

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4109號

原告 漢特建設股份有限公司

法定代理人 永書瑜

訴訟代理人 袁瑞城律師

被告 楊細九

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國111年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰萬元，及自民國一一一年十二月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之一，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾參萬元為被告預供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)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），約定由原告購買被告名下坐落臺北市○○段○○段000地號（面積42平方公尺、權利範圍全部，下稱系爭土地）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），買賣價金共計新臺幣（下同）680萬元。系爭土地因被告之債權人聲請本院98年度司執全字第1106號強制執行事件為假扣押，於98年5月18日遭查封登記，兩造遂約定因該執行事件所生相關處理費用由原告代墊，並於本件買賣價金優先扣除。兩造並於同日簽訂合作金庫商業銀行不動產買賣價金信託契約（下稱系爭信託契約），原告遂依系

01 爭買賣契約約定於109年12月11日將簽約款150萬元匯入設於
02 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
03 託財產專戶北寧分行不動產買賣價金專戶、帳號000000-000
04 0000之信託專戶內(下稱系爭專戶)。

05 (二)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
06 移轉系爭土地所有權登記之文件，且原告查知被告並非系爭
07 建物所有人或事實上處分權人，被告就系爭建物屬給付不
08 能。原告即以被告違反系爭買賣契約第3、5、6條約定，解
09 除系爭建物部分之買賣關係(價金為10萬4,500元)，並依
10 民法第348條、系爭買賣契約第10條約定，起訴請求系爭買
11 賣契約價金，應扣除簽約款、系爭建物價金、上開執行事件
12 中墊付款、懲罰性違約金後，由原告給付未付之價金餘額於
13 系爭專戶後，被告應將系爭土地所有權移轉登記予原告，經
14 本院以110年度重訴字第388號確定判決(下稱系爭確定判決)
15 認定，原告依民法第353條準用同法第266條第1項、第256條
16 規定，解除系爭建物部分之買賣關係，核屬有據，另系爭土
17 地之買賣關係仍有效存在，故系爭買賣契約價金為680萬
18 元，扣除系爭建物之價金10萬4,500元、原告已給付之價金1
19 50萬元、得請求被告給付之違約金120萬元、原告代墊假扣
20 押塗銷費用15萬3,500元後，剩餘買賣價金為384萬2,000元
21 (計算式為：680萬－10萬4,500－150萬－120萬－15萬3,50
22 0＝384萬2,000)，並諭知原告於給付買賣價金餘額384萬2,
23 000元後，被告應將系爭土地所有權移轉登記予原告。

24 (三)原告嗣依系爭確定判決所示之對待給付，於111年4月20日將
25 買賣價金餘額384萬2,000元匯入系爭專戶後，向地政機關辦
26 理系爭土地移轉時，卻發現系爭土地遭第三人陳文彬(以下
27 逕稱其名)查封拍賣而無法辦理移轉登記。經原告查詢後始
28 知被告於系爭確定判決之審理過程中，將系爭土地另出售與
29 陳文彬，且亦於收取定金後避不見面，而遭陳文彬起訴請求
30 加倍返還定金，經陳文彬取得本院110年度北簡字第18258號
31 勝訴確定判決後，持向本院民事執行處以111年度司執字第1

01 3614號強制執行事件聲請查封並拍賣被告之系爭土地。系爭
02 土地既因查封而給付不能，原告迫於無奈只能寄發原證9之
03 存證信函通知被告解除系爭買賣契約。又依買賣契約第10條
04 約定，被告未能依約交付系爭土地，被告應返還已付金額2
05 倍之違約金，原告已交付買賣價金合計534萬2,000元(計算
06 式：150萬元+計384萬2,000元=534萬2,000元)，爰起訴請
07 求被告應賠付原告已交付金額同額即534萬2,000元之違約
08 金。至已交付買賣價金合計534萬2,000元至信託專戶部分款
09 項，原告將另行訴請返還價金。爰聲明：被告應給付原告53
10 4萬2,000元，暨自起訴狀繕本送達翌日起按年息百分之五計
11 算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

12 二、被告則以：被告沒有收到原告寄送解除系爭買賣契約之原證
13 9的存證信函，至於原告是否有將534萬2,000元匯入系爭專
14 戶，被告不知道，被告年紀大了，腦筋空空的等語。並答辯
15 聲明：原告之訴駁回。

16 三、得心證理由：

17 (一)按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有
18 權之義務；又不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失
19 及變更者，非經登記，不生效力，民法第348條第1項、第75
20 8條第1項分別定有明文。本件原告向被告買受系爭土地，被
21 告依前開法條及系爭買賣契約約定之期限，負有交付系爭土
22 地及辦理所有權移轉登記之出賣人義務。

23 (二)次按系爭買賣契約第10條約定：「…如乙方(即被告)違約，
24 所收款項，應於違約日起10日內加倍返還予甲方(即原
25 告)，並應賠償甲方之損害…」(見本院卷第23頁)。又按土
26 地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破
27 產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新
28 登記，土地登記規則第141條規定甚明，則在法院撤銷查封
29 前，登記機關不准申請移轉登記，債務人自係處於給付不能
30 之狀態(最高法院70年度第18次民事庭會議決議(二)參照)。
31 本件被告於109年10月13日與原告成立系爭買賣契約後，違

01 約於110年5月11日與陳文彬另成立買賣契約，其後因被告違
02 約未將系爭不動產交付並過戶予陳文彬而遭起訴請求加倍賠
03 償並返還定金，經陳文彬取得本院110年度北簡字第18258號
04 勝訴確定判決後，持向本院民事執行處以111年度司執字第1
05 3614號強制執行事件聲請查封並拍賣被告之系爭土地，有系
06 爭土地登記謄本、本院110年度北簡字第18258號民事判決在
07 卷可參，並經本院依職權調閱111年度司執字第13614號強制
08 執行事件卷宗核閱屬實。則系爭土地於兩造簽約後遭陳文彬
09 聲請拍賣而為扣押查封登記，顯係因被告違約一屋二賣，復
10 未能返還積欠陳文彬定金及加倍賠償之債務20萬元所致，自
11 屬可歸責於被告而對原告構成給付不能。是原告於起訴狀已
12 明確表明依民法第226條及同法第353條準用第255條、第256
13 條規定，解除兩造系爭買賣契約，而依系爭買賣契約第10條
14 約定，請求被告給付與已交付款項同額之違約金，洵屬有
15 據。

16 (三)又原告簽訂系爭買賣契約後，已先後於109年12月11日、111
17 年4月20日將150萬元、384萬2,000元匯入系爭專戶，作為買
18 賣價金之交付，業據原告提出匯款單據及系爭專戶明細表等
19 件為證(見本院卷第89、91頁)，堪信原告上開主張為真實。
20 且兩造系爭買賣契約第2條亦明文約定系爭買賣契之付款方
21 式為原告將應付款項存入系爭專戶，則原告前述款項既已存
22 入系爭專戶，自屬已支付之買賣價金，而為被告已收受之款
23 項無誤。是原告依系爭買賣契約第10條約定，自得請求被告
24 另行給付前揭已交付款項同額違約金。惟查：

- 25 1.原告就其於109年12月11日已交付150萬元買賣價金部分，已
26 於系爭確定判決審理中對被告請求依系爭買賣契約第10條約
27 定給付違約金，並經系爭確定判決准許原告請求120萬元之
28 違約金等情，有系爭確定判決在卷可參(見本院卷第116
29 頁)。是原告對此部分之違約金，自不得再行請求。
- 30 2.至本件原告於111年4月20日將384萬2,000元買賣價金匯入系
31 爭專戶，其固得主張被告依系爭買賣契約第10條約定應給付

01 上開買賣價金384萬2,000元同額之違約金。惟按約定之違約
02 金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明
03 文，而該條所謂約定之違約金是否過高，應就債務人若能如
04 期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；且法
05 院酌減之數額是否相當，仍須依一般客觀事實、社會經濟狀
06 況及當事人所受損害等情形，以為酌定之標準。經審酌原告
07 於111年4月20日將384萬2,000元買賣價金匯入系爭專戶，款
08 項目前還在系爭專戶中，原告已另案向被告請求返還(案列
09 本院111年度訴字第4118號)，且考量系爭土地之總價款、原
10 告因被告未能依約履行所生已支付價款之利息損失，並參酌
11 被告如能履行債務，原告可得享受之一切利益暨社會經濟狀
12 況等各種情事，認本件原告得請求被告給付之違約金，應予
13 酌減為100萬元為宜。是原告請求被告給付違約金100萬元，
14 及自起訴狀繕本送達翌日即111年12月9日（送達證書見本院
15 卷第147頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部
16 分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則難認有據，
17 應予駁回。

18 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第10條之約定，請求被告給
19 付100萬元，及自111年12月9日起至清償日止，按週年利率
20 5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，
21 為無理由，應予駁回。原告陳明願供擔保，請求宣告假執
22 行，經核與法相符，爰酌定相當之擔保金額，予以准許，並
23 依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔
24 保而免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所
25 附麗，應予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
27 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 112 年 1 月 31 日

30 民事第二庭 法 官 林禎瑩

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 1 月 31 日

04 書記官 葉佳昕