被告公司取
27 得買賣價金後，曾忠信、曾子娟可向被告公司請求價金，並
28 非得認曾忠信為系爭不動產之出賣人。
- 29 2.系爭買賣契約第8條係權利瑕疵擔保責任，第9條重申民法第
30 226、259條得解除契約之意旨，依民法第260條之規定，解
31 除權之行使不妨礙損害賠償之請求，故系爭買賣契約第8、9

01 條之文義乃基於民法，未排除原告得單獨請求違約金，應係
02 被告公司違反系爭買賣契約第8條第1款時，原告得解除契約
03 同時請求違約金，亦得單獨就違約金或損害賠償為請求。

04 (三)、原告依系爭買賣契約之約定，提起本件訴訟，並聲明：被告
05 應給付原告4,200,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
06 償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保請准宣告假
07 執行。

08 二、被告則以：

09 (一)、曾忠信因刑事犯罪而辭任董事長，由時任被告公司管理部經
10 理周美靜為董事長，曾忠信、曾子娟與官田公司、保利都公
11 司簽訂持股轉讓契約書後，曾忠信、曾子娟及周美靜均認為
12 依持股轉讓契約書附註欄位記載，系爭不動產為曾忠信、曾
13 子娟所有，是系爭買賣契約雖以被告公司名義簽訂，此乃因
14 系爭不動產當時登記於被告公司，周美靜為被告公司登記負
15 責人，實際上係經曾忠信、曾子娟授權而處分系爭不動產，
16 是系爭不動產實際出賣人為曾忠信、曾子娟，而非被告公
17 司，縱有構成違約，原告應向實際出賣人主張權利。另曾忠
18 信雖向原告保證會塗銷抵押權，惟原告為免給付價金後抵押
19 權未塗銷而權利受損，乃向曾忠信借貸以給付系爭不動產買
20 賣價金，系爭不動產如遭拍賣，原告不用還錢予曾忠信，亦
21 足證系爭不動產之實際出賣人為曾忠信。況原告所稱給付價
22 金2,100萬元，是曾忠信以同一筆1,000萬元輾轉多次匯款所
23 累計之金額，原告未給付全部價金2,100萬元，未受有任何
24 損失。

25 (二)、原告於簽約前已知悉系爭不動產上設定抵押權，仍願以2,10
26 0萬元買受，係原告在不動產交易上風險評估問題，未有系
27 爭買賣契約第8條第1款違約情事。又系爭買賣契約第9條關
28 於違反第8條約定而應給付違約金之條件，以出賣人違反第8
29 條第1款約定，此時買受人得解除契約，在解除契約時，出
30 賣人除應將買方已繳之房地價金無息返還外，並應同時賠償
31 房地總價款20%之違約金，是系爭買賣契約第9條原告「解

01 除契約」始得請求給付違約金。惟原告未解除系爭買賣契
02 約，則原告自不得請求違約金。

03 (三)、並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
04 願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執事項：

06 (一)、曾忠信於107年8月7日與保利都公司訂立持股轉讓契約書，
07 雙方約定由曾忠信轉讓被告公司之股份489萬股予保利都公
08 司，總價為6,223萬6,600元；並於同日與官田公司，訂立持
09 股轉讓契約書，雙方約定由曾忠信轉讓被告公司之股份605
10 萬股予官田公司，總價為7,700萬元。曾忠信與保利都公
11 司、官田公司訂立之持股轉讓契約書附註處，均載有「被告
12 公司資產負債表之固定資產部分超過4295坪以上及長期投資
13 部分均歸出讓人之權利」等語。

14 (二)、曾子娟於107年8月7日與保利都公司訂立持股轉讓契約書，
15 雙方約定由曾子娟轉讓被告公司之股份6萬股予保利都公
16 司，總價為76萬3,400元。曾子娟與保利都公司訂立之持股
17 轉讓契約書附註處，亦載有「被告公司資產負債表之固定資
18 產部分超過4,295坪以上及長期投資部分均歸出讓人之權
19 利」等語。

20 (三)、曾忠信、曾子娟於107年9月11日與官田公司、保利都公司就
21 同年8月7日所訂持股轉讓契約書，訂立增補契約，第5條約
22 定「出讓人（指曾忠信、曾子娟）並應於107年11月15日完
23 成二順位塗銷，必要時得由受讓人代償」。

24 (四)、被告公司前法定代理人周美靜於107年9月8日代表被告公司
25 與原告訂立系爭買賣契約，雙方約定被告公司以總價2,100
26 萬元將系爭不動產出賣予原告。嗣被告公司於107年11月6日
27 以買賣為原因，將系爭不動產移轉登記予原告。

28 (五)、原告於簽訂系爭買賣契約書時已知悉系爭不動產設定有第
29 一、第二順位抵押權，曾忠信曾向原告保證會塗銷抵押權設
30 定登記，原告為確保其權利，由曾忠信提供資金（借貸）予
31 原告繳付價金，周美靜再將原告繳付之價金以償還股東往來

債權為理由，由被告公司將價金匯予曾忠信。

(六)、原告於107年11月2日、11月7日、11月8日先後匯款100萬元、900萬元及1,000萬元至被告兆豐銀行帳戶。

(七)、被告公司於107年12月5日變更負責人及經營團隊後，以原告與被告公司前經營團隊係通謀虛偽買賣為由，對原告提起塗銷所有權移轉登記訴訟，經本院以107年度重訴字第316號民事判決被告公司敗訴，被告公司上訴，經臺灣高等法院臺南分院以109年度重上字第20號民事判決上訴駁回，目前被告公司上訴最高法院中（即系爭前案訴訟）。

(八)、系爭買賣契約第8條第1款約定：「賣方保證本不動產產權絕無來歷不明、權利瑕疵及其他債務未清償或產權爭執而與第三人發生糾葛之情事，如有賣方應負責解決，不使買方絲毫受損」；第9條第1款約定：「賣方違反第8條第1款規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款無息全部退還買方外，並應同時賠償房地總價款百分之二十之違約金，但該賠償之金領超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」。

(九)、兆豐銀行於108年間聲請拍賣系爭不動產，經本院以108年度司執字第117357號案件受理，原告提供6,287,667元擔保金向法院聲請停止強制執行，並與兆豐銀行協商另外提供擔保金存於兆豐銀行指定專戶後，兆豐銀行始同意撤回對系爭不動產之強制執行。

四、得心證之理由：

原告主張被告公司「對原告提起系爭前案訴訟」及「拒絕履行抵押權塗銷義務」，違反系爭買賣契約第8條第1款，原告依系爭買賣契約第9條第1款請求被告公司賠償房地總價款20%之違約金即420萬元等情，為被告否認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：(一)、系爭買賣契約之當事人為何？(二)、本件有無符合系爭買賣契約第8條第1款之賣方違約事由？(三)、原告依系爭買賣契約第9條第1款規定請求被告公司賠償房地總價款20%之違約金420萬元，有無理由？茲分述如下：

01 (一)、如不爭執事項(四)所示，周美靜代表被告公司與原告訂立系爭
02 買賣契約，為兩造所不爭執，堪認系爭買賣契約之締約當事
03 人為原告與被告公司。被告公司嗣後雖變更負責人及經營團
04 隊，惟公司僅股東權利轉讓變更，仍具有法人格同一性，無
05 礙於契約當事人之認定。至持股轉讓契約書附註欄位之記
06 載，系爭不動產為曾忠信、曾子娟所有等情，被告以此辯稱
07 曾忠信、曾子娟始為系爭不動產之實際出賣人云云，惟此係
08 指曾忠信、曾子娟仍持有被告公司名下固定資產部分超過4,
09 295坪以上及長期投資部分之「股東權利」，而未將該部分
10 股東權利轉讓予保利都公司、官田公司。又系爭不動產屬於
11 被告公司名下固定資產部分超過4,295坪以上及長期投資部
12 分，為系爭前案訴訟一、二審民事判決所認定，則被告公司
13 將系爭不動產出售後取得之買賣價金，自屬公司與曾忠信、
14 曾子娟之內部關係，並非指系爭不動產所有權人為曾忠信、
15 曾子娟。參以系爭不動產於系爭買賣契約簽訂前登記於被告
16 公司名下，及被告公司於約定新舊經營團隊交割日前將系爭
17 不動產出賣予原告，更足證契約當事人為原告與被告公司，
18 被告此部分所辯自不足採。

19 (二)、系爭前案訴訟之認定結果，攸關被告公司有無「惡意對原告
20 提起訴訟」及「拒絕履行抵押權塗銷義務」，現被告公司上
21 訴最高法院，案件尚未確定，前述判決理由亦無爭點效。本
22 院以下就此爭點之判斷固援引「系爭前案訴訟一、二審判決
23 之結果及理由」，惟此係因【原告請求權若不構成，得擇一
24 為原告敗訴判決，本判決駁回原告訴訟理由係下開(四)】，故
25 爭點(二)援引系爭前案訴訟一、二審之認定，並非逕認被告公
26 司上訴第三審之理由完全不可盡信（見本院卷第135至165
27 頁），先予敘明。查系爭買賣契約第8條第1款約定：「賣方
28 保證本不動產產權絕無來歷不明、權利瑕疵及其他債務未清
29 或產權爭執而與第三人發生糾葛之情事，如有賣方應負責解
30 決，不使買方絲毫受損」。被告公司變更負責人及經營團隊
31 後，以原告與被告公司前經營團隊係通謀虛偽買賣為由，對

原告提起塗銷所有權移轉登記訴訟，經系爭前案訴訟一、二審判決被告公司敗訴，目前被告公司上訴最高法院；又如不爭執事項(九)，被告公司未將抵押權塗銷，兆豐銀行於108年間聲請拍賣系爭不動產，經本院以108年度司執字第117357號案件受理，原告提供擔保金停止強制執行，並與兆豐銀行協商另外提供擔保金，兆豐銀行始同意撤回對系爭不動產之強制執行，是被告公司「對原告提起系爭前案訴訟」及「拒絕履行抵押權塗銷義務」，應認符合系爭買賣契約第8條第1款「賣方保證無權利瑕疵、其他債務未清」之情事，則被告公司違反上開約定，亦堪認定。

(三)、違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金（最高法院86年度台上字第1620號民事判決意旨）。民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院83年度台上字第2879號民事判決意旨）。依系爭買賣契約第9條第1款、第4款約定：「賣方違反第8條第1款規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款無息全部退還買方外，並應同時賠償房地總價款百

分之二十之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」、「買賣雙方當事人除依前三款之請求外，不得別行請求損害賠償」等語，依其文義，既已清楚約定【原告依該條約定請求給付違約金，不得另行請求損害賠償】，則參諸前開說明，本件違約金之屬性應認定為【賠償性違約金】。

(四)、解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號民事判決先例、最高法院111年度台上字第1594號民事判決意旨），申言之，契約解釋之前提係指契約文字存有意思表示不明確，依契約解釋，使之明確，如契約文字並無不明確之處，即無捨棄契約文字，反求文字以外意思表示之理。查系爭買賣契約第9條第1款、第4款明文約定買方「解約時」賣方除應將買方已繳之房地價款無息全部退還買方外，並應「同時」賠償房地總價款20%之違約金，及不得另行請求損害賠償。準此，依契約文字之形式上約定，已約定「解除時才能【同時】請求違約金」，則上開約定固與民法債務不履行、權利瑕疵擔保之規定有所不同，惟此等契約約定之法律行為，未違反強制或禁止規定，亦未背於公共秩序或善良風俗，基於當事人契約自由、私法自治原則，自屬有效而應拘束系爭買賣契約之當事人，是原告須解除系爭買賣契約，始能「同時」依系爭買賣契約第9條第1款請求被告公司賠償違約金，然原告未解除系爭買賣契約，則原告請求被告公司賠償違約金420萬元，即屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第9條第1款規定，請求被告給付420萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本判決之結果不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

七、訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。民事訴訟法第78條及第87條第1項分別定有明文。本件原告之訴為無理由，第一審訴訟費用即裁判費為42,580元，應由原告負擔，爰判決如主文第2項所示。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 25 日
民事第一庭 法 官 羅郁棣

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院（台南市○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

中 華 民 國 112 年 5 月 30 日
書記官 周玉茹