

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第230號

原告 施新雄等32人（詳附件）

共同

訴訟代理人 許泓琮律師

曾昱瑄律師

被告 王唯安

訴訟代理人 楊宜樞律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，經本院於民國112年12月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將新臺幣8,635萬8,510元存匯入如附表所示之履約保證專戶，並自民國112年7月14日起至存匯入上開款項之日止，按日給付原告新臺幣17,172元。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣2,878萬6,170元（前段）及每日新臺幣5,724元（後段）供擔保後，各得假執行。但被告如以新臺幣8,635萬8,510元及每日新臺幣17,172元為原告預供擔保後，各得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告為坐落臺南市仁德區土庫段22、23、24、25、26、27、236、237、239地號土地（下稱系爭土地）之部分共有人，依土地法第34條之1規定，將系爭土地出售予被告，兩造於民國110年9月30日簽立土地買賣契約書及不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系爭契約），約定總價金為新臺幣（下同）1億2,336萬6,510元，依系爭契約第2條、第3條第1項、第2項約定，共分四期給付，被告應將各期價金存匯入如附表所示之履約保證專戶，第一期簽約款1,233萬6,000元應於簽約時給付，第二期備證用印款1,233萬6,000元應於原告備

齊過戶所需之證件資料，並完成用印手續交付代書收執後給付，第三期完稅款1,233萬6,000元應於稅單核發後5日內給付，第四期款8,635萬8,510元（下稱系爭款項），被告應於原告對於未簽約共有人應受領之價金，向法院完成提存手續（核發提存書）後給付。

(二)又原告已於112年6月26日、同年6月30日及7月12日將未簽約共有人應受領之價金，分別向臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）、臺灣嘉義地方法院（下稱嘉義地院）及本院提存所辦理提存手續，經各該法院提存所准予提存，並核發提存書，被告依約應於原告完成提存之翌日即112年7月13日將系爭款項存匯入履約保證專戶，然其並未依約給付，且前經原告催告後仍未履行，故有遲延給付價金之情事，是原告依系爭契約請求被告應將系爭款項存匯入如附表所示之履約保證專戶，並依系爭契約第3條第4項約定，請求被告給付自遲延翌日即112年7月14日起至清償日止（即存匯入上開款項之日止），按日以遲延價金萬分之二計算之違約金即每日1萬7,172元，自屬有據。被告抗辯原告行使權利違反民法第148條規定，並無可採。

(三)被告雖抗辯：依系爭契約第7條第5項，原告應將產權移轉登記並完成點交，其始應履行全部價金之給付等情詞，然系爭契約第3條「第四期款」欄項前已載明「買方不辦理貸款」，依該欄項(3)記載，被告應將系爭款項全數存匯入履約保證專戶，不得保留任何價款至過戶後再給付，故無系爭契約第7條第5項之適用。至被告另陳稱系爭土地上有第三人建物占用之情況，乃為其簽約時所知悉之現況，且被告負有先履行給付價金之義務，原告始需履行後續產權移轉、拆除地上物及點交程序，亦不得據為遲延給付系爭款項之理由，是其所辯均不可採。再查，系爭契約第3條第4項約定之違約金，換算年息為7.3%，相較法定遲延利息5%，僅略高於2.3%而已，尚無過高，被告請求酌減，亦無理由。

(四)並聲明：如主文第一項所示，並請求供擔保得為假執行。

01 二、被告答辯：

02 (一)依系爭契約第6條第1項、第3項、第4條第8項、附件一其他
03 約定事項第5條及第16條等約定，原告應負瑕疵擔保責任，
04 故如系爭土地有瑕疵，應予排除，否則被告有權解除契約。
05 而兩造簽約後，原告申請地政機關於112年9月20日鑑界時，
06 發現系爭土地上有第三人地上物占用之情事，前經被告以11
07 2年10月3日存證信函催告原告限期排除地上物或辦理房屋稅
08 籍移轉登記，然其置之不理，且於鑑界前提起本件訴訟，請
09 求被告給付全部價金，原告行使權利顯有違反民法第148條
10 規定。

11 (二)又依系爭契約第7條第5項約定，被告於原告將產權移轉登記
12 完畢，並辦理點交後，始有履行給付全部價金之義務，然其
13 尚未完成產權移轉登記及點交義務，自不得請求被告給付全
14 部價金，且其等並未受有任何損害，另請求被告給付違約
15 金，亦無理由，縱有理由，金額尚屬過高，請求酌減。

16 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

17 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第421-424頁）

18 (一)原告為系爭土地之部分共有人。

19 (二)原告於110年9月30日與被告簽立系爭契約，依土地法第34條
20 之1規定，將系爭土地全部出售予被告。

21 (三)系爭契約第2條、第3條第1項及第2項約定，買賣總價金
22 額為1億2,336萬6,510元，被告應將各期價金匯入如附表所
23 示之履約保證專戶，第一期簽約款1,233萬6,000元應於簽約
24 時給付，第二期備證用印款1,233萬6,000元應於賣方備齊一
25 切過戶所需之證件資料，並完成用印手續交付特約代書收執
26 後給付，第三期完稅款1,233萬6,000元應於稅單核發後5日
27 內給付，第四期款8,635萬8,510元應於法院提存手續辦理完
28 成、提存書核發後給付。若買方無須以買賣標的向金融機構
29 辦理貸款以支付尾款，應將第四期款（尚未給付之全部價
30 款）併同第三期款存匯入履保專戶，不得保留任何價款於過
31 戶後給付。

01 (四)系爭契約第3條「第四期款」欄項前記載「買方不辦理貸
02 款」。

03 (五)系爭契約之附件一其他約定事項第7點約定買賣總價包含地
04 上物補償費，附件二及表二約定地上物補償費為1,572萬0,2
05 00元。

06 (六)系爭契約第1條第1項記載，買賣標的地上物為未辦保存登記
07 建物，所有權人為賣方及第三人，買賣標的物上未辦保存登
08 記建物，依下列方式處理：該建物所有權人為賣方，賣方自
09 願於土地產權過戶後拋棄建物所有權，任由買方拆除或做其
10 他處理，絕無異議，如買方要求辦理稅籍移轉手續，賣方應
11 備齊文件配合辦理；該建物所有權人為賣方以外之第三人，
12 由賣方負責於點交前排除。附件一其他約定事項第15點、第
13 16點約定，建號221、222、223、224及一切地上物須一
14 併移轉給買方，如有無法移轉給買方之地上物及稅籍，賣方
15 需負責點交前拆除及辦理稅籍減失。

16 (七)系爭契約第1條第2項約定，買方於簽訂本約前確實已親至
17 買賣標的物所在地詳細檢視，並明確了解現在之使用狀況並
18 同意接受。

19 (八)系爭契約第3條第4項約定，買方若有遲延給付價金之情
20 事，每逾一日應按遲延價金萬分之二計算違約金給付賣方。

21 (九)被告已依約將第一期至第三期款共計3,700萬8,000元匯入履
22 保專戶，尚未給付第四期款8,635萬8,510元（即系爭款
23 項）。

24 (十)原告於112年6月26日、6月30日及7月12日將未簽約共有人王
25 杰清、王珊璞、王珊琪、王哲郎、王珊瑛應受領之價金，分
26 別向臺北地院、嘉義地院及本院提存所辦理提存，經各該法
27 院提存所准予提存，並核發提存書。

28 (十一)被告於112年8月4日申請臺南歸仁地政事務所於112年9月20
29 日至系爭土地實施鑑界。

30 四、兩造爭執事項：

31 (一)原告請求被告應將第四期價金存匯入履約保證專戶，有無理

01 由？被告抗辯原告行使權利違反民法第148條規定，是否可
02 採？

03 (二)原告另請求被告應給付自112年7月14日起至清償日止，按每
04 日17,172元計算之違約金，有無理由？如有理由，金額是否
05 過高而應予酌減？

06 五、本院之判斷：

07 (一)查依兩造不爭執事項(三)、(四)所示，兩造約定系爭土地之買賣
08 總價金為1億2,336萬6,510 元，共分四期支付，被告應將各
09 期價金匯入如附表所示之履約保證專戶，系爭款項8,635萬
10 8,510元乃第四期之尾款，依約被告應於原告向法院完成未
11 簽約共有人應受領價金提存手續後給付，並約定被告如無須
12 以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應將尚未給付
13 之全部價款併同第三期款存匯入履保專戶，不得保留任何價
14 款於過戶後給付。而系爭契約既已載明被告不向金融機構辦
15 理貸款，則其於原告完成法院提存手續後，即應將系爭款項
16 存匯入履約保證專戶，不得保留至過戶後給付，應堪認定。
17 被告抗辯依系爭契約第7條第5項約定，其於原告將產權移轉
18 登記完畢，並辦理點交後，始有履行給付全部價金之義務等
19 情詞，顯與上開約定不符，並無可採。

20 (二)按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
21 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民
22 法第264條定有明文。承前所述，兩造既已約定被告應於原
23 告完成提存手續後支付全部價金，不得保留至過戶後再給
24 付，則於原告履行移轉系爭土地所有權登記及點交前，被告
25 有先為給付全部價金之義務，自不得以原告尚未履行土地所
26 有權登記及點交義務，而拒絕給付價金。故系爭土地上縱有
27 第三人之地地上物占用，亦屬原告點交時應履行之義務，被告
28 亦不得執此拒絕給付價金。

29 (三)又依兩造不爭執事項(十)所示，原告已於112年7月12日將未簽
30 約共有人應受領之價金，向各法院完成提存手續，是其依系
31 爭契約第2 條、第3 條第1 項及第2 項約定，請求被告應於

01 翌日即112年7月13日將第四期款存匯入履約保證專戶，洵屬
02 有據，且為契約權利之正當行使，被告抗辯原告行使權利違
03 反民法第148條規定云云，亦無可採。

04 (四)次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
05 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
06 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
07 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
08 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
09 害之賠償總額，民法第250條定有明文。

10 (五)再依兩造不爭執事項(八)所示，系爭契約第3 條第4 項約定，
11 買方若有遲延給付價金之情事，每逾一日應按遲延價金萬分
12 之二計算違約金給付賣方。而被告至今尚未將第四期款存匯
13 入履約保證專戶，應有遲延給付此部分價金之情事，亦堪認
14 定。是原告依上開約定請求被告應自遲延翌日即112年7月14
15 日起至存匯入系爭款項之日止，按遲延價金8,635萬8,510元
16 之萬分之二計算即每日1萬7,172元給付違約金，亦屬有據。

17 (六)被告另抗辯原告請求之違約金過高，請求酌減等情詞，按約
18 定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，固亦為民法
19 第252條規定，然審酌系爭契約第3條第4項約定之違約金，
20 換算週年利率為7.3%，比法定遲延利率5%僅高於2.3%，以系
21 爭契約之總金額高達上億元，為使被告依約履行價金之給付
22 義務，上開違約金之約定，尚難謂過高，被告請求酌減，即
23 不應准許。

24 六、綜上所述，原告依系爭契約請求被告應將8,635萬8,510元存
25 匯入如附件所示之履約保證專戶，並自112年7月14日起至存
26 匯入上開款項之日止，按日給付原告違約金1萬7,172元，為
27 有理由，應予准許。

28 七、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核無不合，爰酌定相
29 當之擔保金額宣告之，另依民事訴訟法第392條第2項規定，
30 依職權酌定被告得免為假執行之擔保金額。

31 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
02 逐一論列，附此敘明。

03 九、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第39
04 0條第2項、第392條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
06 民事第一庭 法 官 陳淑卿

07 以上正本係照原本作成。

08 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。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
11 書記官 林耿慧