臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第388號

原　　告　漢特建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　廖素香

訴訟代理人　林舒婷律師

　　謝雨靜律師

被　　告　楊細九

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求履行買賣契約事件，本院於民國110年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應於原告給付買賣價金新臺幣叁佰捌拾肆萬貳仟元至附表二所示帳戶後，將附表一所示土地之所有權移轉登記予原告，並將土地交付占有予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、程序事項

（一）原告起訴依兩造間買賣關係請求被告應將買賣標的即附表所示土地（下稱系爭土地）移轉登記予原告，並將系爭土地與其上建物交付原告、請求被告給付違約金新臺幣（下同）300萬元及利息（見本院卷第9頁），嗣基於同一基礎事實，變更訴之聲明為被告應於原告給付204萬2000元至附表二所示帳戶（下稱系爭專戶）後，將系爭土地所有權移轉登記、交付予原告（見本院卷第315頁），核與民事訴訟法第255條第1項第3款之規定相符，應予准許。

（二）被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國109年10月13日簽署不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由伊購買被告名下之系爭土地與其上未辦理保存登記之建物即門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0弄00號房屋（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產），買賣價金共計680萬元。系爭土地因被告債權人聲請假扣押，於98年5月18日遭查封登記（案列：本院98年度司執全字第1106號，下稱系爭執行事件），兩造遂約定因系爭執行事件所生相關處理費用由伊代墊，並於本件買賣價金優先扣除。兩造並於同日簽訂合作金庫銀行不動產買賣價金信託契約（下稱系爭信託契約），伊已依系爭買賣契約約定於109年12月11日將簽約款150萬元匯入附表二所示信託專戶內（即系爭專戶）。系爭土地於110年1月11日塗銷查封登記後，被告卻拒不提出移轉系爭土地所有權登記之文件，且伊查知被告並非系爭建物所有人或事實上處分權人，被告就系爭建物屬給付不能。被告已違反系爭買賣契約第3、5、6條約定，伊得以本件民事變更聲明暨準備㈡狀解除系爭建物部分之買賣關係（價金為10萬4500元），並依系爭買賣契約第10條約定請求被告加倍給付已收款項作為懲罰性違約金，是系爭買賣契約價金，扣除簽約款150萬元、系爭建物價金10萬4500元、系爭執行事件中墊付款15萬3500元、懲罰性違約金300萬元後，伊尚未給付之價金為204萬2000元（計算式：680萬－150萬－10萬4500－15萬0000－000萬＝204萬2000），爰依民法第348條、系爭契約第10條等規定請求被告於伊給付買賣價金餘額於系爭專戶後，將系爭土地所有權移轉登記予伊並交付系爭土地，聲明：被告應於原告給付買賣價金204萬2000元至系爭專戶後，將系爭土地之所有權移轉登記予原告，並將土地交付占有予原告。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、經查：

（一）兩造於109年10月13日簽署系爭買賣契約，約定由原告向

被告購買系爭不動產（系爭土地與系爭建物），價金為680萬元，兩造並於同日簽訂合作金庫銀行不動產買賣價金信託契約（即系爭信託契約），約定原告應給付被告之買賣價金交由合作金庫銀行信託管理，有系爭買賣契約、系爭信託契約在卷可稽（見本院卷第19-31頁、第41-65頁）。

（二）原告已於109年12月11日將系爭買賣契約簽約款150萬元匯入系爭不動產買賣價金信託專戶（即系爭專戶）內，有合作金庫銀行存款憑條、信託專戶財產目錄等在卷為憑（見本院卷第37-39 頁）。

（三）系爭土地原經假扣押強制執行，並於98年5月18日辦理查封登記在案（即系爭執行事件），後於110年1月11日塗銷查封登記，此有系爭土地登記第一類謄本、地籍異動索引等在卷為證（見本院卷第31頁、第169頁）。

上揭事實均堪信為真。

五、原告主張被告非系爭建物之所有權人或事實上處分權人，系爭買賣契約關於系爭建物部分屬於給付不能，其已解除系爭建物部分之買賣關係，扣除簽約款、系爭建物價金、系爭執行事件墊付款、懲罰性違約金，原告尚未給付之買賣價金為204萬2000元，被告應於原告給付價金後，依約將系爭土地移轉登記為原告所有，並交付系爭土地。查：

（一）按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第266條之情形時，得解除其契約；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；出賣人不履行第348條所定之義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利，民法第226條第1項、第256條、第348條第1項、第353條分別有明文規定。

（二）原告主張其已依系爭買賣契約、系爭信託契約於109年12月11日將簽約款150萬元匯入系爭專戶，並處理系爭土地塗銷查封登記事宜代墊15萬3500元，被告卻不提出移轉系

爭土地所有權登記之文件，且被告非系爭建物事實上處分權人，無從將系爭建物交付予原告，而系爭建物價金為10萬4500元等事實，業據其提出系爭買賣契約、系爭信託契約、合作金庫銀行存款憑條、存證信函、系爭土地登記第一類謄本與異動索引、大立法律事務所請款書等件為證（見本院卷第19-27頁、第37-69頁、第167-169頁、第257頁），並有臺北市稅捐稽徵處萬華分處110年5月7日北市稽萬華乙字第1104403393號函所附系爭建物課稅明細表在卷可查（見本院卷第97頁），而被告已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項規定，視同自認，自堪信原告主張之事實為真。而被告既不能交付系爭建物，就系爭建物之買賣自屬給付不能，則原告依據民法第353條準用同法第266條第1項、第256條規定，以民事變更聲明暨準備㈡狀解除系爭建物部分之買賣關係，自亦屬有據，而前揭書狀已合法送達被告，有送達證書在卷（見本院卷第277頁），是原告主張其已合法解除系爭建物之買賣關係，應為可採。

（三）又系爭買賣契約第2條第2項約定：「…乙方（即被告）已解除假扣押，付完稅款新台幣叁佰貳拾伍萬元整。雙方約定於土地增值稅與契稅稅單核發後三日內給付…」，其他約定事項第3條則約定：「…本件買賣標的查詢有…假扣押查封執行中…乙方應於買賣契約簽訂後，釐清上開假扣押債權糾紛，並授權吳慶隆律師全權辦理，且由本件買賣價金優先扣除律師費用、假扣押提存擔保費用、提存金含利息等金額，扣除後甲方再結付買賣價金餘額予乙方…」（見本院卷第23-25頁），原告為塗銷系爭土地查封登記，代被告支出15萬3500元，已如前述，而兩造既然約定此部分費用由原告自買賣價金中扣除，原告主張買賣價金應扣除15萬3500元，應屬可採。

（四）另系爭買賣契約第10條約定：「…如乙方違約，所收款

項，應於違約日起10日內加倍返還予甲方（即原告），並應賠償甲方之損害…」，本件被告未依約於系爭土地塗銷假扣押登記後，交付系爭土地所有權權移轉相關文件由主管機關核發稅單，且被告亦非系爭建物所有權人或事實上處分權人，已如前述，被告自屬違反系爭買賣契約約定，而兩造既然約定系爭買賣契約價金之交付與受領係透過系爭專戶為之，因此原告依約存入系爭專戶之款項，解釋上即與交付被告相當，而原告已將系爭買賣契約簽約款150萬元匯入系爭專戶，已如前述，原告自得依系爭買賣契約第10條約定請求被告給付違約金。然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，而該條所謂約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；且法院酌減之數額是否相當，仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害等情形，以為酌定之標準。原告主張被告應依系爭買賣契約第10條給付已支付款項2倍計算之違約金300萬元（計算式為：150萬元x2＝300萬元），然本院審酌原告已收受系爭買賣契約價金150萬元、卻未依約交付系爭土地所有權權移轉相關文件，被告違約情狀固非輕微，然違約金300萬元已達系爭買賣契約總價金將近50%，並考量目前利率水準、社會經濟狀況等一切情況，認原告得請求被告給付之違約金應酌減為120萬元為適當。因此原告得向被告請求給付之違約金為120萬元，逾此部分之請求則屬無據。

（五）原告雖已合法解除系爭建物之買賣關係，然就系爭土地之買賣關係，未經原告解除，在原告支付買賣價金後，被告對原告仍負有使其取得系爭土地所有權之義務。系爭買賣契約價金為680萬元，扣除系爭建物之價金10萬4500元、原告已給付之價金150萬元、得請求被告給付之違約金120萬元、原告代墊假扣押塗銷費用15萬3500元後，剩餘買賣價金為384萬2000元（計算式為：680萬－10萬0000－000

萬－120萬－15萬3500＝384萬2000），由上，原告依系爭買賣契約約定，請求被告應於其給付買賣價金餘額384萬2000元後，將系爭土地所有權移轉登記予原告，並將系爭土地交付占有予原告，即為有理由，應予准許。

六、綜上所述，原告依系爭買賣契約關係，請求被告於原告給付買賣價金384萬2000元至系爭專戶後，將系爭土地之所有權移轉登記予原告，並將土地交付占有予原告，為有理由，應予准許，逾此部分，為無理由，應予駁回。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　17　　日

民事第五庭　審判長法　官　匡　偉

法　官　王唯怡

法　官　陳乃翊

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　110　　年　　12　　月　　17　　日

書記官　詹雅筠

附表一

編號	土地坐落	面積（平方公尺）	權利範圍
1	臺北市○○段○○段000地號	42	全部

附表二

銀行：合作金庫商業銀行北寧分行。 戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶北寧分行不動產買賣價金專戶。 帳號：000000-0000000。