

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第1744號

原告 林泓文

訴訟代理人 郭栢浚律師

彭大勇律師

被告 楊顏紫英

楊瓊瑤（即楊百田之承受訴訟人）

溫麗珠

楊榮惠

共同

訴訟代理人 林錦輝律師

林家綾律師

被告 僑馥建築經理股份有限公司

法定代理人 林中文

訴訟代理人 林晉丞

上列當事人間請求給付款項等事件，本院於民國115年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告楊顏紫英、楊瓊瑤、溫麗珠、楊榮惠應同意原告向被告僑馥建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（銀行別：中國信託商業銀行營業部，戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，專屬帳號：00000-00000000-0號）內新臺幣80萬元及其利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告楊顏紫英、楊瓊瑤、溫麗珠、楊榮惠負擔40%，餘由原告負擔。

四、原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅

01 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
02 訴訟以前當然停止；當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、
03 遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當
04 然停止；第168至172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承
05 受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第168條、
06 第175條第1項分別定有明文。查本件被告僑馥建築經理股份
07 有限公司（下稱僑馥公司）之法定代理人原為林憲光，於訴
08 訟繫屬中變更為林中文，業據林中文具狀聲明承受訴訟，有
09 民事聲明承受訴訟狀、臺北市政府民國114年7月11日府產業
10 商字第11450705710號函、經濟部商工登記公示資料在卷為
11 憑（見調解卷第169至173頁）；被告楊百田於訴訟繫屬中之
12 115年1月21日死亡，由其繼承人楊瓊瑤聲明承受訴訟，有民
13 事聲明承受訴訟狀、除戶謄本、戶籍謄本及繼承系統表在卷
14 可佐（見本院卷第249至257頁），均核與前開規定相符，應
15 予准許。

16 二、原告主張：原告與訴外人許銘煌為成立建設公司、開發建
17 案，透過誠富廣告開發有限公司（下稱誠富公司）房仲人員
18 即訴外人李宜嬪之仲介，合資購買坐落臺南市○里區○○段
19 000○000○00000○00000○00000地號土地（下合稱系爭土
20 地），而由原告於113年11月28日與被告楊顏紫英、溫麗
21 珠、楊榮惠、楊百田（下合稱楊顏紫英4人）就系爭土地簽
22 訂買賣契約（下稱系爭契約），約定買賣價金新臺幣（下
23 同）1,800萬元，並與僑馥公司簽立不動產買賣價金履約保
24 證申請書（下稱系爭履約保證書），將第一期款180萬元存
25 入中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶（帳
26 號：00000-00000000-0號，下稱系爭專戶）。因系爭土地建
27 有遭政府公告禁用之石棉瓦地上物，故雙方約定楊顏紫英4
28 人應將地上物拆除後以素地點交，且至遲應於114年4月15日
29 前完成土地點交，然楊顏紫英4人於114年5月6日始將石棉瓦
30 地上物清運完畢，違反系爭契約第11條第1項約定；楊顏紫
31 英4人復未告知距離系爭土地極近處之房屋有非自然死亡事

01 件，致原告購買動機錯誤，影響日後工程開發、消費者之買
02 賣意願及價金高低，有違不動產委託銷售標的現況說明書第
03 26條關於重要環境設施之揭露精神。經許銘煌透過李宜嬪向
04 楊顏紫英4人撤銷意思表示、解除系爭契約，楊顏紫英4人卻
05 於114年5月29日以存證信函催告原告於7日內給付用印款及
06 完稅款共1,620萬元，又於114年6月12日以存證信函向原告
07 解除系爭契約，並表示沒收原告已付價金。惟原告之解約效
08 力發生在先，楊顏紫英4人後續解約為無效，縱認其等解約
09 為有效，亦請審酌其等未依約清運、限期點交，導致原告無
10 法為相關計畫，且其等既已將地上物清運，即得以素地型態
11 隨時出售，並無實質損失，若將原告已支付之180萬元做為
12 懲罰性違約金，實屬過高，應酌減至60萬元。為此，爰依系
13 爭契約第8條第3項約定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)楊
14 顏紫英4人應同意原告向僑馥公司領取系爭專戶內之180萬元
15 及利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

16 三、被告方面：

17 (一)楊顏紫英4人則以：楊顏紫英4人於系爭契約成立後，即委託
18 訴外人王順良整地並拆除原有之地上物，王順良於114年2月
19 7日回報已完成整地；惟因石棉瓦依法不得任意丟棄，故王
20 順良另委託訴外人可寧衛股份有限公司負責清運，經楊顏紫
21 英4人及王順良多次催促，始於114年5月6日將該石棉瓦清運
22 完畢，則楊顏紫英4人已於114年2月7日拆除地上物完畢，系
23 爭土地斯時屬可素地點交之狀態，本件未能於114年4月15日
24 前完成點交係因原告未依約給付第2、3期款。又原告主張系
25 爭土地極近處有非自然死亡死件，俱未舉證以實其說，該等
26 情形亦非屬不動產說明書應記載之內容，若要求土地出賣需
27 告知買賣標的「附近」是否有非自然死亡事件，形同將出賣
28 人責任無限上綱，顯非公平，自難認原告有何意思表示錯誤
29 之情。縱認楊顏紫英4人有違約情事，原告並未踐行系爭契
30 約第8條第1項約定「定7日以上催告」之要件，且僅向仲介
31 人員、地政士通知，自不生催告或解除契約之效力，原告據

01 以請求返還已付價金180萬元，當非有據。另楊顏紫英4人已
02 完成鑑界、指定建築線及取得無套繪公文等事項，原告卻未
03 依系爭契約第3條第2項約定給付第2、3期款，經其等於114
04 年5月29日以存證信函催告原告於7日內給付價金，原告逾期
05 仍未給付，其等復於同年6月12日以存證信函向原告為解除
06 系爭契約之意思表示，依系爭契約第8條第2項約定，自得沒
07 收原告已給付之價金180萬元作為懲罰性違約金。原告無端
08 以不實之理由拒絕給付價金，顯屬惡意違約，殊無值得情之
09 處，楊顏紫英4人為履行系爭契約，已支出仲介費、代書
10 費、履約保證費、整地及清運費，且耗費時間及心力處理上
11 述事宜，如將上開180萬元作為懲罰性違約金，用以支付上
12 述費用後已所剩無幾，並無違約金過高之情等語，資為抗
13 辯。並聲明：原告之訴駁回。

14 (二)僑馥公司則以：系爭土地買賣雙方及仲介方共同委託僑馥公
15 司辦理履約保證業務，依系爭履約保證書第7條第1項約定，
16 有關專戶價金之結算與撥付，應由僑馥建經依三方履約結果
17 進行認證以作為撥付依據。本件原告得請求楊顏紫英4人返
18 還之款項，應再扣除保證手續費5,400元、地政士費32,000
19 元、仲介費108萬元等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
20 回。

21 四、兩造不爭執事項：

22 (一)原告於113年11月28日與楊顏紫英4人簽訂系爭契約，約定由
23 原告向楊顏紫英4人以總價1,800萬元購買坐落系爭土地，並
24 由僑馥公司為履約保證。

25 (二)原告已將系爭契約第一期款180萬元存入系爭專戶。

26 (三)系爭契約第3條約定「本件最後點交期限最遲不得逾114年4
27 月15日」；第11條第1項約定「一般買賣，賣方應排除地上
28 物後以素地點交」。

29 (四)楊顏紫英4人於系爭契約留存之地址為臺南市○里區○○里
30 ○○○段00號。

31 (五)原告之仲介人員李宜嬪於114年5月6日以通訊軟體LINE向許

01 銘煌傳送系爭土地照片，及「許董～已經載走了唷」之訊
02 息。

03 (六)楊顏紫英代表楊百田、溫麗珠、楊榮惠，於114年5月29日以
04 存證信函催告原告於7日內給付用印款及完稅款共1,620萬
05 元。

06 (七)原告於114年6月9日以存證信函通知楊顏紫英4人未於履行期
07 內清除系爭土地上之地上物，且該土地極近處有非自然死亡
08 事件，影響原告購買動機及意思表示錯誤，原告已經由仲介
09 人員、地政士向其等表示撤銷或解約之意。

10 (八)楊顏紫英4人於114年6月12日以存證信函向原告解除系爭契
11 約，並表示沒收原告已付價金。

12 五、得心證之理由：

13 (一)楊顏紫英4人有無違約情事：

14 1.原告主張楊顏紫英4人於114年5月6日始將石棉瓦地上物清運
15 完畢，違反系爭契約第11條第1項約定乙節，業據提出許銘
16 煌與李宜嬪之LINE對話紀錄為證（見調解卷第59卷），而楊
17 顏紫英4人雖不否認石棉瓦係於114年5月6日清運完畢，然辯
18 稱其等已於114年2月7日拆除完畢，系爭土地斯時屬可素地
19 點交之狀態云云。查證人李宜嬪於本院審理時證稱：系爭契
20 約第11條第1項約定，意思是要把地上物清除後再做點交，
21 像是樹木、雜草要清除，清除就包含要載走等語（見本院卷
22 第111頁）；證人即受兩造委託之地政士薛連發於本院審理
23 時證稱：系爭契約第11條第1項約定，是雙方有共識於拆除
24 地上物、清運後以素地點交等語（見本院卷第119頁），足
25 見「素地」點交之意思，係指點交原始、淨空、無地上物之
26 土地，此即包含將原有之地上物拆除並清運，是楊顏紫英4
27 人於114年5月6日始將系爭土地上之石棉瓦清運完畢，已違
28 反第11條第1項約定。

29 2.原告又主張楊顏紫英4人未告知距離系爭土地極近處之房屋
30 有非自然死亡事件，違反不動產委託銷售標的現況說明書第
31 26條關於重要環境設施之揭露精神乙節。查證人許銘煌於本

01 院審理時證稱：有一天我去看系爭土地，覺得附近有個房子
02 看起來還不錯，我就問李宜嬪，李宜嬪當時只淡淡地說有送
03 醫，後來是某個工人跟我說那邊有人自殺，但我無法證實，
04 那個房子距離系爭土地只有20、30公尺，兩者有間隔一塊土
05 地等語（見本院卷第103頁）；證人李宜嬪證稱：據我所
06 知，許銘煌跟原告要一起成立公司，所以我當時是一起向他
07 們介紹物件，簽約時原告、許銘煌都在場，簽約前許銘煌打
08 電問我系爭土地附近一間房子是否發生非自然死亡事件，我
09 有聯絡賣方業務，經過了解後，是一位地主的小孩癌症，不
10 是非自然死亡，買方知悉後，認為沒問題才簽約，且通常是
11 同一物件或大樓有發生非自然死亡事件才有告知義務，本件
12 是因為買方提出疑慮，我們才去詢問等語（見本院卷第110
13 至112頁），可知許銘煌曾向李宜嬪詢問關於系爭土地附近
14 之房屋是否曾發生非自然死亡事件，經李宜嬪查證後告知係
15 自然死亡，自難認原告買受系爭土地有何意思表示錯誤之情
16 形，原告復未就該房屋曾發生非自然死亡事件舉證以實其
17 說，是原告此部分主張，係屬無據。

18 (二)原告有無依系爭契約第8條第1項約定，定7日以上期間催告
19 楊顏紫英4人履行系爭土地之地上物清運事宜：

20 查系爭契約第8條第1項前段約定：「除本約定有特別約定
21 外，甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方
22 定7日以上期間催告仍未履行，他方有權主張解除契約」

23 （見調解卷第37頁），可知原告於楊顏紫英4人未按系爭契
24 約履行時，須定7日以上期間催告履行，倘其等仍不履行始
25 得解除契約。然證人許銘煌證稱：原告應該沒有定7日以上
26 期間催告，我只有跟仲介說，我於114年4月20日用電話講，
27 於同年5月8日、同年5月24日約仲介在麻豆國中旁的統一超
28 商講過等語（見本院卷第103、106頁）；證人李宜嬪證
29 稱：清運地上物的時間點不是楊顏紫英4人可以控制的，若
30 未清走不能點交，原告沒有定7日以上期間催告清運，我跟
31 許銘煌見面前，我不知道許銘煌他們不願意再履約，我和許

01 銘煌第一次見面的時候，許銘煌提到可能會慢個2、3天付
02 款，說股東要協商，也沒有說不買了，第二次見面的時候，
03 我就知道許銘煌他們可能不買了，因為許銘煌說系爭土地旁
04 邊是凶宅等語（見本院卷第112、115頁）；證人薛連發證
05 稱：我通知許銘煌富完稅款時，許銘煌跟我提到石棉瓦清運
06 的問題，我就把這個問題轉達給賣方的仲介郭晉豪去聯繫，
07 我沒有收到買方要解約的消息等語（見本院卷第120至121
08 頁），足見楊顏紫英4人雖於114年5月6日始將系爭土地上之
09 石棉瓦清運完畢，惟在此之前，原告並未依系爭契約第8條
10 第1項約定，定7日以上期間催告楊顏紫英4人履行系爭土地
11 之地上物清運事宜，要難認原告已為合法之催告，則原告以
12 上開事由解除系爭契約，自屬無據。

13 (三)原告有無違約情事，且楊顏紫英4人有無依系爭契約第8條第
14 1項約定，定7日以上期間催告原告履行：

15 查系爭契約第3條第1、2項約定系爭土地買賣總價款為1,800
16 萬元，第1期款180萬元應於簽約時給付、第2期款360萬元應
17 於鑑界完成後3日內支付，第3期款1,260萬元應於稅單核發
18 後5日內給付乙節（見調解卷第31頁），已就買賣價金定有
19 付款時程。關於系爭契約第3條所定之付款方式，證人許銘
20 煌證稱：第1期簽約款包含斡旋金3萬元，我們再開一張177
21 萬元的支票，是在簽約時給的，第2期款約定於鑑界完成後3
22 天內給，但系爭土地上有廢棄物未清理，買方也不敢給，第
23 3期款約定於繳完土地增值稅後給付，地政士於114年4月21
24 日才通知稅單出來了等語（見本院卷第102頁）；證人李宜
25 嬪證稱：第1期款是簽約，簽約後會鑑界，鑑界後沒問題會
26 再付錢，再來是完稅，整個結案會再付一次，第3期款於點
27 交前給付等語（見本院卷第111頁），而系爭土地已於114年
28 1月15日完成鑑界，有臺南市佳里地政事務所土地複丈成果
29 圖在卷可查（見本院卷第147至153頁），可知原告早於114
30 年1月間即未依約給付第2期款，於稅單核發後亦未給付第3
31 期款。原告雖主張買賣雙方曾因石棉瓦清運遲延、無進度等

01 事件合議暫緩各期價金，直至114年4月15日前若能清運完成
02 才付款云云，惟未舉證以實其說，原告既未合法解除契約，
03 已如前述，則楊顏紫英4人於114年5月29日以存證信函催告
04 原告於7日內給付第2、3期款，原告逾期仍未給付，其等復
05 於同年6月12日以存證信函向原告為解除系爭契約之意思表
06 示，已合法解除系爭契約。

07 (四)原告應賠償之違約金數額：

08 1.按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
09 2條有明文規定。違約金之約定，乃基於個人自主意思之發
10 展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契
11 約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對
12 於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約
13 定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等
14 值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事
15 人所受損害情形，依職權減至相當之金額。又所謂相當之數
16 額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情
17 形，暨債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切
18 利益為衡量之標準。違約金係屬於懲罰之性質應依一般客觀
19 事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標
20 準；若屬於損害賠償約定之性質，則應依當事人實際上所受
21 損失為標準，酌予核減。

22 2.查系爭契約第8條第2項前段約定：「本約簽訂後，甲方
23 (按：買方)若有違約情事經乙方(按：賣方)合法解除本
24 約，甲方對乙方負損害賠償責任，且甲方已支付之價金應交
25 付乙方沒收作為懲罰性違約金」(見調解卷第37頁)。原告
26 並未於期限內給付第2、3期款，經楊顏紫英4人合法解除契
27 約，已如前述，則楊顏紫英4人抗辯其得依系爭契約第8條第
28 2項前段約定沒收原告已給付之價金，尚非無憑。然本院審
29 酌(1)楊顏紫英4人因原告違反第2、3期款之給付義務而解除
30 系爭契約之解約經過；(2)倘原告如期履行給付價金債務，楊
31 顏紫英4人可享有運用該款項獲取孳息的利益；(3)楊顏紫英4

01 人因原告違約而解除契約，則楊顏紫英4人就系爭不動產再
02 為銷售，將生另覓買家之成本；(4)系爭土地尚未過戶，尚未
03 支出相關稅賦或規費；(5)社會經濟狀況及平衡買賣雙方利益
04 等情，認為楊顏紫英4人沒收原告已付之第1期款180萬元作
05 為懲罰性違約金應屬過高，應酌減至100萬元，以符兩造利
06 益之平衡，是楊顏紫英4人依系爭契約第8條第2項前段約
07 定，得沒收原告已給付之價金100萬元部分作為懲罰性違約
08 金；又該等款項現存於僑馥公司所管理之系爭專戶內，本須
09 請求僑馥公司撥付，是原告請求楊顏紫英4人同意其領取系
10 爭履保專戶內之80萬元（計算式：180萬元－100萬元＝80萬
11 元）及利息，自屬有據。

12 3.另僑馥公司抗辯本件原告得請求楊顏紫英4人返還之款項，
13 應再扣除保證手續費5,400元、地政士費32,000元、仲介費1
14 08萬元乙節，固據提出系爭履約保證書、各項地政稅費明細
15 單、買賣議價委託書、確認書為憑（見本院卷第195至203
16 頁）。然系爭履約保證書第3條第1項約定：「甲乙雙方若有一
17 方未能依買賣契約履行義務，經他方以書面催告後仍未履
18 行者，他方再以書面通知解除買賣契約、要求返還或沒收已
19 付價金，並以書面通知僑馥建經時，由僑馥建經定7日期限
20 催告違約方起訴，若違約方未能於期限內起訴者，則由僑馥
21 建經將專戶所餘價金扣除依約應給付之地政士費、履約保證
22 服務費、稅賦、仲介服務報酬及相關費用後返還予甲方或沒
23 收予乙方。甲乙雙方並同意放棄對僑馥建經主張任何權利。
24 若違約方於期限內起訴者，則專戶款項暫予保留並以判決結
25 果作為價款撥付之依據」（見本院卷第195頁）。本件非屬
26 履保申請書第3條第1項前段未起訴而由僑馥公司扣除相關費
27 用後返還專戶價金予買方或賣方之情形，本院既認定楊顏紫
28 英4人應同意原告領取履約保證專戶內之80萬元價金及利
29 息，則僑馥公司主張應扣除相關費用云云，並不可採。至於
30 僑馥公司對於原告有何請求權基礎，非本件審酌範圍。

31 六、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項約定，請求楊顏紫英

01 4人應同意原告向僑馥公司領取系爭專戶內之180萬元及利息，
02 為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應
03 予駁回。

04 七、按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決
05 有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債
06 務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。條
07 文既明定意思表示於判決確定時，視為已為意思表示，如許
08 宣告假執行，使意思表示之效力提前發生，即與法條規定不
09 合。是原告勝訴部分，因其性質不適於假執行，此部分假執
10 行之聲請即屬無據，應予駁回；至原告敗訴部分，其假執行
11 之聲請已失所附麗，應併予駁回。

12 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
13 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

14 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
15 書。

16 中 華 民 國 115 年 5 月 15 日
17 民事第五庭 法官 王偉為

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 5 月 15 日
24 書記官 賴葵樺