

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第324號

原告 陳賢能

訴訟代理人 尹良律師

陳建豪律師

汪令珩律師

被告 鄧素珍

呂王竣

共同

訴訟代理人 何政謙律師

被告 台北富邦商業銀行股份有限公司

法定代理人 蔡明興

訴訟代理人 謝毓婷

上列當事人間請求履行契約事件，於民國114年7月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告乙○○、甲○○應同意原告取回於泛太建築經理股份有限公司履約保證專戶（第一商業銀行新莊分行，戶名：第一銀行信託專戶泛太建經，履保專戶帳號：00000-000000000號）內已付之新臺幣500萬元價金。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告乙○○、甲○○負擔百分之27，餘由原告負擔。

四、原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，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255條第1項但書第2款、第3款定有明文。經查，原告起訴時原聲明請求：(一)先位聲明：1.被告台北富邦商業銀行股份有限公司（下稱台北富邦銀行）應將桃園市○○區○○段000○號建物，依鈞院桃院木執96年執全金字第2015號函所為，債權人為被告台北富邦銀行、債務人為訴外人呂王仁之查封登記塗銷。2.被告乙○○、甲○○應將桃園市○○區○○段000地號土地暨其上同段241建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○○路000巷00號，以下合稱系爭不動產）之所有權移轉登記予原告；亦併同將門牌號碼為桃園市○○區○○○路000巷00號之未辦保存登記建物及前開土地上鐵皮屋（下合稱系爭未辦保存登記建物）之事實上處分權移轉，並將房屋稅籍登記予原告。3.被告乙○○、甲○○應自民國111年12月20日起至完成前項房地過戶移轉登記之日止，按日連帶給付新臺幣（下同）1,000元予原告。4.願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告乙○○、甲○○應連帶給付原告510萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.被告乙○○、甲○○應同意原告向第一商業銀行股份有限公司新莊分行（下稱第一銀行新莊分行）領取履約保證專戶帳號（00000-0000000000）內之價金500萬元（包含利息）。3.願供擔保請准宣告假執行。嗣原告於114年7月2日具狀更正聲明如下列聲明欄所示（本院卷一第263至265頁）。經核，原告係基於兩造間簽訂買賣契約之同一基礎事實而追加、擴張訴之聲明，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

(一)原告與被告乙○○、甲○○於111年12月6日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由原告以買賣價金1,800萬元向被告乙○○、甲○○購買系爭不動產及系爭未辦保存登記建

01 物，並約定被告乙○○、甲○○應負責塗銷系爭不動產上被
02 告台北富邦銀行所為之查封登記，原告已於同日開立面額10
03 0萬元、1,300萬元之本票2紙作為擔保，復於111年12月12
04 日、112年1月5日將第一期簽約款100萬元及第二期備證用印
05 款400萬元匯入泛太建築經理股份有限公司（下稱泛太建經
06 公司）辦理履約保證之第一銀行新莊分行信託專戶（戶名：
07 第一銀行信託專戶泛太建經；專屬帳號：00000-00000000
08 0，下稱系爭履保帳戶）。

09 (二)系爭契約第16條第2項載明：買方（即原告）同意履保動撥5
10 00萬元清償台北富邦銀行之債務，呂王承亦於該條項簽名同
11 意，足徵被告乙○○、甲○○及呂王承均同意以買賣價金向
12 被告台北富邦銀行清償債務後塗銷系爭不動產之查封登記，
13 則被告乙○○、甲○○自有此一給付義務，原告得代位依民
14 法第767條第1項規定請求被告應於原告以買賣價金代償債務
15 後塗銷系爭不動產之查封登記。又被告乙○○、甲○○雖於
16 111年12月19日片面發函解除系爭契約，惟被告乙○○、甲
17 ○○並無得解除契約之依據，且原告不同意解約，被告解約
18 之意思表示不生效力，系爭契約仍有效存在，原告自得依民
19 法第348條及系爭契約第16條第1項約定，請求被告乙○○、
20 甲○○將系爭不動產所有權及系爭未辦保存登記建物稅籍登
21 記移轉予原告。另原告已依約給付買賣價金，被告本應依約
22 交付印鑑證明、戶籍資料、稅單等產權移轉所需文件，並處
23 理被告台北富邦銀行之債權以塗銷系爭不動產之查封登記，
24 以辦理系爭不動產之過戶事宜，詎被告乙○○、甲○○無故
25 拒不履行上開給付義務，顯已違反系爭契約第4條第2項、第
26 5條第3、9項、第6條第1項約定，原告自得依系爭契約第10
27 條第1項約定請求被告自違約翌日即111年12月20日至完成系
28 爭不動產所有權移轉登記之日止，按日依原告已付價款500
29 萬元萬分之二計算之懲罰性違約金即每日1,000元。

30 (三)若原告先位之主張為無理由，則備位主張解除系爭契約，即
31 以法院判斷先位聲明無理由為解除條件之意思表示生效之條

件，並依解約後之法律關係請求被告返還履約保證專戶內之款項及懲罰性違約金。亦即倘認原告不得代位請求塗銷系爭不動產之查封登記，則系爭不動產陷於給付不能之狀態，且原告已同意動支履保帳戶內已支付之價款用以塗銷查封登記，並於111年12月21日發函催告被告乙○○、甲○○依約履行，詎被告2人拒不配合，方導致上開給付不能之結果，自屬可歸責於被告之事由，原告自得依民法第256條、系爭契約第10條第1項之約定解除系爭契約，並以起訴狀繕本之送達為解除契約之意思表示，原告既已解除系爭契約，自得依民法第226條第1項規定請求損害賠償，且參諸系爭不動產屬於農地及農舍，應併同移轉方具最大經濟利用價值，如僅移轉土地未移轉其上建物，不僅於法未合，亦未能發揮農地農舍合一之最佳經濟效用，對原告已無實益，原告亦得依民法第226條第2項規定拒絕土地之一部給付，而請求全部之損害賠償10萬元，並得依系爭契約第10條第1、5項約定，請求被告乙○○、甲○○給付已支付價金500萬元之懲罰性違約金。另原告已依民法第226條、第256條解除系爭契約，依系爭契約第10條第5、7項、第11條第3、5項約定，被告乙○○、甲○○已喪失收受買賣價金之權利，且依民法第259條第2項之規定，應配合將系爭履保帳戶內之價金共計500萬元返還原告等語。

(四)聲明：1.先位聲明：(1)被告乙○○、甲○○應同意原告將匯入系爭履保帳戶內之買賣價金，代償結清鈞院100年度司執字第23637號債權憑證所示債務。(2)被告應於原告代償結清前項之債務後，塗銷桃園市中壢地政事務所依桃院雲字114年度司執全字第5號函對系爭不動產辦理之查封登記。(3)被告乙○○、甲○○應將系爭不動產、系爭未辦保存登記建物之事實上處分權移轉，並將房屋稅籍登記予原告。(4)被告乙○○、甲○○應自111年12月20日起至完成前項房地過戶移轉登記之日止，按日連帶給付1,000元予原告。(5)願供擔保請准宣告假執行。2.備位聲明：(1)被告乙○○、甲○○應連

01 帶給付原告510萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
02 止，按週年利率百分之五計算之利息。(2)被告乙○○、甲○○
03 ○應同意原告向第一銀行新莊分行領取系爭履保帳戶內之價
04 金500萬元（包含利息）。(3)願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告方面：

06 (一)被告乙○○、甲○○辯以：

07 1.系爭不動產權利範圍2分之1為未成年人即被告甲○○繼承取
08 得之特有財產，被告乙○○低價賤賣系爭不動產，欲以取得
09 價金清償他人之債務，違反民法第1088條第2項但書非為子
10 女之利益不得處分之規定，被告乙○○代理被告甲○○簽訂
11 系爭契約屬逾越權限之無權代理行為，效力未定，未經被告
12 甲○○承認，對被告甲○○不生效力。且系爭不動產為被告
13 乙○○、甲○○共同共有，被告甲○○於簽訂系爭契約時並
14 未到場，亦未同意出售系爭不動產，被告乙○○不得依土地
15 法第34條之1規定將系爭不動產全部移轉登記予原告，被告
16 乙○○、甲○○既尚未分割遺產，在公司共有關係終止前，
17 被告乙○○亦不得將其潛在應有部分2分之1移轉登記予原
18 告。退步言之，倘認被告應依系爭契約履行義務，原告迄今
19 尚有買賣價金尾款1,300萬元未匯入系爭履保帳戶，則原告
20 應將價金尾款匯入履保專戶後，被告始應將系爭不動產移轉
21 登記予原告。

22 2.系爭不動產遭被告台北富邦銀行查封登記，且無法塗銷，買
23 賣契約處於給付不能狀態，原告先位聲明請求塗銷查封及請
24 求移轉登記系爭不動產，均屬無據。又原告雖開立與尾款同
25 額之本票，卻未依系爭契約第5條第6項規定配合特約地政士
26 至申貸金融機構完成對保借款指定撥款手續，已違反系爭契
27 約第3期款（完稅款）第2點約定而陷於給付遲延，參酌系爭
28 契約第4期款（尾款）第3點約定，原告不得依據系爭契約請
29 求被告移轉登記系爭不動產所有權。原告雖主張因被告未交
30 付系爭不動產所有權狀、印鑑證明予地政士，致其無法向指
31 定銀行辦理貸款撥款至履保專戶云云，惟於簽訂買賣契約

01 後，買方僅需提供買賣契約書正本及房地登記謄本予銀行，
02 買方並至貸款銀行完成對保借款指定撥款手續後，貸款銀行
03 即可核撥貸款至履保專戶，原告前開主張，洵無可採。另原
04 告違反系爭契約第3期款（完稅款）第2點之約定陷於給付遲
05 延，被告以民事答辯(二)狀繕本之送達，催告原告應於繕本送
06 達後15日內依系爭契約第5條第6項規定配合特約地政士至申
07 貸金融機構完成對保借款指定撥款手續，如原告未於催告期
08 限內履行，系爭契約即解除，被告於114年6月13日收受該書
09 狀繕本，而被告迄今仍未將買賣價金尾款1,300萬元撥款匯
10 入履保專戶，顯已逾催告期限，被告再以民事答辯(三)狀繕本
11 之送達，以原告違反系爭契約第3期款（完稅款）第2點之約
12 定，對原告主張解除系爭契約之意思表示，系爭契約既已解
13 除，原告請求被告履行買賣契約移轉系爭不動產之所有權，
14 自屬無據。

15 3.系爭不動產遭假處分查封登記而無法移轉登記之原因非可歸
16 責於被告，系爭土地無法與農舍分離而先為移轉登記，故原
17 告請求被告給付違約金，並無理由，倘認被告應給付違約
18 金，該違約金額亦屬過高，應予酌減。又系爭不動產無法移
19 轉登記予原告之原因並非可歸責於被告，且原告亦無因無法
20 移轉登記取得系爭不動產而受有任何損害，故原告請求債務
21 不履行損害賠償10萬元，亦屬無據。倘認原告先位聲明無理
22 由，被告同意原告取回履保專戶內之價金500萬元等語。並
23 聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判
24 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 (二)被告台北富邦銀行則以：系爭不動產（土地之權利範圍為10
26 00分之586）為呂王承所有，因呂王承對被告有債務存在，
27 經被告取得執行名義（即鈞院100年度司執字第23637號債權
28 憑證，被告執有該債權憑證期間皆依法聲請強制執行，請求
29 權並未罹於時效）後，呂王承為避免其名下財產遭強制執
30 行，於95年4月19日將系爭不動產分別以買賣及贈與為原因
31 移轉登記與呂王仁，並於同年5月3日辦妥所有權移轉登記，

01 被告為保障自身權益乃就系爭不動產聲請假處分，經法院囑
02 託中壢地政事務所為查封登記，被告並就系爭不動產取得撤
03 銷贈與之確定判決（即鈞院96年度訴字第880號），故呂王
04 仁應將系爭不動產所有權返還移轉登記與呂王承，因承辦人
05 員漏未為移轉登記，故斯時所為之查封登記未撤銷。嗣呂王
06 仁於107年間死亡，系爭不動產由被告乙○○、甲○○繼
07 承，呂王承乃起訴請求被告乙○○、甲○○返還不動產，並
08 於111年8月9日達成和解，被告乙○○、甲○○同意將系爭
09 不動產所有權移轉登記予呂王承，惟被告乙○○、甲○○未
10 依和解內容履行，竟將系爭不動產出售予原告。又呂王承積
11 欠之債務迄今累積之債權金額為744萬4,265元，且該債權係
12 經財團法人中小企業信用保證基金之保證，故縱原告代償結
13 清被告之債權，須經財團法人中小企業信用保證基金之核准
14 始得塗銷查封登記等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

15 三、本院之判斷：

16 (一)系爭契約為有效

- 17 1. 按「未成年子女，因繼承、贈與或其他無償取得之財產，為
18 其特有財產」、「父母對於未成年子女之特有財產，有使
19 用、收益之權。但非為子女之利益，不得處分之」，民法第
20 1087 條、第1088條第2 項分別定有明文。買賣契約之成
21 立，非以出賣人對於標的物有所有權為要件，設共有人未得
22 他共有人之同意，擅自出賣共有物，其買賣契約並非無效。
23 惟一般而言，買賣不動產之行為，若非明顯以不合理之低價
24 賣出，否則只要不動產價值與買賣價金符合兩造之意思，即
25 難逕認該買賣行為有何違反賣方利益之情形。
- 26 2. 經查：本件被告乙○○雖代理被告甲○○以1,800萬元之代
27 價共同賣出系爭不動產，而甲○○部分為其特有財產等情，
28 為兩造所不爭執，惟被告並未舉證有何依卷內事證有何低價
29 賤賣之情形，自難認該行為有違反被告甲○○利益之情況，
30 故系爭買賣契約乃屬有效。況買賣契約之成立，非以出賣人
31 對於標的物有所有權為要件，設共有人未得他共有人之同

01 意，擅自出賣共有物，其買賣契約並非無效。故被告答辯系
02 爭契約無效云云，尚非可採。

03 (二)系爭契約是否已合法解除？

04 1.查依系爭契約第3條約定：「辦理不動產買賣價金履約保
05 證：一、雙方就本約不動產買賣共同委任泛太建築經理股份
06 有限公司（本約簡稱泛太建經）辦理買賣價金履約保證及由
07 泛太建經將價金信託存於第一商業銀行名下信託專戶…。
08 三、本約各期買賣價金應依約存匯入以下帳戶：銀行別：第
09 一商業銀行新莊分行，戶名：第一商業銀行信託專戶泛太建
10 經，專屬帳號：00000-0000000000。…。四、由泛太建經認
11 證雙方權利義務履行之結果，並依據雙方所簽屬相關契約之
12 約定辦理價金給付或返還之作業。」；第4條付款方式約
13 定：「…第三期款（完稅款）：…(2)若買方須以買賣標的向
14 金融機構辦理貸款以支付尾款，應依本約第五條第五、六款
15 之規定開立擔保尾款之本票及配合特約地政士至申貸金融機
16 構完成對保借款指定撥款手續。(3)若買方無須以買賣標的向
17 金融機構辦理貸款以支付尾款，應將第四期款（尚未給付之
18 全部價款）併同第三期款存匯入專戶，不得保留任何價款於
19 過戶後給付。…第四期款（尾款）：…(3)買方未完成第三期
20 款(2)至(4)之義務，或第四期款(1)所約定之差額未依約存匯入
21 專戶，雙方同意特約地政士不辦理繳稅及產權移轉登記手
22 續。…」、第9條約定：「一、除有特別約定以外，買方依
23 約完成價金給付，且本約買賣標的完成產權移轉登記、點交
24 手續無誤後，即由泛太建經將賣方應收之買賣價金餘款結算
25 後匯入賣方指定之帳戶。…。七、本約買賣標的物雙方應於
26 產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作
27 業無誤後辦理點交。」（本院卷一第35、37頁）。再依卷附
28 泛太建經不動產買賣價金履約保證申請書第3條約定：「買
29 賣價金之管理：一、買方依不動產買賣契約應給付之各期價
30 金，除第一期簽約款…，其餘各期付款買方應親自以匯款方
31 式按下列『本案專屬繳款帳號』匯入履約保證專戶，並保留

01 匯款單據以茲憑證…。」等語（本院卷一第43頁），可知原
02 告應依約將買賣價款按期全數匯入系爭履保帳戶，待雙方辦
03 理產權移轉登記手續之同時，再由泛太建經將系爭履保帳戶
04 內之款項結算後交付被告乙○○、甲○○，是於原告將尾款
05 匯入系爭履保帳戶前，地政士得不辦理產權移轉登記手續。

06 2.按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限
07 　，催告其履行，如於期限內不履行時，得解除契約，為民法
08 第254條所明文規定。又系爭契約第5條第7項、第9條第8項
09 分別約定：「本約簽訂後，買方若遲延或拒絕給付價款、不
10 依約開具擔保尾款之本票、怠於辦理對保借款手續、借款資
11 格不符合之情事，於買方依約履行或補正前，特約地政士應
12 停止辦理繳稅、產權移轉登記等作業。除有特別約定外，若
13 逾五日買方仍未依約辦理，並經賣方定期間催告仍不履行
14 時，賣方有權解除本約。」、「買賣標的雙方同意，至遲應
15 於112年3月31日前，…點交完畢，違者即視同違約。」，堪
16 認系爭契約之履行期已約定為112年3月31日，於前開期日屆
17 至時，被告乙○○、甲○○負有移轉系爭不動產所有權及點
18 交系爭不動產予原告之義務，原告同時亦負有給付尾款予被
19 告乙○○、甲○○之義務，原告依約至遲應於112年3月31日
20 前履行尾款之給付，惟其迄今仍未將尾款1,300萬元全數匯
21 入系爭履保帳戶，雖已開立擔保尾款之本票（本院卷一第22
22 3頁），然仍未依約向金融機構辦理貸款，而未履行給付買
23 賣價金之義務，是原告有遲延付款之違約情事甚明。至原告
24 雖主張因被告未提供所有權狀、印鑑證明等文件，致其無法
25 向金融機構辦理貸款云云，惟綜觀系爭契約所有條文，並無
26 任何對於「賣方（即被告）應配合買方（即原告）辦理貸
27 款、使買方貸款申請順利通過」之約定（本院卷一第33至40
28 頁），申言之，依照民法第345條及系爭契約第4條，給付價
29 金本就是買方（即原告）的義務，在沒有特別約定的情況
30 下，賣方（即被告乙○○、甲○○）並沒有協助買方籌到款
31 項的義務。被告乙○○、甲○○並無「配合原告貸款程序」

之義務，況依目前銀行貸款實務，原告開始申辦辦理貸款並不需要賣方提供所有權狀、印鑑證明才能開始辦理，故原告不能持此作為其推遲履行尾款給付義務之理由，原告遲未履行，已屬給付遲延。

3.按契約當事人之一方因他方遲延給付而定期催告其履行時，可同時為附停止條件之解除契約之意思表示，即於他方當事人未依限履行時，停止條件成就，發生契約解除之效力，無須另為解除契約之意思表示，最高法院92年度台上字第651號民事判決意旨參照。可知，若債權人定相當期限催告債務人履行契約，同時表示如債務人未於催告期限內履行債務者，契約即當然解除時，債權人無需於催告後再為解除契約之意思表示，應認於催告期滿後發生解除契約之效力。查，原告未依約給付第四期款（尾款）1,300萬元，被告於114年6月12日以民事答辯(二)狀向原告表明：被告等2人再以本書狀繕本之送達，催告原告應於繕本送達後15日內依買賣契約第5條第6款之規定配合特約地政士至申貸金融機構完成對保借款指定撥款手續，如原告未於上開15日催告期限內履行，系爭契約即解除等語（本院卷一第232、233頁），被告乙○○、甲○○之意思係向原告為限期履行債務之催告，並表示若原告於催告期限屆滿仍未履行債務時，於催告期限屆滿翌日為解除契約之意思表示，該書狀繕本於114年6月13日送達原告之訴訟代理人（本院卷一第261頁），迄於114年6月28日屆滿，原告仍未履行，為兩造所不爭，依上揭說明，應已於催告期間屆滿後發生解除契約之效力，無須另為解除契約之意思表示，系爭契約業於114年6月29日合法解除，是被告抗辯，系爭契約業經被告合法解除一節，堪信為真。

(三)原告請求被告應同意將系爭履保帳戶內之價金代償結清債務，於系爭不動產之查封登記塗銷後，將系爭不動產、系爭未辦保存燈記建物之事實上處分權及房屋稅籍登記予原告，是否有理由？

被告台北富邦銀行就系爭不動產之抵押權債務尚有744萬4,2

65元乙節，為兩造所不爭執（本院卷二第34頁），而被告僅給付第一期款（簽約款）及第二期款（備證用印款）共計500萬元，原告匯入系爭履保帳戶內之款項尚不足以清償被告台北富邦銀行之抵押債務744萬4,265元，則原告請求被告應將系爭履保帳戶內之價金代償結清系爭不動產之抵押債務，被告台北富邦銀行應塗銷系爭不動產之查封登記，洵屬無據。況系爭契約既經被告合法解除而失效，則原告依系爭契約先位聲明請求被告乙○○、甲○○應將匯入系爭履保帳戶之買賣價金代償結清系爭不動產之抵押債務後，被告台北富邦銀行應塗銷系爭不動產之查封登記，以及被告乙○○、甲○○應履行移轉系爭不動產所有權之義務，均屬無據，自應駁回。

(四)原告依民法第226條第1項、系爭契約第10條第1項規定，請求被告乙○○、甲○○給付解約之懲罰性違約金及賠償損害，有無理由？

1.按契約一經解除，溯及於訂約時失其效力，與自始未訂契約生同一之結果，故因契約所生之債權債務，溯及當初全然消滅（最高法院91年度台上字第1552號判決意旨參照），職是系爭契約如經任何一方當事人合法解除後，即無從再為解除。又解除權之行使係屬單方行為，於解除之意思表示到達對方，不待其承諾，即生解除契約之效力。系爭契約業經被告乙○○、甲○○於114年6月29日合法解除，揆諸前揭說明，原告自無從再為解除，故原告主張以先位聲明無理由為解除之意思表示生效之條件，故原告於本院認先位主張無理由時通知被告解除契約，不生解除契約之效力。

2.按土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，除有土地登記規則第141條第1項所定各款情形外，登記機關應停止與其權利有關之新登記，此觀該登記規則同條項本文規定即明。是不動產經法院囑託辦理查封、假扣押登記後，在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有關之新登記，則對該不

01 動產相關權利登記之請求，即處於給付不能（即確定不發
02 生）之狀態（最高法院110年度台上字第2741號民事判決意
03 旨參照）。查，系爭不動產於113年12月間經被告台北富邦
04 銀行聲請假處分，經本院准予假處分，並於114年1月6日依
05 其聲請囑託桃園市中壢地政事務所辦理假處分查封登記在案
06 （本院卷一第207、209、247至249頁），可知在系爭契約簽
07 立後，系爭不動產雖於114年1月6日經查封登記，惟因原告
08 未依約給付尾款前，尚難請求被告須履行系爭不動產所有權
09 之移轉登記義務，即其給付義務尚未屆期，被告仍可於日後
10 給付義務屆期時清償債務塗銷查封登記而履約，故尚未構成
11 給付不能之情形，而系爭契約已於114年6月29日經被告合法
12 解除業如上述，則原告依民法第226條第1項之規定，主張被
13 告有可歸責之給付不能情形，並據以請求被告乙○○、甲○
14 ○賠償損害10萬元，即屬無據，要難准許。

- 15 3. 系爭契約第10條第1項約定「賣方若違反本契約應履行之義
16 務時，自違約之翌日起至改善完成之日止，應按日依買方已
17 付價款萬分之二計算懲罰性違約金與買方，倘經賣方定七日
18 以上期限催告改善仍不履行時，買方除得逕行解除本契約且
19 請求返還已付價款外，並得請求賣方賠償按買方已付之同額
20 價款作為違約金。至於已付或應付之稅款、地政士已辦理案
21 件之撤件費用及其他必要費用均由賣方負擔之。」（本院卷
22 一第37頁），本件買賣契約係因原告違約而經被告合法解
23 除，已如前述，則與上開約定所謂「賣方若違反本契約應履
24 行之義務時，買方除得逕行解除本契約且請求返還已付價款
25 外，並得請求賣方賠償按買方已付之同額價款作為違約
26 金。」之要件，即以賣方要解除契約之前提，即有未合，則
27 原告先位聲明請求依系爭契約第10條第1項規定請求被告自
28 違約日即111年12月20日起至完成系爭不動產所有權移轉登
29 記之日止，按日依已付價款500萬元之萬分之二計算之懲罰
30 性違約金即每日1,000元，以及備位聲明主張依該條項規定
31 請求被告賠償按已付價金500萬元同額之違約金，均非有

據。

(五)原告請求被告同意原告向泛太建經公司領取系爭履保帳戶內之500萬元及利息，有無理由？

按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之，民法第259條第1項定有明文。經查，原告已將第一期款（簽約款）100萬元、第二期款（備證用印款）400萬元匯入系爭履保帳戶，為兩造所不爭執，被告已依約解除系爭契約，兩造負有回復原狀之義務，原告自得依據上開規定請求被告返還已給付之價款500萬元，又上開款項尚存於系爭履保帳戶，被告自應同意原告領取，原告此部分請求，應屬有據。惟原告對於存放於系爭履保帳戶之價金尚能再生利息尚未舉證以實其說，則此部分請求，即屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告請求被告乙○○、甲○○應同意原告向泛太建經公司領取系爭履保帳戶內之款項500萬元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。條文既明定意思表示於判決確定時，視為已為意思表示，如許宣告假執行，使意思表示之效力提前發生，即與法條規定不合。是原告勝訴部分，因其性質不適於假執行，此部分原告假執行之聲請亦屬無據，應予駁回。

六、至原告雖聲請傳喚地政士方維磊作證（本院卷二第9頁），以證明被告乙○○、甲○○是否有解約之事由，然本件業經本院認定如上，是原告此部分證據調查之聲請，核無必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 4 日
02 民事第一庭 法 官 李麗珍
03 正本係照原本作成。
04 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。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 114 年 8 月 5 日
07 書記官 張凱銘