

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第187號

原告 豐億開發有限公司

法定代理人 陳億駿

訴訟代理人 華奕超律師

郭宜函律師

簡晨安律師

被告 大富投資有限公司

兼法定

代理人 游象建

上二人

訴訟代理人 楊閔翔律師

複代理人 黃珮菁律師

被告 呂理春

呂學儒

長利企業社

兼法定

代理人 呂理長

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告大富投資有限公司、長利企業社、呂學儒、呂理春應給付原告新臺幣2,701萬630元，及被告大富投資有限公司、長利企業社、呂學儒自民國113年6月5日起，被告呂理春自民國113年6月17日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

- 01 二、原告其餘之訴駁回。
- 02 三、訴訟費用由被告大富投資有限公司、長利企業社、呂學儒、
- 03 呂理春負擔。
- 04 四、本判決於原告以新臺幣900萬3,544元為被告大富投資有限公
- 05 司、長利企業社、呂學儒、呂理春供擔保後，得假執行。但
- 06 被告大富投資有限公司、長利企業社、呂學儒、呂理春如以
- 07 新臺幣2,701萬630元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 08 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序部分

11 被告長利企業社、呂理長、呂理春、呂學儒經合法通知，未

12 於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所

13 列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論為判決，合先敘

14 明。

15 貳、實體部分

16 一、原告主張：

17 (一)原告於民國111年2月23日以新臺幣(下同)2億元向被告大

18 富投資有限公司(下稱被告大富公司)、長利企業社、呂理

19 長、呂理春、呂學儒購買如附件所示之不動產(下稱系爭不

20 動產)，並簽立不動產買賣契約(下稱系爭買賣契約)，原

21 告於111年2月23日當場交付120萬元支票與被告游象建、呂

22 理春收執，後又於111年3月21日兩造簽立增補協議書(下稱

23 系爭增補協議書)，約定將系爭不動產中之桃園市○○區○

24 ○路0段000巷00弄000號、136號房屋(下稱116號、136號房

25 屋)指定登記與德洋鋼鐵有限公司代表人李明熹。

26 (二)原告於111年3月22日依系爭買賣契約第3條第3款，以匯款方

27 式給付被告大富公司完稅款130萬元，被告大富公司取得上

28 開款項後，被告游象建於111年3月25日邀請原告法定代理人

29 至寶嘉租賃股份有限公司(下稱寶嘉租賃公司)，商談系爭

30 不動產塗銷抵押權之事宜，寶嘉租賃公司表示系爭不動產尚

31 存債務餘額為1億1,051萬5,152元，原告同意承接上開債

01 務，並於半年內償還，並簽發上開金額之本票予寶嘉租賃公
02 司。

03 (三)被告游象建於111年4月10日向原告佯稱先為被告呂理春支付
04 1,100萬5,315元與被告大富公司後，可先將116號、136號房
05 屋辦理過戶，後原告陷於錯誤匯款1,100萬5,315元與被告大
06 富公司。被告已收取原告1,350萬5,315元，然未將116號、1
07 36號房屋辦理過戶，且被告亦將系爭不動產辦理過戶所需之
08 稅單予以撤銷，系爭不動產更於111年4月29日遭訴外人東青
09 營造股份有限公司（下稱東青公司）聲請假處分，而遭查封
10 登記，被告嗣後更將系爭不動產移轉與瑞富開發股份有限公
11 司（下稱瑞富公司），被告上開行為乃是共同以詐術訛詐原
12 告，自應連帶返還原告已交付款之款項。

13 (四)被告未依系爭買賣契約於原告繳納完稅款時將移轉登記有關
14 之相關文件如印鑑證明、戶籍資料、所有權等資料交付與原
15 告，顯已違反系爭買賣契約第4條之義務，嗣後被告更將系
16 爭不動產移轉與瑞富公司，致被告無從依民法第348條之規
17 定使原告取得系爭不動產之所有權，被告顯具有可歸責之事
18 由並致給付不能，原告得依第226條、256條之規定，以起訴
19 狀繕本解除系爭買賣契約，並依系爭買賣契約第10條、第7
20 條請求被告大富公司、呂理長、呂理春、呂學儒、長利企業
21 社給付已付價款1,350萬元5,315元之兩倍，共2,701萬630
22 元，亦得依民法第184條、第185條、28條、公司法第23條第
23 2項之規定，請求被告連帶給付原告1,350萬元5,315元，爰
24 依系爭買賣契約第10條、第7條、民法第184條、第185條、2
25 8條、公司法第23條第2項之規定，提起本件訴訟，請鈞院擇
26 一為最有利之判決，並聲明：被告應連帶給付原告2,701萬6
27 30元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
28 計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

29 二、被告部分：

30 (一)被告大富公司、游象建則以：

31 1. 被告長利企業社為取得興建系爭不動產之資金，與被告大富

01 公司、寶嘉租賃公司於108年4月19日簽署信託契約書，成立
02 信託關係，信託標的為系爭不動產之興建工程，被告長利企
03 業社為信託委託人及受益人，被告大富公司為信託受託人，
04 寶嘉租賃公司為抵押權人及債權人，信託目的在確保系爭不
05 動產之興建工程得以完工，及寶嘉租賃公司之債權得以清
06 償。系爭不動產完工後，被告大富公司為受託人故為建物之
07 第一次所有權登記，並設定抵押權與寶嘉租賃公司。

08 2. 後被告長利企業社欲出售系爭不動產與原告，兩造並簽立系
09 爭買賣契約，系爭買賣契約已約定原告應於111年4月17日清
10 償被告長利企業社對寶嘉租賃公司之借款，又依系爭買賣契
11 約，被告大富公司並非系爭買賣契約之出賣人，而僅負擔買
12 賣價金之收受及產權移轉之保證責任。原告於簽訂系爭買賣
13 契約當日給付簽約款，並於111年3月22日給付完稅款，被告
14 大富公司已依相關流程備妥系爭不動產出賣人之身份證、印
15 鑑章、土地增值稅申報書、土地所有權狀影本、土地所有權
16 買賣移轉契約書等必要文件予雙方之登記代理人即訴外人連
17 崇軒辦理土地增值稅、契稅、印花稅之申報作業，桃園市政
18 府稅務局於111年3月22、24日、111年4月11、12日已核發系
19 爭不動產之土地增值稅免稅證明書等文件，是被告大富公
20 司、游象建已履行系爭買賣契約第4條之約定。

21 3. 系爭不動產雖於111年4月29日遭東青公司查封登記，然已於
22 111年5月20日塗銷查封，被告大富公司、游象建並無違約。
23 被告大富公司於111年2月23日簽訂系爭買賣契約，東青公司
24 係於111年4月7日聲請假處分，被告大富公司並無隱瞞查封
25 登記之事實。另原告於111年4月12日匯款被告大富公司1,10
26 0萬餘元，被告大富公司僅知悉是原告代償被告長利企業社
27 之債務，被告大富公司、游象建均不知情。被告大富公司、
28 游象建並無故意過失，並無侵權行為可言。且原告依系爭增
29 補協議書之約定僅約定原告可以變更登記名義人，原告主張
30 被告游象建佯稱代墊被告呂理春之款項，即可先過戶2戶房
31 屋等語，並無證據，不可採信。且被告依系爭買賣契約亦無

01 連帶之明示，原告請求被告連帶給付，並無理由。

02 4. 至111年4月20日止，原告並未依系爭買賣契約清償被告長利
03 企業社對寶嘉租賃公司之債務，被告於111年4月21、26日通
04 知原告解除系爭買賣契約，系爭買賣契約解除後，被告大富
05 公司、游象建為免遭加徵滯納金始撤銷稅單，應無債務不履行
06 及故意、過失。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，
07 願供擔保請准宣告免為假執行。

08 (二)被告長利企業社、呂理長未提出答辯理由，惟聲明：原告之
09 訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 (三)被告呂學儒、呂理春則以：我都是委託被告大富公司處理等
11 語，並聲明：原告之訴駁回。

12 三、原告主張被告應連帶給付原告2,701萬630元等語，則為被告
13 所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點為：(一)被告是否應
14 依民法第184條、第185條、28條、公司法第23條之規定，對
15 被告負擔共同侵權行為責任？(二)系爭買賣契約之出賣人為何
16 人？(三)被告是否已於111年4月21、26日解除系爭買賣契約？
17 (四)原告是否得以起訴狀繕本解除系爭買賣契約？(五)原告得否
18 請求被告返還已給付之價金1,350萬5,315元？(六)原告得否請
19 求被告給付違約金1,350萬5,315元？(七)原告得否依系爭買賣
20 契約第7條請求被告給付違約金？茲分述如下：

21 (一)被告無庸依民法第184條、第185條、28條、公司法第23條第
22 2項之規定，對原告負擔共同侵權行為責任：

23 1. 按依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為
24 人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責
25 性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，
26 且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立
27 要件應負舉證責任。就違法性而論，倘行為人所從事者為社
28 會上一般正常之交易行為或經濟活動，除被害人能證明其具
29 有不法性外，亦難概認為侵害行為，以維護侵權行為制度在
30 於兼顧「權益保護」與「行為自由」之旨意（最高法院100
31 年度台上字第328號民事判決參照）。

01 2. 原告固主張被告與原告簽訂系爭買賣契約，向原告聲稱代墊
02 被告呂理春之欠款後，可以優先過戶116號、136號房屋，然
03 於收受原告給付之1,350萬5,315元後，仍將系爭不動產移轉
04 與瑞富公司，乃是以詐術訛詐原告，應負共同侵權行為責任
05 等語。經查，兩造簽訂系爭買賣契約後，被告大富公司已持
06 系爭不動產所有權狀影本、系爭買賣契約、兩造之身分證影
07 本及印章等相關文件，並以此申報土地增值稅、印花稅及契
08 稅，此有稅單在卷可稽（本院卷一第179-285頁）。就系爭
09 買賣契約之履行過程乙節，業據證人即系爭買賣契約之承辦
10 地政士連崇軒證稱略以：我負責辦理系爭買賣契約書之過
11 戶，我受買賣雙方委託，買賣雙方都知道權狀在寶嘉租賃公
12 司那邊，賣方有欠寶嘉租賃公司利息，所以便宜賣給買方，
13 但協議買方要支付2,100萬元之利息給寶嘉租賃，買方並未
14 支付利息，所以賣方認為買方違約，發存證信函要解約，並
15 要求我撤稅單等語（本院卷三第126-132頁）；系爭買賣契
16 約之承辦代書徐睿甫亦證稱略以：系爭不動產買賣未成功是
17 因為依照增補協議書，原本要先過戶2戶不動產，但因為備
18 證流程不順利，沒有辦法從寶嘉租賃公司處取得權狀，雙方
19 爭議就產生等語（本院卷三第133-137頁）。依稅單及證人
20 上開所述可知，被告於簽訂系爭買賣契約後已有履行系爭買
21 賣契約之義務，惟後因兩造就原告是否需替被告長利企業社
22 償還寶嘉租賃公司之利息而有爭議，始導致系爭買賣契約履
23 行出現分歧，從而，本院難以此反推被告在簽訂、履行系爭
24 買賣契約時即有詐欺原告之故意。另東青公司所為之查封登
25 記係在系爭買賣簽訂後，亦無從以此遽認被告簽訂系爭買契
26 約時有故意隱瞞上開事實，而有侵權行為可言。

27 3. 系爭契約第三條第4款約定略以：尾款新臺幣1億2,665萬
28 元，甲方於111年4月5日前貸款銀行批示核准後，始辦理原
29 信託解除，同時產權移轉登記及抵押權設定完畢，由甲方貸
30 款銀行清償乙方原貸款（土地設定金額1億1400萬元，建物
31 設定金額4000萬元），約111年4月17日需清償乙方貸款總金

01 額1億1200萬元，依實際清償金額清償寶嘉租賃公司後，若
02 有餘額結算後現金給付乙方等語（本院卷一第23頁）。原告
03 確實未於111年4月17日支付尾款1億2,665萬元，又被告在自
04 認系爭買賣契約於111年4月21、26日合法解除之前提下，將
05 系爭不動產出賣與瑞富公司，應屬社會上一般正常之交易行
06 為或經濟活動，並無不法性可言，難認有何故意、過失。縱
07 被告未合法解除系爭買賣契約，被告亦僅有負債務不履行責
08 任之可能，無從以此認定被告有詐欺原告之故意。復原告未
09 就被告有詐欺之共同侵權行為提出其他證據供本院審酌，難
10 認原告主張為真實，是原告依民法第184條、第185條、第28
11 條、公司法第23條第2項之規定，請求被告連帶給付2,701萬
12 630元，為無理由，應予駁回。

13 (二)系爭買賣契約之出賣人為被告大富公司、長利企業社、呂理
14 春、呂學儒：

15 1. 公司之法定代理人在契約上除蓋用公司印章外，又自行簽名
16 或蓋章於契約者，究係以代表人之意思，代表公司簽訂契
17 約，抑自為契約當事人，而與公司負共同契約之責任，應就
18 其全體印章之形式及趣旨以及社會一般觀念而為判斷。經
19 查，系爭買賣契約記載略以：「買方：豐億開發有限公司
20 代表人陳億駿。賣方：（信託人）大富投資有限公司 代表
21 人 游象建 委託人（受益人）長利企業社負責人呂理長
22 呂理春 呂學儒」等語，系爭買賣契約最後在立契約書人簽
23 章部分，買方記載為原告，並列出代表人後，蓋有原告及其
24 法定代理人之印文，賣方被告大富公司部分，則記載被告大
25 富公司，列出法定代理人游象建後，蓋有被告大富公司及其
26 法定代理人即被告游象建之印文，賣方長利企業社部分，則
27 記載被告長利企業社，列出法定代理人呂理長後，蓋有被告
28 長利企業社及其法定代理人即被告呂理長之印文，被告呂理
29 春部分則由其自行簽名、用印，呂學儒部分則由呂理春代理
30 簽名、用印，此有系爭買賣契約可佐（本院卷一第21-26
31 頁）。

01 2. 依上可知，被告大富公司依系爭買賣契約均明確列為「賣
02 方」，是被告大富公司自為系爭買賣契約之賣方，並應依約
03 負擔出賣人之責任，被告大富公司辯以其非出賣人等語，顯
04 然無據。又系爭買賣契約長利企業社與呂理長之印文，係接
05 續蓋印，且呂理長於立契約書人之簽名欄位，係列於長利企
06 業社之法定代理人欄位，並非列於賣方欄位，是本院就系爭
07 買賣契約及印文之形式、趣旨，參酌一般社會觀念及交易習
08 慣，足認被告呂理長之印文係代表被告長利企業社簽訂系爭
09 買賣契約，而非與長利企業社同列系爭買賣契約之賣方，是
10 原告主張其得依系爭買賣契約、民法債務不履行之相關規定
11 請求被告呂理長給付2,701萬630元，顯然無據，應予駁回。

12 (三)被告並未於111年4月21、26日合法解除系爭買賣契約：

13 1. 按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。契約當
14 事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全
15 體為之，民法第258條第1項、第2項定有明文。次按當事人
16 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟
17 法第277條亦有明文。被告大富公司既辯以系爭買賣契約業
18 經其於111年4月21、26日合法解除，則依上開規定，自應由
19 被告大富公司就此負舉證之責。

20 2. 系爭買賣契約之當事人為原告、被告大富公司、長利企業
21 社、呂理春、呂學儒，業經認定如上。又被告大富公司辯稱
22 原告未依約於111年4月17日支付尾款1億2665萬元，故被告
23 長利企業社、呂理春、呂學儒於111年4月21、26日以函文解
24 除系爭買賣契約，被告大富公司則於111年4月27日以函文解
25 除系爭買賣契約，並提出上開函文為證（本院卷一第287-28
26 9頁、卷三第19頁），又原告就已收受被告長利企業社、呂
27 理春、呂學儒解除系爭買賣契約意思表示之函文不為爭執，
28 然主張並未收受被告大富公司解除系爭買賣契約之意思表
29 示，就此被告大富公司辯以解除系爭買賣契約之意思表示已
30 以掛號信寄予原告，且掛號信件未遭退回，並提出購票證明
31 為證，故原告已收受掛號信件等語。然該購票證明上並未顯

01 示寄送之地址，無從以此認定該購票證明與寄送予原告之信
02 件有關，是本院無從據該購票證明認定原告已確實收受被告
03 大富公司解除系爭買賣契約之意思表示，復被告大富公司未
04 提出相關回執或其他證據證明供本院審酌，難認被告大富公
05 司就此已盡舉證之責，是原告主張被告大富公司並未向原告
06 為解除系爭買賣契約之意思表示，堪信為真。

- 07 3. 從而，縱認原告未於111年4月17日支付尾款1億2,665萬元，
08 而有違反系爭買賣契約之情形，被告大富公司、長利企業
09 社、呂理春、呂學儒仍未依民法第258條第1項、第2項之規
10 定，以全體向原告為解除系爭買賣契約之意思表示，是系爭
11 買賣契約未於111年4月21、26日經被告合法解除，堪以認
12 定。至原告是否確實有未依約付款而違反系爭買賣契約，對
13 於上開系爭買賣契約未經被告大富公司、長利企業社、呂理
14 春、呂學儒合法解除之結論並無影響，本院已無庸再為審
15 酌，附此敘明。

16 (四)原告得以起訴狀繕本解除系爭買賣契約：

- 17 1. 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
18 賠償損害。債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，
19 民法第226條、第256條，分別定有明文。系爭買賣契約第10
20 條約定略以：本約簽定後，倘甲方不買或不按約定日期付
21 款，經乙方定期催告仍不給付時，願將既付價款全部由乙方
22 無條件沒收，抵作違約金，並解除本約。如乙方不賣或不照
23 約履行應盡義務時亦應將已收價款如數退還甲方外，並依給
24 付價金賠償所收價款同額之損害與甲方後，本約方得解除，
25 各無異議等語（本院卷一第25頁）。系爭買賣契約第10條，
26 雖有約定乙方在返還價金及賠償違約金後始能解除系爭買賣
27 契約，然其仍未限制原告得依民法第256條之規定行使解除
28 權，並亦得依上開約定請求已給付之價金、違約金，先予敘
29 明。
- 30 2. 查系爭買賣契約未經被告大富公司、長利企業社、呂理春、
31 呂學儒合法解除，業如上述，被告大富公司、長利企業社、

01 呂理春、呂學儒嗣於系爭買賣契約存續中，於111年6月6日
02 將系爭不動產以買賣為原因移轉登記與瑞富公司，此為兩造
03 所不爭執，足認被告大富公司、長利企業社、呂理春、呂學
04 儒具有可歸責事由，並已使系爭買賣契約給付不能，是原告
05 主張其得依民法第226、256條之規定解除系爭買賣契約，堪
06 可採信。又原告以起訴狀繕本送達作為解除系爭買賣契約之
07 意思表示，而起訴狀繕本已於113年6月4日合法送達被告大
08 富公司、長利企業社、呂學儒，於113年6月16日送達被告呂
09 理春（本院卷一第73-81頁），系爭買賣契約已於113年6月1
10 6日經原告合法解除，已堪認定。至原告主張被告未依系爭
11 買賣契約第3、4條之規定交付印鑑證明、戶籍資料等產權移
12 轉應備全部證件等，屬債務不履行，原告得解約等語，然本
13 院已依上開理由認定被告大富公司、長利企業社、呂理春、
14 呂學儒，有違約不賣之可歸責事由，並認原告已合法解除系
15 爭買賣契約，則就被告是否有違反系爭買賣契約第3、4條之
16 約定，均對原告已合法解除系爭買賣契約之結論不生影響，
17 本院爰不再論述，併此敘明。

18 (五)原告得請求被告大富公司、長利企業社、呂理春、呂學儒返
19 還已給付之價金1,350萬5,315元：

20 1. 經查，原告已給付1,350萬5,315元予被告大富公司，為被告
21 大富公司所不爭執，並有匯款回條為證（本院卷一第39、40
22 頁），堪信為真實。被告大富公司、長利企業社、呂理春、
23 呂學儒已將系爭不動產移轉登記與瑞富公司，已屬違約不
24 賣，原告以起訴狀繕本合法解除系爭買賣契約，業經本院認
25 定如上，則原告依系爭買賣契約第10條之規定，請求被告大
26 富公司、長利企業社、呂理春、呂學儒返還原告已繳納之1,
27 350萬5,315元，核屬有據。至被告游象建、呂理長並非系爭
28 買賣契約之當事人，原告自無從依系爭買賣契約請求被告游
29 象建、呂理長返還1,350萬5,315元，原告此部分請求，應予
30 駁回。

31 2. 至被告大富公司固辯以其依系爭買賣契約第17條之規定，僅

01 負擔買賣價金收受及產權移轉之保證責任等語，然被告大富
02 公司為因信託關係而登記為系爭不動產之所有權人，並列為
03 系爭不動產之賣方即乙方，又依照系爭買賣契約之所有約
04 定，乙方應負擔系爭買賣契約之出賣人責任，則應認被告大
05 富公司不得以系爭買賣契約第17條之規定免除其應負之違約
06 責任，是被告大富公司上開所辯，難認有據。從而，原告依
07 系爭買賣契約第10條之約定請求被告大富公司、長利企業
08 社、呂理春、呂學儒給付1,350萬5,315元，為有理由，應予
09 准許。

- 10 3. 按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
11 者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法
12 律有規定者為限，民法第272條訂有明文。又系爭買賣契約
13 第10條並未明示為連帶債務，又無法律規定，是原告主張被
14 告大富公司、長利企業社、呂理春、呂學儒應負連帶給付之
15 責，為無理由。從而，原告僅得請求被告大富公司、長利企
16 業社、呂理春、呂學儒給付1,350萬5,315元。

17 (六)原告得請求被告大富公司、長利企業社、呂理春、呂學儒給
18 付違約金1,350萬5,315元：

- 19 1. 按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履
20 行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約
21 定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約
22 金，以免對債務人造成不利，觀諸民法第250條之規定及其
23 修正理由自明（最高法院114年度台上字第991號判決要旨參
24 照）。次按違約金有賠償總額預定性及懲罰性之分，而當事
25 人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀
26 況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人
27 可享受之一切利益為衡量標準。倘違約金係損害賠償總額預
28 定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損
29 害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院108年度台
30 上字第105號判決意旨參照）。經查，系爭買賣契約通篇未
31 有「懲罰性」之文字，則系爭買賣契約第10條「依給付價金

01 賠償所收價款同額之損害」應係指損害賠償預定性質之違約
02 金。又上開違約金之債權於被告大富公司、長利企業社、呂
03 理春、呂學儒違約不賣時即已發生，是原告自得依系爭買賣
04 契約第10條之規定請求被告大富公司、長利企業社、呂理
05 春、呂學儒給付與已收價款同額之違約金共1,350萬5,315
06 元。

- 07 2. 本院審酌系爭買賣契約之金額高達2億元，被告大富公司、
08 長利企業社、呂理春、呂學儒顯係經審慎評估其履行能力及
09 違約風險後，始決定不再繼續履行系爭買賣契約，並將系爭
10 不動產轉售與瑞富公司，以獲取利益，被告大富公司、長利
11 企業社、呂理春、呂學儒違反系爭買賣契約之行為，除使原
12 告無法運用已繳付之價金外，尚因未能取得系爭不動產所有
13 權而無法有效之利用或處分，自受有損害，被告大富公司、
14 長利企業社、呂理春、呂學儒前述違約情節重大，究不能將
15 此債務不履行之不利益歸由原告分攤。是本院認1,350萬5,3
16 15元之違約金並未過高，無庸酌減。另系爭買賣契約第10條
17 並未明示為連帶債務，又無法律規定，是原告主張被告大富
18 公司、長利企業社、呂理春、呂學儒應負連帶給付之責，為
19 無理由。從而，原告僅得請求被告大富公司、長利企業社、
20 呂理春、呂學儒給付違約金1,350萬5,315元。

21 (七)原告不得依系爭買賣契約第7條請求被告給付違約金：

22 系爭買賣契約第7條約定略以：本買賣不動產產權，乙方保
23 證產權清楚，除地政事務所登記簿謄本在案，如於產權移轉
24 過戶期間遭他人主張權利或法院查封等，應由乙方於尾款付
25 清以前速予理清，若甲方因此受有損害時，乙方應負完全賠
26 償責任及已付價金2倍之賠償金等語（本院卷一第24頁）。

27 原告固主張系爭不動產於111年4月29日遭東青公司為查封登
28 記，故原告得依上開約定請求被告給付違約金等語。查系爭
29 不動產於111年4月29日遭東青公司查封登記，然已於111年5
30 月20日塗銷查封，又於查封登記塗銷時，原告尚未支付尾
31 款，且原告亦未證明其因上開查封登記受有任何損害，是原

01 告自無從依系爭買賣契約第7條之約定請求被告給付違約
02 金，原告此部分請求應屬無據。

03 (八)從而，原告依系爭買賣契約第10條之規定，請求被告大富公
04 司、長利企業社、呂理春、呂學儒給付2,701萬630元，為有
05 理由，應予准許。超過此範圍之部分，則屬無據，應予駁
06 回。

07 (九)末按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢為
08 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同法
09 第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無
10 法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第2項規
11 定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其
12 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
13 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
14 類之行為者，與催告有同一之效力。」查本件返還價金及給
15 付違約金之債務，係以支付金錢為標的，給付並無確定期
16 限，而本件起訴狀繕本係於113年6月4日送達被告大富公
17 司、長利企業社、呂學儒，於113年6月16日送達被告呂理
18 春，有本院送達證書附卷可證（見本院卷一第73-81頁），
19 是被告大富公司、長利企業社、呂學儒應於113年6月5日
20 起，被告呂理春於113年6月17日起負遲延責任。是原告併請
21 求被告大富公司、長利企業社、呂學儒自113年6月5日起，
22 被告呂理春自113年6月17日起，均至清償日止，按年息5%
23 計算之利息，應屬有據。

24 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第10條之約定，請求被告大
25 富公司、長利企業社、呂學儒、呂理春給付2,701萬630元，
26 及被告大富公司、長利企業社、呂學儒自113年6月5日起，
27 被告呂理春自113年6月17日起，均至清償日止，按年息5%
28 計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬
29 無據，應予駁回。

30 五、原告、被告大富公司、長利企業社陳明願供擔保請准宣告假
31 執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核於法並無不合，

爰分別酌定相當擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條
第2項規定，依職權宣告被告呂理春、呂學儒如預供相當之
擔保，得免為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已
失其依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、85條第1項。

中 華 民 國 114 年 11 月 13 日
民事第五庭 法官 江碧珊

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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 114 年 11 月 13 日
書記官 林冠諭

附件