

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度重訴字第89號

原告

即反訴被告 王唯安

訴訟代理人 楊宜樞律師

被告

即反訴原告 施新雄

0000000000000000

施惠玲

施明榮

施順德

郭玉雪

胡傳福

施滿圓

尤琦文

尤俊嵐

尤瑞鋒

施進國

施泰源

0000000000000000

施守益

施政來

施文華

施春益

施明福

施明春

施榮進

0000000000000000

施陳民江

施皆得

施進忠

01 施坤虎
02 施志銘
03 施勳彰
04 施玉柱
05 吳輝子
06 施洲城

07 0000000000000000

08 石惠蘭
09 施添德

10 0000000000000000

11 施品欣
12 史雅惠(即施榮發之繼承人)

13 0000000000000000

14 施進坤(即施榮發之繼承人)
15 施松得(即施榮發之繼承人)

16 共 同

17 訴訟代理人 許泓琮律師

18 上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國115年4月20日言詞
19 辯論終結，判決如下：

20 主 文

21 【本訴】

- 22 一、被告應給付原告新臺幣6,316,288元。
23 二、原告其餘之訴駁回。
24 三、本訴訴訟費用由被告負擔百分之4，餘由原告負擔。
25 四、本判決第一項於原告以新臺幣210萬元為被告供擔保後，得
26 假執行。但被告如以新臺幣6,316,288元為原告預供擔保，
27 得免為假執行。
28 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

29 【反訴】

- 30 六、反訴被告應同意反訴原告向僑馥建築經理股份有限公司領取
31 中國信託商業銀行營業部履約保證專戶(戶名：中國信託商

業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號00000000000000
00號)內新臺幣123,366,510元及其利息。

七、反訴被告應自民國114年6月5日起至反訴原告取得前項金錢
之日止，按日給付反訴原告新臺幣24,673元。

八、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

九、本判決第七項已屆期部分，於反訴原告以每期新臺幣8,000
元為反訴被告供擔保後，得假執行。但反訴被告如以每期新
臺幣24,673元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

十、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

【本訴】

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國110年9月30日就臺南市仁德區土庫段22、23、2
4、25、26、27、236、237、239地號土地(下合稱系爭土
地，各土地以地號簡稱)與被告簽訂土地買賣契約書(下稱系
爭契約)購買系爭土地，兩造並簽訂不動產買賣價金信託履
約保證申請書(下稱履約保證契約)委由僑馥建築經理股份有
限公司(下稱僑馥建經公司)辦理價金信託履約保證；原告另
於同日與頂丰開發有限公司(下稱頂丰公司)簽訂系爭土地開
發整合服務合約(下稱土地開發契約)。

(二)於112年9月20日由地政機關人員至系爭土地鑑界時，發現系
爭土地上有地上物，原告即於112年10月3日以存證信函通知
被告，請求釐清地上物所有權人，並請被告依系爭契約約定
排除地上物或辦理房屋稅籍移轉登記，然被告均置之不理，
致原告無法知悉地上物之所有權人，已違反系爭契約第1條
第1項約定。

(三)系爭土地所有權已於113年8月13日移轉登記予原告，原告於
113年8月16日以存證信函催告被告應依系爭契約約定於函到
15日內點交土地，詎被告未能依系爭契約第7條第5項、第2
項、系爭契約附件一其他約定事項第16點將系爭土地騰空點
交予原告，於114年3月26日原告本件起訴時，系爭土地上仍

有編號15、19地上物(參附表一)尚未拆除；系爭契約其他約定事項第8點約定保留之施陳民江所有之建物，亦占用部分23地號土地，被告亦同意拆除，迄今仍未拆除；又被告就拆除地上物之廢棄物應負有清運義務，亦未清除，據此，被告已違反點交義務。

(四)依系爭契約第7條第5項約定，被告罔顧兩造約定，經催告點交後，迄今仍未拆除編號15、19地上物；被告最後一位收取原告催告點交之存證信函之日為113年9月5日，經原告通知應於15日內完成點交，則被告應辦理點交之最後期限為113年9月20日，故請求被告應依系爭契約於拆除地上物後點交系爭土地，並自點交期限翌日即113年9月21日起至點交系爭土地之日止，按日連帶給付原告買賣總價金萬分之2之違約金即新臺幣(下同)24,673元【計算式：123,366,510×2/10,000÷24,673】。

(五)被告自承知悉系爭土地是原告預定供建築基地使用，惟原告簽約代理人石百伶114年6月4日到系爭土地現場查看時，發現22地號土地上有公共排水溝存在及供通行使用之臺南市仁德區土庫段太子二街166巷巷道，致原告無法使用該部分土地作為建築基地，則該部分土地不符系爭契約所保證之品質，為有瑕疵之物，原告得請求損害賠償。原本系爭土地之建案規畫部分作為地下停車位，現因其上有上述水溝、巷道，導致該部分土地無法使用，原告將減少設置共21格地下停車位，如以附近土地最近車位成交價每格150萬元計算，被告應賠償原告3,150萬元【計算式：150萬×21格=3,150萬】之損害等語。

(六)並聲明：

1. 被告應拆除編號15、19地上物，並將系爭土地點交予原告。
2. 被告應自113年9月21日起至點交土地之日止，按日連帶給付原告24,673元。
3. 被告應給付原告3,150萬元，及自陳述意見狀繕本送達被告之翌日起，按週年利率百分之5計算之利息。

01 4. 願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告答辯：

03 (一)原告無故拒絕點交，被告得免除配合點交系爭土地之義務：

04 1. 依系爭契約第1條第2項約定，原告於簽訂本約前確實已親至
05 買賣標的物所在地詳細檢視，並明確了解現在之使用狀況並
06 同意接受；依第7條第4項、附件一其他約定事項第15、16點
07 約定，兩造簽約時約定之地上物處理方式，為將可移轉者辦
08 理移轉登記予原告，無法移轉者則由被告負責拆除，並依土
09 地現況點交。

10 2. 原告就系爭土地上可辦理稅籍移轉之建物，已於113年6月13
11 日完成房屋稅籍移轉登記予原告，就編號15、19之地上物及
12 22地號土地上之水溝，答辯如下：

13 (1)編號19地上物：為了進行無法移轉之地上物後續拆除事宜，
14 被告委由頂丰公司於113年8月4日邀集原告代理人石百伶、
15 地政士蘇春華、仲介李彥頡等人於臺南市○○區○○路0○○
16 00號20樓頂丰公司辦公室商討，其中編號19地上物因無法移
17 轉，本應由被告負責拆除，惟石百伶特別表示要求保留編號
18 19地上物且兩造達成不拆之合意，故未拆除，原告自不得於
19 被告已依約拆除其他地上物後，再於114年6月4日片面反
20 悔、要求被告應拆除編號19地上物。

21 (2)編號15地上物：承上所述，兩造於簽約時已約定地上物之處
22 理方式，則雙方自應受該約定之拘束，非一造於事後所能主
23 張增減。被告已依約進行其他地上物之拆除工作，原告始於
24 114年5月29日以通訊軟體LINE傳訊片面要求編號15地上物亦
25 須由被告負責拆除，惟被告並未同意或承諾負責拆除。

26 (3)施陳民江所有之建物，已依系爭契約先行移轉登記予原告，
27 施陳民江於原告發現該建物占用23地號土地時已非所有權
28 人，無法自行拆除。

29 (4)契約已約定由原告自行清運廢棄物。

30 (5)22地號土地之水溝：依系爭契約第1條第2項所載，原告於簽
31 約前確實已親至買賣標的物所在地詳細檢視，並明確了解現

在之使用狀況並同意接受，況且系爭契約之買賣價金高達1億2,300餘萬，依經驗法則及交易常情，原告斷無可能於簽約時未詳細了解系爭土地上有何地上物即貿然簽約買受，再觀諸原告所提之現場照片，可知水溝或巷道之存在顯而易見，現場亦立有明顯之「太子二街166巷」路牌，且有水溝蓋設置於上，原告自無諉稱不知或非因重大過失而不知之理；且水溝或巷道於簽約前即存在，被告非故意不告知，亦未保證會負責排除或廢止，被告自不負瑕疵擔保之責，原告主張被告應負瑕疵擔保責任，並請求債務不履行之損害賠償，均顯無理由。

3. 系爭契約第7條第6項約定若原告未能明確主張確有重大之權利瑕疵或物的瑕疵而無故拒絕點交，並經被告定期間催告仍拒不配合點交，則被告免除配合點交之義務。原告既未舉證證明被告有何瑕疵擔保之責且該瑕疵已達非屬輕微之程度，經被告通知於114年6月4日到場點交而無故拒絕點交，被告已履行契約責任，系爭土地迄今未能點交，非可歸責於被告，則被告免除配合點交之義務。

- (二)退步言之，倘認被告有違約之情事，原告既未舉證因系爭土地未點交而受有何損害，自無由請求違約金；縱可請求違約金，原告請求之違約金亦屬過高，應予酌減：被告就系爭土地上可辦理稅籍移轉之建物，已於113年6月間完成移轉登記予原告，並於113年8月13日將系爭土地所有權移轉登記予原告，再於113年9月2日發函通知原告依系爭契約附表一其他約定事項第11點先與部分被告辦理點交及同意撥款，然為原告所拒，且當時僅餘如附圖編號13、16、20、22左半部、25、26之建物尚未依約拆除，堪認被告已為部分之給付，原告復未舉證其具體所受損害情形，則本件縱認原告可請求違約金，該違約金亦屬過高，應予酌減等語。

- (三)並聲明：

1. 原告之訴駁回。
2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 **【反訴】**

02 **三、反訴原告起訴主張：**

03 (一)反訴原告除已移轉所有權、稅籍登記予反訴被告之地上物及
04 反訴被告另表示不拆之編號19地上物外，其餘地上物均已拆
05 除完畢，並由地政士蘇春華於114年6月1日通知反訴被告之
06 代理人，約定於同年月4日下午1時至現場確認及點交。詎
07 料，在雙方皆至現場確認後，地政士於同年月5日詢問反訴
08 被告是否同意撥款時，反訴被告竟稱「沒有點交如何撥
09 款」，拒絕完成點交手續及同意履約保證專戶撥付款項。

10 (二)反訴原告既已履行移轉地上物及拆除義務，且反訴被告亦已
11 至現場確認完畢，則反訴被告無故拒絕點交之行為，顯係故
12 意延宕系爭契約之進行，更與其於本訴之主張相互矛盾。反
13 訴原告依系爭履約保證契約第3條第4項之規定，請求反訴被
14 告同意反訴原告向僑馥建經公司領取履約保證專戶內之款項
15 (即123,366,510元及其利息)。

16 (三)反訴被告無故拒絕點交，已如前述，則反訴原告依系爭契約
17 第7條第6項約定，請求反訴被告給付自反訴原告通知點交之
18 翌日即114年6月5日起至清償日止，按日以總價金萬分之2計
19 算之違約金24,673元【計算式：123,366,510×2/10,000=24,
20 673元】等語。

21 (四)並聲明：

22 1. 反訴被告應同意僑馥建築經理股份有限公司撥付中國信託商
23 業銀行營業部履約保證專戶(戶名：中國信託商業銀行股份
24 有限公司受託信託財產專戶，帳號00000000000000)內款項1
25 23,366,510元及其利息予反訴被告。

26 2. 反訴被告應自114年6月5日起至反訴原告取得前項金額之日
27 止，按日給付反訴原告24,673元。

28 3. 願供擔保，請准宣告假執行。

29 **四、反訴被告答辯：**

30 (一)反訴原告於114年6月4日尚未依系爭契約第7條第2項約定內
31 容「將買賣標的物騰空」，自不符點交之要件，反訴原告請

01 求反訴被告應同意領取款項、並請求按日給付違約金等語，
02 均屬無據：

03 1. 由蘇春華、頂丰公司代理人與石百伶之LINE群組對話內容，
04 可證114年5月29日石百伶已在群組內明確表示「編號15（門
05 牌太子二街166巷9號）也要拆除」。另於114年6月4日反訴
06 被告簽約代理人到現場查看時，已表明「要求拆除編號15、
07 （施玉柱家，對話內容誤載為編號9）及編號19（年代久遠沒辦
08 法辦過戶）」，然該兩筆地上物迄今尚未拆除，反訴原告未
09 依系爭契約約定騰空系爭土地，不符點交要件。

10 2. 承上，石百伶已依通知到場確認系爭土地騰空狀況，並無拒
11 絕點交情事，反訴原告明知系爭土地於114年6月4日未騰空
12 點交，其等主張反訴被告應同意其等領取買賣價金、於領取
13 前反訴被告應按日給付違約金，亦無理由。

14 (二)前述22地號土地上存有水溝，其等應自行排除並點交。

15 (三)反訴被告已提起本訴，請求法院辦理點交及請求反訴原告損
16 害賠償，故依系爭契約第8條第7項約定，須待判決確定後，
17 僑馥建經始得依確定判決之結果執行專戶價金之撥付，反訴
18 被告並無怠於進行司法行為，又因22地號土地具有權利瑕疵
19 及物之瑕疵，且反訴被告損害金額高達3,150萬元，損失已
20 達非屬輕微之程度，故反訴原告依系爭契約第7條第6項約定
21 請求撥付價金等語，顯屬無據。

22 (四)承上，系爭土地未能完成點交及反訴被告無法依契約目的使
23 用土地，均可歸責於反訴原告，反訴原告請求違約金，亦無
24 理由，且反訴原告未因此受有任何損害，其請求違約金金額
25 亦顯屬過高等語。

26 (五)並聲明：

27 1. 反訴原告之反訴及假執行之聲請均駁回。

28 2. 願供擔保，請准宣告免為假執行。

29 五、不爭執事項：

30 (一)兩造於110年9月30日簽立系爭契約、履約保證契約，約定由
31 被告依土地法第34條之1規定將系爭土地全部出售予原告，

原告應分四期將價金存入中國信託商業銀行營業部履約保證專戶(戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號：000000000000000號，下稱履約保證專戶)。

(二)參附表二編號1。

(三)原告114年3月26日起訴時，系爭土地上仍有地上物未騰空。

(四)原告已於113年3月21日將第四期款86,358,510元匯入履約保證專戶，被告於113年8月13日將系爭土地所有權移轉登記予原告。

(五)參附表二編號2。

(六)參附表二編號3；原告於112年8月4日申請臺南歸仁地政事務所於112年9月20日至系爭土地實施鑑界。

(七)系爭土地上地上物處理情形，如本院卷二第67頁即被告114年7月9日答辯(二)狀附表所列建物之所有權人、座落地號、門牌號碼、稅籍編號或建號、拆除及移轉之情形。

(八)兩造間除對於編號15、19地上物、系爭22地號土地上之水溝是否應由被告拆除或排除尚有爭執外，被告就其餘地上物均已依約拆除、移轉稅籍或辦理滅失。

(九)參附表二編號4。

六、爭執事項：

(一)原告請求被告拆除編號15、19之地上物及施陳民江所有之建物占用23地號土地部分、清運已拆除地上物之廢棄物、排除22地號土地之水溝，並點交系爭土地，有無理由？

(二)原告請求被告應連帶給付自113年9月21日起至點交土地之日止，按每日24,673元計算之違約金，有無理由？是否應予酌減？

(三)原告主張系爭土地上有水溝、巷道，為不完全給付，請求損害賠償3,150萬元，有無理由？

(四)反訴原告請求反訴被告應同意反訴原告向僑馥建築經理股份有限公司領取履約保證專戶內款項123,366,510元及利息，有無理由？

(五)反訴原告請求反訴被告應自114年6月5日起至反訴原告取得

履約保證專戶內款項及利息之日止，按日給付反訴原告24,673元計算之違約金，有無理由？是否應予酌減？

七、本院之認定：

【本訴】

(一)原告請求被告拆除編號15、19之地上物及施陳民江所有之建物占用23地號土地部分、清運已拆除地上物之廢棄物、排除22地號土地之水溝，並點交系爭土地，為無理由：

1. 原告雖主張被告應拆除編號15、19之地上物，然查：

(1)石百伶就本件買賣為原告代理人，為兩造所不爭執。

(2)依附表二編號2所示，系爭契約其他約定事項第15、16點約定系爭土地一切地上物(含未保存建物)須一併移轉給原告，如有無法移轉給原告的地上物及稅籍，被告須負責點交前拆除及辦理稅籍滅失。又此約定為主契約另行增列，應屬特別約定而優先適用。

(3)證人即仲介李彥頡、地政士蘇春華均證稱：110年9月30日簽約時雙方約定將能移轉所有權、稅籍登記的地上物均移轉，不能移轉的拆除，能否移轉是由蘇春華地政士確認後，由頂丰公司人員做後續確認，再交由石百伶確認哪些不需拆除，被告提出之不拆之房屋清單(本院卷二第37頁)，上方的圖為頂丰公司製作，下方為石百伶記載等語(本院卷二第371-374頁、卷三第37-42頁)。可知就系爭土地地上物處理之方式，應依上述約定，且是否應予拆除，前經石百伶確認後列出再交予被告。

(4)就此，編號15地上物屬於得移轉稅籍之地上物，並經被告移轉予原告，有該地上物之稅籍證明書可參(本院卷二第69頁)，被告已依據系爭契約約定移轉稅籍完畢。

(5)次就編號19地上物，依據被告提出之不拆之房屋清單(本院卷二第37頁)，上方已明確記載編號19地上物不需拆除，且依證人蘇春華證述，該清單所列不須拆除之地上物，為113年間石百伶所記載，並經石百伶、蘇春華、李彥頡、頂丰公司(代理被告)等人同於頂丰公司辦公室商議後由石百伶代理

原告、頂丰公司人員代理被告而達成合意，自應認被告自該時起即已免除拆除編號19地上物之義務。

(6)至於原告雖提出114年5月28至6月4日LINE對話截圖(本院卷二第109-113頁)為證，然而該對話內容中，於114年5月27日頂丰公司人員暱稱「Regina」之人先列出拆屋清單後陳稱：至於其他細節，是否可以我們坐下來私下商議呢？時間地點我們會盡量配合等語，石百伶才於5月29日回稱：編號15也要拆除等語(本院卷二第109頁)；再依據「Regina」於114年6月4日整理石百伶當日提出之要求後向石百伶確認其要求之細節等情(本院卷二第113頁)，可知石百伶是於114年5月27日「Regina」告知能再協調系爭土地處理事宜、頂丰公司會配合後，及其於114年6月4日到現場確認系爭土地狀況時，始向頂丰公司人員提出須拆除編號15、19之地上物之要求，且依頂丰公司人員回覆「如果我們能說服公司來處理以上的問題」等語，亦可推知兩造間先前未曾合意約定應由被告拆除編號15、19之地上物，而是石百伶嗣後提出拆除之要求。據此，難認原告主張被告應依系爭契約約定拆除編號15、19之地上物為有理由。

2. 原告雖主張被告應拆除施陳民江所有之建物占用23地號土地部分，然查：

(1)系爭契約其他約定事項第8點約定，出賣人即被告施陳民江於出售土地上有建築物，施陳民江同意配合移轉土地持分於原告，登記完成後原告保證60天內辦理土地分割約44.32坪，如系爭契約附件三地籍圖說明位置A區(實際分割位置面積以測量後為主)，分割後無條件過戶與施陳民江(本院卷一第31頁)。附件三上方亦有手寫記載「地主施陳民江的分割略圖，實際面積、位置以測量後為主」。

(2)則依該約定內容，施陳民江之建物所坐落土地實際分割面積及位置均是以「測量後範圍」為主，而綜合該約定整體觀察，該約定目的既在保留施陳民江所有之建物，所謂測量後範圍，應是指該建物所坐落土地之全部面積及位置，而非僅

01 以面積44.32坪、坐落22地號土地為限，從而，原告於測量
02 後始指稱該建物有占用23地號土地之情事並要求被告或施陳
03 民江本人自行拆除占用23地號之0.3坪部分，自難認為有
04 據。

05 (3)再者，縱認該建物確有占用23地號0.3坪面積之事實，被告
06 既已移轉該建物所有權予原告，且嗣後尚未由原告移轉予施
07 陳民江，原告在自身同為系爭土地及該建物所有權人之情形
08 下，該建物即使有部分坐落於23地號土地，亦非屬「他人占
09 有」之情形，自難認被告或施陳民江有何排除該占有情事之
10 義務。

11 (4)復查，其他約定事項第8點約定內容，應是兩造間為使該建
12 物及所坐落土地，於原告取得系爭土地之所有權後，能以分
13 割部分土地予施陳民江之方式「保留並維持」施陳民江就其
14 所有建物及該坐落土地之所有權再依原告於本件主張該房屋
15 誤為移轉登記等情，可知原告本意上應無取得或拆除該建物
16 之真意。

17 (5)進而推知，依原告主張，該施陳民江所有之建物，自始應即
18 排除在外而不屬於其他約定事項第15、16點所列之應移轉所
19 有權、稅籍或應拆除、辦理稅籍滅失之地上物，因為該建物
20 既由施陳民江維持所有權而不需一併移轉給原告(第15點)，
21 亦非屬無法移轉原告之地上物(第16點，兩造均不爭執該建
22 物已曾辦理移轉登記予原告)，此亦可自原告就被告抗辯該
23 建物已移轉登記予原告後復主張該建物は蘇春華地政士誤為
24 移轉登記等語，而得證明原告主觀上亦認該建物並非應移轉
25 登記予原告之地上物。從而，該建物雖為可移轉予原告之地
26 上物，惟參酌契約真意應非系爭契約其他約定事項第15、16
27 點所列應由被告移轉登記予原告或拆除之地上物，自難逕認
28 被告負有拆除該建物占用23地號土地部分之義務。

29 3. 原告雖主張被告應排除22地號土地之水溝，然查：

30 (1)證人李彥頡證稱：太子二街166巷巷道上有水溝、水溝蓋且
31 該巷道供周圍房屋住戶通行乙事我有事先說明，簽約當天還

有再講一次，因為石百伶、呂政道都沒有異議就簽約了，簽約時未約定由被告負責廢止或排除，當時約定是被告要把水溝留下來讓人通行，因為水溝就在基地旁邊，簽約前有一份土地及地上物的位置、地籍圖，我有提供給呂政道，也有告知水溝狀況，以我從事土地買賣仲介經驗，一定會告知土地上有水溝或巷道，系爭契約上未記載是因為原告的代理人也沒有異議等語(本院卷二第371-372、377頁)。

(2)證人蘇春華則證稱：我不知道系爭土地是要作為建地使用，簽約時有聽到頂丰公司的人跟石百伶提到哪裡有水溝、要讓人家通行的事情，我不知悉位置，只是聽他們說，當下只有在圖上去確認位置等語(本院卷三第44-45頁)。

(3)由上列證述可知李彥頡應已於簽約時向石百伶、呂政道告知22地號土地設置有水溝之情事，且未經其等對此事有所異議。

(4)原告雖以該二證人未能明確證述通行之住戶、巷道位置等情及系爭契約均未記載任何關於該水溝、巷道之內容等節，駁斥其等證述之可信性。

(5)惟查，系爭契約第1條第2項已記載原告於簽訂本契約前確實已親至系爭土地詳細檢視並明確了解現在之使用狀況(本院卷一第23頁)，原告既已簽署系爭契約，自應是同意該記載。

(6)次查，該水溝於系爭契約簽訂前已存在於22地號土地，而原告為麗晶建設股份有限公司人員(參本院卷二第235頁114年10月21日環保工程報價表)，該公司以建築、出售房屋為主要業務，對於購置建築用地必然具有相當之專業及經驗，與非具相關專業之個人購買土地之情形顯然不同；而系爭土地並無管制措施，任何人均得自由進入查看，該22號地號上設置之水溝亦屬明顯可見(參本院卷二第361頁街景照片)，周圍亦有多間房屋；又系爭契約買賣價金金額非低，系爭土地於訂約時之現況亦會影響原告出價意願及後續如何建築使用，原告於購買前應已就系爭土地之現況有所調查，從而，原告

主張其於訂約前不知悉該水溝存在之事實，不僅與上列證人之證述不符，亦與常情有違，難認為有理由。則原告既於訂約時已知悉該水溝存在於22地號土地之事實，其與被告約定之買賣價金自己將該現況納入考量，其主張該水溝屬於系爭土地之瑕疵，應非足採。

4. 另原告雖另主張被告應負清運已拆除地上物之廢棄物之責，然查，系爭契約其他約定事項第16點僅約定被告負責「拆除」無法移轉給原告之地上物(本院卷一第35頁)；而同日簽約之原告與頂丰公司亦約定無法移轉稅籍之建物由頂丰公司負責滅失稅籍並拆除，不負責清運，有土地開發契約在卷可參(本院卷二第91頁)。被告雖非該土地開發契約之契約當事人，不受該契約效力所及，惟參酌證人李彥頡證稱本件是由頂丰公司整合地主代為向原告出售系爭土地，系爭土地上無法移轉稅籍之建物由頂丰公司拆除等語(本院卷二第371-374頁)，亦可知悉頂丰公司為實際上之拆除者；又綜合系爭契約、土地開發契約上述內容，可推知系爭契約其他約定事項第16點僅列被告負「拆除」義務，其真意應是由原告負清運之責，故原告主張被告應清運該等地上物拆除之廢棄物，顯然無據。至系爭契約第7條第2項應屬一般性規定，而與拆除地上物所生廢棄物無涉，附此說明。

5. 綜上，原告此部分主張難謂可採，則原告請求被告拆除編號15、19之地上物及施陳民江所有之建物占用23地號土地部分、排除22地號土地之水溝等節，自無理由。

6. 至原告雖主張被告負點交系爭土地之義務，然查，除前述不須拆除之地上物外，系爭土地上其餘原應移轉登記或拆除之地上物，均經被告於114年6月4日前移轉登記完畢或拆除，為兩造所不爭執，被告並已與石百伶約定114年6月4日至系爭土地進行點交，雖石百伶當日未予同意點交，然被告依系爭契約所負移轉、拆除地上物義務均已履行完畢，已如前述，則被告依系爭契約第7條第6項約定因已定期間催告原告而原告無故拒絕點交，被告自得免除配合點交之義務，原告

主張被告應點交系爭土地乙節，應無理由。

(二)原告請求被告給付自113年9月21日至114年6月3日間違約金共6,316,288元，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回：

1. 系爭契約第7條第5項約定兩造應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交；如屆最後期限被告仍不能點交時，被告應自最後期限之次日起算，每逾一日按買賣總價金萬分之2計付違約金賠償原告。
2. 本件於起訴時，尚有臺南市○○區○○○街000巷0號、5號、太子二街88巷53號、太子二街88巷51弄2號房屋未經拆除，有原告提出之房屋現況照片為證(本院卷一第44-53頁)，被告雖於本件審理中之114年6月4日始拆除該等地上物完畢並通知原告點交，已如前述。
3. 原告於113年3月21日將價金第四期款86,358,510元匯入履約保證專戶，被告於113年8月13日將系爭土地所有權移轉登記予原告等事實，為兩造所不爭執；而原告於113年8月16日以高雄地方法院郵局存證號碼1179號存證信函催告被告履行點交義務，被告均收受該存證信函，最後收受之被告施添德是於113年9月5日收受乙節，亦未經被告爭執，並有高雄地方法院郵局存證號碼1179號存證信函、收件回執、被告收受送達清單在卷可參，則自113年9月6日起算15日，被告點交之最後期限應為113年9月20日。
4. 據此，被告既於113年9月20日未能點交，嗣至114年6月4日始履行移轉、拆除地上物之義務完畢，則被告應給付自最後期限之翌日113年9月21日至被告履行完畢並通知原告點交之前一日即114年6月3日間之違約金，金額為6,316,288元【計算式：256天×24,673元=6,316,288元】，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。至原告雖主張被告應連帶給付違約金，惟依民法第272條規定，連帶債務以明示或法律規定為限，本件未見被告有明示對於原告各負全部給付之責任，此部分之主張亦應駁回。

01 (三)原告主張22地號土地上設有水溝，為不完全給付，被告應賠
02 償原告3,150萬元，為無理由，應予駁回：經查，22地號土
03 地存有該水溝非屬瑕疵給付，已如前述，故原告主張被告應
04 賠償原告3,150萬元，亦屬無據，應予駁回。

05 **【反訴】**

06 (四)反訴原告請求反訴被告應同意反訴原告向僑馥建築經理股份
07 有限公司領取履約保證專戶內款項123,366,510元及利息，
08 為有理由：

09 1.系爭契約第7條第6項約定被告依法對原告負有瑕疵擔保之
10 責，但若發生甲方未能明確主張確有重大之權利瑕疵或物的
11 瑕疵而無故拒絕點交或拒絕協調或怠於進行司法作為，並經
12 乙方定期間催告仍拒不配合點交，則乙方免除配合點交之義
13 務，並由僑馥建經將專戶價金餘款依約給付乙方，甲方並應
14 自乙方通知點交之日起，每逾一日按乙方因點交所可得價金
15 萬分之二計付違約金賠償乙方。

16 2.經查，反訴原告已履行移轉、拆除地上物義務，並定114年6
17 月4日催告反訴被告點交，而反訴被告以尚有地上物未拆
18 除、未排除水溝等理由(本判決前已認定無理由)，無故拒絕
19 點交，則反訴原告依上述規定主張反訴被告應同意反訴原告
20 向僑馥建經公司領取中國信託商業銀行營業部履約保證專戶
21 (戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專
22 戶，帳號000000000000000號)內123,366,510元及其利息，自
23 屬有據。

24 (五)反訴原告請求反訴被告應自114年6月5日起至反訴原告取得
25 履約保證專戶內款項及利息之日止，按日給付反訴原告24,6
26 73元計算之違約金，為有理由：反訴被告無故拒絕點交，已
27 如前述，則反訴原告依前述系爭契約第7條第6項約定，自通
28 知之點交日114年6月4日翌日即114年6月5日起至其等領取履
29 約保證專戶內款項及利息之日止，按日給付反訴原告24,673
30 元，亦有理由，應予准許。

31 (六)至兩造雖均抗辯其等應給付之違約金金額過高，應依民法第

252條予以酌減等語。然查：

1. 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。
2. 惟約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高情事，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院109年度台簡上字第20號判決意旨參照）。
3. 被告就本訴部分雖抗辯違約金過高請求酌減，然查，本件起訴時，被告尚有部分地上物未予拆除，已如前述，內部住戶於114年6月4日前亦未全數遷出，有LINE對話截圖在卷可參，則雖系爭土地已移轉登記予原告，然而參酌原告為麗晶公司人員，依其提出之建案平面圖中規劃大量停車位即可知其購買系爭土地是為了建設大型建物使用，而在被告尚未拆除應拆除之地上物完畢前，原告難以就系爭土地之全部為規劃使用，且原告已於113年3月21日將第四期尾款匯入履約保證專戶，被告卻遲未於114年6月4日前點交，該高額價金無法受原告所使用，損害應屬非微，而系爭契約所定每日萬分之2之違約金約為週年利率百分之7.2【計算式： $2/10,000 \text{元} \times 30 \times 12 = 0.072$ 】，尚無明顯過高之情事，被告復未能舉證證明有何過高之情事，本院審酌後認為應無需予酌減之情形。
4. 反之，就反訴部分，反訴被告雖亦抗辯違約金過高請求酌減，然查，於114年6月4日反訴原告通知點交之日起，反訴原告已支付費用拆除地上物及遷出，於該日後已全然無法使用、收益系爭土地之利益，且履約保證專戶內金額未領取前，反訴原告無從使用該等金錢，損害難謂低微，反訴被告復未能舉證證明有何過高之情事，本院審酌後認為應無需予

酌減之情形。

5. 綜上，就兩造各自應負擔之違約金，於本件應無需酌減。

八、綜上所述：

(一) 本訴原告依系爭契約第7條第5項約定請求被告應給付如主文第一項金額，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

(二) 反訴原告依系爭契約第7條第6項約定請求反訴被告同意反訴原告領取履約保證專戶內如主文第六項金額，及反訴被告應給付如主文第七項所示金額，為有理由，應予准許。

九、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。

十、假執行宣告：

(一) 本判決反訴原告勝訴之主文第六項內容，性質上不宜為假執行，依強制執行法第130條規定，須待判決確定時視為已為意思表示，故此部分反訴原告假執行之聲請應予駁回。

(二) 就本訴原告、反訴原告勝訴部分，兩造均分別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。

(三) 至本訴原告敗訴部分，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。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 5 月 7 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 5 月 12 日

書記官 石秉弘

【附表一】

	門牌號碼	原所有權人或納稅義務人	是否得移轉稅籍
編號15地上物	臺南市○○區○○○街00	施玉柱	已移轉

01

	0巷0號		
編號19地上物	無地址	施明榮、施進國	否

02

【附表二】

03

編號	不爭執事項詳細內容
1	一、系爭契約第1條第1項記載：本買賣標的地上物有未辦保存登記建物，所有權人為乙方(即賣方)及第三人；本買賣標的物上未辦保存登記建物，依下列方式處理：該建物所有權人為乙方(即賣方)，乙方(即賣方)自願於土地產權過戶後拋棄建物所有權，任由甲方(即買方)拆除或做其他處理，絕無異議，如甲方(即買方)要求辦理稅籍移轉手續，乙方(即賣方)應備齊文件配合辦理；該建物所有權人為乙方(即賣方)以外之第三人，由乙方(即賣方)負責於點交前排除。 二、系爭契約第7條記載：一、除有特定以外，甲方(即買方)依約完成價金給付，且本約買賣標的完成產權移轉登記、點交手續無誤後，即由僑馥建經將乙方(即賣方)應收之買賣價金餘款結算後匯入乙方(即賣方)指定之帳戶。二、雙方應於辦理買賣標的點交時個別簽立『不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書』，乙方(即賣方)應將買賣標的騰空(雙方另有約定者除外)現場點交予甲方，點交時如有未搬離之物件，應視同廢棄物處理，處理費用由乙方(即賣方)負擔。…五、本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交…，同時甲方(即買方)應履行全部價金之給付…。如屆最後期限乙方(即賣方)仍不能點交時，乙方(即賣方)應自最後期限之次日起算，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償甲方(即買方)。六、乙方依法對甲方負有瑕疵擔保之責，但若發生甲方未能明確主張確有重大之權利瑕疵或物的瑕疵(其對甲方之危害或損失確已達非屬輕微之程度)而無故拒絕點交或拒絕協調或怠於進行司法作為，並經乙方定期間催告仍拒不配合點交，則乙方免除配合點交之義務(但乙方就免除買賣標的物利益與危險之負擔，應由乙方另以書面通知甲方始生效力)，並由僑馥建經將專戶價金餘款依約給付乙方，甲方並應自乙方通知點交之日起，每逾一日按乙方因點交所可得價金萬分之二計付違約金賠償乙方。
2	一、系爭契約之附件一其他約定事項第15、16點約定：建號221、222、223、224及一切地上物(含未保存建物)須一併移轉給買方；如有無法移轉給買方的地上物及稅籍，賣方須負責點交前拆除及辦理稅籍滅失。 二、其他約定事項第11點約定：賣方應得價金，所有列舉賣方應收款項扣除相關之稅費後，買賣雙方同意於產權移轉至買方或買方指定之第三人名下並完成塗銷作業且買方已將買賣價金全部付清後，不用等全部賣方簽完點交書，於各個賣方簽立點交書後，即可由僑馥建經逕行將已簽立點交書之賣方款項匯至其指定帳戶，且匯出後即不在僑馥建經履約保證範圍內。
3	系爭契約第1條第2項約定，買方於簽訂本約前確實已親至買賣標的物所在地

	詳細檢視，並明確了解現在之使用狀況並同意接受；系爭契約第7條第4項約定，點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定為準。
4	系爭契約第8條第7項約定：雙方應共同依約履行買賣相關之權利義務，辦理點交前若雙方就權利義務之履行或已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決時，任一方應於點交期限前或催告期限前訴請法院裁判，確定判決前雙方同意僑馥建經應停止專戶價金之撥付，前開爭議經判決確定後，僑馥建經始依確定之結果執行專戶價金之撥付。