

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1072號

原告 葉秉洋

訴訟代理人 陶厚宇律師
陳樹村律師

被告 北迴建設股份有限公司

兼

法定代理人 馬惠玲

共同

訴訟代理人 吳勁昌律師

複代理人 蔡承育律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年11月13日言詞辯論終結，院判決如下：

主 文

被告北迴建設股份有限公司應給付原告新臺幣1,000,000元，及自民國113年6月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告北迴建設股份有限公司負擔5分之1。餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣330,000元為被告北迴建設股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告北迴建設股份有限公司如以新臺幣1,000,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國108年8月15日簽立土地買賣契約（下稱系爭契約），約定伊將所有坐落臺南市○區○○段000○○00地號土地（下稱系爭土地），以新臺幣(下同)32,798,400

01 元出售予被告北迴建設股份有限公司（下稱北迴公司）。並
02 約定北迴公司應於同年月23日前將第1期款即簽約款9,000,0
03 00元匯入訴外人第一建築經理股份有限公司價金信託履約保
04 證專戶，時任北迴公司法定代理人之被告馬惠玲並簽發發票
05 日為108年8月15日，金額10,000,000元之本票一紙（下稱系
06 爭本票），擔保系爭買賣價金之給付。詎北迴公司逾期未履
07 行上開約定，伊已於同年9月3日及16日以臺南友愛街郵局14
08 6、156號存證信函，催告北迴公司履約，未獲置理，再以同
09 郵局175號存證信函為解約之意思表示。依系爭契約第10條
10 第2項約定以原應支付之第一期款即9,000,000元為損害總額
11 預定型違約金，為一部請求其中2,500,790元。另馬惠玲明
12 知北迴公司無資力購買系爭土地，且無履行系爭契約之意
13 願，先以自己名義與伊意定買賣系爭土地，簽立系爭契約，
14 至伊陷於錯誤而欲簽立契約，拒絕出賣予其他人，嗣馬惠玲
15 改稱係北迴公司欲購買系爭土地，而馬惠玲並無權代表北迴
16 公司與伊簽約，顯屬詐欺行為，依民法第184條第1項後段、
17 公司法第23條第2項規定請求馬惠玲與北迴公司連帶賠償等
18 語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告2,500,790元及自起訴
19 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
20 (二)願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告均以：原告依系爭契約約定有將系爭土地設定抵押權之
22 義務與北迴公司價金給付義務得類推民法第264條為同時履
23 行抗辯，在原告未依約設定抵押前，北迴公司為同時履行抗
24 辯，北迴公司自無違約情事；再者，原告既取得系爭本票為
25 擔保，縱認北迴公司未給付簽約款，原告亦得自系爭本票取
26 償，並無損害可言。馬惠玲亦否認有何原告所指之詐欺行
27 為。如認北迴公司應依系爭契約負擔違約金，原告所請求之
28 違約金亦屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：(一)原
29 告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准免予假執
30 行。

31 三、得心證之理由：

01 (一)原告主張與北迴公司於108年8月15日簽立系爭契約，約定原
02 告將系爭土地出售予北迴公司，惟北迴公司未於同年月23日
03 前將第1期款即簽約款9,000,000元匯入履保專戶等情，為被
04 告所不爭執，應認為真實。原告另主張北迴公司已違約，系
05 爭契約經原告催告後已解除，北迴公司應給付違約金，馬惠
06 玲則應負連帶賠償責任等情，則為被告所否認，並以前揭情
07 詞置辯。是本件應審酌者為1.北迴公司是否違約？即北迴公
08 司主張同時履行抗辯有無理由；2.若北迴公司有違約，原告
09 主張之違約金是否過高？3.馬惠玲是否應與北迴公司負連帶
10 賠償之責？

11 (二)同時履行抗辯制度，原則上適用於具有對價關係之雙方債務
12 間，惟基於誠信及公平原則，固許具有實質牽連之對立債務
13 類推適用關於同時履行抗辯之規定，然是否得類推適用，仍
14 應視兩造主張之債務有無實質牽連之對立關係。查原告與北
15 迴公司於系爭契約第3條第2項付款方式約定「第一期款即簽
16 約款9,000,000元，8/23前由買方（即北迴公司，下同）匯
17 入履保」；另於第13條特約事項第2項約定「賣方（即原
18 告，下同）須動撥9,000,000元，賣方同意先辦理設定予買
19 方後，履保動撥至賣方指定帳戶。」，是原告與北迴公司各
20 自所負之債務係先後關係，即北迴公司負有於8月23日前將
21 簽約款9,000,000元匯入履保專戶；嗣後，原告如須動用此
22 9,000,000元，須將系爭土地先設定抵押予北迴公司後，北
23 迴公司同意原告動用之，可知兩者間並無給付之對立關係，
24 自無類推適用同時履行抗辯之條件，被告辯稱行使類推適用
25 同時履行抗辯，自無可採。又北迴公司於原告催告後，仍未
26 履行簽約金匯入履保專戶之義務，迄原告為解約之意思表示
27 到達時亦同，是被告確有違約情事，系爭契約經原告催告北
28 迴公司履行未果後，所為解約之意思表示亦屬有效。

29 (三)違約金，乃契約當事人以確保債務之履行為目的，約定債務
30 人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之金錢或其他
31 給付。旨在確保契約訂立後，債務人能確實履行債務，以強

01 化契約之效力，並節省債權人對債務不履行而生之損害，所
02 負舉證責任之成本，如約定之違約金過高時，法院得減至相
03 當之金額。債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部
04 履行所受之利益，減少違約金（民法第252條、第251條參
05 照）。又關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除
06 法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害
07 及所失利益為限，民法第216條第1項定有明文，故當事人所
08 約定之違約金，如屬損害賠償額預定性者，該違約金即作為
09 債務人於不履行債務時之預定損害賠償，法院於衡量當事人
10 所約定之違約金是否過高時，應以債權人實際所受之積極損
11 害及消極損害（所失利益），作為主要之參考標準（最高法
12 院106年度台上字第2068號判決意旨參照）。查系爭契約第1
13 0條第2項固約定「買方如違反本契約應履行之各項義務
14 時，...；經賣方定7日期限催告逾期不履行，賣方得解除契
15 約。如因買方擅自解約、不為給付、給付不能或其他可歸責
16 於買方之事由至本契約解除時同意賣方得收已支付價款做為
17 違約金，....」等語。又有關第一期款另有馬惠玲開立之系
18 爭本票為擔保，雖系爭本票經臺灣臺北地方法院以110年7月
19 30日109年度重訴字第257號判決、臺灣高等法院以111年10
20 月13日110年度重上字第693號判決及最高法院以112年9月7
21 日112年度台上字第563號裁定認定其中9,000,000元本票債
22 權不存在，惟其理由為原擔保前揭簽約款之原因關係，嗣經
23 原告解除系爭契約而消滅，是依系爭契約上開約定，原告主
24 張依此計算違約金數額，應屬可採。又被告對此再抗辯違約
25 金過高等語。雖原告僅為一部請求即2,500,790元，並主張
26 因與北迴公司簽定系爭契約而拒絕出賣系爭土地予其他人等
27 語。然就其失去其他交易機會之事實為被告否認，原告亦未
28 提出證據證明之，難認為真實。審酌系爭契約約定價金即系
29 爭土地之價值為32,798,400元，108年8月15日簽約、同年10
30 月16日解除契約，簽約前之協商期間等，認違約金以1,000,
31 000元為適當，原告之請求逾此部分，尚屬無據。

01 (四)原告固主張馬惠玲明知北迴公司無資力購買系爭土地而行使
02 詐術誘其簽立系爭契約等語。惟原告所提出之本票裁定、支
03 付命令等債務人均為馬惠玲個人，而非北迴公司，而馬惠玲
04 固為北迴公司之法定代理人，惟兩者人格不同，馬惠玲個人
05 債務，非屬北迴公司之債務，馬惠玲個人負債無資力，無法
06 推認北迴公司亦無資力。是原告以民法第184條第1項後段、
07 公司法第23條第2項規定請求馬惠玲與北迴公司連帶賠償，
08 並無足採。

09 四、綜上所述，原告主張依其與北迴公司間之系爭契約法律關
10 係，一部請求北迴公司應給付違約金1,000,000元，及依民
11 法第229條、第233條第1項及第203條規定，請求自起訴狀繕
12 本送達翌日即113年6月25日起至清償日止，按週年利率5%計
13 算之遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分，則無理
14 由，應予駁回。併依民事訴訟法第79條規定，諭知由兩造負
15 擔訴訟費用。

16 五、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核均無
17 不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。原告其餘假執行
18 之聲請，因訴已遭駁回，而無所依據，併予駁回。

19 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決
20 如主文。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日
22 民事第三庭 法 官 施介元

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
26 審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日
28 書記官 曾怡嘉