

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第36號

原告 嘉品時尚精品股份有限公司

法定代理人 邱建明

訴訟代理人 郭志偉律師

被告 廖運寬

廖經智

廖心瑜

廖豈楊

廖竟茗

廖敏均

廖育德

廖貴芳

廖郁文

共同

訴訟代理人 李銘洲律師

複代理人 呂銘軒律師

被告 廖高英妹

上列當事人間請求履行契約等事件，於民國114年6月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告廖高英妹經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，依民事訴訟法第385條第1項前段，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告於民國110年10月23日與被告等就被告

01 等所有如附表一、二所示之土地（下稱系爭土地）簽訂土地
02 買賣契約書（下稱系爭契約），雙方約定賣賣價金為新台幣
03 （下同）4001萬元，付款方式為第一期簽約款400萬元、第
04 二期款備證用印款401萬元、第三期完稅款800萬元及第四期
05 尾款2400萬元。嗣原告欲給付第二期備證用印款401萬時，
06 依照系爭契約約定，被告等應將系爭土地過戶所需之書狀及
07 證明文件準備齊全並備妥印鑑章，交由承辦地政士辦理所有
08 權移轉登記手續，被告竟拒絕履行，亦未將過戶所需書狀及
09 文件交付承辦地政士。原告遂於113年9月23日以存證信函催
10 告被告等於函到10日內配合辦理移轉登記，然被告等仍拒絕
11 履行，原告自得依照系爭契約約定，請求被告等將渠等名下
12 所有如附表一、二所示土地，按各應有部分欄所示比例移轉
13 登記於原告。被告等收到存證信函後仍未依照系爭契約辦理
14 移轉登記，依照系爭契約第10條第3項前段規定負有遲延賠
15 償責任，被告廖高英妹於113年9月24日收到存證信函，應自
16 10月5日起負遲延責任；另其餘被告收受後於10月17日發函
17 拒絕履約，渠等應自10月28日起負遲延責任，自得依系爭契
18 約約定按買賣總價款每日千分之0.5計算之違約金（即20,00
19 5元），爰依照系爭買賣契約提起本件訴訟等語。並聲明：

20 （一）被告應將其如附表一至附表二所示土地，按各應有部
21 分欄所示比例移轉所有權登記予原告。（二）被告廖高英妹
22 自113年10月5日起、被告廖運寬、廖經智、廖心瑜、廖豈
23 楊、廖竟茗、廖敏均、廖育德、廖貴芳、廖郁文則自113年1
24 0月28日起，均至前項土地移轉登記完成之日止，按日給付
25 原告20,005元之違約金。願供擔保宣告假執行。

26 二、被告部分：

27 （一）被告廖運寬、廖經智、廖心瑜、廖豈楊、廖竟茗、廖敏
28 均、廖育德、廖貴芳、廖郁文部分則以：依照雙方於112
29 年4月8日所簽訂之不動產買賣增補協議書（下稱增補協
30 議），係約定至「待共有物分割訴訟確定並收到法院判決
31 證明確定文件」屆期，被告始有受領第二期款項及備齊印

01 鑑並辦理用印之義務。被告僅負責分割訴訟之出名，由原
02 告負責提起共有物分割訴訟。然迄今原告拒不辦理分割共
03 有訴訟，既然雙方已經合意變更履約條件，既然本件契約
04 尚未至第二期備證用印程序，被告自無履行第二期之用印
05 程序，甚至是移轉登記程序。被告否認雙方於113年7月7
06 日達成變更履約之條件，原告並未提出書面之協議已證明
07 雙方變更系爭契約內容。既然被告並未違反系爭契約第2
08 條第1、3項、第6條第1項之契約約定，則原告請求被告給
09 付違約金亦無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及
10 假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保免為假執
11 行。

12 (二) 被告廖高英妹部分：被告未於言詞辯論期日到場，亦未提
13 出書狀作何聲明或陳述。

14 三、本院之判斷：

15 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
16 任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。又民事訴訟如係
17 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
18 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
19 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
20 告之請求（最高法院17年上字第917 號判例參照）。

21 (二) 雙方所簽訂之系爭契約書均有簽屬土地買賣契約附加條約
22 約定為：「1、本案另有一持有者不賣，須辦理裁判分
23 割，需先經過觀音區區公所調解大會進行協調，若協調不
24 成則向法院提出共有物分割訴訟，全案最長將花費一年半
25 的時間，相關費用約新台幣貳拾萬，包含裁判費、律師
26 費、法院規費、地政測量費由買方支付。2、本案於交地
27 前須申請建築指示線，由買方申請及支付其費用，若無法
28 申請建築指示線則本件賣賣契約無條件解除，買方已付價
29 金需無息返還。3、本土地買賣，賣方需委託代書承辦無
30 套繪證明，如有套繪通行道路，因其土地無法列入建蔽率
31 及容積率，因此須扣除道路面積，不列入買賣價金，並且

01 建築執照部分賣方需申請滅失，相關費用由賣方支付。
02 4、本標的被國有地包圍，由買方自行支付費用承租或承
03 購。5、本標的上建築物及地上物拆除清運工程由買方支
04 付其費用。6、地主支付土地增值稅，土地須鑑界完成交
05 於買方，若面積短少或增加則買賣雙方已坪數換算單價互
06 為找補。7、建築指示線之申請須待地上物拆除及土地辦
07 理分割完成後，才能申請。8、建築指示線完成，才能進
08 行第二期用印備證款。9、若現有地上物有第三人地上權
09 設定、房屋稅設籍、或第三人主張地上建築物為其所有，
10 則賣方需負責排除上述問題，若無法排除上述問題，則本
11 買賣無條件解除，買方已付價金需無息返還。10、若解除
12 買賣契約所衍生關費用由買方支付。」（詳見本院卷第29
13 至38頁）。另雙方於112年4月8日簽訂原證五之不動產買
14 賣增補協議書：「買賣雙方於110年10月23日簽訂不動產
15 買賣契約契約編號FV0000000，買賣雙方修正土地契約附
16 加內容、1、第八條，建築指示線完成才能進行第二期用
17 印備證款，修正成賣方法院共有物分割訴訟確定，收到法
18 院判決確定文件，買方即匯入第二期備證用印款，賣方亦
19 備齊印鑑證明交付地政士及公契用印完畢。2、完稅款於
20 賣方收到分割確定後之權狀及建築指示線完成，買方即匯
21 入完稅款。3、本契約最後結案日為完稅款匯入後三個
22 月。」（詳見本院卷第203頁）至於原告主張雙方曾於112
23 年7月7日召開會議，並達成如原證6之協議，然為被告否
24 認，原告亦無法提出雙方達成意思表示一致之證明，故原
25 告之主張顯無可採。再者，原告另主張雙方約定於7月13
26 日所召開之會議，因雙方條件談不攏，所以沒有達成協
27 議。既然雙方於7月7日之會議沒有達成協議，因此雙方之
28 履約條件及程序則應依照112年4月8日之增補契約及原來
29 之附加條款來履行。

30 （三）因此，依照雙方之增補協議及附加條款之內容，系爭買賣
31 契約第二期款原告給付價金及被告用印之條件已經變更為

01 分割共有物訴訟確定時。然原告並未提起分割共有物訴訟
02 亦未申請建築指示線，此為原告所不爭執。既然雙方所約
03 定之被告用印及提供印鑑證明之條件尚未成就，並非原告
04 單方可變更為給付第二期款則要求被告應辦理所有權移轉
05 登記。故原告請求被告辦理所有權移轉登記，則為無理
06 由，應予駁回。

07 (四) 如上所述，被告等既無違反系爭買賣契約之約定，即無違
08 約之責任，則原告依照系爭買賣契約第6條，請求被告給
09 付違約金亦無理由，應予駁回。

10 五、綜上所述，原告基於系爭買賣契約之規定，請求(一)被告
11 應將其如附表一至附表二所示土地，按各應有部分欄所示比
12 例移轉所有權登記予原告。(二)被告廖高英妹自113年10
13 月5日起、被告廖運寬、廖經智、廖心瑜、廖豈揚、廖竟
14 茗、廖敏均、廖育德、廖貴芳、廖郁文則自113年10月28日
15 起至，均致前項土地移轉登記完成之日止，按日給付原告2
16 0,005元之違約金均為無理由，不應准許，應予駁回。又原
17 告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁
18 回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張、陳述並所提之證
20 據，經本院審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一論
21 述，併予敘明。

22 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
23 判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日
25 民事第三庭法 官 張益銘

26 以上正本係照原本作成。

27 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。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日
30 書記官 李毓茹