臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4242號

原　　告
即反訴被告　謝光宇
000000000000000000
訴訟代理人　游子毅律師
被　　告
即反訴原告　富河開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林茂竹
訴訟代理人　林文淵律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年6月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣600,000元，及自民國111年7月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣200,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣600,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按關於由一定法律關係而生之訴訟，當事人得以文書合意定第一審管轄法院，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造已於民國110年6月4日簽訂之買回協議書（下稱系爭協議書）第11條約定，就該協議書有關之爭議，合意由本院為第一審管轄法院（見本院卷第22頁），故本院就本件有管轄權，合先敘明。

二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原

告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。查原告依系爭協議書第9條第2項約定起訴，一部請求被告給付懲罰性違約金，被告則辯稱原告未依系爭協議書之約定提供申請貸款等相關文件，顯屬違約，依系爭協議書第9條第1項約定提起反訴，亦一部請求原告給付懲罰性違約金（見本院卷第89至103頁）。核被告所提反訴與本訴之訴訟標的及其防禦方法相牽連，與前揭規定相符，應予准許。

三、第按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。原告即反訴被告（下稱原告）原依系爭協議書第9條第2項前段約定，請求被告即反訴原告（下稱被告）給付懲罰性違約金，嗣主張其邀訴外人朱桂玲（下稱朱桂玲）一同與被告簽訂系爭協議書，已受讓朱桂玲依系爭協議書之違約金債權，補充依債權讓與之法律關係為請求（見本院卷第364頁），核屬不變更訴訟標的而補充法律上陳述，依上規定，毋庸本院准駁。

貳、實體方面

一、本訴部分：

㈠原告主張：伊、朱桂玲及被告為參與投標臺北市政府代為標售之臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地），乃於110年6月4日簽訂系爭協議書，約定由伊與朱桂玲標得系爭土地，再由被告向伊與朱桂玲買回，伊與朱桂玲已依約於110年6月15日將新臺幣（下同）266萬元存入約定帳戶，被告亦存入110萬元。詎被告未於110年7月7日前提供銀行核發貸款金額不低於3,066萬元之證明（內含銀行核發貸款同意書）（下稱系爭貸款證明）予伊與朱桂玲，已違反系爭協議書第5條第3款約定，被告應依系爭協議書第9條第2項前段約定給付伊與朱桂玲850萬元之懲罰性違約金。朱桂玲業將系爭協議書之違約金債權讓與伊，爰依系爭協議書第

9條第2項前段約定及債權讓與之法律關係，一部請求60萬元等語。並聲明：1.被告應給付伊60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（下稱法定遲延利息）。2.願供擔保，請准宣告假執行。

㈡被告則以：伊於109年10月27日以1,750萬元購買訴外人許菀芳等8人所有坐落於系爭土地之門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號房屋（下稱系爭房屋）暨地上權後，於109年11月20日與原告、朱桂玲簽訂買賣附買回協議書，約定由原告、朱桂玲出資取得系爭房屋及地上權登記，於移轉登記同時給付伊550萬元，並以其等個人名義優先承買系爭土地。嗣系爭房屋及地上權於109年12月15日移轉登記至原告及朱桂玲名下，惟原告與朱桂玲除未給付伊550萬元，亦未標得臺北市政府公告於110年2月25日開標之系爭土地，原告、朱桂玲與伊因而於110年6月4日簽訂系爭協議書，約定由原告與朱桂玲具名參與臺北市政府110年7月15日開標之系爭土地標案，並於系爭協議書第5條第3款約定，伊應於110年7月7日前提供以原告及朱桂玲名義申辦貸款經核准之系爭貸款證明予原告及朱桂玲，然其等拒不提供申請銀行貸款相關文件，致伊無法申辦銀行核貸，因此無從取得系爭貸款證明。迨110年7月15日，原告及朱桂玲雖有參與投標，但拒不行使優先承買權而未得標，反與得標者共同將系爭土地、系爭房屋及地上權出賣予訴外人全運國際股份公司（下稱全運公司），並起訴主張伊未提供系爭貸款證明，有違誠信原則，並屬權利濫用。另原告所稱朱桂玲轉讓系爭協議書之違約金債權，伊並不知情，亦不同意，對伊不生效力等語，資為抗辯。並答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

二、反訴部分：

㈠被告主張：原告依系爭協議書第4條第4項約定，應提供以原告及朱桂玲名義向銀行申請貸款所需相關文件予伊，然原告及朱桂玲除拒不提供上開文件，亦不行使優先承買權，逕將

系爭房屋及地上權出賣移轉予全運公司，已違系爭協議書第8條約定，應依系爭協議書第9條第1項約定給付伊300萬元之懲罰性違約金。爰依系爭協議書第9條第1項約定一部請求60萬元等語，並聲明：1.原告應給付伊60萬元，及自民事答辯及反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

㈡原告辯以：依系爭協議書第4條第4項約定，伊與朱桂玲已於110年5月31日提供相關申貸資料予被告，須待被告申貸作業完成後，伊與朱桂玲始須提供權狀以利對保。惟被告未於110年7月7日前提供系爭貸款證明予伊與朱桂玲，依系爭協議書第9條第2項前段約定，該協議書已視為合意解除，伊與朱桂玲毋庸提供申貸資料，被告亦無從再依系爭協議書行使權利等語，並答辯聲明：1.反訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查，原告、朱桂玲與被告為參與投標臺北市政府代為標售之系爭土地，於110年6月4日簽訂系爭協議書，其中系爭協議書第5條第3款約定所稱之系爭貸款證明，係指取得系爭協議書第4條第4項約定貸款之證明，惟被告未於110年7月7日前以自己名義取得系爭貸款證明等情，有系爭協議書可稽（見本院卷第17至23頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第220至221頁、第251至252頁），堪信屬實。

四、得心證之理由

㈠本訴部分：

1.被告是否因可歸責於己之事由，違反系爭協議書第5條第3款之約定？

⑴按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。

⑵原告主張被告未依系爭協議書第5條第3款約定，於110年7月7日前提供銀行核發貸款金額不低於3,066萬元之證明，應依系爭協議書第9條第2項約定給付違約金等語；被告雖不否認其未依限履行上開義務，惟辯以系爭協議書係約定以原告、朱桂玲之名義申辦貸款，然因其等未提供申辦貸款所需文件，方致其未能提出系爭貸款證明，自非屬可歸責於其云云。茲查：

①系爭協議書第5條第3款約定：「乙方（即被告，下同）應於110年7月7日前，提供銀行核發貸款金額不應低於3066萬元之證明（內含銀行核發貸款同意書）予甲方（即原告、朱桂玲，下同），甲方並得要求乙方於3日內共同至銀行確認該核發貸款之金額。」（見本院卷第18至19頁），雖未明文被告係應提出以原告、朱桂玲，或被告名義申貸之銀行核准貸款證明。惟綜觀系爭協議書，可知原告、朱桂玲與被告締約之目的，乃在於合資投標系爭土地，其等自應於開標前備妥投標金（現金或銀行核貸證明），以能參與投標。而關於各自應備妥之金額，系爭協議書第2條既約定：「雙方議定甲方墊付總資金上限為3,000萬元，且僅以底價參與附件2所示之標案。於投標前，甲方應備齊新臺幣（下同）700萬元之款項；乙方應備齊3066萬元之款項，內含銀行核發貸款同意書。」，顯見被告應備妥3,066萬元之現金或銀行核貸同意書。則系爭協議書第5條第3款約定所指被告應提供之銀行核發貸款證明，當然是以被告名義申貸經核准之證明，此參以系爭協議書第4條第4項特別約定：「乙方應自行向銀行申請貸款，以備齊本協議書第二條之款項。甲方不擔任乙方申請貸款之保證人，僅提供本權利、本建物作為乙方申請貸款之擔保。甲方已於110年5月31日將相關文件交乙方收訖。」，更足明被告為備齊投標金額而向銀行之貸款，應由被告以自己名義申辦，而非被告以原告、朱桂玲之名義辦理。

②雖被告以臺北市政府代為標售地籍清理未能釐清權屬不動產投標須知（下稱投標須知）第12點規定得標人得以得標之不

動產辦理銀行貸款繳納標金，及系爭協議書前言約定由原告、朱桂玲參與投標臺北市政府110年3月22日府地登字第110600662243號函所示標案（即系爭土地之標案，下稱系爭標案），辯稱既係由原告與朱桂玲參與投標，系爭協議書第4條第4項約定之貸款自係以原告及朱桂玲名義為之，其等卻未配合辦理，且未提供申貸文件，其就未依期提出系爭貸款證明並無可歸責事由云云（見本院卷第233至247頁）。查系爭標案於110年7月15日方開標，有被告所提臺北市政府110年7月15日府地登字第1106017334號公告可稽（見本院卷第195至201頁），投標須知第12點（申辦貸款）第1、2、3款並規定：「不動產決標價達新臺幣100萬元以上者，得標人始得以標得之不動產向金融機構（以下簡稱貸款銀行）辦理抵押貸款繳納標價，並應依下列程序辦理：㈠應於接獲得標通知之次日（以下簡稱起算日，如逢星期六、日或國定假日順延至次日）起15日內，以書面向本府提出申請，並同時出具得標人及銀行承諾書（如附件）。㈡貸款銀行應於起算日起35日內核定准否貸款，並將結果及貸款額度通知得標人及本府，倘核貸金額未達不動產決標價款扣除已繳保證金之金額，得標人應於起算日起45日內自行繳清價款差額。貸款銀行於起算日起35日內未核定准否貸款者，得標人仍應於起算日起45日內一次繳清不動產決標價款。㈢得標人依規定申請貸款繳納不動產決標價款，並獲貸款銀行於期限內核准貸款，其未於起算日起60日內辦竣所有權移轉及抵押權設定登記暨貸款銀行撥付價款者，視為放棄承購權，買賣契約關係消滅。其已繳之保證金不予發還，悉數入指定專戶，標售不動產由本府另行依法處理。」（見本院卷第245頁），可知得標者於110年7月15日開標得標後再申辦貸款，貸款銀行於35日內核定准否貸款，如未獲核貸，於45日內繳清決標價款即可，實無於系爭協議書第5條第3款約定應於110年7月7日前備妥系爭貸款證明之必要，顯見原告、朱桂玲與被告就被告所應備妥之投標金，並無依上開投標須知辦理之意思。則

不論原告及朱桂玲有無依被告之要求提供配合辦理貸款之文件，均無礙於被告應以己名義向銀行申貸並取得系爭貸款證明義務之認定。故被告以前詞抗辯應以原告及朱桂玲名義貸款，顯違上開契約解釋原則，其所云未依期提出系爭貸款證明並無可歸責事由一節，自無可採，其聲請訊問證人即被告員工桂美筠，以明原告未盡提出申貸文件義務（見本院卷第222頁），亦無調查必要，附此敘明。

⑶從而，系爭協議書第4條第4項約定之貸款乃被告應以自己名義向銀行申請，被告未能於110年7月7日前提出系爭貸款證明，乃屬因可歸責於己之事由，已違系爭協議書第5條第3款約定甚明。

2.原告依系爭協議書第9條第2款約定及債權讓與之法律關係，請求被告給付違約金60萬元，是否有據？

⑴按「如乙方違反本協議書第五條第二款、第三款、第五款、第六條第二款、第七條之約定，本協議書無庸催告即視為合意解除，並應給付甲方850萬元之懲罰性違約金、丙方550萬元之損害賠償。…。」，為系爭協議書第9條第2項所明定（見本院卷第21頁）。又按債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力。但法律另有規定者，不在此限。受讓人將讓與人所立之讓與字據提示於債務人者，與通知有同一之效力，民法第297條定有明文。此債權讓與之通知，為讓與人或受讓人向債務人通知債權讓與事實之行為，其性質上僅為觀念通知，無須得債務人之同意。

⑵原告主張被告違反被告因可歸責於己之事由違反系爭協議書第5條第3款約定，應依系爭協議書第9條第2項前段約定給付其與朱桂玲懲罰性違約金，朱桂玲並已讓與該違約金債權，其自得請求被告為給付等語。查被告因可歸責於己之事由違反系爭協議書第5條第3款約定，已如前述，原告、朱桂玲自得依系爭協議書第9條第2項約定，請求被告給付懲罰性違約金。又就原告已受讓朱桂玲之上開懲罰性違約金債權乙節，亦據朱桂玲於本院證稱：「（問：依系爭協議書第9條第2項

前段約定，如對造違約符合該約定之情形，得請求對方給付850萬元之懲罰性違約金，證人是否將此約定所生之權利全部讓給原告？）是，我事後也不會再依該約定向被告為請求。」等語（見本院卷第368頁），足認朱桂玲確已將對被告依系爭協議書第9條第2項前段約定請求懲罰性違約金之債權全數讓與原告，且讓與之標的僅為該債權，並非由原告承擔其契約當事人地位，另原告已於112年6月7日言詞辯論期日當庭對被告為債權讓與之通知（見本院卷第369頁），是原告與朱桂玲間讓與上開懲罰性違約金債權之行為，應已對被告生效。被告辯稱朱桂玲係與原告間係契約承擔，未經其同意不生效力，或縱為債權讓與，因為對其為債權讓與通知而不生效力云云，均無足採。至被告另辯稱原告未行使優先承買權購買系爭土地，又將系爭房屋及地上權出售獲利，其請求懲罰性違約金違反誠信原則且屬權利濫用云云，惟系爭協議書並未約定原告應行使優先承買權購買系爭土地，更未約定其不得將系爭房屋及地上權出售，該等行為自與系爭協議書無涉，難認其合法行使系爭協議書約定之懲罰性違約金請求權有何違反誠信原則或權利濫用可言，被告此部分辯詞，亦難採之。從而，原告自得依系爭協議書第9條第2項約定向被告請求其及受讓自朱桂玲之懲罰性違約金。

⑶惟按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院得依民法第252條規定減至相當之數額。而懲罰性違約金係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，是約定之懲罰性違約金是否過高，當非以債權人所受損害為唯一審定標準，尤應參酌債務人違約之情狀以斷之。查衡諸被告違反系爭協議書第5項第3款約定，無非係因對該約定義務內容之誤解所致，且其因違反該約定，亦未受有利益，違約情狀尚屬輕微，原告復不否認已將系爭房屋及地上權出售，即未受有鉅額損害，是原告依系爭協議書第9條第2項約定得請求850萬元違約金，顯屬過高，應酌減至60萬元，方屬妥適。

⑷從而，原告依系爭協議書第9條第2項約定及債權讓與之法律

關係所得請求之懲罰性違約金金額應為60萬元，尚未逾本件請求之金額，故原告請求被告給付60萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即111年7月25日（見本院卷第59頁）起之法定遲延利息（民法第229條第2項、第203條規定參照），核屬有據。

㈡反訴部分：

1. 按「乙方依本協議書第四條第四款約定向銀行申請貸款時，甲方應至臺億建築經理股份有限公司取出本權利、本建物之所有權狀，交予乙方申請貸款之銀行。」、「雙方依前條約定完成所有權移轉登記後，甲方應為下列事項：…。」、「如甲方違反本協議書第五條第一款、第四款、第五款、第七條、第八條之約定，本協議書無庸催告即視為合意解除，並應給付乙方300萬元之懲罰性違約金。…。」，系爭協議書第8條第1、2項及第9條第1項分別定有明文（見本院卷第20頁）。

2. 被告主張原告違反系爭協議書第8條第1、2項約定，應依系爭協議書第9條第1項約定給付懲罰性違約金云云。惟查系爭協議書第8條第1項約定，乃於被告依第4條第4項約定向銀行申請貸款時方有適用，然被告並未依該約定以自己名義向銀行申請貸款，業經本院認定如前，則原告依第8條第1項約定所負之義務即未發生，自無違約可言。又第8條第2項則是標購系爭土地後續之義務，然因被告未提出以己名義申貸獲准之系爭貸款證明而致標購系爭土地事務未完成，原告依第8條第2項約定之義務仍未發生，亦無違約之情事。從而，被告依系爭協議書第9條第1項規定，一部請求原告給付60萬元懲罰性違約金，應屬無據。

五、綜上所述，原告本訴依系爭協議書第9條第2項前段約定及債權讓與之法律關係，請求被告給付60萬元本息，為有理由。被告反訴依系爭協議書第9條第1項約定，請求原告給付60萬元本息，則無理由，應予駁回。

六、原告本訴勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請為准、免為假

執行之宣告，於法核無不合，茲分別酌定相當之擔保准許之。至被告反訴敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　29　　日

民事第六庭　審判長法　官　許純芳

法　官　杜慧玲

法　官　許柏彥

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　　112　　年　　7　　月　　3　　日

書記官　蔡庭復