

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第310號

上訴人 李博洪

訴訟代理人 許獻進律師

李仲翔律師

被上訴人 林清吉

訴訟代理人 曾志立律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年12月29日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第189號第一審判決提起上訴，本院於114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審先位依不動產買賣契約書（下稱系爭契約）、債權讓與之法律關係及民法第226條第1項規定，請求上訴人給付損害賠償新臺幣（下同）728萬2,500元及其法定遲延利息，備位依系爭契約第10條（下稱系爭條款）及債權讓與之法律關係，請求上訴人給付違約金630萬8,000元及其法定遲延利息。原審認被上訴人先位之訴無理由，依其備位聲明判令上訴人給付630萬8,000元本息，並駁回被上訴人其餘之訴，被上訴人未聲明不服，故原審先位之訴不在本院審理範圍，合先敘明。

二、被上訴人主張：

(一)上訴人於民國82年11月25日與訴外人林旻麗、吳阿潭簽訂系爭契約，約定將所有坐落臺南縣○○市○○段0000地號，權利範圍3分之1土地（重劃後編為市○段000地號，權利範圍2分之1，下稱系爭土地）以630萬8,000元出賣林旻麗、吳阿潭，其等各取得債權2分之1，附註欄並載明：上訴人同意其

01 等取得自耕能力證明後才辦理所有權移轉等語（下稱系爭附  
02 註）。俟林旻麗、吳阿潭付清價金後，上訴人設定最高限額  
03 抵押權予其等，擔保系爭契約移轉系爭土地所有權之權益及  
04 損害賠償。嗣林旻麗將系爭契約債權2分之1（下稱系爭債  
05 權）及擔保系爭債權之抵押權（下稱系爭抵押權）轉讓訴外  
06 人郭林阿銀，郭林阿銀再轉讓伊，上訴人知悉並同意前揭債  
07 權讓與。

08 (二)詎上訴人於108年5月16日與張伊呈簽訂買賣契約，將系爭土  
09 地出賣並設定最高限額抵押權（下稱訟爭抵押權）予張伊  
10 呈，且因上訴人未依約塗銷伊及吳阿潭之抵押權，經張伊呈  
11 聲請拍賣抵押物裁定（下稱系爭拍抵裁定）獲准，並先後持  
12 以聲請強制執行，由臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）分  
13 別以109年度司執字第103371號、110年度司執字第18697號  
14 強制執行事件（下合稱系爭執行事件，分則稱109年、110年  
15 執行事件）受理，張伊呈嗣於110年5月5日拍定取得系爭土  
16 地。是上訴人未履行系爭契約所定義務，依系爭條款應按已  
17 收價金630萬8,000元之2倍計付違約金，伊受讓系爭債權，  
18 自得請求其半數。爰依系爭條款及債權讓與之法律關係，聲  
19 明求為上訴人給付630萬8,000元及其法定遲延利息之判決等  
20 語。

21 三、上訴人則以：被上訴人未曾請求移轉系爭土地所有權，伊並  
22 無不依約履行。又系爭土地所有權移轉登記請求權之消滅時  
23 效，應自82年11月25日系爭契約簽訂時起算15年，至97年11  
24 月25日已時效完成，伊本得拒絕給付，自不生違約責任。縱  
25 伊有違約，本件違約金請求權時效亦應自82年11月25日系爭  
26 契約簽訂時起算，並於97年11月25日完成，伊自得為時效抗  
27 辯並拒絕給付等語，資為抗辯。

28 四、原審判決上訴人應給付被上訴人630萬8,000元，及自110年1  
29 1月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並為准、免假  
30 執行之宣告，而駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上  
31 訴人就其敗訴部分提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上

01 訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及  
02 假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

03 五、兩造不爭執事項（見本院卷第330至331頁）：

04 (一)上訴人於82年11月25日林旻麗、吳阿潭簽訂系爭契約，將系  
05 爭土地出賣林旻麗、吳阿潭，其等各取得債權2分之1，並已  
06 付清價金630萬8,000元。

07 (二)上訴人於82年11月30日就系爭土地設定最高限額抵押權予林  
08 旻麗、吳阿潭，擔保系爭契約移轉系爭土地所有權之權益及  
09 損害賠償。

10 (三)林旻麗於84年7月14日將系爭債權及系爭抵押權轉讓郭林阿  
11 銀，郭林阿銀再於同年8月17日轉讓被上訴人。

12 (四)上訴人於108年5月16日與張伊呈簽訂買賣契約，將系爭土地  
13 出賣並設定抵押權予張伊呈。嗣張伊呈聲請系爭拍抵裁定獲  
14 准，並持以聲請強制執行，經臺南地院以109年執行事件受  
15 理，嗣因拍賣無實益而視為撤回。張伊呈復於110年2月26日  
16 聲請強制執行，經臺南地院以110年執行事件受理，張伊呈  
17 於110年5月5日拍定取得系爭土地。

18 六、本件爭點經兩造協議簡化如下（見本院卷第331頁）：

19 (一)上訴人是否違反系爭契約所定義務？

20 (二)承上如是，本件違約金請求權是否已時效消滅？

21 七、本院之判斷：

22 (一)上訴人違反系爭契約所定義務：

23 1.按消滅時效完成，債務人僅取得為拒絕給付之抗辯權而已，  
24 其請求權並非當然消滅，原本債權已罹於時效，但於債務人  
25 為時效抗辯前，其利息及違約債權仍陸續發生（最高法院97  
26 年度台上字第477號裁定意旨參照）。又附停止條件之法律  
27 行為，於條件成就時，發生效力，民法第99條第1項定有明  
28 文。該所謂停止條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之  
29 成就，決定法律行為效力發生之一種附款。苟當事人非以法  
30 律行為效力繫於將來不確定之事實，而僅以其履行繫於不確  
31 定事實之到來者，則非停止條件（最高法院112年度台上字

01 第2045號判決意旨參照)。再依土地登記規則第141條第1項  
02 第2款規定，不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分  
03 登記後，在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有  
04 關之新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給  
05 付不能之狀態（最高法院100年度台上字第367號判決意旨參  
06 照）。

- 07 2.查系爭條款約定：如出賣人不賣或不照約履行應盡義務時亦  
08 應將已收價款如數退還與買受人外，另加倍賠償所收價款同  
09 額之損害金與買受人等語（見原審卷一第19頁）。依此，出  
10 賣土地之上訴人如違反上開約定，應按已收價金630萬8,000  
11 元之2倍計付違約金。上訴人固抗辯：被上訴人未曾請求移  
12 轉系爭土地所有權，且該地非農地，不受農地移轉限制，系  
13 爭附註以已確定不發生之事實為停止條件，應視為無條件，  
14 故所有權移轉登記請求權應自82年11月25日系爭契約簽訂時  
15 起算15年，至97年11月25日已時效完成，伊本得拒絕給付，  
16 自不生違約責任云云。惟通觀系爭契約第2條(二)記載：因本  
17 買賣契約書標的物係田，無法辦理所有權移轉，故買受人同  
18 意先辦理抵押權設定，以確保權益等語。附註欄載明：為辦  
19 理所有權移轉，出賣人須負責提供地址給買受人遷入戶籍。  
20 ……出賣人同意買受人取得自耕能力證明後才辦理所有權移  
21 轉等語（見原審卷一第15頁）。足見系爭附註係將出賣人移  
22 轉土地所有權義務之履行期，繫諸買受人取得自耕能力證明  
23 時，並非以之為契約生效之停止條件。又系爭土地於67年7  
24 月21日至97年2月12日期間之土地使用分區屬公共設施保留  
25 地，並非農地乙節，為兩造所不爭（見本院卷第330頁）。  
26 固堪認買賣雙方誤認買方需取得自耕能力證明，始得移轉系  
27 爭土地所有權，乃為系爭附註之約定，惟此不影響系爭契約  
28 有效成立，上訴人亦未抗辯其意思表示有何無效或得撤銷之  
29 事由，自負有移轉系爭土地所有權之義務，殊不因被上訴人  
30 是否曾請求移轉登記而有異。上訴人執此為辯，難認有據。  
31 3.上訴人雖辯稱系爭土地移轉登記請求權之時效已於97年11月

01 25日完成，自不生違約責任云云。惟依上說明，其時效抗辯  
02 前，請求權尚未消滅，如有違約情事，違約金債權仍應發  
03 生。查上訴人於108年5月16日與張伊呈簽訂買賣契約，將系  
04 爭土地出賣並設定抵押權予張伊呈。嗣張伊呈聲請系爭拍抵  
05 裁定獲准，並持以聲請強制執行，經臺南地院以系爭執行事  
06 件受理（參兩造不爭執事項四）。於110年執行事件中，系  
07 爭土地於110年3月3日經臺南地院囑託辦理查封登記，並於1  
08 10年5月5日由張伊呈拍定取得等情，有系爭土地異動索引及  
09 臺南地院民事執行處110年6月4日函稿可稽（見原審卷二第1  
10 23、147頁）。足見系爭土地於110年3月3日即因遭查封登  
11 記，客觀上不能移轉登記所有權予被上訴人，且係因上訴人  
12 出賣系爭土地並設定訟爭抵押權予張伊呈所致。而上訴人最  
13 早為時效抗辯之時點為110年5月4日，此為兩造所不爭（見  
14 本院卷第331頁）。堪認上訴人於時效抗辯前，即不依系爭  
15 契約履行應盡義務，而發生違約情事甚明，自應依系爭條款  
16 給付違約金。

17 (二)本件違約金請求權尚未時效消滅：

- 18 1.按約定之違約金，非屬從權利，且請求權時效為民法第125  
19 條所定15年，而債務人就原債權為時效抗辯之日起，始不負  
20 遲延責任，抗辯前已發生之違約金已經獨立存在，不受原債  
21 權時效抗辯之影響（最高法院107年度第3次民事庭會議意旨  
22 參照）。
- 23 2.經查，系爭條款約定係按已收價金630萬8,000元之2倍計算  
24 違約金，而本件違約金於上訴人為時效抗辯前之110年3月3  
25 日，即因上訴人不依約履行義務而發生並獨立存在，業如上  
26 述，是本件違約金非屬從權利，不受原債權時效抗辯之影  
27 響，且非基於一定法律關係而定期反覆發生之債權，應適用  
28 民法第125條所定15年消滅時效。從而，本件違約金請求權  
29 應自被上訴人可行使時即110年3月3日起算消滅時效，則其  
30 於原審以110年10月29日民事訴之變更暨準備(二)狀追加備位  
31 之訴請求違約金（見原審卷一第391至392頁），尚未罹於時

01 效消滅。故上訴人就本件違約金為時效抗辯，應屬無據。

02 (三)職是，上訴人違反系爭契約所定義務，且本件違約金請求權  
03 尚未罹於時效消滅，自應依系爭條款給付被上訴人違約金63  
04 0萬8,000元。

05 八、綜上所述，被上訴人依系爭條款及債權讓與之法律關係，請  
06 求上訴人給付630萬8,000元，及自民事訴之變更暨準備(二)狀  
07 送達翌日即110年11月4日（見原審卷一第395頁）起至清償  
08 日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾  
09 此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就上開應准許部  
10 分，判命上訴人如數給付，另駁回被上訴人其餘之訴，於法  
11 並無不合。上訴意旨指摘原判決對其不利部分為不當，求予  
12 廢棄改判，為無理由，應予駁回。

13 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
14 斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列。

15 十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
16 項、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

18 民事第二十五庭

19 審判長法 官 潘進柳

20 法 官 呂綺珍

21 法 官 林祐宸

22 正本係照原本作成。

23 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  
24 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  
25 （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  
26 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  
27 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  
28 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  
29 者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

31 書記官 高瑞君