

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1775號

原告 鍾隆炫  
訴訟代理人 陳彥潔律師  
                  張婉儀律師  
被告 游文祿  
                  游邱秀玉

共同  
訴訟代理人 王仕為律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年1月13日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應連帶給付原告新臺幣60萬元，及自民國113年10月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告連帶負擔12%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣20萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣60萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)被告游文祿邀同被告游邱秀玉擔任連帶保證人於民國112年1月3日與原告簽訂安置住宅權利買賣契約書並辦理公證，並約定原告以新臺幣(下同)90萬元買入被告游文祿所有「桃園航空城附近地區(第一期)特定區區段徵收案」(下稱系爭徵收案)徵收可配回之安置住宅權利(下稱系爭買賣契約)，系爭買賣契約總價款90萬元，分兩階段給付，原告於簽約當日即已給付被告游文祿60萬元。
- (二)於113年4月間，被告游文祿向原告表示不再依系爭買賣契約履約，依系爭買賣契約若賣方不賣即屬違約，並應給付與買

01 賣價款同額之懲罰性違約金，原告遂於113年4月18日告知被  
02 告游文祿已違約，並要求被告游文祿返還價款60萬元並應支  
03 付90萬元之懲罰性違約金，被告游文祿僅於於113年4月22日  
04 返還被告60萬元之買賣價金。

05 (三)另系爭徵收案所配回之安置住宅位於桃園市大園區，大園區  
06 2020年至2024年歷年平均單價為每坪23.84萬、31.17萬、3  
07 1.68萬、36.51萬及37.84萬元，系爭徵收案被告游文祿可配  
08 回之不動產坪數為45至50坪，原告依系爭買賣契約向被告游  
09 文祿購買系爭徵收案可配回安置住宅權利所取得之安置住宅  
10 價值為1642.95萬元至2190.6萬元，系爭徵收案之安置住宅  
11 預計於116年第3季完工，依歷年平均單價計算2021年至2024  
12 年之年增率分別為0.000000000、0.000000000、0.00000000  
13 0、0.000000000，則2020年至2024年之平均年增率為0.0000  
14 00000，依上開年增率計算2025年至2027年之年平均單價分  
15 別為42.69萬、48.16萬、54.33萬元，故若被告游文祿依約  
16 履行，原告將取得之安置住宅價值為2444.85萬元、3259.8  
17 萬元，是以原告依系爭買賣契約可得之預期利益為801.9萬  
18 元至1069.2萬元，原告就此僅主張410萬元之損害，再加計  
19 上開90萬元之違約金，共計500萬元。被告游邱秀玉為系爭  
20 買賣契約之連帶保證人，自應與被告游文祿連帶給付原告50  
21 0萬元。

22 (四)爰依系爭買賣契約、民法第226條、216條、連帶保證之法律  
23 關係，提起本件訴訟等語。並聲明：1. 被告應連帶給付原告5  
24 00萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%  
25 計算之利息。2. 願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)依桃園航空城附近地區(第一期)特定區區段徵收案安置住宅  
28 抽籤及配售作業須知第二版(下稱系爭作業須知)第四、六、  
29 十二點配受原則規定，安置對象之配受資格不得轉讓他人，  
30 以已安置戶名義參加抽籤、配售及簽約，並辦理所有權移轉  
31 登記，不得轉讓他人，安置住宅配售應由安置對象提出申

01 請，並以安置對象或其指定對象為登記名義人，前項指定對  
02 象以安置對象之配偶、直系血親、二親等之親屬，於土地改  
03 良物區段徵收公告六個月前，於該建築改良物設有戶籍，且  
04 至公告時仍設籍於該處，並有居住事實者為限等語。

05 (二)被告游文祿為系爭徵收案之安置對象，並取得安置住宅抽籤  
06 之資格，該資格具有專屬性，且被告游文祿係取得安置住宅  
07 抽籤配售之資格及權利，須待參加抽籤、配售安置住宅及配  
08 售結果公告期滿，並簽妥買賣契約後，始發生私法上之權利  
09 義務關係，故系爭買賣契約第一條約定將抽籤權利出售予原  
10 告之「抽籤權利」自始不存在，且系爭買賣契約已違反禁止  
11 規定，應屬無效，原告自不得請求違約金及預期利益之損  
12 害。

13 (三)縱認系爭買賣契約有效，被告亦於簽約後之3至4個月間即已  
14 表示擔心違法不願出售，並已返還收受之60萬元價金，應未  
15 對原告造成嚴重損害，原告請求90萬元之違約金亦屬過高。  
16 另原告主張其所失去其未來出售之利益部分，其非原告客觀  
17 上可得享受之利益，僅屬其所期待及估算而得者，並非依通  
18 常情形，或依已定之計畫可得之利益，與所失利益要件不  
19 符，原告請求無理由。

20 (四)又被告游邱秀玉僅於出賣人之連帶保證人欄位簽名，對於連  
21 帶保證之範圍並未有任何約定，是原告與被告游邱秀玉間無  
22 連帶保證之約定，被告游邱秀玉毋庸負連帶給付之責等語置  
23 辯。並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利益判決，願供擔  
24 保請准宣告免為假執行。

### 25 三、本院之判斷：

26 原告主張被告未依約履行系爭買賣契約，應連帶賠償原告違  
27 約金及所失利益共計500萬元，則為被告所否認，並以前揭  
28 情詞置辯，是本件爭點為：(一)系爭買賣契約是否有效？(二)  
29 原告主張被告應連帶給付原告90萬元之違約金，是否有理  
30 由？(三)原告主張被告應連帶給付原告410萬元之所失利益，  
31 是否有理由？茲分述如下：

01 (一)系爭買賣契約是否有效?

02 1. 按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人  
03 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去  
04 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則  
05 及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、  
06 經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作  
07 全盤之觀察，以為判斷之基礎(最高法院111年度台上字第11  
08 55號判決意旨參照)。次按法律行為，違反強制或禁止之規  
09 定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限，民法  
10 第71條定有明文。

11 2. 查系爭買賣契約第一條約定：「被徵收建築改良物門牌：桃園  
12 市○○區○○里00鄰○○00000號【查估調查表號：HA233\_A0  
13 10063】【歸戶號：附00-000000】賣方同意就上開被徵收建  
14 築改良物可申請安置住宅權利之抽籤權利，將來向徵收機關  
15 申請發給可配回之安置住宅抽籤權利全部出售予買方」、第  
16 四條第二項約定：「將來選擇安置住宅之權利(含申請發給安  
17 置住宅、位置選擇等所有事宜)，賣方同意事先通知買方全  
18 程參與，讓買方自行選擇安置住宅之位置，賣方並授權買方  
19 或買方委任之地政士辦理有關安置住宅選擇、請領或申請安  
20 置住宅所有權狀等之各項事宜，如需賣方配合辦理或提供相  
21 關之文件資料時(如：出具授權書、印鑑證明、蓋妥印鑑章或  
22 相關資料予買方，由買方以代理賣方名義、全權決定等)，  
23 賣方應即配合辦理，賣方不得拒絕，買方選擇安置住宅後，  
24 嗣後不管發給之安置住宅面積、位置為何，由買方自行負  
25 責，買、賣雙方皆不得異議、要求找補」等語，此有系爭買  
26 賣契約在卷可佐。(本院卷第19至22頁)。

27 3. 被告辯稱抽籤權利自始不存在，且依系爭作業須知第四、  
28 六、十二點之規定，及內政部頒定之預售屋買賣定型化契  
29 約，安置住宅抽籤配售之資格及權利不得轉讓予原告，配售  
30 住宅之契約簽訂後亦不得轉讓第三人，系爭買賣契約違反強  
31 制規定，應屬無效等語。查系爭買賣契約之履行流程為，賣

01 方即被告游文祿應依原告之意思挑選安置房屋，挑選完畢  
02 後，市政府將安置宅之所有權移轉給被告游文祿，被告游文  
03 祿再將安置住宅之所有權移轉給原告等節，為兩造所不爭執  
04 (本院卷第360頁)，足堪認定。

05 4. 依系爭買賣契約及當事人之真意，原告之義務為支付90萬元  
06 予被告游文祿及應給付安置住宅之買賣價金，而被告游文祿  
07 之義務則為在選擇安置住宅時應通知原告參與，並依原告之  
08 意見選擇安置住宅，俟被告游文祿取得安置住宅之所有權  
09 後，被告游文祿應依系爭買賣契約將安置住宅之所有權移轉  
10 登記予原告。是以本院通觀契約全文，並斟酌訂立契約當時  
11 之事實及兩造之真意，雖系爭買賣契約之第一條有約定「抽  
12 籤權利」全部出售予買方等語，然該「抽籤權利」應是指被  
13 告游文祿應依原告指示選擇安置住宅，及取得安置住宅之所  
14 有權後應再轉讓與原告，故安置住宅之抽籤仍由被告游文祿  
15 為之，且配售之安置住宅亦仍由被告游文祿與桃園市政府簽  
16 訂買賣契約，即安置住宅之抽籤權利及配售資格自始仍由被  
17 告游文祿擁有，並未轉讓予原告，系爭買賣契約無違反系爭  
18 作業須知第四、六、十二點之規定(本院卷第311至329頁)可  
19 言。

20 5. 按預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約  
21 後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託  
22 刊登讓與或轉售廣告，平均地權條例第47條之4第1項前段定  
23 有明文，然預售屋買賣契約不得讓與或轉售之規定僅屬行政  
24 管理範疇，係賦予買受人及銷售者應遵守該項義務，並對違  
25 反者處以行政罰，又依民法第71條但書規定意旨，該讓與或  
26 轉售行為雖違反規定，但仍不以為無效，其讓與或轉售之  
27 效力，依民法其他相關規定辦理，此觀平均地權條例第47條  
28 之4之立法理由可知。再者，系爭買賣契約僅係約定被告游  
29 文祿應在取得安置住宅所有權後再轉讓與原告，其並未將被  
30 告游文祿與桃園市政府間之安置住宅買賣契約轉讓、轉售予  
31 原告，即該配售住宅之買賣契約仍係由被告游文祿與桃園市

01 政府所簽訂，自無違反平均地權條例第47條之4之情形可  
02 言。

03 6. 至被告辯稱「抽籤權利」自始不存在，且被告游文祿尚未簽  
04 署配售購屋契約書，屬給付不能之標的，系爭買賣契約應無  
05 效等語，然依系爭買賣契約，被告游文祿之給付義務業經本  
06 院認定如上，其自得在選擇安置住宅時通知原告參與，並得  
07 在取得安置住宅之所有權後再將所有權移轉登記予原告，其  
08 顯然非以不能之給付為契約標的，是系爭買賣契約不符合民  
09 法第246條第1項前段之要件，被告自不得以此主張無效。從  
10 而，被告稱系爭買賣契約有違反強制規定、給付不能等無效  
11 之原因，均無理由，系爭買賣契約自屬有效至明。

12 (二)原告主張被告應連帶給付原告90萬元之違約金，是否有理  
13 由？

14 1. 按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，  
15 為民法第252條所明定。又違約金之約定，乃基於個人自主  
16 意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規  
17 範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契  
18 約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘  
19 當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背  
20 契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀之事實、社會經  
21 濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能依約履行時，  
22 債權人可享受之一切利益等情形予以酌減。倘違約金屬懲罰  
23 性質者，並應參酌債務人違約之情狀以為判斷（最高法院11  
24 0年度台上字第2810號判決意旨參照）。

25 2. 系爭買賣契約第八條第二項約定：「除前項約定外，賣方不  
26 得任意解約。如賣方不賣、另行移轉所有權予第三人、發給  
27 之安置住宅經查封、或不依照本契約約定期限履行通知、配  
28 何選安置住宅、交付文件、移轉或其他契約約定應盡之義務  
29 者，即為違約，賣方除應將已收價款全數返還買方外，另應  
30 給付予買賣價款同額之懲罰性違約金。」等語（本院卷第46  
31 頁）。查被告已不願繼續履行系爭買賣契約，並已返還原告

01 所給付之價金60萬元等情，為被告所不爭執，足認被告游文  
02 祿已屬賣方不賣之情形，被告游文祿自應依系爭買賣契約第  
03 八條第二項之約定給付違約金。

04 3. 又系爭買賣契約第八條第二項之違約金性質屬懲罰性違約  
05 金，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約第八條第二項明文  
06 約定，堪以認定。至被告辯稱，簽約後僅3至4個月，被告即  
07 表示解除契約並返還60萬元，並未造成原告損害，90萬元之  
08 違約金過高，應予酌減等語。本院審酌原告112年11月3日即  
09 交付60萬元之買賣價金，後因被告游文祿違約不賣，原告於  
10 113年4月22日雖有取回60萬元，然其於簽約後至113前4月22  
11 間即無從自由利用60萬元之資金，且因被告不願履約，致原  
12 告耗時溝通聯絡，並提起本件訴訟，本院審酌兩造之利益、  
13 違約情狀及其他一切情事，認90萬元之數額猶屬過高，應以  
14 60萬元為適當，是原告請求被告游文祿給付60萬元之違約  
15 金，應屬有據。

16 4. 至被告游邱秀玉辯稱，系爭買賣契約內文並未對連帶保證之  
17 範圍有約定，其與原告間並無連帶保證之約定等語。然查被  
18 告游邱秀玉已於系爭買賣契約之出賣人之連帶保證人欄位簽  
19 名，其應就被告游文祿因系爭買賣契約所生之義務對原告負  
20 連帶給付之責任至明，是被告游邱秀玉上開所辯，不足採  
21 信。被告游文祿既已違約不賣，並應給付原告60萬元之違約  
22 金，業如上述，則被告游邱秀玉即應依系爭買賣契約之約定  
23 與被告游文祿連帶給付原告60萬元，原告於此範圍內之請  
24 求，應予准許。

25 (三)原告主張被告應連帶給付原告410萬元之所失利益，是否有  
26 理由？

27 1. 按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補  
28 債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之  
29 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利  
30 益，民法第216條定有明文。所謂依通常情形可得預期之利  
31 益，係指依通常情形，具有客觀確定性可得預期之利益，該

01 所失利益，非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依  
02 通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客  
03 觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號判決參照）。

04 2. 原告固主張依系爭買賣契約，原告依系爭買賣契約向被告游  
05 文祿購買系爭徵收案可配回安置住宅權利所取得之安置住宅  
06 價值為1642.95萬元至2190.6萬元，於116年第3季安置住宅  
07 完工時，其價值為2444.85萬元、3259.8萬元，原告之預期  
08 利益為801.9萬元至1069.2萬元，惟僅請求410萬元之損害等  
09 語。然不動產價格之漲跌，繫於市場資金，政治、經濟環  
10 境、政府政策、預期心理、處分方式、土地完整性與開發可  
11 能性等諸多因素，是除依一定之計劃或有其他特別之情事，  
12 可得預期之利益外，不動產價格之漲跌，非屬客觀確定，亦  
13 非依一般通常情形，當然可得該預期利益。是以不動產價格  
14 之漲跌，原告可能受有之利益或損害，僅屬「可能」，而不  
15 具有客觀確定性，除依一定之計劃或其他特殊情形外，難認  
16 係所失利益，原告既未能舉證其於被告游文祿違約時，就被  
17 告游文祿可得配售之住宅有何客觀利用或處分之計畫，自難  
18 認原告於被告游文祿違約之際，即有一定之計劃，而有客觀  
19 確定性可得預期之利益之損失。是以，原告主張其受有410  
20 萬元之所失利益乙節，即無可採。

21 四、末按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢為  
22 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同法  
23 第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無  
24 法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第2項規  
25 定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其  
26 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
27 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
28 類之行為者，與催告有同一之效力。」查本件違約金債務，  
29 其給付並無確定期限，而本件起訴狀繕本均係於113年10月1  
30 1日送達被告，有本院送達證書附卷可證（本院卷第263、26  
31 5頁），是被告均應於113年10月12日起負遲延責任。

01 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約、民法第226條、第216條、  
02 連帶保證之法律關係，請求被告連帶給付60萬元，及自113  
03 年10月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有  
04 理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

05 六、又兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就  
06 原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許  
07 之。至原告其餘之訴既經駁回，該部分假執行聲請失所附  
08 麗，併駁回之。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及證據，核與判決結果無  
10 影響，爰不一一論述，附此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

13 民事第一庭 法官 江碧珊

14 正本係照原本作成。

15 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。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

18 書記官 林冠諭