臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第289號

原　　告　遠雄建設事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　趙文嘉

訴訟代理人　江如蓉律師

　　林禹維律師

被　　告　陳薇鵑

訴訟代理人　許志成

000000000000000000

被　　告　益銘營造有限公司

　　設臺南市○區○○○○街000巷00號1樓

法定代理人　許志成　　住同上

000000000000000000

被　　告　張芮榛

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國112年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應連帶給付原告新臺幣（下同）3,128萬4,800元，及自民國112年8月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告連帶負擔。

三、本判決於原告以1,043萬元供擔保後，得假執行。但被告如以3,128萬4,800元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告張芮榛經合法通知，無正當理由，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）原告於民國112年3月22日與被告陳薇鵑簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定被告陳薇鵑於重劃會依期第53次理事會決議，出售坐落臺南市永康區市○段000○000地號土地予被告陳薇鵑後，轉售予原告，且被告陳薇鵑保證於系爭契約簽訂後，就買賣標的不得再與第三人成立買賣契約、合作開發、租賃或使用借貸等法律關係，或提供擔保、設定他項權利，或為其他足以影響原告權益之行為，並依系爭契約第13條第1項第2款，除本契約另有約定外，如被告陳薇鵑因可歸責之事由而違反本契約約定或中途不賣，經原告以書面通知後7日內仍未改善完成時，...應給付原告依買賣標的782.12坪、每坪新臺幣（下同）4萬元計算，共3,128萬4,800元之懲罰性違約金，並由被告益銘營造有限公司（下稱益銘公司）、張芮榛擔任連帶保證人。

（二）原告並於112年5月29日以台北北門郵局1396號存證信函：「...三、經查，本案土地已於112年5月24日登記台端為所有權人，有本案土地之土地第一類謄本可憑。惟台端尚未交付本案土地所有權狀影本等相關文件予本公司，致本公司無法進行第一期撥付作業。四、是以，基於貴我雙方和諧並確保本案契約之履行，請台端於函到後三日內依上開約定交付相關文件提供正本供本公司核對」，通知被告陳薇鵑限期履行系爭契約之約定。但被告陳薇鵑經原告以上開存證信函通知後，不僅未依約履行，更於取得本案土地所有權後旋即將土地移轉予第三人，顯然故意違反系爭契約。原告嗣於112年8月4日以臺北逸仙郵局774號存證信函：「本公司基於善意，前已多方聯繫台端處理本案，惟台端屢屢拖延，本公司特以本函再次通知台端，請台端於8月10日前主動聯繫本公司並給付3,128萬4,800元之懲罰性違約金...」，以被告陳薇鵑違反系爭契約為由，請求被告陳薇鵑給付3,128萬4,800元之懲罰性違約金。而被告益銘公司、張芮榛既為系爭契約之連帶保證人，其與被告

陳薇鵑就系爭契約所列條款應負連帶責任。故原告得依系爭契約第12條約定，請求被告益銘公司、張芮榛就被告陳薇鵑因系爭契約所負之全部義務與債務負連帶責任。

（三）綜上，爰依系爭契約第13條第1項第2款提起本件訴訟等語。並聲明：被告應連帶給付原告3,128萬4,800元，及自112年8月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告部分：

（一）被告陳薇鵑、益銘公司則以：同意給付，之前有簽過協議書，只是給付需要時間協調等語。

（二）被告張芮榛則經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、法院之判斷：

（一）原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之系爭契約、台北北門郵局1396號存證信函、永康區市○段000地號土地登記第一、二類謄本、永康區市○段000地號土地登記第二類謄本、臺北逸仙郵局774號存證信函等件為證，且為被告陳薇鵑、益銘公司所不爭執；被告張芮榛對原告主張之上開事實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為何爭執，本院依調查證據之結果，堪信原告之主張為真實。

（二）經查，依系爭契約第13條第1項第2款約定，如賣方即被告陳薇鵑因可歸責之事由而違反本契約約定或中途不賣，經買方即原告以書面通知後7日內仍未改善完成時，買方得解除契約，賣方應返還全數已收受價款，並應給付原告依買賣標的782.12坪、每坪4萬元計算，共3,128萬4,800元之懲罰性違約金，而依上開土地登記謄本之記載顯示，確已登記為第三人所有，並經原告以台北北門郵局1396號存證信函通知被告陳薇鵑應交付移轉所有權相關文件以利系爭契約之履行，然被告陳薇鵑仍將標的移轉予第三人，則原告主張其得依上開約定，請求被告陳薇鵑給付3,128萬

4,800元之懲罰性違約金，應屬有據。又被告益銘公司、張芮榛既為系爭契約之連帶保證人，原告主張被告益銘公司、張芮榛應就上開懲罰性違約金與被告陳薇鵑對原告負連帶清償責任，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭契約及連帶保證之法律關係，請求被告連帶給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　29　　日

民事第三庭　　法　　官　丁婉容

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　　12　　月　　29　　日

書 記 官　鄭梅君