福建金門地方法院民事判決

109年度重訴字第3號

原　　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
被　　告　林彥懷
　　吳艾霓
共　　同
訴訟代理人　徐嶸文律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國 109年5月5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。

訴訟費用新臺幣壹拾壹萬玖仟貳佰柒拾貳元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國102年8月14日簽訂金門縣○○鎮○○段房屋買賣合約書（下稱系爭契約），約定由被告林彥懷以新臺幣（下同）1060萬元，向伊購買坐落金門縣○○鎮○○段○○○○○○○號土地與其上經金門縣政府102府建造字第00000號建造執照核准興建之建物（由伊負責興建並交屋）。被告林彥懷雖先後於102年8月14日給付簽約訂金100萬元；於103年6月16日給付一、二樓頂板完成款 160萬元；於103年9月1日給付三樓頂板完成款80萬元；於104年12月3日給付外牆磁磚完成款30萬元（合計已付370萬元，尚餘690萬元未付）。惟自伊完成地磚施作，得請領地磚完成款30萬元起，被告林彥懷即未再付款。伊於105年3月間通知被告林彥懷付款，亦遭拒絕。連同建物興建完成後辦理過戶所需代書費10萬元、銀行貸款 660萬元均未付。伊已於108年9月12日發函通知被告林彥懷解除系爭契約。惟因伊前於 107年12月10日，已將系爭不動產所有移轉登記予被告林彥懷之妻即被告吳艾霓，其為受益第三人，然受益之法律上原因已因伊行使解除權而消滅，故伊得依民法第259條第 1款、第179條規定，請求將

前揭不動產所有權移轉登記予伊。另因被告林彥懷違約未按時繳款，伊得依系爭契約第22條第 3項約定，請求其給付按房地總價款15%計算之違約金即159萬元。爰聲明： 被告吳艾霓應將其所有坐落金門縣○○鎮○○段○○○○○○○號土地及其上門牌號碼金門縣金湖鎮林兜 309號建物之所有權移轉登記予原告。 被告林彥懷應給付 159萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 就前項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告均以：原告無法證明其於105年3月已完成地磚施作或曾於當時通知被告林彥懷給付地磚完成款30萬元，遑論該時點早逾原告承諾之完工、取得使用執照時點（依系爭契約第 9條第 1項原告應於104年8月31日前完工並取得使用執照）。該筆價金並不高，被告林彥懷前已給付 370萬元，何須拖延此30萬元。實則原告除了施工逾期外，更為施作本建案，爆破地基衍生損鄰糾紛，導致金門縣政府介入，復因法定代理人行使偽造私文書遭判刑確定，遲至107年3月27日始取得使用執照，更遲至同年12月10日始在被告林彥懷要求下，將前揭房地所有權移轉登記予被告吳艾霓。因前揭遲延均可歸責於原告，被告林彥懷得依系爭契約第9條第2項請求逾期違約金。然原告於移轉登記後，竟拒絕辦理交屋並交付權狀，更要求被告林彥懷與其他購買該建案之人均須簽立交屋同意書，承諾放棄逾期違約金後，始願辦理交屋。被告林彥懷不願接受，前曾起訴請求原告履約，經本院以 108年度重訴字第10號判決原告應於被告林彥懷給付 516萬4700元之同時（已扣除逾期違約金 173萬5300元），交屋並交付權狀，經原告上訴後，由福建高等法院金門分院（下稱金門高分院） 108年度重上字第 7號繫屬（下稱前案）。原告倘未提上訴，被告林彥懷本已決定依該判決為履行，詎原告猶提本訴為爭執，無視履約遲延乃可歸責於原告，其解除權行使不合法，亦未生效，更無從依系爭契約第22條第3項額外請求違約金159萬元等語，資為抗辯。並聲明： 原告之訴及假執行之聲請

均駁回。　如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

兩造不爭執之事項：

1.原告與被告林彥懷於102年8月14日簽訂系爭契約。

2.被告林彥懷先後於102年8月14日給付簽約訂金 100萬元；於103年6月16日給付一、二樓頂板完成款 160萬元；於103年9月 1日給付三樓頂板完成款80萬元；於104年12月3日給付外牆磁磚完成款30萬元。合計已給付原告370萬元，尚餘690萬元未付。

3.系爭建物係於107年3月27日取得使用執照。

4.原告已於 107年12月10日將系爭不動產所有權移轉登記予被告林彥懷之妻即被告吳艾霓。

5.前揭不動產之所有權狀尚由原告收執，並未交予被告。

6.兩造就系爭契約之履約爭議，業經被告林彥懷提起前案訴訟請求原告履行買賣契約，經本院以 108年度重訴字第10號判決原告應於被告林彥懷給付 516萬4700元之同時（已扣除逾期違約金 173萬5300元），辦理交屋並交付權狀。嗣經原告提起上訴，由金門高分院以108年度重上字第7號繫屬。

原告主張：因被告林彥懷拒不支付地磚完成款30萬元、代書費10萬元、銀行貸款 660萬元，伊已於108年9月12日發函通知被告林彥懷解除系爭契約，自可請求受益之被告吳艾霓將系爭不動產所有權移轉登記予伊。另得依系爭契約第22條第3項規定，請求被告林彥懷給付違約金159萬元及其法定遲延利息等情。惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點厥為：原告是否已合法解除系爭契約？原告可否依系爭契約第22條第3項規定，請求被告林彥懷給付違約金159萬元？分述如下：

1.原告解除權行使並不合法，亦不生效，自無由請求被告吳艾霓將系爭不動產所有權移轉登記予原告：

－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

催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第254條定有明文。準此，解除權之行使，須他方當事人給付遲延，經其定相當期限催告履行「該遲延給付」，仍未於期限內履行，始足當之。

一、依原告所提108年3月14日催告履行函（本院卷第39至40頁）觀之，原告催告內容為「被告林彥懷應於接函後 5日內來金門辦理交屋，否則依系爭契約第22條規定處理」乙節（本院卷第40頁）。可知原告係催告被告林彥懷「來金門辦理交屋」，而非催告其繳交地磚完成款、代書費或銀行貸款。暫不提本件履約遲延最終經審認為可歸責於原告之事由所致，詳參下2.之論證。單以原告並未催告被告林彥懷履行繳款義務乙節觀之，被告林彥懷縱未繳交，該催告亦不生逾期得解除契約之效力。

二、另參系爭契約第13條約定，交屋時賣方應付清遲延完工之逾期違約金，買方則應繳清全部價金（本院卷第21頁）。可知交屋義務之履行亦包含原告應付清逾期違約金，而非僅要求被告林彥懷應付清所餘價金。且由上開「並列表述」之記載方式觀察，二者毋寧居於應同時履行之地位。是在原告履約遲延，衍生逾期違約金未經扣抵或清償（詳如下2.所述）下，被告林彥懷並無先行付清所餘價金並配合辦理交屋之義務。遑論原告亦深知該建案龐大，其履約恐因遲延過久，衍生龐大逾期違約金，方對該建案51筆新建住宅之買方遞出「交屋同意書」（108重訴10號卷第155頁），要求欲儘速點交入住者，應先同意「點交完成後，不向原告做任何訴訟行為或訴訟外請求」之條件。此舉立於購屋者長久等待、亟欲裝潢入住之煎熬心情，要求渠等拋棄逾期違約金，接受遲延完工逾兩年半之結果，是否公允，恐值商榷。原告另稱：被告應先繳清所餘價金，待伊收受後，雙方再慢慢商議如何處理逾期違約金之問題；或由被告先付清價金後，再另訴請求逾期違約金。也有住戶在商議後，接受50萬元和解，辦理交屋等情。惟被告單方先行清償之風險不言可喻，前案一審經認定

應扣抵之違約金為 173萬5300元，兼以原告曾有點交須同意不主張權利之作為，已難徵得被告信賴，何能要求被告先行付清價金，置系爭契約第13條交屋義務中兩造應同時履行之約定於不顧。

j 再觀諸原告於108年9月12日寄予被告之解除契約函（本院卷第47至50頁），係於前案一審宣判後做成（該案自108年3月25日由本院受理，同年8月6日宣判）。而該案依被告林彥懷起訴主張之「同時履行聲明」觀之，其本意原在儘速結清與原告間之逾期違約金與買賣價金後辦理交屋。併參前段由原告單方預擬、交付該建案全體購屋人之交屋同意書，本件遲延交屋或欲藉交屋而免除逾期違約金（或讓購屋者自動放棄違約金）之人，毋乃原告，允非原想早日結清、入住之被告林彥懷。

LL原告雖稱：其已於105年3月間完成地磚施作，當時曾通知被告林彥懷給付地磚完成款30萬元等語。惟僅以原告訴訟代理人於108年3月14日所擬律師函（本院卷第39頁）為據，此外並未提出任何客觀事證可供覈實，該單方陳述實無任何可得信賴之基礎，自難為採。現狀下系爭建物雖於107年3月27日取得使用執照，如不爭執事項第 3點所示，然無法回推原告地磚施作完成之時點，更無證據可證原告曾通知被告林彥懷給付地磚完成款遭拒之情。原告既無法舉證證明上情，則該不利被告林彥懷之指摘自難採憑。

2.系爭契約因可歸責於原告之履約遲延，被告林彥懷得請求扣除逾期違約金173萬5300元，並於給付剩餘價金516萬4700元之同時，請求原告交屋並交付所有權狀：

－系爭契約第9條約定「本預售屋之建築工程應在102年9月1日之前開工，104年8月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，並取得使用執照。賣方如逾期未開工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五單利計算遲延利息予買方」；另第13條約定「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時，賣方

應付清因遲延完工所應付之遲延利息於買方」（108 重訴10號卷第49、51、53頁）。準此，原告應於104年8月31日前取得使用執照，如逾期未取得，每逾一日即應給付按已繳房地價款萬分之五單利計算之違約金。

㈠兩造就系爭建物於107年3月27日方取得使用執照及被告林彥懷已付房地價款合計 370萬元等節，均不爭執。參照上開約款，原告既已逾104年8月31日之履約期限，自應起算遲延利息；又該遲延利息之定性，應認屬原告因履約逾期所生之懲罰性違約金。是依上開約定，原告應給付之違約金為 173萬5300元（計算式：370 萬元x萬分之五x逾期天數 938天＝173萬5300元）。

㈡另就原告於興建過程中衍生損鄰爭議可否歸責於原告乙事，細譯原告所提交屋通知書（108重訴10號卷第125頁）上記載「首先對台端購買本公司第五期集合住宅再次謝忱。日前公司因損鄰糾紛案件而耽誤水電工程進度，導致延遲交屋等問題，對此公司感到非常抱歉，為表示對台端之歉意，公司決定辦理交屋過戶等所有代書費用皆由公司支付」等語。已不難窺知原告遲延原因係因損鄰糾紛所導致。併考該案曾就該損鄰事件函詢金門縣政府，請其提供處理該案始末文書，據覆略以：本府涉入處理範疇計有： 林訢雅等人陳情原告工程進行爆破而損害渠等建物。 原告法定代理人盜蓋林訢雅等人印章，申請核發現有巷道證明書，經本院金城簡易庭判決偽造私文書確定，所涉本建案使用林訢雅等人之土地通行（含地下管線埋設）爭議等語，有該府 108年6月3日府建管字第1080045736號函（108 重訴10號卷第163至164頁）在卷可考。經審閱該函文所附處理過程之相關紀錄（108 重訴10號卷第165至241頁），並將所涉地號按地籍圖作成相關位置圖（108 重訴10號卷第243、245頁）後交相比對，因土地位置相鄰，應堪推認原告所施作、含被告林彥懷在內之38戶集合住宅建案於興建之初，即因爆破地基而造成鄰近住宅毀損（即前稱損鄰事件）；原告嗣於鄰人陳情後，縣府介入下，

與之進行修繕、賠償等調解事宜；另原告法定代理人亦因該集合住宅建案需道路對外通行，因而盜蓋林訢雅等人印章後，持向金門縣金湖鎮公所申請核發現有巷道證明書，嗣經本院判決成立行使偽造私文書罪確定等情。

j 原告法定代理人所涉前揭刑事案件，有本院 104年度城簡字第23號刑事卷可據。且為明瞭前揭通行權爭議如何解決，經調取本院 107年度訴字第22號袋地通行權事件全卷，依原告於該案之起訴狀所載，可知本集合住宅建案確有通行林訢雅等人所有之鄰地，並在該地埋設管線（如電線、水管等）之需求。參諸原告直承：鄰損確實是原告在進行本集合住宅建案之整地工程時爆破所致，又前揭袋地通行權事件最終雖因未繳裁判費而遭駁回，但原告不繳裁判費的原因是因為已與鄰地所有人達成和解，取得通行及埋管之同意等語（108 重訴10號卷第 254頁）。參核上情，原告既承作含被告林彥懷在內之38戶集合住宅建案，自應依法申領建造執照後妥善施工，詎原告卻未事先妥善處理集合住宅建案之袋地通行爭議與鋪設管線問題，復因爆破地基而造成鄰損，推遲本案使用執照取得，就此所致之履約遲延自可歸責於原告。

LL 原告於該案雖抗辯違約金過高，應予酌減等語。然其身為建商，本建案又為集合住宅，施作規模與履約可得利益均甚可觀。在預期可獲龐大利益下，本負有應付出與獲益相當之高度注意義務與妥善處理、規劃義務。依一般人購買預售屋之交易常情觀之，建商提供之契約均為定型化契約，乃建商單方預先擬定。在契約解釋法則與利益衡平下，解釋該約款應作有利被動簽約人即消費者之解釋，方屬公允。原告既預先擬定違約時應課予自身之違約金，當已審慎評估施工能力與該違約金之計算合理性、負擔可能性，並無苛刻自身或自陷危難之可能，自無由事後辯以自己單方擬定之違約金過高。再者，該約款（即系爭契約第13條第1項第1款）以「每逾一日按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息」作為違約金之計算基礎。經換算後，其所課履約遲延責任等同以週年利

率 18.25%計算之遲延利息，未逾民法第205條所定週年利率20% 之上限，自無由率指為過高。原告於該案再稱被告林彥懷僅付370萬元，卻可請求173萬5300元之違約金過高等語。惟其恐忽略自身未於事前妥善規劃，卻以相形粗暴、未評估安全性之爆破地基方式導致鄰損，法定代理人更為履約而便宜行事致犯行使偽造私文書罪經有罪判決確定，自陷履約遲延 938天始取得使用執照之難堪境地。亦無視於購買該集合住宅之消費者因上開不確定性，處於漫長無助、進退維谷之履約困境，事後為求儘速交屋入住，還須簽立放棄對原告為訴訟上或訴訟外請求之交屋同意書（108重訴10號卷第155頁）。是認原告前揭主張，均無由為採。

3.原告雖引系爭契約第22條第3項規定，作為其聲明第2項請求被告林彥懷給付違約金 159萬元及其法定遲延利息之依據。惟核，該約款訂明「買方違反有關付款條件及方式之規定者，賣方得沒收依房地總價款 15%計算之金額」（本院卷第24頁）。亦即，該約款之法律效果為原告得沒收房地總價款之15%作為違約金。然則，被告林彥懷已給付370萬元（約為總價1060萬元之34.9%），原告不就其中159萬元主張沒收，卻主張被告林彥懷應額外給付 159萬元及其法定遲延利息，自與契約約定相悖，礙難為准。遑論原告迄未舉證證明被告林彥懷有何違反付款條件及方式之情事。

4.綜上所述，系爭契約之履約遲延可歸責於原告，原告之解除權行使並不合法，亦未生效，更無額外請求給付違約金 159萬元及其法定遲延利息之依據。從而，原告依民法第 259條第 1款、第179條及系爭契約第22條第3項規定，主張被告吳艾霓應將其所有坐落金門縣○○鎮○○段○○○○○○○○號土地及其上門牌號碼金門縣金湖鎮林兜 309號建物之所有權移轉登記予原告；被告林彥懷應給付 159萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。本件原告之訴既經駁回，其假執行之聲請自失所附麗，應併予駁回。

四、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決結論不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用為11萬9272元（即裁判費），爰命敗訴之原告負擔。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　19　　日

民事第一庭　法　官　王鴻均

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（須按對造人數附繕本），並依法繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　19　　日

書記官　李筱羚