

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1968號

原告 承陽建設股份有限公司

法定代理人 唐紹武

訴訟代理人 郭令立律師

被告 連金德

高仁德

邱鳳英

邱鳳美

陳春桃

黃紅菊

蔡國雲

高志宏

高志台

高志慧

高香蘭

邱婉茹

高玉媛

羅國政

共同

訴訟代理人 沈朝標律師

複代理人 楊仲強律師

被告 林秋香

邱清平

邱清彥

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國111年2月24日言

01 詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

04 訴訟費用由原告負擔。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 被告林秋香、邱清平、邱清彥未於言詞辯論期日到場，查無
08 民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
09 一造辯論而為判決。

10 貳、實體方面

11 一、原告主張：

12 (一)兩造於民國109年12月30日簽立土地買賣契約書（下稱系爭
13 契約），約明由伊向被告購買坐落於桃園市○○區○○段00
14 0地號土地（下稱系爭土地），價金共計新臺幣（下同）32,
15 154,225元，又依據系爭契約特別約定事項，被告應履行如
16 下事項：

17 1.應辦理系爭土地之標示與分割。

18 2.交付系爭土地使用同意書。

19 3.取得同段573-3、572-6、578-4、578-5、583地號土地為供
20 役地，系爭土地為需役地之不動產設定。

21 4.將系爭土地上建物及地上物等拆除並騰空。

22 就上述事項被告於簽立系爭契約後4個月間皆未履約，後經
23 伊分別於110年5月7日、同年月20日；買賣價金信託保管人
24 第一建築經理股份有限公司於110年5月18日函請被告履約，
25 皆未獲回應，被告實已違約。

26 (二)被告蔡國雲就其所有系爭土地應有部分比例22279/131300為
27 訴外人即委託人黃淑貞於簽約日信託之信託財產；另應有部
28 分比例1504/131300為訴外人即委託人李利川之信託財產，
29 且李利川死亡後其繼承人亦未授權蔡國雲出售其所有系爭土
30 地之應有部分，足認前開蔡國雲所出售之系爭土地應有部分
31 難以出賣而有履約之困難，實屬違約情事。

01 (三)被告高仁德、高志宏、高志台、高玉媛、邱婉茹、高香蘭、
02 高志慧等皆於110年3月20簽立授權書予被告連金德，同意於
03 同年月20日至同年6月20日間備證、補交印鑑證明及用印，
04 然前述被告等早於109年12月30日與伊簽立系爭契約，何以
05 另於110年3月20日另立授權書等行為，足認前述被告應是拒
06 絕於110年6月20日後履行系爭契約，屬違約情事。

07 (四)綜上，被告等有如上述之違約情事，故伊依據系爭契約第10
08 條第1項於110年6月29日以臺北南海郵局第000612號存證信
09 函、110年7月15日以臺北南海郵局第000681號存證信函解除
10 系爭契約。為此，爰依系爭契約第10條約定請求被告給付與
11 原告已支付買賣價金321萬元同額之違約金等語，並聲
12 明：

13 1.被告應給付原告321萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
14 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

15 2.願供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告方面之陳述：

17 (一)連金德、高仁德、邱鳳英、邱鳳美、陳春桃、黃紅菊、蔡國
18 雲、高志宏、高志台、高志慧、高香蘭、邱婉茹、高玉媛、
19 羅國政：

20 1.被告等早於雙方簽約前即109年5月8日即已向鈞院民事執行
21 處聲請強制執行拆除系爭土地上地上物，期間因歷經地上物
22 占有人謝新源死亡，後因疫情延宕等情之故，執行程序一再
23 遲延，遲至110年5月間始執行拆除地上物完畢，顯非可歸責
24 予被告。且依系爭契約特別約定事項第五項約定「賣方應於
25 簽訂本買賣契約起算四個月內將買賣標的上所有建物、地上
26 物連同混凝土地等拆除並騰空。若因不可歸責於賣方之事由
27 致無法於時間內完成（即四個月內），最多得再延長兩個
28 月。」等語。以上共計六個月，兩造係於109年12月30日締
29 約，可知被告等於110年6月30日前履約已足，而被告等係於
30 110年5月間即已完成拆除供役地地上建物之義務，亦即被告
31 等並未逾期完成拆除義務，並無違約情形可言。

01 2.又依系爭契約特別約定事項第八項約定，可知縱被告無法履
02 行拆除地上物乙事，原告亦僅取得解除契約及無息返還已付
03 價款之權利而已，不能請求違約賠償。

04 3.被告蔡國雲早已買受李利川就系爭土地之應有部分，係因農
05 地農用問題暫無法辦理過戶，而約定以信託之方式先行登
06 記，嗣後蔡國雲亦已取得土地所有權並辦妥登記，並非如原
07 告所稱產權有疑義。

08 4.被告高仁德於兩造締約時即已授權被告連金德出售土地，被
09 告連金德並無無權代理之問題可言，退萬步言之，縱被告連
10 金德出售系爭土地時是否獲得被告高仁德之授權乙事有疑，
11 依最高法院81年度台上字第1108號判決意旨，亦與系爭土地
12 買賣之效力不生影響，如被告連金德依約履行，即無違約問
13 題可言，原告所稱未經被告高仁德合法授權云云，並非可
14 採。

15 5.就系爭契約之解除應屬兩造合意解除契約，並無給付違約金
16 之問題可言，縱認被告確有原告所稱違約事實，原告請求高
17 達321萬元之違約金亦嫌過高，應予酌減等語，資為抗辯。
18 並聲明：①原告之訴駁回。②願供擔保請准宣告免為假執
19 行。

20 (二)被告林秋香、邱清平、邱清彥未於言詞辯論期日到場，亦未
21 提出書狀作何聲明或陳述。

22 三、本件之爭點為（本院卷二第71頁）：

23 (一)被告是否有逾期未履行系爭契約特別約定事項第一至五項之
24 情形？是否可歸責於被告？

25 (二)被告蔡國雲是否就其出賣予原告之系爭土地應有部分有難以
26 出賣履約而違約之情形？

27 1. 委託人黃淑貞之信託財產部分。

28 2. 委託人李利川之信託財產部分。

29 (三)被告高仁德、被告高志宏、被告高志台、被告高志慧、被告
30 高香蘭、被告邱婉茹、被告高玉媛是否有拒絕於110年6月20
31 日後履行系爭契約而違約？

01 (四)原告以原證8、9之存證信函為解除契約之意思表示是否合法
02 生效？

03 (五)系爭契約是因原告單方行使系爭契約第10條第1項或特別約
04 定事項第八項之約定解除權而解除？抑或是兩造合意解除？

05 (六)原告依據系爭契約第10條第1項請求被告給付原告已支付價
06 金即321萬元同額之違約金是否有理由？

07 1. 特別約定事項第八、九項是否應優先系爭契約第10條第1項
08 而適用？於特別約定事項第八項之情形，是否原告僅能請求
09 返還價金，不得復依系爭契約第10條第1項請求違約金？

10 2. 原告請求之違約金金額是否過高？是否應依民法第252條酌
11 減？如是，應酌減之金額為若干？

12 四、查兩造土地買賣契約特別約定事項第五項約定：「賣方應於
13 簽訂本買賣契約起算四個月內將買賣標的上所有建物、地上
14 物連同混凝土地平等拆除並騰空。若因不可歸責於賣方之事
15 由致無法於時間內完成（即四個月內），最多得再延長兩個
16 月。」（本院卷一第22頁），再查原告固曾委請律師寄發原
17 證3台北南海郵局471號信函，稱：被告等迄未依約履行拆除
18 前開土地上地上物而有違約情形，要求被告等於文到後七日
19 內履約，否則將解除土地買賣契約、請求賠償等語；後又於
20 110年6月29日寄發原證8台北南海郵局612號存證信函解除契
21 約並要求損害賠償云云。然查：被告等早於雙方簽約前即10
22 9年5月8日即已向本院民事執行處聲請強制執行拆除578地號
23 土地上地上物，期間因歷經地上物占有人謝新源死亡（需法
24 院核發補正通知始得請領繼承人戶籍謄本陳報繼承人承
25 受），執行法院一度於109年6月18日命債務人等自行拆除地
26 上物，後又因疫情延宕等情之故，執行程序一再遲延，至11
27 0年5月間始執行拆除地上物完畢等情，業據被告提出強制執
28 行聲請狀、本院執行命令等為證，並據本院調閱100年度司
29 執字第38207號卷查核屬實，尚難認可歸責於被告，兩造係
30 於109年12月30日締約（本院卷一第23頁），可知被告等於1
31 10年6月30日前履約已足，而被告於110年5月間即已完成拆

01 除供役地地上建物之義務，原告雖主張被告並未將地坪部分
02 完全拆除，僅拆除地上物。惟就此被告已經表示若有需要也
03 可以拆除地坪，地坪主要也是供通行使用（本院卷一第69
04 頁），堪認被告應已經履行特別約定事項第五項之主給付義
05 務，是否得單以地坪部分未完全拆除遽認被告違約而依系爭
06 契約第10條第1項請求被告給付原告已支付價金即321萬元同
07 額之高額違約金，並非無疑（詳下述）。

08 五、按賣方如違反本契約應履行之各項義務時，……經買方定七
09 日催告期限逾期仍不履行，買方得解除契約，如因可歸責於
10 賣方之事由致本契約解除時應返還買方已給付之價金，並同
11 意按買方已支付價金之同等額作為違約金另行給付買方。系
12 爭契約第10條第1項固有明訂（本院卷一第18頁）。惟此部
13 分依契約格式觀之係臺灣房屋提供之制式定型化契約，就本
14 件土地之買賣兩造在上開制式契約之後另定有特別約定事項
15 （本院卷一第22-23頁），依特別約定優先於普通約定之原
16 則，自應優先適用，依兩造土地買賣契約特別約定事項第八
17 項約定：「若第一項至第六項約定中有任一項無法成就時，
18 買方有權解除契約，已支付價款應無息返還。」、第九項：
19 「…但第一項至第五項若因賣方怠於辦理，賣方就買方因本
20 買賣標的已支付之費用負損害賠償責任，但最高賠償金額為
21 新台幣參拾柒萬元整。倘若用印完成後，違約、解約者，概
22 依買賣契約書第十條辦理」等語（本院卷一第22-23頁），
23 而本件買賣尚未達到用印階段，業據證人即仲介人員鄧予蕎
24 證述明確（本院卷二第106頁），自尚無從依特別約定事項
25 第九項後段回歸系爭契約第10條辦理。是被告辯稱縱被告無
26 法履行拆除地上物乙事，原告亦僅取得解除契約及無息返還
27 已付價款之權利爾，不能復依系爭契約第10條第1項請求違
28 約賠償，洵屬有據。且原告就已經支付之價款321萬元確實
29 已經領回，為兩造所不爭（本院卷一第150頁），附此敘
30 明。

31 六、原告雖主張被告蔡國雲就系爭土地之應有部分有屬訴外

01 人黃淑貞、李利川之信託財產，恐無法出賣履約云云，惟按
02 稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人
03 依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分
04 信託財產之關係，信託法第1條定有明文。是信託行為，係
05 指信託人將財產所有權移轉與受託人，使其成為權利人，以
06 達到當事人間一定目的之法律行為而言，受託人在法律上為
07 所有權人，其就受託財產所為一切處分行為，完全有效。縱
08 令其處分違反信託之內部約定，信託人亦不過得請求賠償因
09 違反約定所受之損害，在受託人未將受託財產移還信託人以
10 前，不能謂該財產仍為信託人之所有。是被告蔡國雲既已經
11 登記為系爭土地之共有人，縱其應有部分有屬黃淑貞、
12 李利川之信託財產，其就受託財產所為一切處分行為，完全
13 有效，此部分原告之主張容有誤會。

14 七、據證人鄧予蕎證稱：「（問：原證七授權書出來前，高仁德
15 根本沒有授權這個買賣？）有，簽立買賣合約時，被告連金
16 德有出示高仁德的授權書。在簽立買賣合約時，都是有授權
17 書。（問：為何還要補原證七授權書？）忘記了，好像是授
18 權到期了。」等語，堪認被告高仁德自始於簽立買賣合約時
19 即有授權。又由證人鄧予蕎證述：「（問：賣方被告高仁
20 德、高志宏、高志台、高玉媛、邱婉茹、高香蘭、高志慧等
21 人，是否曾表示不願配合出售？其情形如何？）有一點忘記
22 了，但後來是願意的，前面好像有一些問題。」等語，是被
23 告高仁德等人縱於磋商過程中或有意見，然終願授權配合出
24 售，亦難認被告高仁德等人有拒絕於110年6月20日後履行系
25 爭契約而違約之情，此部分原告主張亦尚難憑採。

26 八、綜上所述，原告依據系爭契約第10條第1項請求被告給付原
27 告已支付價金即321萬元同額之違約金，為無理由，應予駁
28 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予
29 駁回。

30 九、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
31 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

01 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
03 民事第四庭 法 官 游智棋

04 以上正本係照原本作成。
05 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。
06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
08 書記官 李韋樺