

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第352號

01
02
03 原 告 洪慈蔚
04 訴訟代理人 李亭萱律師
05 吳幸怡律師
06 蔡鴻杰律師
07 被 告 佑元建設有限公司

08
09
10 兼
11 法定代理人 張添毓
12 共 同
13 訴訟代理人 蘇文奕律師

14 上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年5月18日言
15 詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

- 17 一、被告張添毓應給付原告新臺幣656,000元，及自民國114年3
18 月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
19 二、被告佑元建設有限公司應給付原告新臺幣78萬元，及自民國
20 114年3月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
21 息。
22 三、原告其餘之訴駁回。
23 四、訴訟費用由被告張添毓、被告佑元建設有限公司各負擔二分
24 之一。
25 五、本判決第一項於原告以新臺幣20萬元為被告張添毓供擔保
26 後，得假執行。但被告張添毓如以新臺幣656,000元為原告
27 預供擔保，得免為假執行。
28 六、本判決第二項於原告以新臺幣26萬元為被告佑元建設有限公
29 司供擔保後，得假執行。但被告佑元建設有限公司如以新臺
30 幣78萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
31 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

01 事實及理由

02 一、原告起訴主張：

03 (一)原告與被告張添毓於民國113年4月12日訂立「土地買賣契約
04 書」(下稱農地買賣契約)，約定張添毓向原告購買臺南市○
05 ○區○○段0號土地、同區柳營段柳營小段661-6地號農業區
06 土地(下合稱系爭農地)，買賣價金新臺幣(下同)820萬元，
07 惟張添毓僅支付簽約款25萬元，而未於113年6月24日核發農
08 業使用證明書時給付備證用印款160萬元、亦未於113年8月3
09 1日給付餘款795萬元(含備證用印款160萬元、完稅款61萬
10 元、尾款574萬元)，已違反農地買賣契約第2條之約定，原
11 告於113年11月8日以113法丞字第120號函催告張添毓於函到
12 後7日內給付買賣價金795萬元，其經催告後仍逾期不履行，
13 嗣原告再於113年11月21日以高雄地方法院郵局第1617號存
14 證信函(下稱A存證信函)依農地買賣契約第10條第1項約定，
15 解除系爭契約，並依同條第2項約定，沒收張添毓已給付之
16 買賣價金25萬元作為違約金。

17 (二)除上述沒收價金外，原告依農地買賣契約第10條第2項約定
18 請求自113年6月25日起至113年11月22日止(共151日)，按買
19 賣總價款820萬元，每日千分之0.5計算之違約金619,100元
20 【計算式： $8,200,000 \times 0.0005 \times 151 = 619,100$ 】。張添毓共應
21 給付違約金合計869,100元【計算式： $250,000 + 619,100 = 869,100$ 】。
22

23 (三)原告與被告佑元建設有限公司(下稱佑元公司)於113年4月12
24 日訂立「土地買賣契約書」(下稱建地買賣契約，並與農地
25 買賣契約合稱為系爭契約)，約定佑元公司向原告購買臺南
26 市○○區○○段0地號住宅區土地(下稱系爭建地)，買賣價
27 金780萬元，惟佑元公司僅支付簽約款135萬元，而未於113
28 年9月30日付清餘款645萬元(含完稅款99萬元、尾款546萬
29 元)，佑元公司已違反建地買賣契約第2條之約定，原告以相
30 同函文催告佑元公司於函到後7日內給付買賣價金645萬元，
31 其經催告後仍逾期不履行，嗣原告再以A存證信函依建地買

01 賣契約第10條第1項約定，解除系爭契約，並依同條第2項約
02 定沒收佑元公司已給付之買賣價金135萬元作為違約金。

03 (四)除上述沒收價金外，原告依建地買賣契約第10條第2項約定
04 請求自113年10月1日起至113年11月22日止(共53日)，按買
05 賣總價款780萬元，每日千分之0.5計算之違約金206,700元
06 【計算式： $7,800,000 \times 0.0005 \times 53 = 206,700$ 】。則原告請求
07 佑元公司給付違約金合計1,556,700元【計算式： $1,350,000$
08 $+206,700=1,556,700$ 】。

09 (五)並聲明：

10 1. 張添毓應給付原告869,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起
11 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

12 2. 佑元建設有限公司應給付原告1,556,700元，及自起訴狀繕
13 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
14 息。

15 3. 願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告答辯：

17 (一)佑元公司擬於購買系爭建地後建屋出售，然系爭建地與現有
18 巷道間卻有農田水利署所有之東安段1269地號溝渠相間隔，
19 兩造遂於建地買賣契約第2條、第7條第4項、第8條第2項、
20 第15條第1項、第2項、第3項約定，原告應提供無套繪證
21 明、土層鑽探報告、農田水利署許可通行、埋設水電管線、
22 設立版橋之同意書予佑元公司，並應於東安段1269地號土地
23 上設立6米寬之版橋以供通行，倘未能申請建照作為建築使
24 用或未能通行東安段1269地號土地、設置版橋並埋設水電管
25 線，系爭建地即不具備約定之品質或效用，屬物有瑕疵。

26 (二)嗣系爭建地經指定建築線結果，係經由東安段1269地號土地
27 連接建築線(現有巷道)，故若欲申請建照作為建築使用，自
28 尚需提出東安段1269地號土地所有人之土地使用同意書，然
29 原告迄今卻仍未提供，則系爭建地確實存有瑕疵。

30 (三)佑元公司於簽約後不久即提供興建房屋之配置圖予原告委任
31 之仲介人員即證人李享嶧，建築基地內之通路係位於土地之

01 北側，則原告申請設立之版橋自應位於東安段1269地號土地
02 之北側，方能與佑元公司留設之通路連接以通行，惟原告設
03 立之版橋卻不是位於該處，且寬度僅有5米；又原告亦未提
04 供農田水利署同意埋設水電管線之同意書、無套繪證明及土
05 層鑽探報告予佑元公司。

06 (四)原告雖主張其申請設置版橋作為通行使用及申請埋設跨越自
07 來水管線，已經農田水利署同意，其無違反買賣契約之約定
08 云云，惟原告係於113年11月8日寄發信函催告被告給付價
09 金，同年月21日發函解除契約、12月4日提起本件訴訟，然
10 農田水利署卻於114年3月10日才同意原告埋設跨越自來水管
11 線，且未記載同意埋設跨越污水管線、電力管線；又原告之
12 版橋工程未經農田水利署查驗完成而不得作為申請指定建築
13 線、申請建照使用，足見原告提起本件訴訟時，均尚未完成
14 其應履行之事項，則佑元公司自得拒絕給付價金，故原告催
15 告佑元公司給付價金及解除契約，於法均屬無據。

16 (五)依農地買賣契約於第2條、第7條第5項、第15條第1項約定，
17 原告於張添毓給付第2期款(即備證用印款)之前應先交付農
18 用證明，且於點交土地前應整地及排除地上之果樹，倘未排
19 除，系爭農地即不具備約定之品質或效用，屬物有瑕疵，故
20 於原告交付農用證明予張添毓、排除果樹以前，張添毓自有
21 權拒絕給付價金。

22 (六)因原告遲未完成農地買賣契約及建地買賣契約第15條之特別
23 約定事項，被告遂請李享嶧邀約原告於113年9月2日在仲介
24 公司協商，當天原告未出席，僅張添毓、李享嶧、承辦代書
25 到場，張添毓當場向李享嶧表示請原告趕快完成特別約定事
26 項，被告即可付款，亦即在原告履約以前被告拒絕繼續給付
27 價金，嗣李享嶧於113年9月30日及同年10月與被告聯繫時，
28 被告均再次催告原告履約，然原告仍不願完成特別約定事
29 項，被告遂於113年11月7日以文山郵局305號存證信函(下稱
30 B存證信函)解除系爭契約，並於同年月26日再次以鳳山三民
31 路郵局第393號存證信函(下稱C存證信函)發函原告敘明本件

01 違約情事。則本件因原告未履行契約約定之特別事項，於原
02 告履行前被告自有權拒絕給付價金。

03 (七)農地買賣契約與建地買賣契約係屬聯立契約，且因原告為了
04 節稅才將一份契約拆分成兩份，甚至技術性地降低建地買賣
05 契約之售價、提高農地買賣契約之售價，故二者間自具有依
06 存不可分離之關係，性質上應同其存續或消滅。故原告既於
07 113年6月24日就建地買賣契約之特約事項均完全未履行，如
08 命被告自斯時起應給付160萬元之價金，顯然對被告不公
09 平，則原告之主張顯然無據。

10 (八)原告除主張沒收已付價金外，關於農地買賣契約，另請求自
11 113年6月25日至113年11月22日止之違約金，然第2期款(即
12 備證用印款)係約定於農用證明核准時給付，第3期款(即完
13 稅款)係約定於稅捐機關核發稅單3日內及貸款確定後給付，
14 原告卻從未通知被告稅單已核發，被告應申請之貸款亦未確
15 定，第4期款(即尾款)應於點交土地時給付，原告卻未將土
16 地點交予張添毓；關於建地買賣契約，原告請求自113年10
17 月1日起至113年11月22日止之違約金，然第2期款(即完稅
18 款)係約定於稅捐機關核發稅單3日內及貸款確定後給付，原
19 告從未通知被告稅單已核發，被告應申請之貸款亦未確定、
20 第3期款(即尾款)係約定於點交土地時給付，原告也未於113
21 年9月30日將土地點交予佑元公司。從而，原告請求上述違
22 約金，均無理由等語。

23 (九)並聲明：

24 1. 請求駁回原告之訴。

25 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、兩造不爭執事項：

27 (一)兩造於113年4月12日聯立訂立買賣契約書，由張添毓以820
28 萬元向原告購買系爭農地，並簽立農地買賣契約；由佑元公
29 司以780萬元向原告購買系爭建地，並簽立建地買賣契約。

30 (二)農地買賣契約第10條第1、2、3項約定：「買賣雙方其中之
31 一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定7日

01 以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契
02 約。」、「買方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給
03 付買賣價款或繳納稅費等，應賠償賣方自應付之日起，按買
04 賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至買方完全給付時
05 為止。」、「賣方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、
06 清償貸款、繳納稅費及點交土地等，應賠償買方自應給付之
07 日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至賣方
08 完全給付時為止。」

09 (三)建地買賣契約第15條第1、2、3項約定：「本標的需能申請
10 指定建築線及需水利署同意可通行、埋設水電管線、設立版
11 橋，否則買賣雙方同意解約，解約所生費用由買賣支付(如
12 代書費、申請規費等)，賣方原金返還買方。」、「需申請
13 土層鑽探報告，無掩埋有毒廢棄物，若有毒廢棄物存在，賣
14 方可主張解除契約，不負排除責任(費用由賣方支付)，費用
15 由賣方支付。」、「設立版橋(6米為準)，費用2萬元由仲介
16 支付，超逾部分費用由賣方支付」。

17 (四)系爭建地已於113年10月23日核准指定建築線。

18 (五)原告於113年11月8日委由法丞律師事務所發函催告被告給付
19 買賣價金1,440萬元，該函於113年11月8日送達。

20 (六)原告於113年11月21日委由李亭萱律師寄發A存證信函，向被
21 告二人解除買賣契約，並主張沒收佑元公司已給付之買賣價
22 金135萬元、張添毓已給付之買賣價金25萬元，並請求佑元
23 公司給付違約金202,800元、張添毓給付違約金606,800元，
24 此存證信函於113年11月22日送達被告二人。

25 (七)被告於113年11月7日以鳳山文山郵局305號存證信函通知原
26 告解除買賣契約，嗣於同年月26日再次寄發鳳山三民路郵局
27 393號存證信函給原告。

28 四、兩造爭執事項：

29 (一)原告於113年11月21日以A存證信函解除系爭契約，有無理
30 由？

31 (二)原告請求張添毓應給付原告869,100元違約金、佑元公司應

01 給付原告1,556,700元違約金，以及利息，有無理由？

02 (三)被告以原告違約為由，主張解除買賣契約，是否有理由？

03 三、本院之認定：

04 (一)原告於113年11月21日以A存證信函解除系爭契約，為有理
05 由：

06 1. 系爭農地、建地買賣契約各於第2條約定簽約款、備證用印
07 款、完稅款、尾款各自給付期限，自應就兩造各自依契約應
08 負之責任區分各階段分別認定。

09 2. 系爭契約第10條第1項均約定：買賣雙方其中之一方如未按
10 本契約條款規定履行，即為違約，經他方定7日以上期間催
11 告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。解除契約
12 後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅費。第
13 2項均約定：買方若有遲延給付之情形，如遲延給付買賣款
14 項，應賠償賣方自應付之日起，按買賣總價款每日千分之0.
15 5計算之違約金至買方完全給付時為止，如買方毀約不買或
16 有其他違約情事時，賣方於解除本契約後得沒收買方已給付
17 之全部款項。

18 3. 關於農地買賣契約：

19 (1)農地買賣契約第2條第1項約定買賣總價820萬元，簽約款25
20 萬元於契約簽訂時給付，備證用印款160萬元於農用證明核
21 准時給付，完稅款61萬元應於核發稅單及貸款確定後3日內
22 給付(審訴卷第15頁)。就此約定，張添毓雖抗辯備證用印款
23 160萬元需於貸款確定後始需給付等語，然查，備證用印款
24 欄位右側僅手寫記載「(農用證明核准)」，而「及貸款確
25 定」文字則是記載在完稅款欄位右側「核發稅單後三日內給
26 付」後方，且倘兩造間於簽約時確實約定備證用印款需待貸
27 款確定後始須給付，自應會與「農用證明核准」之文字一併
28 寫於同括號內以便雙方明確知悉該付款期限，況參照建地買
29 賣契約關於買賣價金分期給付約定，亦是於完稅款欄位「核
30 發稅單後三日內給付」文字右側記載「及貸款確定」以表彰
31 雙方約定於核發稅單及貸款確定後三日內應給付完稅款(建

01 地買賣契約無備證用印款項目約定)，由上述記載情狀，應
02 可證明農地買賣契約之備證用印款不須等待貸款確定即應於
03 農用證明核准時起由張添毓負給付責任。復參證人李享嶧證
04 稱農地買賣契約之備證用印款兩造約定於農用證明核准時即
05 應給付等語(本院卷第172頁)，張添毓抗辯應於貸款確定後
06 始須給付，應非可採。

07 (2)經查，系爭農地分別於113年5月24日、113年6月24日經核發
08 農業使用證明書(審訴卷第43頁、本院卷第91頁)，依上述約
09 定，張添毓自應於113年6月24日給付備證用印款160萬元，
10 惟其迄今仍未給付，原告已定7日以上期間催告，再於113年
11 11月21日向被告二人寄送A存證信函，經被告二人於同日收
12 受，有張添毓113年11月21日收件回執在卷可參(審訴卷第40
13 頁最上方，被告二人委任狀記載此地址為送達地址，參本院
14 卷第47頁)，則就農地買賣契約，張添毓逾期未給付備證用
15 印款，依農地買賣契約第10條第1項、第2項約定，原告請求
16 被告應給付自113年6月24日起至113年11月21日解約之日止
17 按買賣總價款820萬元以每日千分之0.5計算違約金，以及原
18 告主張已於113年11月21日由原告解除契約並得沒收張添毓
19 已給付之25萬元簽約款，應屬有據；至113年11月22日違約
20 金則因契約已解除，故不得請求。

21 (3)張添毓雖抗辯農地買賣契約第15條約定須由原告先行整地、
22 排除地上果樹等語。姑且不論雙方是否確實有約定應由原告
23 排除地上果樹始得點交，然查，該契約第15條第1項約定記
24 載「賣方需整地完成後點交」，而該契約無其他約定要求原
25 告應於何時整地完成，可知雙方僅約定須於點交前整地完成
26 即可，並未約定須於備證用印款付款前即整地完成；況查，
27 在農地交易實務上，倘要求農地提前過早先行整地完成，亦
28 可能於後續實際點交時，又再次長出雜草或其他植物，致使
29 賣方可能需要再行支付整地費用進行整地；而且張添毓本件
30 僅給付簽約款，後續款項均未給付，在張添毓已逾期未付款
31 且後續款項亦可能拒絕給付之情形下，自難要求原告應提前

01 完成整地義務，則張添毓此部分抗辯應非有據。至張添毓雖
02 抗辯原告均未告知已核發農業使用證明書等語，然查，除原
03 告主張已多次催告外，證人李享嶧亦證稱：農業使用證明書
04 取得後，原告催告幾次無果後，有請我們協助催告，我也有
05 向被告催告等語(本院卷第165頁)；且查，B存證信函亦未提
06 及原告有何未告知已核發農業使用證明書之情事，則應堪認
07 張添毓抗辯未獲知已核發農業使用證明書，尚非足採。

08 4. 關於建地買賣契約：

09 (1) 當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清
10 償期者，倘債務人以不正當行為阻止該事實之發生，類推適
11 用民法第101條第1項規定，應視為清償期已屆至(最高法院1
12 12年度台上字第2608號判決意旨參照)。又因條件成就而受
13 不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為
14 條件已成就，民法第101條第1項定有明文。而對於條件成就
15 施以影響之行為，究應如何定性其為不正當行為？舉凡故意
16 妨害、違反法令或違背正義之行為均屬之外，當視法律行為
17 時當事人之意思依誠實信用之原則客觀地評價，以決定該當
18 事人所為是否可被允許？其評價之作成，並應考慮該當事人
19 對系爭條件之成就施以影響之動機、目的，再參酌具體個案
20 情況予以認定之(最高法院103年度台上字第2068號判決意
21 旨參照)。

22 (2) 經查，建地買賣契約第2條第1項約定買賣總價780萬元，簽
23 約款135萬元於契約簽訂時給付，完稅款99萬元應於核發稅
24 單及貸款確定後3日內給付，點交土地日期定於113年9月31
25 日，佑元公司應依約付清尾款546萬元(審訴卷第21頁)。依
26 據上述約定，佑元公司自應向金融機構申辦貸款，並應於核
27 發稅單及貸款確定後3日內給付完稅款99萬元，然查，佑元
28 公司自陳雖有詢問申貸事項但未經核准貸款，而經本院函詢
29 台灣中小企業銀行北鳳山分行，經該分行函覆佑元公司曾於
30 113年9月來行口頭詢問個人購買農地建地貸款事宜，惟未填
31 寫個人貸款申請書辦理申貸，有台灣中小企業銀行北鳳山分

01 行115年3月5日115北鳳字第10號函附卷可參(本院卷第311
02 頁),足見佑元公司在建地買賣契約訂約後,不僅未積極申
03 辦貸款,遲於113年9月始向台灣中小企業銀行北鳳山分行口
04 頭詢問申辦貸款事宜(被告另陳先前曾詢問其他金融機構但
05 未申貸),於詢問後仍自行決意不申請貸款;證人李享嶧亦
06 證稱:貸款當初代書為被告找了蠻多的,但到最後還是沒有
07 確定貸款,因為被告認為利率太高等語(本院卷第171頁),
08 可知佑元公司是因自行認為利率過高故未申辦貸款。雙方既
09 已約定以「貸款確定」事實之發生作為完稅款之清償期,而
10 建地買賣契約內亦未約定若佑元公司未能申貸獲准時得由佑
11 元公司解約或免負給付違約金之責,則佑元公司未依建地買
12 賣契約申辦貸款,應認佑元公司已違反誠實信用原則而以不
13 正當行為阻止該事實之發生,應類推適用民法第101條第1項
14 規定,視為清償期已屆至,自不得因佑元公司未申請貸款而
15 逕認完稅款因貸款未完成而免為給付。

16 (3)依據上述各期款項給付期限約定之整體結構觀察,可知雙方
17 雖未約定完稅款之明確給付日期為何,惟自尾款原約定應於
18 113年9月31日給付乙情,可知完稅款至遲應於尾款給付日即
19 113年9月31日給付【至於原告是否已於113年9月31日履行契
20 約所定義務、佑元公司是否應於113年9月31日給付尾款或得
21 主張同時履行抗辯拒絕給付,則非本件重點,因為佑元公司
22 已逾期未給付其一期完稅款,以下僅就完稅款未給付乙節為
23 論述】。

24 (4)據此,佑元公司於113年9月31日應給付完稅款99萬元,然迄
25 今仍未給付,原告定7日以上期間催告並於113年11月21日向
26 佑元公司送達解約之意思表示,已如前述,則就建地買賣契
27 約,佑元公司逾期未給付完稅款,依建地買賣契約第10條第
28 1項、第2項約定,原告請求佑元公司應給付自113年10月1日
29 起至113年11月21日解約之日止按買賣總價款780萬元以每日
30 千分之0.5計算違約金,以及原告主張已於113年11月21日由
31 原告解除契約並得沒收張添毓已給付之135萬元簽約款,應

01 屬有據；至113年11月22日違約金，則因契約已解除，故不
02 得請求。

03 (5)佑元公司雖以：原告未提出同區東安段1269地號土地所有人
04 之土地使用同意書、所設版橋未連通系爭建地內私設通路、
05 農田水利署未同意埋設、跨越汙水管線、電力管線、原告之
06 設置版橋工程未經農田水利署查驗完成而不得作為申請指定
07 建築線、申請建照使用、部分契約義務雖嗣後履行惟已逾11
08 3年9月31日點交期限或是於本件訴訟繫屬中始履行，則佑元
09 公司自得拒絕給付價金，故原告催告佑元公司給付價金及解
10 除契約，於法均屬無據等語，資為抗辯。

11 (6)然查，上列原告依建地買賣契約應履行之各項契約約定事
12 項，於建地買賣契約中均未明定應提前履行或應履行之期
13 限，在未特別約定之情形下，應認原告依建地買賣契約於點
14 交前履行完畢即可，自無要求原告需提前於佑元公司僅給付
15 簽約款後、尚未給付完稅款前即應全部履行完畢之理，否則
16 豈非要求原告在明知佑元公司後續仍可能拒絕給付剩餘款項
17 之情況下仍需履行契約約定事項，因而徒增履行契約之成
18 本，故佑元公司抗辯原告未履行故得拒絕給付完稅款等語，
19 顯然無據。而佑元公司雖另抗辯因原告遲未履行該等契約約
20 定事項，故已口頭催告原告履行並以B存證信函解約，惟
21 查，原告無於佑元公司給付完稅款前即履行該等約定事項之
22 義務，已如前述，自難認原告就該等約定事項已逾清償期而
23 未履行，則佑元公司所稱之口頭催告應不具催告原告履行之
24 效力；況佑元公司就口頭催告等事實未能提出任何證據佐
25 證，而所提出之LINE對話截圖(本院卷第181頁)，雖提及113
26 年9月2日約好協商及催告，惟亦敘及當日原告未到場，縱使
27 佑元公司抗辯已委由證人李享嶧向原告催告，然而李享嶧是
28 否確實將佑元公司催告原告之意思表示轉為傳達原告，亦無
29 證據可資佐證，則縱認原告應履行該等約定事項，然而佑元
30 公司所為催告之意思表示是否已到達原告而生催告效力，亦
31 非無疑。

01 (7)至佑元公司雖依民法第354條第1項前段規定及最高法院107
02 年度台上字第1496號判決意旨，抗辯於特定物之買賣，買賣
03 標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵，且其瑕疵
04 不能修補，或雖能修補而出賣人表示不願為之者，應認為在
05 危險移轉前，買受人即得行使瑕疵擔保請求權，拒絕給付相
06 當之價金，因系爭建地具有前述瑕疵，故佑元公司於本件得
07 拒絕給付價金等語。惟查：

08 ①就佑元公司抗辯原告應提出東安段1269地號土地之土地使用
09 同意書乙節，前經農業部農田水利署嘉南管理處函覆：該土
10 地現況作為農田水利設施(南太康小排1-14)使用，本處原則
11 上無法出具該土地之使用同意書，倘同段9地號土地之所有
12 權人有通行必要及需求，得依法向本處申請，前經本署以11
13 3年9月16日農水嘉字第1138675505號函原則同意許可該申請
14 人(即原告)架設橋涵作為住宅通行使用，有該署嘉南管理處
15 115年1月16日農水嘉南字第1158650626號函附卷可參(本院
16 卷第263頁)，足認該土地雖無法出具土地使用同意書，然而
17 原告已申請作為住宅通行使用且經原則同意許可，自難認系
18 爭建地有何瑕疵，故佑元公司此部分抗辯應無足採。

19 ②就佑元公司抗辯原告於系爭建地所設版橋位置錯誤、未連接
20 系爭建地內私設通路及版橋寬度不足6公尺乙節，農業部農
21 田水利署嘉南管理處函覆：原則得再增加長度至6公尺等語
22 (本院卷第264頁)；又依原告提出之系爭建地基地分割圖，
23 該版橋位置已明確連接系爭建地內通路，縱認該版橋與系爭
24 建地間隔有東安段1269地號土地，在農業部農田水利署嘉南
25 管理處已同意作為住宅通行使用之情形下，應認系爭建地內
26 規劃之私設通路仍可經由該同意通行範圍及版橋至原告已申
27 請並於113年10月23日核准之指定建築線，據此，自難認系
28 爭建地有何瑕疵，故佑元公司此部分抗辯應不足採。

29 ③就佑元公司抗辯農田水利署未同意埋設、跨越污水管線、電
30 力管線、原告之設置版橋工程未經農田水利署查驗完成而不
31 得作為申請指定建築線、申請建照使用等節，經查，本件已

01 核准指定建築線，至於其餘事項縱認均屬契約約定事項，惟
02 應認此等約定事項原告僅需於點交前履行即可，且依農田水
03 利署113年9月16日農水嘉字第1138675505號、114年3月10日
04 農水嘉字第1148683404號函等文書，亦可知原告在佑元公司
05 未給付第二期完稅款之情況下，仍然陸續依據建地買賣契約
06 履行其義務，且申請埋設、跨越汙水管線及電力管線、版橋
07 工程向農田水利署申請查驗等事項，依現存證據並無不能履
08 行之情事，原告亦未拒絕履行，自難認佑元公司有何得行使
09 瑕疵擔保請求權之情形存在，則佑元公司在自身先拒不給付
10 完稅款之情況下仍以民法第354條第1項前段規定、最高法院
11 107年度台上字第1496號判決意旨抗辯原告未履行契約所定
12 事項，顯無理由。

13 5. 據此，被告抗辯均無理由，原告主張被告應給付上述違約
14 金，除113年11月22日之違約金因契約已解除故不得請求
15 外，其餘違約金請求均屬有據，應予准許。

16 (二)原告得向張添毓請求656,000元違約金、得向佑元公司請求7
17 8萬元違約金：

- 18 1. 當事人得約定債務人於不履行債務時，應支付違約金；又違
19 約金除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠
20 償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行
21 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
22 違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損
23 害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
24 數額，民法第250條、第252條分別定有明文。又當事人約定
25 契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職
26 權減至相當之數額，但是否相當仍須依一般客觀事實、社會
27 經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。
- 28 2. 經查，系爭契約第10條第2項均約定：買方若有遲延給付之
29 情形，如遲延給付買賣款項，應賠償賣方自應付之日起，按
30 買賣總價款每日千分之0.5計算之違約金至買方完全給付時
31 為止，如買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方於解除本

01 契約後得沒收買方已給付之全部款項。而該約定既未約明為
02 懲罰性違約金，應認該約定屬損害賠償總額預定性質之違約
03 金。又雖兩造雖另約定得沒收買方已給付之全部款項，惟此
04 沒收金額之性質應亦屬違約金之一部份。

05 3. 本院審酌原告本件未陳明所受損害之金額具體為何，而仲介
06 費用依我國不動產交易實務而言，在無特別約定之情形下，
07 仲介向賣方收取金額多以成交金額百分之4為限，並參考內
08 政部公告成屋買賣契約書範本第11條規定沒收之已付價款以
09 不超過房地總價款百分之15為限，參酌原告就系爭土地已陸
10 續進行整地、申請通行及管線埋設等許可、架設版橋並因而
11 支付相關費用及規費，後又因被告仍拒不付款因而委請律師
12 催告、起訴，而被告僅於簽約時給付簽約款，嗣後均未再給
13 付任何款項，另再考量系爭契約均已解約，原告仍保有系爭
14 土地所有權而未移轉予被告，然而原告所請求違約金金額就
15 張添毓部分已逾百分之10，就佑元公司已接近百分之20，若
16 全數沒收被告已付款項及被告須另行賠償違約金，賠償金額
17 顯然過高，暨衡酌系爭農地、建地價值上應有所差異，且被
18 告亦陳稱兩造間是因原告為節省稅費故將農地、建地買賣契
19 約價金均分，實際上建地價值較高等語，又張添毓依農地買
20 賣契約已給付之簽約款僅25萬元，而佑元公司依建地買賣契
21 約已給付之簽約款則為135萬元，就兩造而言應可預期建地
22 買賣契約之違約金佔買賣總價款比例高於農地買賣契約之違
23 約金，綜合上述因素，認為農地買賣契約之違約金(包含沒
24 收已給付價金部分)應酌減為百分之8，金額為656,000元

25 【計算式：820萬元 \times 8%=656,000元】，建地買賣契約之違
26 約金(包含沒收已給付價金部分)應酌減為百分之10，金額為
27 78萬元【計算式：780萬元 \times 10%=78萬元】，始為妥適，則
28 原告請求之違約金金額，各於656,000元、78萬元範圍內為
29 有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則應駁回。

30 (三)利息請求：就上述准許金額，原告併予請求被告二人應給付
31 自起訴狀繕本送達翌日即114年3月8日起(參本院卷第29-31

頁)至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，依民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條規定，亦屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭契約第10條第2項約定，請求被告應各給付如主文所示金額，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

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

六、各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第79條定有明文。本院審酌本件原告請求違約金為有理由，僅是因前述理由而酌減違約金金額，故認訴訟費用應均由被告負擔，並依職權酌定訴訟費用負擔之比例如主文所示。

七、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。至原告本件敗訴部分，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。

中 華 民 國 115 年 6 月 5 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 115 年 6 月 10 日

書記官 石秉弘