

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第88號

原告 巫金標

訴訟代理人 陳彥潔律師

張婉儀律師

被告 黃良貫

黃淑美

共同

訴訟代理人 陳育廷律師

上列當事人間給付違約金等事件，本院於民國114年12月16日言詞辯論終結，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

一、原告主張：

(一)兩造於民國112年2月11日簽訂土地買賣契約書（下稱原證1契約）及不動產買賣價金履約保證申請書，由原告向被告A 0 5購買桃園市○○區○○段○○○○段○○○○0000地號土地（應有部分1/1），及向被告A 0 6購買1478地號（應有部分1/1）。被告於簽約時所提供之1477土地登記第一類謄本上無訴訟繫屬登記，且僅被告A 0 5為所有權人，故原告依約給付總價金新臺幣（下同）11,237,000元予被告。

(二)詎於簽約後被告才告知原告，本院111年度訴字第643號（下稱另案）判決於112年1月18日判命被告A 0 5應移轉1477地號土地應有部分150/270予訴外人，被告A 0 5雖已上訴但尚未審結。故兩造於112年4月27日就1478地號土地與另筆1503-1地號土地簽立總價為8,637,000元之土地買賣契約書（下稱原證4契約）及不動產買賣價金履約保證申請書。

(三)兩造另於112年5月8日就112年2月11日的履約保證申請，簽立終止不動產買賣價金履約保證協議書（下稱原證5協議

書)，約定「倘若1477地號土地官司完畢，任一方有不買或不賣之情事，雙方同意支付對方新台幣150萬元違約金。」。嗣另案經臺灣高等法院判決駁回上訴，訴外人確定取得1477地號土地應有部分150/270，並行使共有人優先承買權買受被告黃良貴的1477地號土地其餘應有部分，故被告確實有給付不能之情形。

(四)爰先位依原證1契約第8條第3款之約定，請求被告連帶給付1477地號土地價金同額的違約金7,799,460元予原告；備位依原證5協議書之約定，請求被告連帶給付違約金150萬元予原告。

(五)並聲明：

1. 先位聲明：(1)被告應連帶給付原告7,799,460元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(2)願供擔保，請准宣告假執行。

2. 備位聲明：(1)被告應連帶給付原告150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)被告A 0 5於簽立原證1契約時，尚未收受另案判決，不知另案判決結果，但已事先告知原告1477地號土地有另案涉訟之事實。被告A 0 5於收受另案判決後隨即通知原告，兩造重新簽訂原證4契約，由被告A 0 5以低於行情價位出售另筆1503-1地號土地予原告，而被告A 0 6仍以單價約每坪95,500元出售1478地號土地。原告前已給付之買賣價金11,237,000元，其中8,637,000元轉為原證4契約價金，其餘則退還原告。兩造既重新簽訂原證4契約，則112年2月11日買賣契約已經解除消滅，原告不得依舊約請求被告給付違約金。

(二)又1477、1478地號土地為被告各自所有，112年2月11日買賣契約總價是以土地每坪單價95,500元計算各別出售，兩造亦未曾約定如有違約，被告應連帶負責，故原告請求被告連帶給付違約金為無理由。

01 (三)另案經臺灣高等法院判決確定後，被告A05已依約於113
02 年2月5日簽訂土地買賣契約書（下稱被證1契約）及不動產
03 買賣價金履約保證申請書，出售1477地號土地（權利範圍12
04 0/270）予原告，並無違約不賣，惟因訴外人行使共有人優
05 先承買權致被告A05無法履約，不可歸責於被告A05，
06 原告備位請求違約金，亦無理由。

07 (四)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利之
08 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、得心證之理由：

10 (一)兩造以原證5協議書的約定取代原證1契約第8條第3款之違約
11 罰則。

12 1. 依原證1契約第8條第3款約定：「本約簽訂後，乙方（賣
13 方即被告）若有擅自解約、不為給付、給付不能或其他違
14 約情事致本約解除時，除應負擔甲方（買方即原告）所受
15 損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應將乙方已
16 支配之價金返還甲方，並同意按甲方已支付價金總額之
17 同額，作為懲罰性違約金給付甲方。」（本院卷第23
18 頁）；依原證5協議書約定：「買賣雙方意思表示一致同
19 意向僑馥建經終止履約保證之申請，買賣契約將依雙方自
20 行協議處理。買賣雙方協議倘若1477地號土地官司完畢，
21 任一方有不買或不賣之情事，雙方同意支付對方新台幣1
22 50萬元違約金，雙方知悉無異議。如果判決土地為持
23 分，每坪以7萬元出售予買方，雙方知悉無異議。」（本
24 院卷第37頁）。

25 2. 依證人即地政士A02證稱略以：原證1、4契約都是由原
26 告兒子巫睿綸代理原告簽約，巫睿綸有出具授權書。原本
27 是賣1477、1478地號土地，因為1477地號土地被查封，所
28 以賣方提供1503-1地號土地出售。雙方簽原證5協議書是1
29 12年4月27日，我是112年5月8日將原證5給履保公司。原
30 證5協議書是終止履保，要等1477地號土地的官司結束再
31 重新簽訂買賣契約，議定內容如原證5協議書。1477地號

土地面積270平方公尺，1503-1地號土地面積210平方公尺，中間有少60平方公尺，買方也跟賣方說明他一定要買1477地號土地，不夠的部分要補給買方，賣方同意後才寫了這個協議，所以雙方是知悉的才簽名。雙方的真意是如果1477地號土地判決被告A 0 5是全部就賣全部，每坪95,500元，如果是持分就賣持分，每坪7萬元。因為不知道1477地號土地判決結果是全部還是持分，所以無法依總價金算定違約金，雙方才會議定一個150萬元的違約金等語（本院卷第223至230頁）。

3. 依原證1、4契約、原證5協議書及證人A 0 2上開證詞可知，兩造於112年2月11日簽訂原證1契約，由原告向被告A 0 5購買1477地號土地及向被告A 0 6購買1478地號土地，每坪價金為95,500元（本院卷第21至24頁）。嗣因1477地號土地於112年2月23日經本院囑託辦理假處分登記而無法辦理移轉登記（本院卷第103頁），兩造另於112年4月27日簽立原證4契約，約定原告向被告A 0 5購買另筆1503-1地號土地，及仍向被告A 0 6購買1478地號土地（本院卷第33至36頁），且於同日簽立原證5協議書約定等1477地號土地官司結束，如被告A 0 5之應有部分非全部，應以每坪7萬元出售予買方（本院卷第37頁），如果被告A 0 5仍有1477地號土地全部，則仍以每坪95,500元出售。因為不知道1477地號土地判決結果是全部還是持分，所以無法依總價金算定違約金，雙方才會議定一個150萬元的違約金。既然兩造於112年4月27日就1477地號土地有另立原證5協議書之特約，則是否違約及違約金為何，應依原證5協議書定之，而非依原證1契約第8條第3款之約定。

4. 故原告先位依原證1契約第8條第3款之約定，請求被告連帶給付違約金7,799,460元，為無理由。

(二)被告A 0 5並無不賣1477地號土地之違約情事。

1. 依原證5協議書約定：「買賣雙方意思表示一致同意向僑

01 馥建經終止履約保證之申請，買賣契約將依雙方自行協議
02 處理。買賣雙方協議倘若1477地號土地官司完畢，任一方
03 有不買或不賣之情事，雙方同意支付對方新台幣150萬元
04 違約金，雙方知悉無異議。」（本院卷第37頁）。

05 2. 依證人即居間介紹之品洲開發有限公司負責人A 0 3證稱
06 略以：第一次簽約前被告沒有提及1477地號土地在法院有
07 涉訟，是簽約後代書要過戶時才發現被法院假處分不能移
08 轉。簽原證1、4契約、原證5協議書及被證1契約時我都在
09 場。因為第一次簽約發現有一筆土地被假處分，我們仲介
10 要協調不要違約打官司，所以才又協議簽了第二次約，有
11 協議要以1503-1地號土地來補1477地號土地，但是前提是
12 1477地號官司結束後剩下的土地也要賣給原告。是我通知
13 原告的兒子巫睿綸到場簽被證1契約，因為原證5協議書上
14 面寫等到1477地號土地訴訟結束，要執行原證5協議書，
15 所以通知巫睿綸到場。我沒有印象為何被證1是由巫睿綸
16 到場簽約等語（本院卷第217、218、219、222頁）。

17 3. 可知兩造於知悉1477地號土地無法移轉時，已重新協議14
18 77地號土地之購買範圍、價格及違約金，嗣於另案判決確
19 定後（本院卷第39至44頁），為了履行原證5協議書，被
20 告A 0 5確實於113年2月5日出售1477地號土地剩餘的應
21 有部分270分之120予買方，有被證1契約在卷可稽（本院
22 卷第91至98頁），雖然被證1契約是由原告的兒子巫睿綸
23 出名買受，但是原證1、4契約及原證5協議書均由巫睿綸
24 代理原告簽約（本院卷第20、33、37頁），巫睿綸明知原
25 證5協議書之約定，嗣由巫睿綸向被告A 0 5買受1477地
26 號土地剩餘應有部分，應認為不違反原證5協議書之意
27 思，難認被告A 0 5出售1477地號土地予巫睿綸而非原
28 告，係屬違約不賣1477地號土地之情事。

29 4. 又訴外人因另案判決移轉取得1477地號土地應有部分150/
30 270（本院卷第27至30、39至44、250至251頁），並行使
31 優先承買權取得被告A 0 5的1477地號土地應有部分120/

270（本院卷第69、252頁），致原告或巫睿綸未能取得被告A 0 5所有1477地號土地應有部分120/270，與原證5協議書所約定「任一方不買或不賣」之違約情形有別，故原告請求被告A 0 5給付違約金，為無理由。

5. 另原告於112年4月27日簽立原證5協議書時，已知悉1477地號土地有另案訴訟，且第一審已判決被告A 0 5應移轉1477地號土地應有部分150/270予訴外人，原告並表明願購買被告A 0 5剩餘的1477地號土地應有部分。則原告已可預料購買共有之土地，共有人依法可行使優先承買權，自不能謂共有人行使優先承買權之情形，為被告A 0 5「不賣」1477地號土地而違約。

6. 故原告備位依原證5協議書之約定，請求被告連帶給付違約金150萬元，亦無理由。

四、綜上所述，原告先位及備位之訴均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 1 月 16 日
民事第五庭 法 官 吳佩玲

以上正本係照原本作成。

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。

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 115 年 1 月 16 日
書記官 龍明珠

依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

- 01 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期
- 02 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。
- 03 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。