

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第915號

原告 鄭雅鴻

鄭揚橙

上二人共同

訴訟代理人 張文嘉律師

複代理人 張廷宇律師

被告 巨信地產顧問股份有限公司

法定代理人 賴易廷

訴訟代理人 謝駢翊

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰玖拾萬元，及自民國一百一十三年五月三十一日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸拾參萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰玖拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

原告起訴聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）1,900,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息（見補字卷第13頁）。嗣原告將該聲明變更為先位聲明，並追加備位聲明：被告應給付原告鄭雅鴻950,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；被告應給付原告鄭揚橙950,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息（見本院卷第103頁、第139頁、第205頁、第215頁）。原告所為訴之變更追加符合民事訴訟法第255條第2項及第1項第1款規定，先予敘明。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：被告於民國109年9月8日向被繼承人鄭貴珍購買
03 坐落臺南市○市區○○段0000地號土地應有部分5分之1、同
04 段2329地號土地應有部分16分之1、同段2329-1地號土地應
05 有部分16分之1（以下合稱系爭土地）計122.18坪土地，約
06 定價金9,307,552元扣除服務費842,450元後，被告應支付鄭
07 貴珍8,465,102元，被告並承諾開立2,000,000元本票給鄭貴
08 珍，擔保系爭土地移轉被告的委託人後3年內，鄭貴珍得以
09 5,465,102元購買房屋1棟（朝西面路、地坪25坪、建坪52
10 坪）；被告至鄭貴珍於110年6月4日過世時僅支付3,000,000
11 元，仍有餘款5,465,102元尚未給付且未交付2,000,000元本
12 票；原告於110年7月28日與被告另行協議，由原告鄭雅鴻代
13 理與被告處理後續事宜，被告允諾於110年8月31日將上開餘
14 款匯入原告鄭雅鴻所指定帳戶；110年8月31日屆至，被告僅
15 支付2,700,000元，原告鄭雅鴻先後於110年9月7日及同年10
16 月5日，催促被告支付餘款2,765,102元並交付2,000,000元
17 本票；被告付清餘款後，原告於111年11月5日催促被告交付
18 2,000,000元本票，但被告仍未交付；112年9月後已過3年興
19 建房屋期限，原告鄭雅鴻乃與被告討論違約賠償2,000,000
20 元事宜；被告於112年12月25日表示買方已確定不於系爭土
21 地上興建房屋，同意自113年1月起於每月5日匯款100,000元
22 至付清2,000,000元為止，原告鄭雅鴻並依被告要求於112年
23 12月26日提供個人新市農會帳戶供被告匯款；詎被告於113
24 年1月12日匯款100,000元後即未再匯款，爰依地上物換購協
25 議書第2條第5項第6款約定及民法第1148條第1項規定，請求
26 被告給付餘款1,900,000元等語。並先位聲明：(一)被告應給
27 付原告1,900,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
28 止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執
29 行。備位聲明：(一)被告應給付原告鄭雅鴻950,000元，及自
30 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利
31 息；(二)被告應給付原告鄭揚橙950,000元，及自起訴狀繕本

01 送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；(三)願供擔
02 保請准宣告假執行。

03 二、被告則以：原告於鄭貴珍死亡後，旋即要求領取應保留於信
04 託專戶款項5,465,102元，顯然已無換購房屋的意思，被告
05 自無庸賠償原告無法換購房屋的違約金；原告已經領得出售
06 系爭土地的全部價金，即使買方沒有在系爭土地上興建房屋
07 出售，原告亦未受有損害，故原告請求被告賠償違約金，為
08 無理由；若原告得請求被告賠償違約金，亦請將違約金酌減
09 至零，以維公平等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如
10 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執事實

12 (一)鄭貴珍與被告於109年9月8日簽訂地上物換購協議書（下稱
13 系爭換購協議）並經公證（109年度南院民公芬字第0477
14 號）在案。

15 (二)鄭貴珍於110年6月4日過世後由原告繼承其權利義務。

16 (三)原告與被告於110年7月28日簽訂協議書（下稱系爭變更協
17 議）並經公證（110年度南院民公芬字第00621號）在案。

18 (四)原告鄭雅鴻於111年11月5日寄發存證信函，催促被告交付面
19 額2,000,000元本票。

20 四、兩造間爭執事項

21 原告依系爭換購協議第2條第5項第6款約定，請求被告給付
22 違約金1,900,000元，有無理由？

23 五、本院得心證理由

24 (一)鄭貴珍與被告於109年9月8日就系爭土地簽訂如附表所示系
25 爭換購協議；鄭貴珍於110年6月4日過世後，由原告共同繼
26 承其權利義務；原告與被告於110年7月28日簽訂如附表所示
27 系爭變更協議等事實，為兩造所不爭執，復有109年度南院
28 民公芬字第0477號公證書暨地上物換購協議書、110年度南
29 院民公芬字第00621號公證書暨協議書、繼承系統表、戶籍
30 謄本及本院113年12月13日南院揚家字第1134506465號函等
31 件可稽（見補字卷第19頁至第23頁、第25頁至第28頁、本院

卷第77頁、第79頁至第81頁、第121頁），自堪認定。買方林櫻蓉於109年11月26日以買賣為原因登記取得系爭土地全部所有權，有土地登記第二類謄本暨異動索引在卷可佐（見本院卷第135頁、第147頁至第185頁）；買方迄今仍未依約建築房屋完畢，為被告所自認（見本院卷第135頁），同堪認定。買方林櫻蓉於取得所有權後3年內，無法依約建築完成房屋供賣方承購，已符合系爭換購協議第2條第5項第6款約定要件，被告自應依該約定負擔無過失責任，給付違約金作為賠償額。該違約金依約定為2,000,000元，被告已於113年1月12日給付100,000元（見補字卷57頁），被告尚應給付違約金1,900,000元。

(二)被告雖辯稱：原告於鄭貴珍死亡後，旋即要求領取應保留於信託專戶款項5,465,102元，顯然已無換購房屋的意思，被告自無庸賠償原告無法換購房屋的違約金等語。惟兩造除同意將5,465,102元改匯原告鄭雅鴻所指定帳戶外，約定其餘條件仍應依原契約書內容履行（見補字卷第27頁），並未變更換購房屋相關約定，足知原告仍有換購房屋的意思。被告此部分答辯應係出於其主觀想像或認知，核與客觀證據及事實不符，當非足採。何況，被告前任負責人已依該約定給付違約金100,000元，同意依系爭換購協議第2條第5項第6款負無過失責任，被告於訴訟中始以前揭情詞置辯，應係臨訟卸責之詞，委無可採。

(三)依據系爭換購協議第2條第5項第6款約定，被告係就買方無法遵期興建房屋供賣方承購而負賠償違約金責任，賣方是否已經領取出售價金則非約定要件，顯見兩者截然不同。觀諸系爭換購協議內容，賣方得以約定價格優先承購興建完成房屋乃重要事項，性質上略為接近地主與建商合建契約，而非單純的土地買賣契約，自不能僅因賣方已領取土地出售價金，率謂其未受有損害。被告辯稱：「原告等出售前開共有土地的價金債權已經全部獲得滿足，即使共有土地的購買者未在共有土地上興建房屋出售，原告等亦未受損害。原告等

01 既未受有損害，則其請求被告賠償違約金200萬元，即無理
02 由，不應准許。否則，亦請……斟酌本件原告未受損害等
03 情，將過高的違約金約定，酌減至零」(見本院卷第38頁)等
04 語，顯係誤解該特別約定內容及目的，自非足採。

05 (四)從而，原告請求被告給付違約金1,900,000元，核與系爭換
06 購協議第2條第5項第6款約定相符，洵屬有據。本件違約金
07 債務未定給付期限，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌
08 日即113年5月31日(見本院卷第21頁)起至清償日止，按年利
09 率5%計算之利息，亦與民法第203條、第229條第2項、第233
10 條第1項規定相符，同非無據。

11 六、綜上，原告依系爭換購協議第2條第5項第6款約定，請求被
12 告給付1,900,000元，及自113年5月31日起至清償日止，按
13 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

14 七、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，被告亦陳明願供擔保聲
15 請宣告免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金
16 額，予以准許。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
18 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐項論述，併此
19 敘明。

20 九、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 115 年 1 月 2 日

22 民事第一庭法 官 陳谷鴻

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
25 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
26 達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費(參照民事訴
28 訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之
29 記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第44
30 2條第2項及第444條第1項但書之程序)。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 2 日
02 書記官 曾盈靜

03 【附表】
04

地上物換購協議書

賣方：鄭貴珍

立協議書人 買方受任人：巨信地產顧問股份有限公司

.....

一、協議標的：

.....

二、協議事項如下：

1. 賣方係協議標的土地共有人之一，其持有權利持分如上開權利範圍並依土地登記簿登記為準。

2.

3.

4. 買賣雙方約定就前開土地買賣價金.....9,307,552元整。

(1).....

(2)賣方非和買方議約簽訂買賣契約，而是買方受任人以買方受任人身份和賣方簽訂買賣契約.....

(3)付款期程：另詳如主約付款附表及附約付款附表。

(4).....

(5)結案時，信託專戶撥付.....300萬元給賣方、協調整合服務費.....842,450元給負責整合的公司，其餘5,465,102元保留在信託帳戶內，作為將來支付購屋的價金。

5. 買方受任人向賣方表示，待買方取得協議標的土地後，會規劃興建房屋，且興建完工後，保留一戶以總價.....5,465,102元給賣方優先承購。為求取信賣方，買方受任人並提出以下約定及不能履行願負擔無過失賠償責任，賣方因而同意出售本約土地。

(1).....

(2).....

(3).....

(4).....

(5).....

(6)至買方取得所有權3年後，若無法建築完成前開房屋供甲方承購時，買方受任人：巨信地產顧問股份有限公司願負擔無過失責任，賠償賣方.....200萬元，作為賣方之違約金賠償額。

(7)買方受任人：巨信地產顧問股份有限公司應於賣方拆除地上物前開立面額.....200萬元之本票壹張以供擔保前約定之履行。

6.

7.

三、.....

.....

中 華 民 國 109 年 9 月 8 日

協議書

買方受任人：巨信地產顧問股份有限公司（下稱甲方）

賣 方：鄭揚橙、鄭雅鴻（即鄭貴珍之全體繼承人）（下稱乙方）

緣乙方共有坐落台南市新市區大社段2294、2329、2329-1等三筆土地之持分，並於109.09.08與甲方簽訂不動產買賣契約書乙份（下稱原契約書）。按原契約書付款附表，甲方應於土地登記完成並地上物清除完成後10日內支付尾款合計……5,465,102元整，然前揭土地完成過戶、地上物拆除均已逾10日，甲方迄今仍未依約付款。

另，原立約人（即乙方被繼承人鄭貴珍）已於……110年6月4日過世，其權利現由鄭貴珍之全體繼承人繼受。

雙方因以上原因，協議如下：

一、鄭貴珍之全體繼承人同意統一授權由鄭雅鴻（下稱代表人）為代表，全權處理後續一切事宜。（授權內容詳授權書）

二、甲方應支付之……5,465,102元整（原約定：應保留於信託專戶。詳見地上物換購協議書第二條第4項第5款），甲乙双方同意改於110年8月31日前將上開……5,465,102元整匯入代表人指定之個人帳戶。

三、其餘條件仍依原契約書內容履行。

四、……

……

中 華 民 國 110 年 7 月 28 日