

福建金門地方法院民事判決

109年度訴字第128號

原告 蔡明輝

被告 浯洲建設股份有限公司

法定代理人 李國民

訴訟代理人 吳奎新律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國110年3月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實

一、原告起訴主張略以：

(一)兩造於民國101年4月9日訂定坐落金門縣○○鎮○○段○○○
○○○○號土地（下稱系爭土地）及土地上之預售屋（下稱系
爭預售屋）買賣契約（下稱系爭第一份買賣契約），土地及
房屋價款共新臺幣（下同）760萬元。因被告逾期完工，原
告遂於107年10月間委託訴外人金門東森房屋加盟店（即鑫
新不動產股份有限公司，下稱鑫新不動產公司）轉讓系爭第
一份買賣契約之權利義務，於107年10月16日經被告同意。
原告於107年10月22日將系爭第一份買賣契約概括轉讓予訴
外人李志強承受，價款1,070萬元，李志強係基於繼受系爭
第一份買賣契約地位，與被告簽訂預售屋買賣契約（下稱系
爭第二份買賣契約）。

(二)系爭第一份買賣契約第17條第1款約定系爭預售屋「買方繳
清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記
完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣
方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。」原告於107年10月
16日經被告同意，107年10月22日將系爭第一份買賣契約權
利義務概括移轉予李志強。被告與李志強並於是日據此簽訂
系爭第二份買賣契約。雖被告未簽署任何書面同意之文件，
惟107年10月16日同意本契約轉讓時，有鑫新不動產公司樊

01 志恒在場可證，雙方計算原告須負擔之稅費，被告並收回原
02 告之契約書，嗣後又據此與李志強簽訂系爭第二份買賣契約
03 ，權利買賣之價金1,070萬元則由原告與李志強合意決定，
04 顯可證明被告已同意原告為契約轉讓，不因未以書面而受影
05 響，李志強因繼受契約權利義務，取得違約金債權。依最高
06 法院107年度第3次民事庭會議決議認為違約金債權非屬從權
07 利。遲延利息定性即係懲罰性的逾期違約金，於因可歸責於
08 債務人事由而債務不履行時，即發生而獨立存在。系爭第一
09 份買賣契約既概括轉讓予李志強時，李志強除取得與被告訂
10 定已完工但尚未辦理土地移轉登記及建物第一次登記之請求
11 權外，違約金債權亦一併移轉為其取得。

12 (三)系爭第一份買賣契約第9條第1款、第2款約定系爭預售屋「
13 應於104年8月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所
14 定之必要設施，並取得使用執照。」、「逾前款期限未開工
15 或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之
16 五單利計算遲延利息予買方。」原告前已依約遵期繳納各期
17 款項共460萬元予被告，惟被告卻遲至107年初始完成主建物
18 、附屬建物及使用執照所定之必要設施，同年3月27日始取
19 得使用執照，被告因有可歸責之事由而履約遲延，業經鈞院
20 108年重訴字第10號民事判決認定在案，被告應負逾期違約
21 金責任事證明確，被告遲延交屋共計逾期天數（如原證3之
22 計算明細表，見本院卷第35頁）應支付違約金201萬3,700元
23 。

24 (四)李志強既已於108年11月30日同意將概括繼受自原告之系爭
25 第一份買賣契約關於違約金債權，依民法第294條第1項規定
26 債權讓與原告，由原告分別於109年3月23日及同年9月30日
27 以存證信函向被告通知、請求，而被告仍未清償，爰依系爭
28 第一份買賣契約第9條第1、2款約定及民法第294條規定，請
29 求被告給付違約金等語。並聲明：被告應給付原告201萬3,
30 700元，及自109年12月9日起算，按週年利率百分之五計
31 算之利息。

01 二、被告答辯則以：

02 兩造所簽訂系爭第一份買賣契約總價款為760萬元，並於第9
03 條第1款約定應於104年8月31日之前完成主建物、附屬建物
04 及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。惟嗣後原告
05 向被告表示要將系爭預售屋轉約於李志強，經原告與被告協
06 議後，雙方同意解除契約，由被告與李志強簽訂系爭第二份
07 買賣契約，並約定總價款為1,070萬元，因總價款1,070萬元
08 比原契約760萬元新增310萬元，被告同意解除契約後價差部
09 分由原告取得價款，系爭第一份買賣契約尚餘尾款277萬
10 3,416元未給付部分由履約專戶1,031萬8,416元扣除尾款277
11 萬3,416元予被告後，其餘款項754萬5,000元由履約專戶直
12 接撥款予原告，原告亦將系爭第一份買賣契約正本返還予被
13 告，系爭第一份買賣契約並經被告作廢銷毀，是系爭第一份
14 買賣契約業經雙方解除契約，系爭第一份買賣契約業經解除
15 ，原告即無請求違約金之理。次查，被告與李志強所簽訂之
16 系爭第二份買賣契約第9條約定：系爭預售屋應於107年12月
17 31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施
18 ，並取得使用執照。而被告與李志強於107年12月25日即完
19 成交屋，是本件被告如期交屋並無延遲，被告與李志強間並
20 無違約金之存在。另原告與李志強簽訂債權讓與同意書，惟
21 被告與李志強間並無違約金債權債務存在，況且該債權讓與
22 同意書乃原告與李志強所簽訂，被告並未簽名或同意，屬於
23 原告與李志強之間內部協議，效力不及於被告，況系爭第一
24 份買賣契約早已解除，且被告與李志強間如期交屋並無給付
25 違約金之問題，是本件原告請求給付違約金，並無理由等語
26 置辯。並聲明：如主文第一項所示。

27 三、本院協同兩造整理不爭執事項如下（見本院卷第187-188頁
28 ，為敘述方便，文句略作修正）：

29 （一）兩造於101年4月9日訂立坐落金門縣○○鎮○○段000○○0地
30 號土地（下稱系爭土地）及基地上之預售屋（下稱系爭預售
31 屋）之買賣契約（下稱系爭第一份買賣契約），買賣價金為

760萬元。

- (二)被告另與李志強於107年10月22日就系爭土地及系爭預售屋訂立系爭第二份買賣契約書，買賣價金為1,070萬元。
- (三)系爭預售屋於107年3月27日取得使用執照。
- (四)系爭預售屋於107年12月25日完工交屋與李志強。
- (五)系爭第一份買賣契約書之尾款277萬3,416元未給付部分由履約專戶1,031萬8,416元扣除後，其餘款項754萬5,000元由該履約專戶匯給原告。

四、本件經依民事訴訟法第270條之1第1項第3款、第3項規定，整理並協議簡化爭點如下（見本院卷第187-188頁，為說明之便，字句內容或順序略有修正）：

- (一)原告主張將系爭第一份買賣契約之權利義務關係，由李志強概括承受，有無理由？
- (二)被告抗辯業已解除系爭第一份房屋買賣契約，並以系爭第二份買賣契約書取代，有無理由？
- (三)被告是否履約逾期，應給付逾期違約金？
- (四)原告主張李志強將系爭第二份買賣契約之違約金債權讓與與原告，有無理由？
- (五)原告主張受讓李志強之債權，請求被告給付201萬3,700元逾期違約金及利息，有無理由？

五、本院之判斷：

- (一)原告主張將系爭第一份買賣契約之權利義務關係，由李志強概括承受，並無理由；被告抗辯業已解除系爭第一份房屋買賣契約，並以系爭第二份買賣契約取代，為有理由：

- 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。若原告於其所主張之起訴原因，不能為相當之證明，而被告就其抗辯事實，已有相當之反證者，則當然駁回原告之請求（最

01 高法院17年上字第917號、20年上字第2466號判決意旨參照
02)。次按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律
03 另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：1、由他方所
04 受領之給付物，應返還之。2、受領之給付為金錢者，應附
05 加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1、2款定有明
06 文。是原告主張系爭第一份買賣契約之權利義務業已由李志
07 強概括承受，然為被告所否認，並以前詞置辯，揆諸前揭說
08 明，即應由原告就系爭第一份買賣契約之權利義務業已由李
09 志強概括承受之積極事實，負舉證責任；又被告抗辯業已解
10 除系爭第一份房屋買賣契約，並以系爭第二份買賣契約取代
11 乙節，為原告所否認，被告自應就系爭第一份買賣契約業已
12 合意解除，並以系爭第二份買賣契約取代乙節，負舉證責任
13 。

14 2.經查：依證人即鑫新不動產公司負責人樊志恒於本院110年3
15 月12日結證稱：原告與伊於107年10月曾經至被告之營業處
16 所，因為是預售屋買賣，前任買主是原告，因為當時還沒有
17 取得使用執照，後續新買方李志強先生要承購這套標的物，
18 公司有義務做產權調查，所以才會陪同原告前往被告公司協
19 調，去如何做契約移轉，就之前房屋買賣可能有延期滯納金
20 的問題，就這方面是被告公司與原告協調，不在伊處理的範
21 圍內，滯納金的問題沒協調好，所以最後原告與被告公司間
22 沒有達成共識，被告與李志強間簽約當天伊也有去，因為李
23 志強算標的物之買方，後來李志強與被告重新簽約，基本上
24 被告與李志強之買賣契約以後面的簽約為準，當初原告只要
25 賣標的物，而非賣契約關係請求權，伊並未轉達被告知道原
26 告要保留賠償損害等語（見本院卷第176-182頁）；證人即
27 系爭第二份買賣契約書之買受人李志強於本院110年3月12日
28 結證稱：伊訂立系爭第二份買賣契約書之對象為被告，當時
29 只有仲介樊志恒及被告公司負責人在場，伊與被告重新簽訂
30 買賣契約書所有的履約都是依照新的買賣契約書履行，簽約
31 當天並無跟被告談到說原告要保留201萬元之賠償，且沒有

01 跟被告說原告要追討201萬元之賠償等語（見本院卷第185
02 -186頁），是依證人樊志恒及李志強前開證述，可知原告雖
03 與樊志恒一同至被告營業處所協調有關係爭土地及系爭預售
04 屋之買賣事實，然就契約移轉部分並未達成共識，而樊志恒
05 受原告委託僅係轉售系爭土地及系爭預售屋而非系爭第一份
06 買賣契約之權利義務，且證人李志強與被告訂立系爭第二份
07 買賣契約，所有之履約均依新的買賣契約履行，且簽約時亦
08 未跟被告提及原告欲保留201萬元之賠償，另參以原告將系
09 爭第一份買賣契約原本交付被告乙節，業經原告於民事準備
10 狀及本院審理時自承在卷（見本院卷第94頁、第123頁），
11 被告並將原告所繳交之買賣價金價款償還原告等情，為兩造
12 所不爭執（見三、不爭執事項（五）），並有被告所提之履
13 約專戶收支表影本1份存卷可參（見本院卷第87頁），亦符
14 合民法第259條第1、2款解除契約後回復原狀之情形，另衡
15 諸常情，苟非系爭第一份買賣契約經兩造合意解除，原告豈
16 將系爭第一份買賣契約交還被告，並收受被告所交付原告先
17 前依系爭第一份買賣契約所繳交之買賣價金，因此，堪認系
18 爭第一份買賣契約業經兩造合意解除，被告並與李志強重新
19 簽立系爭第二份買賣契約書並取代系爭第一份買賣契約書乙
20 節，至為明確，故兩造間就系爭第一份買賣契約之權利義務
21 關係既經兩造合意解除而消失，原告何來基於系爭第一份買
22 賣契約之買受人地位將該買賣契約之權利義務關係由李志強
23 概括承受，是原告主張將系爭第一份買賣契約之權利義務關
24 係，由李志強概括承受，核難憑採；被告抗辯業已解除系爭
25 第一份房屋買賣契約，並以系爭第二份買賣契約取代，為有
26 理由，堪以採信。

27 （二）被告並未履約逾期，應不負給付逾期違約金之責：

28 經查：兩造間之系爭第一份買賣契約業經兩造合意解除，被
29 告並與李志強重新訂立系爭第二份買賣契約等情，業如前述
30 ，故系爭土地及系爭預售屋之興建、權利義務及被告應負之
31 契約義務自應以系爭第二份買賣契約為主。是依據被告與李

01 志強所簽訂之系爭第二份買賣契約第9條第1項約定：「本預
02 售屋之建築工程應在民國102年9月1日之前開工，民國107年
03 12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要
04 設施，並取得使用執照。．．、」等語（見本院卷第77頁）
05 ，而被告與李志強於107年12月25日即完成交屋，為兩造所
06 不爭執（見三、不爭執事項（四）），並提出交屋同意書1
07 份為證（見本院卷第89頁），並參核證人李志強於本院110
08 年3月12日審理時結證稱：被告與伊於107年12月25日交屋，
09 所以才簽立這張同意書，所以對伊而言被告並沒有延遲交屋
10 等語（見本院卷第184-185頁），足認被告就系爭預售屋已
11 如期交屋並無任何遲延交屋之情事，灼然甚明，因此李志強
12 對被告並無任何違約金債權之存在。是被告前揭所辯，亦非
13 無稽，殊值憑採。

14 (三)原告主張受讓李志強之債權，請求被告給付201萬3,700元逾
15 期違約金及利息，有無理由？

16 1.按債權人得將債權讓與於第三人；債權之讓與，非經讓與人
17 或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力。但法律另有規
18 定者，不在此限。受讓人將讓與人所立之讓與字據提示於債
19 務人者，與通知有同一之效力，民法第294條第1項、第297
20 條規定分別定有明文。

21 2.經查：被告就系爭第二份買賣契約並未履約逾期而有違約之
22 情事，自不負給付逾期違約金之責等情，業如前述，職是，
23 李志強自無對被告享有違約金債權，原告固提出原告與李志
24 強間之債權讓與證明書1份為證（見本院卷第33-34頁），難
25 認原告有何對被告具有違約金請求權存在，況證人李志強於
26 本院審理時證稱：伊簽債權讓與協議書時並沒有跟被告說，
27 且未跟被告說原告要追討201萬元之賠償等語（見本院卷第
28 185頁），李志強及原告亦均未將債權讓與通知被告，原告
29 於本院言詞辯論終結前亦未提出已通知被告之其他證據以實
30 其說，職是，原告主張受讓李志強之債權，依據民法第294
31 條規定，請求被告給付201萬3,700元逾期違約金及利息，難

01 認有據，應予駁回

02 六、綜上所述，原告依系爭第一份買賣契約第9條第1、2款約定
03 及民法第294條規定，請求被告給付201萬3,700元，及自109
04 年12月9日起算，按週年利率百分之五計算之利息，難認有
05 據，應予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
07 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一
08 論述，附此敘明。

09 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
10 判決如主文。

11 中 華 民 國 110 年 3 月 26 日
12 民事第一庭 法 官 黃俊偉

13 以上正本係照原本作成。

14 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。

15 中 華 民 國 110 年 3 月 26 日
16 書記官 黃紹洧