臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第386號

上　訴　人　逸東企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　連耀宗

訴訟代理人　繆璁律師

上　訴　人　王啓洲

訴訟代理人　廖本揚律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，兩造對於中華民國110年2月23日臺灣桃園地方法院109年度重訴字第143號第一審判決各自提起上訴，本院於110年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回逸東企業股份有限公司後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。

王啟洲應自民國一０九年四月十七日起至依原判決主文第一項履行完畢之日止，按日再給付逸東企業股份有限公司新臺幣參仟伍佰元。

逸東企業股份有限公司其餘上訴駁回。

王啓洲上訴駁回。

第二審訴訟費用關於逸東企業股份有限公司上訴部分，由王啟洲負擔五分之一，餘由逸東企業股份有限公司負擔。關於王啓洲上訴部分，由王啓洲負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。查上訴人逸東企業股份有限公司（下稱逸東公司）於本院減縮原審之備位聲明（本院卷第312頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，不待對造同意，自應准許。

貳、實體部分：

一、本件逸東公司主張：兩造於民國107年10月19日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），再於109年1月8日簽立協議書（下稱系爭協議書），約定以價金新臺幣（下同）5,203萬6,230元向對造上訴人王啓洲購買坐落於桃園市○○區○○○段000地號土地（面積678.27平方公尺）及同段486地號土地（面積32.81平方公尺，下以地號代稱，合稱系爭土地），點交日為109年3月9日。系爭契約第7條第6款約定，點交時如土地上有地上物、工作物，為伊所不需要者，王啓洲應清除騰空交付之；如有遲延給付之情形時，則依系爭契約第9條第4款約定，自遲延之日起，應按遲延日數，以總價款千分之一計算遲延利息予伊。詎系爭土地於點交前經仲介進行除草作業時，發現485地號土地上有堆置如原判決附圖（下稱附圖）編號A所示面積372.9平方公尺之廢棄土方（下稱系爭土方），伊已給付價金完畢，然於109年3月26日存證信函催告王啓洲限期20日內將系爭土方清除後交付土地予伊，未獲置理，迄未完成點交，此為可歸責於王啓洲之事由致為不完全給付。爰依系爭契約第7條第6款、第9條第4款及民法第227條不完全給付準用給付遲延等規定，求為命：㈠王啓洲應將系爭土方清除後將土地交付予伊。㈡王啓洲應自109年4月17日起至依第1項履行完畢時止，按日給付逸東公司2萬6,018元之判決。並陳明願供擔保請准宣告假執行（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、王啓洲則以：系爭土方並非系爭買賣契約第7條第6款所約定之地上物、工作物，伊不負清除義務。系爭土地已於109年2月26日移轉所有權登記予逸東公司，兩造並於109年3月9日完成點交，始於109年3月24日由信託銀行即訴外人玉山銀行由履約保證之信託專戶撥付買賣價金之尾款，完成結算。再者，縱使系爭土地上存有些許垃圾、土石方，亦係兩造成立系爭契約前即已存在，系爭土地周圍並無圍籬或其他遮蔽，屬開放空間，一般人均得查知該土地之狀態，逸東公司對於系爭土地之現狀甚為清楚始簽約購買，並於系爭契約第7條

第1項、其他特別約定或變更約定事項欄第1點約定以簽約時現況點交，伊已履行現狀點交義務，並無不完全給付之情形。縱認伊應給付違約金，上訴人請求之違約金顯然過高應予酌減等語，資為抗辯。

三、原審為逸東公司一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命王啓洲應將系爭土方清除，清除後將土地交付予逸東公司；王啓洲應自109年4月17日起至依第1項履行完畢時止，按日給付逸東公司1,500元，並為准、免假執行之宣告，駁回逸東公司其餘之訴及假執行之聲請。逸東公司就其敗訴部分，提起部分上訴，上訴聲明：㈠原判決關於駁回逸東公司後開第二項之訴部分廢棄。㈡王啟洲應自109年4月17日起至依原判決主文第一項履行完畢時止，按日再給付逸東公司2萬4,518元。（逸東公司就其餘敗訴部分，未據上訴，業已確定，非本院審理範圍）。王啟洲答辯聲明：上訴駁回。王啟洲就其敗訴部分全部上訴，上訴聲明：㈠原判決不利於王啟洲部分廢棄。㈡上開廢棄部分，逸東公司在第一審之訴及假執行聲請均駁回。逸東公司答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（本院卷第94至96、176頁）：

㈠兩造於107年10月19日簽立系爭契約、109年1月8日簽立系爭協議書，由逸東公司向王啟洲購買系爭土地，約定買賣價金5,203萬6,230元，點交日為109年3月9日。系爭土地已於109年2月26日移轉所有權登記予逸東公司，逸東公司於109年3月24日給付價金完畢，有系爭契約、系爭協議書、系爭土地之土地登記第一類謄本影本附卷可憑（原審卷第13至55頁）。

㈡系爭土地外圍並無設置圍籬，任何人均得自由進出。

㈢逸東公司於109年3月26日寄發存證信函催告王啓洲於函到20日內，將系爭土地上之地上物、工作物清除騰空交付。王啓洲於109年3月27日收受該函，有該存證信函及投遞回執影本在卷可參（原審卷第73至79頁）。

五、逸東公司依系爭契約第7條第6款、第9條第4款、民法第227

條不完全給付準用給付遲延之規定，請求王啓洲將系爭土方清除後交付土地，及應自109年4月17日起至履行完畢時止，按日給付違約金2萬6,018元等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。茲就兩造之爭點及本院之判斷，詳述如下：

㈠逸東公司主張簽約時並不知悉有系爭土方，是否可採？

經查，兩造於107年10月19日簽立系爭契約，證人即賣方仲介中信房屋業務員劉家榮於原審結證稱：107年4、5月間認識王啓洲，仲介過程中當時去到現場就是雜草、樹木大約有一層樓高，沒有其他建築物。107年10月23日當天有僱工清除系爭土地上之雜草，在除草的當下，小堆土機一上去標的，除草人員就立即說下面都是廢棄物、垃圾、酒瓶、輪胎，若泥土算是土方則土方也算。清除雜草前都不知道上面有堆這些東西，當下立即打電話給王啓洲，王啓洲說請除草人員估價這一堆廢棄物清運大約要花多少錢，除草人員報價150萬元，王啓洲說清除廢棄物的費用能否跟逸東公司協調，從土地價金履約出款，逸東公司同意，履約保證款就是王啓洲可取得的買賣價金之一部分。107年10月31日鑑界完後發現土地短少，雙方提起訴訟，王啓洲才改成不同意價金扣除150萬元等語（原審卷第217至219頁）。並有證人劉家榮於107年10月23日以Line傳給王啓洲之照片在卷可參（原審卷第253至263頁），此為兩造所不爭執（本院卷第95頁），核與證人即買方仲介中信房屋業務經理蔡永富結證稱：簽約前有帶買方逸東公司去現場看過1次，當下雜草叢生，沒有設置圍籬，草很高，比人還高。在107年10月19日簽約過後，隔天就僱工要去清除雜草，在除草當下才發現有一大堆的廢棄物在上面，有請證人劉家榮告知王啓洲。估價的人說廢棄物是三合一，包括建築廢棄物、泥土、酒瓶、磚塊都有，很麻煩，清的價位會比較高。劉家榮當下有打電話問王啓洲為何這些土堆沒有事先說，王啓洲說這已經10幾年他會處理，但還沒有收到錢，要從履約中先動撥，劉家榮請伊問逸東公司法定代理人連耀宗，連耀宗也說沒有關係同意

動撥，雙方約了107年10月31日鑑界當天要簽動撥款，後來發生坪數短少之事才沒有簽成等語（原審卷第225至229頁）之情節相符。足證兩造簽約後，逸東公司是在仲介僱工清除雜草時，始知悉雜草下方有垃圾、酒瓶、輪胎、磚塊等廢棄物及土方存在。復觀之107年10月23日除草前之照片（原審卷第201頁），系爭土地上雖沒有設置圍籬或遮蔽物，然雜草叢生之高度比正常成人更高，在清除雜草前，亦難以進入系爭土地內部探察，則雜草下方是否有廢棄物或土堆，確實難以在外以肉眼察知，王啟東辯稱逸東公司清楚知悉系爭土地之現況始簽約購買云云，不足為取。故逸東公司主張簽約時並不知悉有系爭土方，應可採信。

㈡經原審於109年10月30日會同兩造、地政人員、環保局人員至系爭土地現場勘驗測量。在怪手開挖前系爭土地現況雜草、雜木叢生，經怪手開挖後，土方表層有瓶罐等廢棄物，將土堆中央開挖後，內部亦有瓶罐、塑膠袋等廢棄物。環保局人員表示依開挖點現況所見，下層為剩餘土石方，上方遭丟棄生活垃圾，為一般土石方，不算土木及建築廢棄物混合物，經地政人員測量現場隆起之土堆位置如附圖所示等情，有勘驗筆錄、現場照片、複丈成果圖可稽（原審卷第335至345、395至401、409至415頁）。逸東公司主張現況因未完成點交仍未清除系爭土方（本院卷第95至96頁），王啓洲則辯稱並無清除義務云云，足見系爭土方仍然存在。

㈢逸東公司主張系爭土方屬系爭契約第7條第6款之地上物，依該款約定及不完全給付之法律關係，請求王啓洲清除系爭土方後交付土地，有無理由？

1.依系爭契約第7條第6款約定：「本約標的如僅為土地，賣方（即王啓洲）應於簽約後即申請鑑界，並會同雙方確認之。點交時如土地上有地上物、工作物，應照現狀連同地上物、工作物移交予買方（即逸東公司）所有（含管理使用權）。如地上物或工作物為買方所不需要者，賣方應清除騰空交付之。」（原審卷第21頁），即約定系爭土地上逸東公司不需

要之地上物、工作物，王啓洲應負清除騰空交付土地之給付義務。而觀之系爭契約全文，並無地上物之定義文字，即不應限縮於是否為人工搭設之不動產或定著物。王啓洲雖辯稱系爭契約後附「土地標的現況說明書」第6項「是否含有地上物？」勾選「否」，備註說明：「如有，地上物有無辦理保存登記。地上物所有權屬□土地所有權人□第三人□地上物隨同移轉予買方□另議」等文字（原審卷第31頁），可知地上物指的是建築改良物云云。然查，系爭土地上本無任何建築物，兩造於107年10月19日簽立之其他特約事項第6條約定：「本案土地鑑界及清除『地上物』費用約定由賣方（即王啓洲）負擔。」（原審卷第41頁），系爭契約其他特別約定或變更約定事項第2點更約定：「『地上物雜草』部分賣方同意支付清除費用上限伍仟元正，超出部分由仲介公司支付。」（原審卷第25頁），契約文字已表示當事人之真意就地上物之範圍並未限於建築改良物，而應包含所有存在於系爭土地上之物例如雜草等。而王啓洲縱然在「土地標的現況說明書」上勾選無地上物，亦不因而限縮其他契約約款就地上物之解釋範圍。至於王啓洲引用另案臺北高等行政法院108年度訴字第1038號判決中對地上物之解釋或最高法院就工作物之解釋等（本院卷第263頁），與本案原因事實及契約文字不同，自無從比附援引。而系爭土方既為逸東公司所不需要之廢棄物或土方等，則逸東公司主張系爭土方屬系爭契約第7條第6款約定之地上物，應由王啓洲負清除義務，自屬有據。且依上開證人劉家榮、蔡永富之證述，兩造於107年10月23日清除雜草時均同意以動支履約款即買賣價金支付清除土堆之費用，亦即王啓洲在簽約後已同意支付清除土堆之費用。後因土地鑑界後短少坪數，兩造間另有民事訴訟、刑事案件，此有原法院107年度訴字第2864號判決、臺灣桃園地方檢察署109年度偵字第7905號不起訴處分書在卷可參（原審卷第111至133頁），爭議頻生，王啓洲始翻異前詞，改稱不同意支付清除費用。

2.王啓洲辯稱依系爭契約第7條第1項、其他特別約定或變更約定事項欄第1點約定以簽約時現況點交，伊已於109年3月9日完成系爭土地之點交義務，玉山銀行始於109年3月24日撥款結算，並無不完全給付云云，並引用玉山銀行信託部110年9月8日玉山個（富）字第1100077213號函附之不動產買賣價金信託-點交確認書（買方）等為證（下稱系爭點交確認書，本院卷第159至163頁）。為逸東公司所否認，並辯稱：109年3月15日以存證信函要求王啓洲將系爭土地地上物騰空交付，109年3月24日當天連耀宗當場表示只要來完備撥款程序，並強調系爭土地還沒有完成點交，配合撥款只是要免除遲延付款之疑慮，109年3月26日再以存證信函做相同要求等語，並提出兩造之存證信函（原審卷第61至79頁）、109年3月24日兩造會同前往玉山銀行結算尾款之錄影光碟及譯文等為證（本院卷第297至301頁）。經查：

⑴系爭契約第7條第1款固然約定「賣方依簽約時現況點交予買方」，及其他特別約定或變更約定事項欄第1點約定以現況說明書點交等情（原審卷第21、25頁），惟此處之「現況」，於契約當事人之認知上，應係於現場查看或點交土地時所得發現之「現況」，包含所在位置、範圍、可確知之土地地形等情況，若於現場查看當下無法確知之狀況，自非屬買受人於看土地或簽約時認知之「現況」。而因簽約時雜草叢生，在除去雜草前，逸東公司及仲介人員均不知悉雜草下方有系爭土方存在，王啓洲填寫現況說明書亦未如實記載雜草下方存有廢棄物及土方等之事實，自不能逕以漏載系爭土方之現況說明書為點交依據。再者，兩造簽約後，王啓洲經證人劉家榮告知後已表示願以履約款支付清除土堆費用，經逸東公司同意，且系爭契約第7條第6款亦約定逸東公司不需要之地上物，王啓洲仍應負清除騰空交付土地之義務，並於其他特約事項第6條承諾負擔清除地上物之費用等情，均已詳如前述，自不因前開現況點交之約定而免除王啓洲之清除義務，故王啓洲此部分所辯，自無可取。

⑵再按表意人無欲為其意思表示所拘束之意，而為意思表示者，其意思表示，不因之無效。但其情形為相對人所明知者，不在此限，民法第86條定有明文。王啓洲辯稱已依系爭協議書於109年3月9日完成點交，由逸東公司取得事實上之占有一節，為逸東公司所否認，王啓洲並未提出其於109年3月9日與逸東公司如何約定點交之證據，反觀，逸東公司則提出109年3月13日存證信函要求王啓洲將系爭土地地上物騰空交付為證（原審卷第61至65頁），顯見於斯時並無完成點交之合意。而兩造於109年3月24日前往玉山銀行完成撥款程序，逸東公司固然出具系爭點交確認書（本院卷第163頁），然當日兩造均有到場，同坐在會議室圓桌，針對地上物何人清除仍有相當爭執，連耀宗表示：今天還是會將買方付款責任完成，把履約專戶結束，只是來完備撥款程序，系爭土地還沒有完成點交，地上物尚未清除，賣方未完成履約責任等語，之後討論給付款項問題，連耀宗在玉山銀行承辦人出示之文件上簽名，王啓洲也全程在場見聞等情，有逸東公司提出之當日錄影光碟、譯文，及本院勘驗筆錄在卷可憑（本院卷第295至301、314頁），王啓洲亦不否認其真正（本院卷第313、314、317、318頁），足知逸東公司一再強調並無完成系爭土地之點交程序，沒有收受土地，僅係為完備買賣價金之撥款程序而在玉山銀行提出之文件上簽名蓋印，並無受系爭點交確認書中文字記載意思所拘束，且為王啓洲所明知，亦未為任何反對之意思表示，則依民法第86條但書之規定，逸東公司之真意保留為王啓洲所明知，則縱然逸東公司於系爭點交確認書中之簽名，亦難認生點交完成之效力。再者，依卷內證據資料亦無法證明逸東公司對於系爭土地已有事實上管領力，並為系爭土地之占有人，即難認王啓洲已將系爭土地交付予逸東公司。

⑶王啓洲前開所辯，均無可採，其未履行系爭契約所約定清除地上物後點交系爭土地之給付義務，堪以認定。

3.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得

依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，民法第227條，第229條分別定有明文。因王啓洲並未履行系爭契約之給付義務，逸東公司於109年3月26日存證信函催告王啓洲於20日內將地上物清除騰空交付，王啓洲於翌日收受等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈢），然王啓洲逾期迄今仍未履行，則逸東公司依系爭契約第7條第6款約定及不完全給付準用給付遲延之法律關係，請求王啓洲清除系爭土方後交付土地，為有理由，應予准許。

㈣逸東公司依系爭契約第9條第4款請求懲罰性違約金按日給付2萬4,518元，有無理由？應否依民法第252條酌減金額？

1.系爭契約第9條第4款約定：「各方如有遲延給付之情形時，自遲延之日起，應按遲延日數，以總價款千方之一計算遲延利息予他方。」（原審卷第23頁）。該款遲延利息之性質為懲罰性違約金，為兩造所自承（本院卷第96頁），而逸東公司於109年3月26日以存證信函催告王啓洲於20日內清除地上物騰空交付，逾期依系爭契約第9條第4款請求按遲延日數賠償（原審卷第73至75頁）。王啓洲於109年3月27日收受後仍未清除，已如前述，則逸東公司依該款約定請求王啓洲自109年4月17日起至履行之日止，按日給付違約金，自屬有據。

2.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250條第1項、第252條分別定有明文。又按契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準（最高法院95年度台上字第1095

號判決要旨）。審之系爭契約買賣價金5,203萬6,230元，逸東公司以每日2萬4,518元計算違約金，一年金額為894萬9,070元，約佔買賣價金之17.20％（894萬9,070元/5,203萬6,230元），實屬過高，應予核減。並審酌因王啓洲遲延履行致逸東公司受有無法即時使用系爭土地之損害，及系爭土地臨桃園市○○區○○○路，附近有廠房、住家，其中485地號土地往486地號土地有隆起坡度，486地號土地旁有擋土牆，486地號土地鄰近科技公司，有原審勘驗測量筆錄可佐（原審卷第337頁），及逸東公司主張因未交付土地造成新建廠房無法作業，仍需支付每月15萬2,000元租金，並提出不動產租賃契約書3份為證（本院卷第227至241頁），以及證人劉家榮、蔡永富證述於除草當日報價清除費用為150萬元等一切情狀，認按日以5,000元計算之違約金，應屬適當，逾此部分之請求，應予駁回。至於逸東公司稱因遲延交付土地，造成建造廠房費用每坪增加7萬6,000元，造成約1,017萬餘元之損失云云，並未提出相關上漲之證據供參，此部分尚難採信。

六、綜上所述，逸東公司依系爭買賣契約第7條第6款、第9條第4款、民法第227條不完全給付準用給付遲延之規定，請求王啓洲應將485地號土地之系爭土方清除，清除後將土地交付予逸東公司；王啓洲應自109年4月17日起至依前項履行完畢時止，按日給付逸東公司5,000元違約金部分，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，駁回逸東公司請求王啓洲按日再給付3,500元部分（5,000元－1,500元）之訴及該部分假執行之聲請，尚有未洽，逸東公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。上開其餘應准許之部分，原審為逸東公司勝訴之判決，並分別諭知兩造供擔保後，得、免假執行；及不應准許部分，原判決為逸東公司敗訴之諭知，並駁回此部分假執行之聲請，經核皆無不合，王啓洲之上訴及逸東公司之其餘上訴，均無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用

之證據，經斟酌後認均不足影響判決之結果，自無逐一論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件逸東公司之上訴為一部有理由，一部無理由，王啓洲之上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　17　　日

民事第二庭

審判長法　官　陳容正

法　官　邱　琦

法　官　紀文惠

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　11　　月　　17　　日

書記官　李昱蓁