

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第125號

原告 宇叡股份有限公司

法定代理人 陳軒宇

訴訟代理人 陳妍蓁律師

被告 明棋股份有限公司

法定代理人 許明德

訴訟代理人 楊偉聖律師

蘇清恭律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國112年5月4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、原告起訴主張：

(一)兩造於民國107年8月29日簽訂買賣契約(下稱系爭買賣契約)，約定被告以新臺幣(下同)2,550萬元出賣東方巨人大樓如附表所示之不動產(下稱系爭不動產)予原告，買賣價金原告已給付完畢，被告於107年10月31日將系爭不動產移轉登記予原告。詎料被告於107年12月5日變更負責人及經營團隊後，旋即以原告與被告公司前經營團隊係通謀虛偽假買賣為由，對原告提起塗銷所有權移轉登記訴訟，該案一、二審均判決被告敗訴，被告已提起第三審上訴，目前繫屬於最高法院。被告明知系爭不動產自始不在被告公司股權交易標的範圍內，所有權歸屬於股權出讓人曾忠信、曾子娟，曾忠信、曾子娟有權處分系爭不動產等情，卻於接手經營後，惡意對原告提起塗銷所有權移轉登記訴訟，否認原告對系爭不動產之所有權，致系爭不動產之所有權發生爭議，被告主動興訟

01 之舉，違反系爭買賣契約第8條第1項，原告得依系爭買賣契  
02 約第9條第1項，請求被告賠償總價款百分之20之違約金即51  
03 0萬元。

04 (二)被告於變更經營團隊後，拒絕依股權轉讓協議履行抵押權塗  
05 銷義務，致系爭不動產被兆豐銀行聲請拍賣，本院以108年  
06 度司執字第117357號案件受理執行，原告為保全系爭不動  
07 產，與兆豐銀行協商另外提供擔保金存入兆豐銀行指定專  
08 戶，兆豐銀行始同意撤回對系爭不動產之強制執行。系爭不  
09 動產因被告之違約行為，有債務未清償之情事，而遭強制執  
10 行，原告因提供鉅額擔保金受有重大損失，被告拒絕履行抵  
11 押權塗銷義務，違反系爭買賣契約第8條第1項，依系爭買賣  
12 契約第9條第1項，原告得請求系爭不動產買賣總價款百分  
13 之20之違約金。為此，提起本件訴訟，依系爭買賣契約第8條  
14 第1項及第9條第1項，請求被告給付違約金510萬元及利息等  
15 語。

16 (三)並聲明：

17 (1)被告應給付原告510萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
18 償日止，按年息百分之5計算之利息。

19 (2)訴訟費用由被告負擔。

20 (3)原告願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告抗辯：

22 (一)訴外人曾忠信、曾子娟於107年8月7日將全部股份出售予訴  
23 外人官田鋼鐵股份有限公司（下稱官田鋼鐵公司）及保利都  
24 投資股份有限公司（下稱保利都公司），為時任法定代理人  
25 周美靜所明知，周美靜於時隔未及1個月即107年8月29日與  
26 原告訂約出賣系爭不動產，且於107年10月31日移轉登記予  
27 原告時又付款不清，顯見其間之買賣為通謀虛偽之意思表  
28 示，經被告另案訴請塗銷所有權移轉登記，尚由最高法院審  
29 理中，故原告並未確實取得系爭不動產。況原告與周美靜簽  
30 訂系爭買賣契約時，已知系爭不動產上設有抵押權登記，如  
31 認系爭不動產有其他債務未清之瑕疵，依民法第355條第1項

規定，出賣人不負擔保責任，況被告並未應允塗銷系爭不動產上所設定之抵押權，無民法第226、259條及第260條之問題，若無行使解除權，自無民法第260條損害賠償之請求權。系爭不動產既已移轉登記予原告，原告未表示解除買賣契約，其依系爭買賣契約請求被告給付違約金，為無理由。

(二)訴外人曾忠信前為被告之董事長，因刑事犯罪而辭職，並指定時任被告公司管理部經理且未有任何持股之周美靜為董事長，曾忠信、曾子娟與官田鋼鐵公司、保利都公司簽訂持股轉讓契約書後，曾忠信、曾子娟及周美靜均認為依持股轉讓契約書附註欄位記載，系爭不動產為曾忠信、曾子娟所有，周美靜經曾忠信、曾子娟同意而將系爭不動產出售轉讓，是系爭不動產實際讓與人為曾忠信、曾子娟，而非被告。曾忠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權未塗銷而權利受損，向曾忠信借貸以給付買賣價金，系爭不動產如遭拍賣，原告不必返還借款予曾忠信，是原告實際出資僅簽約金325,000元及175,000元。縱系爭不動產遭抵押權人查封拍賣構成違約情事，原告應向實際出賣人即曾忠信主張權利，與被告無涉。原告於簽訂買賣契約前已知悉系爭不動產上設定第一、二順位抵押權，系爭不動產出賣時所設定之負擔，係原告在不動產交易上風險評估問題，並無系爭買賣契約第8條第1項情事。

(三)原告請求出賣人給付違約金之前提，其一係出賣人違反系爭買賣契約第8條第1項，其二為原告解除契約，系爭不動產遭拍賣，不論實際出賣人曾忠信或形式出賣人即被告，均無違反系爭買賣契約第8條第1項情事。縱原告主張係被告違反系爭買賣契約第8條第1項約定，依系爭買賣契約第9條約定，尚須原告解除契約後始得請求給付違約金，惟原告並未解除系爭買賣契約，故原告依系爭買賣契約第9條約定，請求被告給付違約金510萬元，為無理由等語。

(四)並聲明：

(1)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

01 (2)訴訟費用由原告負擔。

02 (3)如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執之事項：

04 (一)訴外人周美靜以被告法定代理人身分與原告於107年8月29日  
05 就系爭不動產簽訂買賣契約，被告將系爭不動產出售予原  
06 告，買賣價金為2,550萬元。

07 (二)被告已於107年10月31日，以買賣為原因，將系爭不動產所  
08 有權移轉登記予原告。

09 (三)被告主張通謀虛偽意思表示，訴請原告塗銷系爭不動產所有  
10 權移轉登記，經一、二審判決敗訴後（107重訴316號、109  
11 重上20），上訴於最高法院。

12 (四)訴外人曾忠信、曾子娟將其持有被告之股份於107年8月7日  
13 全部轉讓予訴外人官田鋼鐵股份有限公司、保利都投資股份  
14 有限公司，並簽訂持股轉讓契約書，曾忠信以其對被告有股  
15 東往來債權，被告公司資產負債表固定資產超過4,295坪及  
16 長期投資，在股權轉讓後，應歸屬出讓人所有，與官田鋼鐵  
17 公司、保利都公司於持股轉讓契約書附註欄約定記載。

18 (五)曾忠信主張系爭不動產即屬持股轉讓契約書附註欄所稱超過  
19 4,295坪以上之固定資產為其所有，周美靜經曾忠信同意，  
20 以被告名義將系爭不動產出賣予原告。

21 (六)原告於簽訂系爭買賣契約時已知悉系爭不動產設有第一順位  
22 及第二順位抵押權，曾忠信曾向原告保證會塗銷抵押權設定  
23 登記，原告為確保其權利，而由曾忠信提供借貸資金予原告  
24 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  
25 為由，由被告公司將價金匯予曾忠信。

26 四、兩造爭執之事項：

27 (一)原告依系爭買賣契約第8條第1項及第9條第1項，請求被告給  
28 付違約金510萬元，有無理由？

29 (二)被告以系爭不動產之實際出賣人為訴外人曾忠信，及原告尚  
30 未付清全部買賣價金2,550萬元為由，抗辯原告不得依系爭  
31 買賣契約第8條第1項及第9條第1項，請求被告給付違約金51

0萬元，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)原告依系爭買賣契約第8條第1項及第9條第1項，請求被告給付違約金510萬元，有無理由？

(1)按解釋契約，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109年度台上字第1533號判決意旨參照)。次按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之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。又按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；後者則係以強制債務之履行為目的，確保債權效力之強制罰，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。而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100年度台上字第532號判決意旨參照）。

(2)經查，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。」；及第9條第1款、第4款約定：「1、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20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。……4、買賣雙方當事人除依前三款之請求外，【不得另行請求損害賠償】。」等

語，此有系爭買賣契約在卷可稽(見本院卷第25頁)。因此可知，出賣人即被告如未依適當方法履行債務，而有系爭買賣契約第8條第1款所列債務不履行之情形，應依第9條第1款約定賠償買受人即原告違約金，且約定違約金係以「房地總價款百分之20」方式計算，又該約款雖未明訂違約金之性質，惟於第9條第4款明白約定，契約當事人不得另行請求損害賠償，揆諸前開說明，系爭買賣契約第9條第1款所約定之違約金應解為違約所生損害賠償總額之預定，而屬賠償性違約金。

(3)次查，依系爭買賣契約第9條第1款約定文義觀之，兩造係約定，原告於解除系爭買賣契約時，方能同時請求被告給付違約金，而前開約定雖與民法債務不履行、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。基此，依系爭買賣契約約定，原告須解除系爭買賣契約後，始能依系爭買賣契約第9條第1款請求被告賠償違約金。然原告迄今仍未解除系爭買賣契約，為原告所不爭執(見本院卷第196頁)，則原告請求被告公司賠償違約金5100萬元，即屬無據，應予駁回。

(二)被告以系爭不動產之實際出賣人為訴外人曾忠信，及原告尚未付清全部買賣價金2,550萬元為由，抗辯原告不得依系爭買賣契約第8條第1項及第9條第1項，請求被告給付違約金510萬元，有無理由？

(1)經查，被告前曾主張系爭買賣契約係屬通謀虛偽意思表示，且出賣人實際為曾忠信，而非被告為由，另案訴請原告塗銷系爭不動產所有權移轉登記，經一、二審判決敗訴後(本院107年度重訴316號、臺灣高等法院臺南分院109年度重上字第20號)，現上訴於最高法院，仍未確定，為兩造所不爭執，並經本院調取前開電子卷證核閱無訛。

(2)本案暫且不論被告前開抗辯事實是否為真，縱認兩造係屬系

爭買賣契約之當事人，且系爭買賣契約並無通謀虛偽之情形，原告主張系爭買賣契約係屬有效成立為真，依前開說明，原告依系爭買賣契約第8條第1項及第9條第1項，請求被告給付違約金510萬元，既無理由，則本院就本項爭點即無庸再予論述，附此敘明。

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510萬元，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、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 5 月 31 日  
民事第一庭 法 官 田幸艷

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後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。

中 華 民 國 112 年 5 月 31 日  
書記官 林幸萱

附表：

| 地號/建號           | 權利範圍          |
|-----------------|---------------|
| 臺南市○區○○段0地號土地   | 10000分之91     |
| 臺南市○區○○段000地號土地 | 10000分之91     |
| 臺南市○區○○段0地號土地   | 10000分之91     |
| 臺南市○區○○段00○號建物  | 全部            |
| 臺南市○區○○段000○號建物 | 100000分之651   |
| 臺南市○區○○段000○號建物 | 100000分之15644 |

