

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2234號

原告 永柏企業股份有限公司

法定代理人 鄭中平

訴訟代理人 陳垚祥律師

被告 銘漢建設開發股份有限公司

法定代理人 謝良駿

訴訟代理人 陳水聰律師

複代理人 陳麗雯律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國114年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國110年2月23日由臨時管理人即訴外人鄭晴文代理，與伊成立不動產買賣契約（下稱系爭契約），由伊將對於訴外人台鳳股份有限公司新臺幣（下同）3億元之債權讓與被告，以此作為對價，向被告購買新北市○○區○○段00地號土地及其上同段1806、1809、1835、1850、1866、1877、1879、1935、1958、1973、1983、2002等建號共12筆建物（下稱系爭不動產）。被告依約應將系爭不動產之所有權移轉登記予伊，惟兩造申請辦理所有權移轉登記時，遭訴外人智曜建設開發股份有限公司（下稱智曜公司）以其與被告間存在買賣契約、被告應於智曜公司給付價金後將系爭不動產移轉予智曜公司為由，聲明異議，於行政救濟程序中，系爭不動產復先後經第三人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作金庫）為假扣押查封登記、上海商業銀行

01 (下稱上海商銀)聲請併案執行，迄今未能辦理移轉登記。
02 被告於智曜公司異議後，未對智曜公司提起確認買賣契約不
03 成立之訴訟，或尋求與智曜公司協商其撤回異議；且被告雖
04 有配合提出訴願，於訴願駁回後提出行政訴訟，然其嗣後撤
05 回行政訴訟；其負責人張綱維更稱其對於簽約不知情而主張
06 契約無效，故被告應有妨害或阻撓或其他類此之情形而有違
07 約，依系爭契約第6條約定，伊得請求被告給付違約金1億
08 元。爰依上開約定，一部求為命被告給付500萬元及起訴狀
09 繕本送達翌日起法定利息之判決。

10 二、被告則以：系爭契約係由訴外人鄭晴文代理被告簽立。鄭晴
11 文雖於110年1月18日經鈞院109年度司字第239號裁定選任為
12 伊臨時管理人，但於110年10月13日鈞院以110年度抗字第92
13 號廢棄該選任臨時管理人之裁定，則選任裁定自始無效，鄭
14 晴文對外代表被告所簽訂之系爭買賣契約自屬無效或未有效
15 存在。且系爭契約因契約標的即系爭不動產經合作金庫、上
16 海商銀查封，原告辦理過戶時復經智曜公司提出異議，致無
17 法辦理，依系爭契約第8條約定，系爭契約應已失其效力，
18 原告無從再依系爭契約行使權利。縱認系爭契約有效存在，
19 伊亦無何妨害或阻撓不動產登記程序或其他類此之情形。自
20 未違約，原告無權請求違約金等語，資為抗辯。

21 三、本院之判斷：

22 (一)查鄭晴文前經本院於110年1月8日以109年度司字第239號裁
23 定選任為被告之臨時管理人，於擔任臨時管理人期間之同年
24 2月24日代表被告與原告簽訂系爭契約等情，為兩造所不
25 爭，且有原告提出之不動產買賣契約書可佐（本院卷(一)第75
26 至79頁），並經本院依職權調取上開選任臨時管理人聲請事
27 件卷宗核閱明確。被告雖抗辯該選任臨時管理人之裁定嗣經
28 本院110年度抗字第92號裁定廢棄等語，惟按抗告，除別有
29 規定外，無停止執行之效力，為非訟事件法第46條準用民事
30 訴訟法第491條第1項所明定。本院109年度司字第239號所為
31 選任臨時管理人之裁定，毋待確定即有執行力，該裁定經廢

01 棄前，尚不得任指其不生選任效力，鄭晴文於擔任被告臨時
02 管理人期間自得合法代理被告簽訂系爭契約。原告主張系爭
03 契約於兩造間有效成立等情，應屬可採。

04 (二)惟原告執系爭契約第6條「若甲方（即原告）依第3、4條辦
05 理附表所示不動產移轉登記程序中，乙方（即被告）有妨害
06 或阻撓或不配合補正或其他類此情事則屬違約，應賠償甲方
07 1億元…」之約定為請求權基礎請求違約金，則須被告於辦
08 理附表所示不動產移轉登記程序中有「妨害或阻撓或不配合
09 補正或其他類此情事」，方構成該約款之違約，原告始得依
10 該約款請求違約金。

11 (三)原告雖以被告未對智曜公司提起確認買賣契約不成立訴訟，
12 或尋求與智曜公司協商其撤回異議；被告於提起行政訴訟後
13 撤回；其負責人張綱維主張系爭契約為無效等節，主張構成
14 妨害、阻撓或不配合辦理所有權移轉登記之違約事由云云，
15 然查：

16 1.依原告所舉本院100年度重訴字第652號民事判決、臺灣高等
17 法院104年度重上字第854號民事判決、最高法院108年度台
18 上字第96號民事判決以觀（本院卷(一)第27至54頁），智曜公
19 司於該案對被告提起債務不履行損害賠償訴訟，被告即提出
20 買賣契約法律關係不存在之抗辯，嗣經本院100年度重訴字
21 第652號判決確認雙方買賣契約之法律關係存在，被告提起
22 上訴，經臺灣高等法院104年度重上字第854號判決駁回其上
23 訴，被告對之提起上訴，再經最高法院108年度台上字第96
24 號判決駁回上訴而告確定。可知被告於上開訴訟程序，已積
25 極主張與智曜公司間買賣契約不存在。被告與智曜公司能否
26 達成撤回異議之協議，亦非被告得單方所得決定。原告以上
27 開事由主張被告妨害、阻撓或不配合辦理所有權移轉登記云
28 云，並非可採。

29 2.系爭契約簽訂後，被告即會同原告於110年4月8日向汐止地
30 政事務所（下稱汐止地政）申請辦理所有權移轉登記，因智
31 曜公司提出異議，經汐止地政認所有權移轉登記之申請涉及

01 私權爭執，依土地登記規則第57條第1項第3款規定予以駁
02 回。被告會同原告再於同年5月3日向中和地政事務所（下稱
03 中和地政）申請辦理所有權移轉登記，仍經中和地政駁回該
04 申請。被告提起訴願，經訴願駁回後，再對訴願決定分別提
05 起臺北高等行政法院提起110年度訴字第1482號、110年度訴
06 字第1488號行政訴訟。原告則提起臺北高等行政法院110年
07 度訴字第1386號行政訴訟。被告於行政訴訟程序撤回臺北高
08 等行政法院110年度訴字第1482號等情，有土地所有權買賣
09 移轉契約書、建築改良物所有權買賣契約書、汐止地政土地
10 登記案件駁回通知書、中和地政土地登記案件駁回通知書、
11 新北市中和地政事務所函，及臺北高等行政法院110年度訴
12 字第1482號、110年度訴字第1488號裁定、臺北高等行政法
13 院110年度訴字第1386號判決可參（本院卷(-)第135至141、
14 157至169、533至536頁；卷(二)第15至18頁）。足認被告於簽
15 約後，即配合辦理不動產移轉登記，並於地政機關駁回申請
16 後尋求訴願、行政訴訟等行政救濟程序。被告嗣後雖撤回臺
17 北高等行政法院110年度訴字第1482號行政訴訟，惟依臺北
18 高等行政法院110年度訴字第1386號判決所示，被告仍於該
19 行政訴訟事件擔任原告之輔助參加人，並為輔佐原告之主張
20 （本院卷(-)第157、166頁），顯無從認被告於辦理系爭不動
21 產過程中，有何拒未配合或妨害所有權移轉登記之情事。

22 3.兩造於申請系爭不動產所有權移轉登記時，係因智曜公司提
23 出異議，地政機關駁回兩造申請，而未能辦理所有權移轉登
24 記，業如前述。原告未具體表明張綱維否認契約有效乙事，
25 與系爭不動產未能辦理移轉登記間，有何關連，未善盡主張
26 責任，此部分主張亦非可採。

27 四、綜上所述，原告依系爭契約第6條，得請求被告給付500萬元
28 及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
29 息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
30 聲請即失所依附，應併予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證

01 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此
02 敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日

05 民事第一庭 法 官 鄧晴馨

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日

10 書記官 江慧君