臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第4510號

原　　告　林美娟
訴訟代理人　許英傑律師
　　彭之麟律師
被　　告　京富開發建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　邱麒瑞
輔　佐　人　游象建
訴訟代理人　楊閔翔律師
　　楊鈞任律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國110年3月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣2,030,000元，及自民國110年1月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告應給付原告新臺幣2,000,000元，及自民國109年7月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔57%，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣677,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣2,030,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣667,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣2,000,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

原告起訴時係依兩造間民國105年10月28日備忘錄（下稱系爭備忘錄）第5條、京富中研成屋買賣契約書（下稱系爭買賣

契約）第13條第1項約定，請求被告給付違約金新臺幣（下同）5,000,000元，嗣追加請求被告返還已付之買賣價金2,030,000元，並增列請求權基礎（見本院卷第219頁），最終主張如下開主張欄所示（見本院卷第271-272頁），核其追加前後訴之基礎事實同一，依民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告前於96年1月5日向訴外人元盟開發股份有限公司（下稱元盟公司）給付100,000元之訂金後，於同年1月14日與元盟公司簽訂預售屋買賣契約，以總價10,370,000元，購買「中研苑」建案中之第C棟7樓之預售屋1戶，並於96年至104年間陸續給付價金1,930,000元，前後給付予元盟公司之訂金與價金共2,030,000元。該預售屋於105年3月1日完工後，編訂為臺北市○○區○○段○○段0000○號、即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷00弄0○0號7樓房屋（以下與其基地、配賦之共有部分合稱系爭房地）。嗣元盟公司無法如期履約，被告因欲接手「中研苑」建案，於105年10月28日與原告簽立系爭備忘錄，另於同年11月11日與原告簽立系爭買賣契約，被告承諾以原告上開給付予元盟公司之2,030,000元作為兩造間買賣價金之一部，於其取得系爭房地之所有權後，即移轉登記予原告，逾期應給付5,000,000元之懲罰性違約金。惟被告拖延迄今仍未履約，爰依民法第254條給付遲延之規定，解除系爭買賣契約，並依民法第259條第1款、第2款規定請求返還已付價金2,030,000元；另依系爭備忘錄第5條、系爭買賣契約第13條第1項約定、民法第231條第1項規定，請求擇一為勝訴之判決，命被告給付違約金或賠償遲延損害5,000,000元。並聲明：㈠被告應給付原告7,030,000元，及其中5,000,000元自民事起訴狀繕本送達翌日起，其中2,030,000元自原告109 年11月13日民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭備忘錄、系爭買賣契約係約定以「被告取得系爭房地之所有權」作為「被告應移轉登記予原告」之先決條件。被告為取得系爭房地等「中研苑」建案房地之所有權，曾於105年11月22日與遠信國際資融股份有限公司（下稱遠信公司）簽訂買賣契約，於同年11、12月間陸續依約將價金匯入板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行）之信託專戶中，惟因元盟公司聲明異議，導致被告無法取得系爭房地之所有權，被告無奈之下已與遠信公司解除買賣契約。系爭買賣契約因條件未成就而不生效力，原告應自行向元盟公司請求返還價金，不得向被告請求。況原告從未催告請求被告「取得系爭房地」，僅一再催告請求被告「辦理過戶」，被告自無給付遲延之情事，原告亦未證明其受有何等損害，其請求返還價金、給付違約金或賠償損害，均無理由等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回。㈡如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠被告依系爭備忘錄、系爭買賣契約之約定，負有取得系爭房地所有權並移轉登記予原告之給付義務：

1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第345條、第348條第1項定有明文。又解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義，此有最高法院105年度台上字第2240號、107年度台上字第1644號民事判決意旨可據。

2.查原告前於96年1月14日以總價10,370,000元向元盟公司

購買系爭房地，且於96年至104年間已給付買賣訂金與價金共2,030,000元予元盟公司一節，為兩造所不爭執（見本院卷第272-273頁），且有原告與元盟公司間「中研苑」房屋土地買賣契約書、發票、匯款單據在卷可佐（見本院卷第21-49頁），堪以認定。而「中研苑」建案是由元盟公司向遠信公司借款興建，雙方共同委託板信銀行擔任受託人，將該建案房地均信託登記於板信銀行名下，嗣因元盟公司無法如期完工，且無力清償債務，三方即於104年11月間洽由被告進場完成後續興建、申請使用執照等事項，為被告所陳明（見本院卷第134頁），且有接管續建協商會議紀錄、委任同意書在卷可查（見本院卷第143-147頁）。

3.其後，被告與原告於105年10月28日簽訂系爭備忘錄，約定：㈠被告願於取得系爭房地所有權後，立即過戶給原告，原告於取得系爭房地所有權登記後一週內應給付9,800,000元予被告，被告應於收受款項3日內辦理點交。㈡原告就承購系爭房地已支付之價款2,030,000元視為向被告買受系爭房地之價金之一部。被告嗣後得否向元盟公司主張權利，概與原告無涉。㈢原告對於元盟公司如有任何之損害賠償請求權，均讓與被告行使。……㈤被告為擔保系爭房地之過戶，同意交付票面金額5,000,000元之即期支票予原告指定之律師，於系爭房地點交完畢後返還與被告。被告如違約不過戶，原告得行使票據上之權利，以作為原告損害之補償等語（見本院卷第51頁）。兩造嗣於同年11月11日另簽立系爭買賣契約，約定：被告前已支付元盟公司之2,030,000元視為買賣價金之一部（第3條第2項）；因系爭房地現信託登記於板信銀行名下，兩造同意以下列方式辦理過戶，即被告自板信銀行取得系爭房地所有權後，應將之過戶給原告（第4條第1項）；原告於取得系爭房地所有權登記後1週內應給付9,800,000元之剩餘款項予被告（第4條第4項）；原告同意將已支付元盟公司2,

030,000元之返還請求權及契約違約金請求權讓與被告行使，被告嗣後得否向元盟公司主張權利，概與原告無涉（第4條第5項）；被告應依元盟公司原提出於原告之設計規劃、建材設備完成系爭房地之興建，以點交於原告（第9條第1項）；被告應於原告依第4條給付9,800,000元之款項後3日內辦理系爭房地之點交（第9條第2項）；被告為擔保系爭房地之過戶，同意交付發票金額5,000,000元之即期支票予原告指定之律師，於系爭房地點交完畢後返還與被告。被告如違約不過戶，原告得行使票據上之權利，以賠償原告之損害，原告如有其他損害，被告仍應負損害賠償責任（第13條第1項）（見本院卷第53-79頁）。

4.通觀締約經過及契約全文可知，被告係因接手「中研苑」建案之後續工程而與原告簽訂系爭備忘錄、系爭買賣契約，當時系爭房地雖仍信託登記在板信銀行名下，惟被告仍承諾將取得系爭房地所有權，並立即過戶給原告。雖被告辯稱：「被告取得系爭房地之所有權」僅係「被告應移轉登記予原告」之條件，並非被告之給付義務等語，惟倘若如此，原告當不至於僅因一不確定之事實，即同意將已給付予元盟公司之價金2,030,000元之返還請求權及契約違約金請求權讓與被告行使，被告亦不至於在未取得系爭房地所有權以前，即提出5,000,000元之支票以擔保系爭房地之過戶。據此，被告既為系爭房地之出賣人，負有取得系爭房地所有權並移轉登記予原告之給付義務，並非僅以被告取得系爭房地之所有權此一不確定之事實作為條件而已。

5.況原告在與被告締約前之105年9月29日，曾對元盟公司、板信銀行聲請就系爭房地為假處分，經臺灣士林地方法院（下稱士林地院）以105年度裁全字第119號裁定禁止元盟公司就系爭房地為讓與、設定抵押權或其他一切處分行為，原告嗣於同年10月12日持該假處分裁定聲請強制執行，案列士林地院105年度司執全字第437號，原告嗣於同

年11月24日撤回強制執行之聲請等情，經本院調取卷宗核閱無誤，且有假處分裁定、原告之民事聲請撤回假處分執行狀在卷可查（見本院卷第173-179頁）。衡酌被告進場接手「中研苑」建案之後續工程一情，以及兩造在105年10月28日簽訂系爭備忘錄之前言所載：「茲就系爭房地承購爭議事件，雙方達成共識如下」一語（見本院卷第51頁），可見原告係因與被告簽訂系爭備忘錄、系爭買賣契約，取得被告之承諾後，始撤回假處分之強制執行聲請，益徵當時兩造均認知並同意被告負有取得系爭房地之所有權再移轉登記予原告之給付義務，否則原告當不至於自行撤回假處分之強制執行，亦不可能甘願承受系爭房地遭元盟公司、板信銀行另行變賣之風險。

6.又系爭房地之登記謄本雖記載建築完成日期為105年3月1日（見本院卷第89頁），惟此完工應係指主結構完成而言，其內部之管線、裝潢及其他公共設施等未必於當日即已完成，否則兩造於同年11月11日簽訂系爭買賣契約時，當毋庸於第9條第1項約定：被告應依元盟公司原提出於原告之設計規劃、建材設備完成系爭房地之興建等語（見本院卷第58頁）。是以，被告以上述登記謄本之記載為據而辯稱：被告當時已完成系爭房地之全部工程，並無動機以系爭備忘錄、系爭買賣契約換取原告撤回前開假處分之強制執行聲請等語，即難信採。

7.據此，被告依系爭備忘錄、系爭買賣契約之約定，負有取得系爭房地所有權並移轉登記予原告之給付義務，堪以認定。

㈡被告構成給付遲延，原告主張解除系爭買賣契約、請求返還價金2,030,000元，為屬有據：

1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告

其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，由他方所受領之給付物，應返還之，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第229條第1項、第2項、第254條、第259條第1款、第2款定有明文。又按因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任，民法第230條固有明文規定，惟就此不可歸責事由之存在，應由債務人負舉證責任。

2.被告自承其迄今均未取得系爭房地之所有權（見本院卷第273頁）。被告雖曾於105年11月22日與遠信公司簽立買賣契約，約定由被告以79,336,925元之總價，買受委託人元盟公司信託登記於板信銀行名下之房地所有權，其中包含系爭房地在內，且被告已給付部分價金等情，固有買賣契約書、匯款單據、支票影本在卷可憑（見本院卷第151-163頁），嗣元盟公司以105年12月12日（105）元盟函字第1212001號函知上開締約各方、副知臺北市松山地政事務所，主張：遠信公司就信託之房地均無指示處分之權等語（見本院卷第165-167頁），導致被告未能取得系爭房地之所有權，惟此乃被告與「中研苑」建案參與各方之間之契約問題，本應由被告負責處理，縱使因而發生爭議，導致被告未取得系爭房地之所有權，仍非屬不可歸責於被告之事由。此外，被告未能證明有何不可歸責於己之事由存在，自無從免責。

3.因兩造於系爭備忘錄、系爭買賣契約並未約定被告取得系爭房地之期限，該項屬於無確定期限之給付。原告於109年2月20日寄發存證信函，指摘：系爭房地已由士林地院執行拍賣，被告卻未參與投標，且亦未繼續為系爭房地拍定人遠信公司銷售房屋，長期拖延至今，顯無履行系爭買賣契約之誠信等語，並限被告於10日內將系爭房地過戶予自己，經被告於翌（21）日收受（見本院卷第97-102頁）。因被告必須先取得系爭房地之所有權，始能將系爭

房地移轉登記予原告，應認原告之真意係催告被告取得系爭房地所有權後移轉登記予自己。被告經催告後逾期迄今，仍未履行，依民法第229條第1項規定，被告自催告期滿之109年3月2日起陷於給付遲延。

4.嗣原告於本院109年12月30日準備程序再度當庭催告被告於15日內過戶系爭房地之所有權予原告，若未於期限內過戶，即解除系爭買賣契約（見本院卷第272頁），此係於催告之同時，表示附有停止條件之解除意思，因此他方當事人如未履行契約，則停止條件成就，解除契約之意思表示發生效力，故無須再另為解除契約之意思表示（此參最高法院83年度台上字第1773號民事判決意旨即明），依民法第254條規定，應認系爭買賣契約於催告期滿之110年1月14日發生解除之效力。原告依民法第259條第1款、第2款，請求被告返還視為已給付之價金2,030,000元，及自解除日即110年1月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，始屬有據。

5.至原告雖主張自109年11月13日民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起算遲延利息，且被告當時已陷於給付遲延，惟原告尚未依民法第254條規定再度定期催告，即於該狀內為解除契約之意思表示（見本院卷第219-223頁），應認不生解除之效力，被告於當時尚無返還價金之義務，自無從起算遲延利息。

㈢原告得請求被告給付違約金2,000,000元及利息：

1.兩造既於系爭備忘錄第5條、系爭買賣契約第13條第1項約定：被告為擔保系爭房地之過戶，同意交付發票金額5,000,000元之即期支票予原告指定之律師，於系爭房地點交完畢後返還與被告。被告如違約不過戶，原告得行使票據上之權利，以賠償原告之損害，原告如有其他損害，被告仍應負損害賠償責任等語（見本院卷第51、60頁），應認兩造之真意是約定被告違約時應給付5,000,000元之懲罰性違約金，並由被告交付支票以為間接給付，作為擔保。

又按因清償債務而對於債權人負擔新債務者，除當事人另有意思表示外，若新債務不履行時，其舊債務仍不消滅，民法第320條定有明文，而原告已陳明：當時交付之支票並未兌現，且已罹於時效等情（見本院卷第203-204頁），被告亦未提出已清償票款之證明，應認被告原負擔之違約金債務並未消滅。

2.被告雖辯稱：其賠償責任僅以支票為限，並無併存之違約金債務，原告不得再以其他方式請求賠償云云，惟支票僅為支付工具，被告之所以簽發票據，係因兩造間另有違約金之原因債權存在。倘依被告所述，被告即可以該支票欠缺原因關係為由，對原告主張支票債權不存在，如此顯不合於兩造之契約目的，難以想像原告會同意如此顯無實益之條款。是以，被告所辯不合常情，無可憑採。

3.惟按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。約定之違約金額是否過高，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形以為酌定標準，此有最高法院96年度台上字第2539號判決意旨可參。據以審認違約金過高之評價根據事實，對債務人有利，自應由債務人負主張、舉證責任。茲審酌原告於96年至104年間陸續給付2,030,000元之訂金與價金以來，經過105年間與被告締約至今，已等待甚久；系爭房地附近與之建物面積相同之住宅於109年7月之出售價格為19,390,000元，有內政部不動產交易實價登錄資料在卷可憑（見本院卷第319頁），雖無法排除該屋屋主因曾另為裝潢導致屋況不同，或屋主議價技巧高超以至於賣價較高等因素，惟仍得認定原告如依約取得系爭房地，當可獲得相當之轉售利益。被告於109年3月2日陷於給付遲延，至本件言詞辯論終結時已逾1年，因近年來臺北市房價高漲，乃公知之事實，另參諸109年1月與110年1月之住宅價格指數，臺北市全市約上升1.76%、南港區約上升4.35%（見本院卷第357-360頁），並衡酌前述兩造締約經過、被告係因與

元盟公司等間另有其他爭議而未能履約、且被告除受讓對於元盟公司之損害賠償請求權外，並未另外自原告處受領金錢等節，應認本件違約金約定金額5,000,000元容有過高，應酌減為2,000,000元始稱適當。

4.至原告另依民法第231條第1項規定請求損害賠償部分，因本院憑原告所提出之上述內政部不動產交易實價登錄資料，無從認定原告受有更多之損害，至原告另聲請鑑定系爭房地之交易價額部分，其待證事實與實價登錄資料相同，應無再為調查之必要。是以，原告逾上開金額之請求，應屬無據。

5.上開違約金為未定期限之給付，原告主張自起訴狀繕本送達翌日即109年7月28日起計付法定遲延利息（見本院卷第121頁），合於民法第229條第1項、第233條第1項、第203條規定，應屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第259條第1款、第2款規定請求返還已付價金2,030,000元，及自110年1月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；另依系爭備忘錄第5條、系爭買賣契約第13條第1項約定，請求給付違約金2,000,000元，及自109年7月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准予、免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　26　　日

民事第三庭　審判長法　官　林春鈴

法　官　林瑋桓

法　官　王沛元

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　26　　日

書記官　顏莉妹