

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第1246號

原告 楊月妍

訴訟代理人 謝國允律師

被告 玄鴻建設股份有限公司

兼

法定代理人 馬榮霖

被告 王守玄

共同

訴訟代理人 蔡弘琳律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年9月5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120萬元，及被告玄鴻建設股份有限公司自民國114年6月28日起、被告王守玄自民國114年7月31日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣24,900元由被告連帶負擔。

四、本判決第一項如原告以新臺幣40萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣120萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)兩造間因買賣臺南市○里區○○段000○00地號土地及其上同段427建號建物(門牌號碼臺南市○里區○○路000巷0號房

01 屋，下稱系爭建物)之不動產買賣契約給付買賣價金事件，
02 前經本院於民國108年12月4日以107年度訴字第1892號為民
03 事判決，被告不服提起上訴後，經臺灣高等法院臺南分院以
04 109年度上移調字第45號事件進行調解而於109年5月7日調解
05 成立（下稱系爭調解筆錄），系爭調解筆錄內容如附件所
06 示。

07 (二)被告王守玄於調解成立時為被告玄鴻建設股份有限公司（下
08 稱玄鴻公司）之負責人，被告二人於系爭調解筆錄成立後，
09 主張已經安裝於系爭建物內之落地窗、鋁窗、發電機，被告
10 二人得任意移除遷離，無庸依照系爭調解筆錄點交予原告，
11 亦即被告二人就該等物品對原告有所請求，被告於系爭調解
12 筆錄就點交系爭建物及給付違約金為共同連帶債務人。被告
13 二人就系爭建物內已經建築、裝設、安裝完成之任何結構、
14 設備或裝修，對原告主張其有權遷移，即是就系爭建物對原
15 告主張權利，不僅未依照系爭調解筆錄踐行交屋義務，更屬
16 於系爭調解筆錄第3項所稱，對原告就系爭調解筆錄所載之
17 建物有所請求。

18 (三)再依本院110年度訴字第640號民事判決、臺灣高等法院臺南
19 分院113年度上易字第157號民事判決理由記載，系爭發電
20 機、落地窗、鋁窗，為被告王守玄指示工人拆除再搬離系爭
21 建物。又系爭調解筆錄聲請人為本件被告二人，系爭調解成
22 立時被告王守玄為被告玄鴻建設公司之負責人，相對人為原
23 告一人，系爭調解筆錄第一項、第3項均以兩造合稱，並未
24 區分被告王守玄或被告玄鴻建設公司，顯見對於點交義務及
25 不得再對土地、建物及買賣為任何主張之義務，於系爭調解
26 筆錄之相對人即本件原告係單獨負擔負擔全部義務，於系爭
27 調解筆錄之聲請人即本件被告二人則係各負擔全部義務，依
28 民法第272條規定，對被告二人為連帶債務，原告即得依民
29 法第273條第1項同時請求全部給付。故被告二人就違反系爭
30 調解筆錄第三條不得再對原告就系爭調解筆錄所載土地、建
31 物、買賣為任何主張之約定，應連帶給付原告200萬元之違

01 約金。

02 (四)並聲明：

03 1. 被告應連帶給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
04 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

05 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告答辯：

07 (一)原告主張被告王守玄於上述調解約定之點交期日前，將系爭
08 建物內部分門、窗、發電機移除遷離；然實係原告於點交期
09 日到場以被告王守玄將系爭建物內部分門、窗、發電機移除
10 遷離為由，拒絕點交。對於原告主張被告二人將系爭建物內
11 之落地窗、門窗及發電機移除遷離，違反系爭調解筆錄第3
12 項約定，被告二人均否認之。

13 (二)依系爭調解筆錄記載，被告玄鴻建設公司僅負有於約定日
14 期、地點將系爭建物依現況點交予原告之責，惟被告玄鴻建
15 設公司於系爭建物內仍留有施工機械尚需搬離，爰一併約定
16 於點交期日前自行搬離，逾期未搬離即視為廢棄物任由原告
17 處置。為此，被告玄鴻建設公司時任之法定代理人即被告王
18 守玄乃雇用人員及俗稱「夾仔車」進行搬離，過程中雖有部分
19 原已裝置於系爭建物之門窗亦遭搬離，惟觀諸所搬離之門
20 窗數量已遠遠超出原裝置於系爭建物內之門窗數量，可知搬
21 離者乃是其他建案不合規格之窗戶，且若被告主觀上是以主
22 張所有權之意而搬離，應妥善搬運以避免損壞，而非使用
23 「夾仔車」，故被告確實是依照點交之意思為之。足認被告
24 王守玄並無就系爭「建物」有對原告為請求之情，自無違反
25 系爭調解筆錄第3項之約定，乃原告刻意曲解調解筆錄第3項
26 之約定，妄謂被告王守玄之行為係對原告主張系爭建物之權
27 利。

28 (三)再按民法第250條、第252條、最高法院108年度台上字第175
29 4號等判決意旨參照，倘認被告二人應負給付違約金之責，
30 然被告玄鴻建設公司於前案即臺灣臺南地方法院110年度訴
31 字第640號審理期間，即再行花費委由原承作廠商就系爭建

01 物內之門、窗，依原有設計規則，重新施作、安裝完畢；另
02 於判決確定後，亦已雇工將原建物內之發電機載回放置。應
03 認被告二人縱有移除遷離部分門、窗及發電機之情，惟亦已
04 回復並早將應交付之系爭建物遙控器、土地與建物所有權狀
05 交付原告完畢，依法應酌減被告二人違約金之責。

06 (四)依民法第272條規定，姑不論移除遷離系爭建物內部分門、
07 窗、發電機，純屬被告王守玄本於被告玄鴻建設公司點交之
08 義務，亦難認為係被告王守玄個人有違反交付土地之責，且
09 依該調解筆錄既無明示被告二人應負連帶之責，原告主張亦
10 屬無據。

11 (五)並聲明：

12 1. 原告之訴駁回。

13 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、本院之認定：

15 (一)解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立
16 約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之
17 事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及
18 誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以
19 為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任
20 意推解致失其真意(最高法院99年度台上字第1421號判決意
21 旨參照)。

22 (二)兩造間前於109年5月7日系爭調解筆錄已約定如附件之調解
23 條件，其中第3條約定「兩造之任一方日後均不得對他方就
24 上開土地及建物及系爭買賣為任何請求，如有違反願給付他
25 方200萬元違約金。」，參以系爭調解筆錄第1條兩造均已同
26 意並約定被告應「依現況」交屋，應可推知該第3條約定之
27 兩造不得對他方就土地、建物及「系爭買賣」為任何請求，
28 其真意自應包含被告交屋前不得移除、損壞系爭建物於系爭
29 調解筆錄109年5月7日成立時之現況下已安裝或定置之物。

30 (三)經查，被告雖辯稱所搬離之落地窗、門窗均為不合規格之
31 物，且是以夾仔車處理而非妥善搬運離開等語。然查，另案

證人王偉權於偵查中證稱：109年5月10日下午1時30分許，我去系爭建物拆該處的窗戶、落地窗、大門，是李振宏叫我去的，我有找李政倫跟我一起去，我們大約早上8點多到現場就開始拆，我聽李振宏指示看要拆什麼東西，含我與李正倫共6、7個人等語(補字卷第53-54頁)；另案證人李政倫則於警詢時證稱：王偉權打電話告訴我說工地缺人，約我到系爭建物工作，到場後現場一男子就請我跟王偉權兩人將系爭建物樓上所有窗戶都拆下來，搬到一樓，監視器錄影畫面截圖中拍攝的數名男子進入系爭建物將窗戶搬出，放置在系爭建物前方，在鉗夾車到場後，一男子陸續徒手搬窗戶並丟棄在地上，讓鉗夾車夾毀窗戶等事實全部屬實等語(補字卷第57-58頁)；上述證詞已足認被告於109年5月7日系爭調解筆錄成立後，自行僱工拆除已設置之門窗，並於系爭建物外以鉗夾車就地夾毀之事實。次就原告主張被告搬離已裝置於系爭建物之40KW發電機乙節，兩造間前於另案本院110年度訴字第640號及上訴後之臺灣高等法院臺南分院113年度上易字第157號民事事件中均已有所攻防且為被告於該案請求時是否已依現況點交系爭建物之重要爭點，經該二判決均認定該發電機於系爭調解筆錄成立時已裝置於系爭建物內，且嗣後經被告特意搬離，有該二份判決可參(補字卷第34、44頁)。綜合上述證據，足認被告確實有於系爭調解筆錄成立後，明知移除該等物品將會違反「依現況」點交系爭建物之調解條件，仍然故意移除落地窗、鋁窗、發電機之事實，且從被告僱工在系爭建物外就地立即將該等拆下之落地窗、鋁窗等物品以鉗夾車夾毀，而非另行運回用於其他用途等情節，顯見被告在明知違反調解約定之情形下，欲藉由拆除、損壞該等物品之方式使原告無法使用並減損系爭建物之於原應點交之時之價值，違反調解約定之故意甚為明顯，自應依系爭調解筆錄第3條約定給付違約金。

(四)至被告雖辯稱被告王守玄未違反交付土地之義務等語，然而被告王守玄於本件行為時為被告玄鴻公司負責人，且已參與

01 系爭調解筆錄之訂立，自應依調解約定予以履行，而系爭調
02 解筆錄既已約定被告王守玄與被告玄鴻公司於違反約定時同
03 負違約金給付之責，被告王守玄又為前述實際僱工移除該等
04 物品之人，自應與被告玄鴻公司同負給付責任。

05 (五)綜上，被告二人自應依系爭調解筆錄第3條約定給付違約
06 金。

07 (六)原告得請求之違約金為120萬元：

08 1. 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第25
09 2條定有明文。而違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，
10 前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，
11 債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制
12 債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰之性
13 質，於債務人違約時，債權人除得請求支付違約金外，並得
14 請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金
15 究屬何者，應依當事人之意思定之。又違約金之違約金額過
16 高者，不論係懲罰性或損害賠償總額預定性質之違約金，法
17 院均得依民法第252條規定，予以酌減至相當之數額（最高
18 法院103年度台上字第2527號裁判意旨參照）。

19 2. 經查，系爭調解筆錄第3條約定之違約金，依其文義約定無
20 論任何請求均應給付他方200萬元違約金，性質上應屬懲罰
21 性性質之違約金。

22 3. 而衡量違約金是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況
23 及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。又約定之違約金
24 是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享
25 受之一切利益為衡量之標準（最高法院79年台上字第1915號
26 判決同此意旨）。本院審酌系爭調解筆錄之成立，是因兩造
27 間就系爭建物及所坐落土地興建、買賣相關糾紛有所爭議且
28 持續數年，嗣經臺灣高等法院臺南分院於前述案件審理中經
29 兩造調解成立，兩造本應基於善意分別依系爭調解筆錄所定
30 條件予以履行，而被告二人分別為建設公司及其負責人，對
31 於違約金之負擔於調解成立時應已有所衡量且得以負擔；惟

01 被告仍有所不甘而為本件行為，依系爭調解筆錄原應給付20
02 0萬元違約金，然考量其所拆除之門窗、發電機價值非鉅，
03 嗣後於前案訴訟中並以同類物品修復代替，故酌減部分違約
04 金金額，認原告得請求之違約金以120萬元為適當，逾此金
05 額之請求則應駁回。

06 (七)數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，
07 為連帶債務。民法第272條第1項定有明文。依系爭調解筆錄
08 約定被告二人於違反該約定時願給付原告200萬元違約金，
09 應是明示其等均對原告同負全部給付責任，且於其中一人清
10 償後，另一人於給付範圍內同免責任，則被告二人應對原告
11 負連帶給付責任，被告王守玄辯稱其與被告玄鴻公司間不具
12 有連帶關係等語，難認可採。

13 四、綜上所述，原告依系爭調解筆錄第3條約定，請求被告二人
14 連帶給付原告新臺幣120萬元，及自起訴狀繕本分別送達被
15 告二人翌日即被告玄鴻建設股份有限公司自民國114年6月28
16 日起、被告王守玄自民國114年7月31日起，均至清償日止，
17 按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾
18 此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本
20 院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
21 列，附此敘明。

22 六、各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量
23 情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔
24 其支出之訴訟費用；共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴
25 者，應連帶負擔訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為
26 訴訟費用之裁判，民事訴訟法第79條、第85條第2項、第87
27 條第1項分別定有明文。本院審酌原告確實具有違約金請求
28 權，並非全然無據，惟因違約金經酌減故一部駁回，考量兩
29 造之勝敗情形、案件情節等情狀，依職權確定訴訟費用之負
30 擔並諭知如主文第3項所示。

31 七、就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免

為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，該部分之請求既無理由，假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第87條第1項。

中 華 民 國 114 年 9 月 19 日

民事第五庭 法官 陳郁婷

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（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 114 年 9 月 23 日

書記官 石秉弘

【附件-臺灣高等法院臺南分院109年度上移調字第45號民事調解筆錄】

調解成立內容：

一、兩造訂於民國109年5月11日上午11時在坐落於臺南市○里區○○段000○00地號土地及其上臺南市○里區○○段000○號建物（即門牌號碼臺南市○里區○○路000巷0號房屋）所在依現況交屋。

二、相對人願於交屋同時當場給付聲請人新臺幣（下同）80萬元，並交付共同指定之王守玄收取。聲請人同時將前項房屋之遙控器、土地與建物所有權狀正本交予相對人收執。

三、兩造之任一方日後均不得對他方就上開土地及建物及系爭買賣為任何請求，如有違反願給付他方200萬元違約金。

四、聲請人於第一項交屋期限前，需將置於屋內之施工機械自行遷移，逾期未處理，即視為廢棄物任由相對人處置。

五、兩造其餘請求均拋棄。

六、訴訟費用各自負擔。