

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第232號

原告 鐵冠建設股份有限公司

法定代理人 沈宗翰

訴訟代理人 劉錦隆律師

被告 楊芳

訴訟代理人 陳冠銘律師

王寶蒞律師

上列當事人間土地所有權移轉登記等事件，本院於民國112年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟壹佰貳拾貳萬捌仟參佰零陸元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率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三分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參佰柒拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以壹仟壹佰貳拾貳萬捌仟參佰零陸元為原告供擔保，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)坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地持分1/3（下稱系爭土地）為被告所有，信託登記予訴外人瑞興商業銀行股份有限公司（下稱瑞興銀行），被告於民國110年8月26日將系爭土地以新臺幣（下同）3,208萬0,877元之價格出賣予原告，雙方訂有不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），原告於訂約同時給付50%之價金1,604萬0,439元予被告，依系

01 爭買賣契約第三條第(一)項及第九條第(二)項約定，被告應簽署  
02 信託財產運用指示書（下稱系爭運用指示書），指示瑞興銀  
03 行將系爭土地之所有權移轉予原告，亦即向系爭土地信託受  
04 託人瑞興銀行申請買賣移轉登記予原告名下作業。另依系爭  
05 買賣契約第二條第(二)項約定，兩造同意最遲須於110年10月2  
06 5日完成產權移轉登記（嗣經兩造合意將前揭期限延展至110  
07 年12月31日）。被告於系爭買賣契約簽訂時，固有簽署系爭  
08 運用指示書，指示瑞興銀行將系爭土地之所有權移轉予原  
09 告，惟因被告係與其他地主共同與瑞興銀行簽訂信託契約  
10 （下稱系爭信託契約），故瑞興銀行要求必須全體信託人均  
11 有指示，方能將系爭土地之所有權移轉予原告。惟最後一位  
12 信託人即地主出具信託財產運用指示書指示瑞興銀行將系爭  
13 土地之所有權移轉予原告時，已逾110年12月31日，被告遂  
14 以未於110年12月31日完成產權移轉登記為由，於111年1月1  
15 日主張終止或解除系爭買賣契約，沒收原告已付之價金，  
16 並向瑞興銀行變更印鑑，致其原簽署之系爭運用指示書失  
17 效，瑞興銀行因此無法將系爭土地之所有權移轉予原告。然  
18 全體委託人即地主於系爭運用指示書上用印，應係兩造共同  
19 之責任義務，於約定期限前無法完成所有權移轉登記，並非  
20 可歸責於原告，則被告主張終止或解除系爭買賣契約應不合  
21 法，系爭買賣契約自仍然有效，被告自應依民法第348條規  
22 定及系爭買賣契約第三條第(一)項、第九條第(二)項約定，指示  
23 瑞興銀行將系爭土地之所有權移轉登記予原告，爰為先位聲  
24 明之請求。退步言，倘認系爭買賣契約已因未於110年12月3  
25 1日前完成產權移轉登記而失效，被告受領原告之價金即屬  
26 無法律上之原因，則應依民法第179條規定將其所受領之價  
27 金1,604萬0,439元返還原告。而若認未於110年12月31日前  
28 完成產權移轉登記，原告得終止或解除系爭買賣契約，於原  
29 告終止或解除系爭買賣契約後，被告受領原告之前揭價金即  
30 屬無法律上之原因，亦應依民法第179條規定返還原告。再  
31 退步言，若認被告得以原告違約為由沒收原告已付之前揭價

01 金做為懲罰性違約金，該項違約金亦顯然過高，請求依民法  
02 第252條規定酌減至相當之數額，並請求被告依民法第179規  
03 定，將酌減後之金額返還原告，此為備位聲明之請求，爰提  
04 起本件訴訟等語。

05 (二)並聲明：先位聲明：被告應指示受託人瑞興銀行將被告所信  
06 託坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地持分1/3移轉  
07 登記予原告。備位聲明：(1)被告應給付原告1,604萬0,439  
08 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
09 5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：

11 (一)被告於111年1月11日向原告為解除系爭買賣契約之意思表  
12 示，被告用語上雖稱「終止」，但應認係指「解除」而言，  
13 始符被告之真意，且因買賣契約並非繼續性契約，並無終止  
14 權之適用，是被告自屬已合法解除系爭買賣契約，故原告請  
15 求被告辦理系爭土地之所有權移轉登記，並無理由。又被告  
16 已依系爭買賣契約之約定，於系爭運用指示書上用印，並將  
17 辦理買賣移轉登記所需之相關文件資料全數交付原告，即被  
18 告已有給付之合法提出，惟原告因可歸責於自己之事由，未  
19 能履行其受領協辦之義務，亦即原告未能於系爭買賣契約規  
20 定之完成產權移轉登記期限即110年10月25日前，取得系爭  
21 信託契約最後一位委託人即童富開發實業有限公司（下稱童  
22 富公司）用印之信託財產運用指示書以完成所有權移轉登  
23 記，並給付被告尾款1,604萬0,439元，則原告當屬陷入債權  
24 人之受領遲延及債務人之給付遲延之狀態，而有違約之情  
25 事，被告自得逕予沒收原告已支付之價金1,604萬0,439元，  
26 作為懲罰性之違約金，並依民法第254條規定解除系爭買賣  
27 契約等語，資為抗辯。

28 (二)並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保，請  
29 准宣告免為假執行。

30 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第252及270頁）：

31 (一)兩造與訴外人張家禎等18人、童富公司、瑞興銀行信託部、

01 中國建築經理股份有限公司、瑞興銀行營業部於109年7月31  
02 日就坐落於臺北市○○區○○段○○段000○○000○○000地號3  
03 筆土地及同小段00450、00451、00449、04070、04071、029  
04 50、00589建號等7筆地上舊建物辦理重建事宜（下稱系爭專  
05 案），並簽訂系爭信託契約（見本院卷第87至107頁）。

06 (二)兩造於110年8月26日就被告所有系爭土地訂有系爭買賣契  
07 約，價金約定為3,208萬0,877元，系爭買賣契約第二條並約  
08 明最遲應於110年10月25日完成產權移轉登記，而原告並於  
09 訂約時給付50%之價金即1,604萬0,439元予被告，被告則依  
10 系爭買賣契約第三條第(一)項規定，於系爭運用指示書上用印  
11 （見本院卷第21至25、159頁）。

12 (三)依系爭信託契約第十八條第四項約定，全體委託人即地主均  
13 須於系爭運用指示書上用印以解除信託關係，始得辦理系爭  
14 土地之所有權移轉登記，惟原告並未於110年10月25日前完  
15 成所有權移轉登記，被告遂於111年1月3日向原告表示將依  
16 約沒收原告已支付之價金1,604萬0,439元作為懲罰性違約  
17 金，並於111年1月11日向原告為解除系爭買賣契約之意思表  
18 示（見本院卷第49至67、98至99頁）。

#### 19 四、本院之判斷：

20 原告主張被告於簽訂系爭買賣契約後，固有簽署系爭運用指  
21 示書，指示瑞興銀行將系爭土地之所有權移轉予原告，然嗣  
22 因最後一位信託人出具信託財產運用指示書逾110年12月31  
23 日，被告遂以逾時完成產權移轉登記為由，於111年1月11日  
24 主張終止或解除系爭買賣契約，並沒收原告已付價金，但系  
25 爭買賣契約第三條第(二)項雖約定「兩造同意本買賣案最遲須  
26 於110年10月25日完成產權移轉登記」，惟使全體委託人即  
27 地主用印，應係兩造共同之責任義務，絕非原告單方所負之  
28 給付義務，是原告無受領遲延及給付遲延之情，爰先位依系  
29 爭買賣契約第三條第(一)項、第九條第(二)項約定，請求被告應  
30 指示瑞興銀行將被告所信託之系爭土地移轉登記予原告；備  
31 位依民法第179條規定，請求被告應給付原告1,604萬0,439

元或依民法第252條規定酌減至相當數額返還原告等語，惟均為被告所否認，並以前開情詞置辯。則本件所應審究者厥為：兩造之本件買賣未於110年12月31日前完成產權移轉登記，可歸責於原告或被告？倘若可歸責於原告，被告得否解除契約？被告得否沒收原告已支付之價金1,604萬0,439元作為懲罰性違約金？原告得否主張違約金酌減？茲分項析述如下：

(一)兩造之本件買賣未於110年12月31日前完成產權移轉登記應可歸責於原告，被告依約得解除系爭買賣契約：

1.按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務，民法第367條定有明文。次按買受人對於出賣人除應交付約定價金外，尚有受領標的物之義務，此觀民法第367條規定自明，所謂受領標的物之義務，在不動產之買賣，應包括協同辦理所有權移轉登記之義務在內。買受人對於出賣人有受領標的物之義務，為民法第367條所明定，故出賣人已有給付之合法提出而買受人不履行其受領協辦義務時，買受人非但陷於債權人之受領遲延，並陷於債務人之給付遲延，出賣人非不得依民法第254條規定據以解除契約（最高法院76年度台上字第651號、64年度台上字第2367號民事裁判參照）。

2.經查，兩造於110年8月26日簽立系爭買賣契約，有系爭買賣契約附卷可憑（見本院卷第21至24頁），其中系爭買賣契約第二條第(二)項約明：「尾款（50%）：即貸款1,604萬0,439元整，於產權登記，並且協助銀行完成信託完竣後翌日，由甲方貸款銀行代償乙方原貸款，差額部分於乙方原貸款塗銷完成後翌日交付完成。【雙方同意本買賣案最遲須於110年10月25日完成產權移轉登記】」，第三條第(一)項則記載：「甲方（即原告）給付前條第(一)期款之同時，乙方（即被告）應將辦理買賣移轉登記，包括但不限於簽署『信託財產運用指示書』，以及所有權移轉登記所需之書類及證明文件（所有權狀正本、戶籍資料、印鑑證明、公司變更事項抄錄

01 本正本（每頁加蓋大小章）、蓋妥『經濟部大小章』或印鑑  
02 章之登記申請書、買賣契約書、現值申報書等一切文件）交  
03 付雙方委託之地政士辦理權利移轉登記；乙方並保證上開文  
04 件並無不實。乙方應於受通知後時協助配合辦理，提供辦理  
05 產權移轉登記之所需證件至甲方順利取得權利完整無瑕之產  
06 權時止，不得有刁難、藉故推諉、遲延或要求任何額外費用  
07 之情事，否則乙方願負違約及甲方因此所受損害之賠償責  
08 任」，而第六條亦約明：「(一)本約一經簽立，甲、乙雙方均  
09 不得有悛悔或不履行情事，否則以違約論。(二)如乙方收取第  
10 一期買賣價金後，有違約之情事，則甲方可解除本契約，乙  
11 方應將其所收款項於十日內加倍退還甲方，作為懲罰性違約  
12 金。如甲方有違約之情事，則乙方得逕自沒入甲方已支付之  
13 價金，作為懲罰性違約金」，第九條第(三)項亦有：「雙方合  
14 意得以通訊軟體（Line）為優先通訊方式」之約定，則兩造  
15 即應受前揭約定之拘束。

- 16 3.原告雖陳稱使全體委託人即地主於系爭運用指示書上用印，  
17 係兩造共同之責任義務，嗣因最後一位信託人童富公司出具  
18 信託財產運用指示書指示瑞興銀行將系爭土地之所有權移轉  
19 予原告時已逾110年12月31日，故未於110年12月31日完成所  
20 有權移轉登記，應非可歸責於原告云云；惟觀諸系爭運用指  
21 示書上之信託運用指示說明欄內，明確載有：「一、楊芳（地  
22 主之一，委託人）為個人需求規劃將原屬名下委託之不動產  
23 信託財產出售於委託人之一鐵冠建設股份有限公司…，現擬  
24 依信託契約第十八條第四項之約定提前解除信託關係，請受  
25 託人就其所委託之現有信託財產（台北市○○區○○段○○  
26 段000地號一筆土地，權利範圍1/3；原同區段589建號之建  
27 物已拆除滅失）買賣移轉於鐵冠建設股份有限公司名下，再  
28 連件辦理信託登記回受託人名下管理，現依地政士所交付之  
29 不動產買賣移轉申請書、各項稅賦申請書及土地登記信託申  
30 請書等相關書類受託人配合用印。二、待前項約定之土地信託  
31 財產買賣移轉過戶完成，並信託登記於受託人名下之日起，

楊芳原簽署本案不動產信託契約因該土地所擁有之信託權利義務則自動滅失，由鐵冠建設股份有限公司完全繼受。三、本指示書內容須由全體委託人及信託關係人（瑞興商業銀行營業部）共同確認用印同意，以替代共同協議同意之書類文件」之約定（見本院卷第107頁），足證原告於簽訂系爭買賣契約時，已知全體委託人即地主均於系爭運用指示書上用印，係為辦理系爭土地之所有權移轉登記所必需，參以原告法定代理人沈宗翰之胞兄即訴外人沈宗達（下以姓名稱之）於系爭買賣契約簽訂前，曾透過LINE通訊軟體向被告表示「…但是我們遇到的挑戰是，需要打開信託，才能過戶。在還沒過戶情形下，就必須給您50%的款項。同時提供50%銀行本票（不是支票是本票），同時擔保都沒有。在這樣的情形下，誠意相當足夠」等語（見本院卷第109頁），可見原告應係經過審慎評估其有能力取得全體委託人即地主之用印，始決定與被告簽訂系爭買賣契約。復觀以原告之業務部副總即訴外人呂佳瑩於110年9月1日即在系爭信託契約專案之LINE群組中，代表原告通知各地主至其接待中心在系爭運用指示書上用印，或由原告派員親自拜訪各地主以取得用印等語，此有LINE通訊軟體對話紀錄及呂佳瑩之名片各在卷可憑（見本院卷第195至199頁），足見使全體地主於系爭運用指示書上用印之責任義務應在於原告，實際上亦係由原告負責處理，而非被告，堪以認定。

4.再由被告與沈宗達間之Line對話紀錄以觀（見本院卷第49及67頁），被告係於110年10月26日及同年月29日透過Line向沈宗達詢問原告處理本件買賣之進度，沈宗達則於110年10月26日表示「我們希望在兩個月內解決與朱小姐的事情」一情，其前揭所指之「朱小姐」即為童富公司實際負責人暨合夥人之一之朱紀穎（見本院卷第85頁）。嗣朱紀穎於本院審理時到庭證稱：「（請求提示被證1 LINE對話紀錄，問：此份對話紀錄是代表原告的沈宗達先生傳給被告的訊息，其上有提到「我們希望在兩個月內解決與朱小姐的事情」，所謂

01 朱小姐就是指你嗎？）應該是，當時只有我一位姓朱」、  
02 「（問：那證人不願蓋章原因為何？）就是我還沒有跟原告  
03 公司達成共識」等語（見本院卷第166、169頁），證人游松  
04 林亦證稱：「（問：之前證人朱紀穎有證稱童富公司是因為  
05 跟原告公司間的土地買賣沒有達到共識，所以拒絕在信託財  
06 產運用指示書上用印，證人有何意見？）沒有意見，同意她  
07 的說法，因為沒有按照合約精神」、「（問：證人稱原告公  
08 司沒有遵守合約精神，是如何沒有遵守？）講的條件不一  
09 樣」、「當初是講利潤比例各50、50，後來變成原告58、童  
10 富42」等語（見本院卷第244、245頁），是依朱紀穎及游松  
11 林之證詞，可知童富公司係因與原告間就系爭土地買賣之利  
12 潤有爭議而拒絕於系爭運用指示書上用印，堪可認本件買賣  
13 未於110年12月31日前完成產權移轉登記應可歸責於原告之  
14 事由。又沈宗達於與被告之Line對話中曾表示「我們上次說  
15 兩個月嘛，也就是這個月底，我們應該可以達成」，被告則  
16 回覆「但是今年底就是最後的點，如果沒有達成也請提一個  
17 解決方案」等語（見本院卷第57頁），足徵被告應已同意原  
18 告履約之最後期限為110年12月31日，而該期限既為原告所  
19 明知，是原告逾期未履行，被告依約於111年1月3日向原告  
20 表示沒收原告已支付之價金1,604萬0,438元作為懲罰性違約  
21 金，並於111年1月11日向原告為解除系爭買賣契約之意思表  
22 示，即屬有據。

23 5.從而，被告既已依約向原告解除系爭買賣契約，則原告先位  
24 之訴請求被告應指示受託人瑞興銀行將被告所信託坐落臺北  
25 市○○區○○段○○段000地號土地持分1/3移轉登記予原告  
26 ，應無理由。

27 (二)被告依約得沒收原告已支付之價金1,604萬0,438元作為懲罰  
28 性違約金，惟因前揭違約金實屬過高，原告請求本院酌減為  
29 481萬2,132元，應予准許，超過部分則屬無據，應予駁回：

30 1.依系爭買賣契約第六條：「(一)本約一經簽立，甲、乙雙方均  
31 不得有悛悔或不履行情事，否則以違約論。(二)如乙方收取第

01 一期買賣價金後，有違約之情事，則甲方可解除本契約，乙  
02 方應將其所收款項於十日內加倍退還甲方，作為懲罰性違約  
03 金。如甲方有違約之情事，則乙方得逕自沒入甲方已支付之  
04 價金，作為懲罰性違約金」之約定（見本院卷第22頁），則  
05 因本件買賣未於110年12月31日前完成產權移轉登記應可歸  
06 責於原告，業如前述，被告因此得依約解除系爭買賣契約，  
07 並沒收原告已支付之價金作為懲罰性違約金，自屬有據。

08 2.被告之抗辯，固有系爭買賣契約第六條之約定可憑，惟按契  
09 約當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違  
10 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償  
11 總額，其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債  
12 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違  
13 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害  
14 之賠償總額；約定之違約金過高者，法院得減至相當之數  
15 額，民法第250條及第252條分別定有明文。而契約當事人約  
16 定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀  
17 況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，  
18 債權人可享受之利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平  
19 （最高法院95年度台上字第1095號判決意旨參照）。又法院  
20 得就違約金酌減，不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預  
21 定，均有其適用（最高法院70年度台上字第3796號判決意旨  
22 參照）。本件系爭買賣契約固有前述關於買方未依約履行之  
23 懲罰性違約金約定，然本院審酌被告雖因給付遲延而受有相  
24 當之損害，然尚未將系爭土地辦理所有權移轉登記予原告，  
25 加以被告亦未提出已受有損失之證明，則其沒收原告已支付  
26 之價金1,604萬0,438元之違約賠償，實有過高，參諸內政部  
27 成屋買賣契約書範本（見本院卷第279頁），其中第11條違  
28 約罰則所定違約金以不超過房地總價款15%，係基於消費者  
29 保護法第17條保護消費者權益及促進契約公平化等意旨所訂  
30 標準，本院認得於本件予以援用。是原告請求本院酌減前揭  
31 違約金，以本件買賣總價款3,208萬0,877元之15%計算應為

01 481萬2,132元為適當。

02 3.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
03 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第17  
04 9條定有明文。又當事人約定之違約金過高，經法院酌減至  
05 相當之數額而為判決確定者，就該酌減之數額以外部分，如  
06 債權人先為預扣，因該部分非出於債務人之自由意思而被扣  
07 款，債務人自得依不當得利法律關係請求債權人給付。此項  
08 給付請求權，應認於法院判決確定時，其請求權始告發生，  
09 並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所生形成力之原意  
10 （最高法院102年度台上字第1330號判決意旨參照）。本件  
11 違約金既應酌減為481萬2,132元為適當，業如前指，則被告  
12 沒收金額1,604萬0,438元，於超過481萬2,132元部分即為1,  
13 122萬8,306元，自屬無法律上原因而受有之利益。原告依不  
14 當得利之法律關係請求被告返還，即屬於法有據。然因原告  
15 之上開返還請求權，於本判決確定時始發生，清償期始屆  
16 至，則被告自應於本判決確定翌日起始負給付遲延之責任，  
17 故原告請求被告給付自本案判決確定翌日至清償日止之遲延  
18 利息，逾此部分之利息，則不得請求。是原告此部分併請求  
19 自本判決確定翌日起至清償日止之法定遲延利息，為有理由，  
20 應予准許；逾上開範圍所為之請求，則無理由，應予駁  
21 回。

22 五、綜上所述，本件原告先位之訴為無理由，應予駁回；原告備  
23 位依不當得利之法律關係，請求被告給付1,122萬8,306元，  
24 及自本案判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
25 之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理  
26 由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或  
27 免為假執行，經核於本院准許原告之請求部分均無不合，爰  
28 各酌定相當擔保金額准許之。至原告之訴經駁回部分，假執  
29 行之聲請失所附麗，即應駁回之。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
31 審酌後，於本件判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此

01 敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 112 年 3 月 28 日

04 民事第四庭 法 官 陳靜茹

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 3 月 28 日

09 書記官 蔡汶芯