臺灣彰化地方法院民事判決

108年度重訴字第138號

原　　告　林靜慧
訴訟代理人　洪主民律師
複　代理人　何國榮律師
被　　告　巨匠建設事業開發股份有限公司
法定代理人　許綉梅
訴訟代理人　洪文朗
　　林堡欽律師

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，本院於民國109年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認被告就本院一〇八年度司促字第五二四九號支付命令所載對原告之債權，於超過新臺幣貳仟零陸拾捌萬元及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息及新臺幣壹仟萬元違約金部分不存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之一，餘由原告負擔。

事　實　及　理　由

壹、程序事項：

確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號裁判要旨參照）。查本件原告起訴主張被告所提本院108年度司促字第5249號支付命令（下稱系爭支付命令）所載債權，對其並不存在，為被告否認，則該債權是否存在即屬不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此種不安之狀態，得以確認判決將之除去，是原告提起本件訴訟即有確認利益。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)兩造經由訴外人潘勇訓仲介，於民國107年8月21日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定被告以總價新臺幣（下同）1億0,340萬2,000元，買受原告所有坐落彰化縣○○鄉○○段895、895-5、910、911、912、913、914、919、922、923地號等10筆土地（下合稱系爭10筆土地，單稱系爭地號土地）。被告於107年8月21日簽約當日，交付面額1,03 4萬元之即期支票1紙予原告，並已承兌。嗣原告依約將系爭10筆土地之地上物全部拆除完畢、騰空，被告遂依約於107年11月30日交付面額分別為9,822,990元及517,010元（金額共計1,034萬元）、發票日均為107年12月3日之支票2紙與原告，並均已承兌。原告隨即於107年12月11日將印鑑證明、印鑑章、建物土地權狀正本等過戶資料，交付被告指定配合之代書即訴外人涂詩旋，以辦理土地所有權移轉登記。

(二)詎被告於108年5月8日寄發存證信函與原告，以原告違約將系爭895、910、911、912地號土地設定最高限額抵押權予有限責任彰化第六信用合作社（下稱彰化六信）、未將土地上地上物拆除、未完成稅籍滅失註銷及未辦理土地移轉登記為由，解除買賣契約，並請求返還已收受之簽約金及備件用印款2,068萬元及賠償同額違約金。被告並向本院聲請核發系爭支付命令，命原告給付被告2,068萬元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及2,068萬元違約金，且已告確定。嗣被告持系爭支付命令為執行名義，對原告之財產聲請強制執行，經本院以108年度司執字第00000號清償債務強制執行事件受理中。然原告並無任何違約事由，自無庸返還已收受價金及給付違約金。而被告無正當理由拒絕履約，並以存證信函解除契約，先行預告不履行交付價金之義務，原告自得依系爭買賣契約第13條後段約定，沒收已收受之價金2,068萬元，並得不經催告解除契約。即便認

定係原告違約，被告因此所受損害，亦經由另案（即臺灣臺中地方法院108年度重訴字第494號損害賠償事件）原告對游進亨所提訴訟請求647萬8,000元即可獲得填補。又被告請求給付違約金2,068萬元顯然過高，應依民法第252條規定，酌減至適當金額。爰本於債務人地位，訴請確認系爭支付命令所載債權不存在等語，並聲明：①確認被告就系爭支付命令所載對原告之債權不存在。②本院108年度司執字第31717號強制執行程序應予撤銷。

二、被告則以：

(一)被告為不動產開發商，長期在中部地區購地開發，於107年7月間經由潘勇訓之介紹，與原告及其配偶即訴外人楊正忠洽談購地事宜，當時原告及其配偶表示彰化縣○○鄉○○段895、895-5、910、911、912、913、914、919、922、923、895-3、896-2、896-3、897-2、898-2地號等15筆土地（下稱系爭15筆土地），均為其等夫妻所有，故被告擬簽立1份買賣契約，購買上開土地，作為同一宗土地開發案。嗣於簽約時，被告始知悉雖上開土地均為原告實際所有，然僅系爭10筆土地登記於原告名下，其餘5筆土地（即廣興段895-3、896 -2、896-3、897-2、898-2地號土地，下稱系爭5筆土地，單稱系爭地號土地）則借名登記於訴外人游進亨之名下。基此，被告遂於107年8月21日分別與原告及游進亨，就前述土地簽署不動產買賣契約書，並於同日交付面額1,034萬之支票1紙與原告；嗣於107年11月30日交付面額分別為982萬2,990元及51萬7,010元之支票2紙與原告，並經原告提示兌領完畢，共計已交付原告價金2,068萬元。然原告具有下列違約事由，且無法依債之本旨履行給付，屬給付不能，被告自得擇一依系爭買賣契約第13條、民法第254條、第255條、第256條等規定，解除契約後，請求返還價金。分述如下：

1.原告並未依系爭買賣契約第2條第2項約定，塗銷地上物稅籍，被告亦未曾同意其毋庸立即辦理稅籍滅失。然原告以其缺錢為由，透過潘勇訓向被告請託先行支付備件用印款1,034

萬元，而依約原本須待地上物拆除完畢及同時辦理稅籍滅失完成，暨提供過戶證件後，始得撥付備件用印款。然被告念及買賣情誼且不疑有他，方交付面額合計1,034萬元之支票與原告。

2.依系爭買賣契約之其他特約事項第9點約定，原告需將地上物均拆除。而游進亨名下系爭5筆土地實際上為原告所有，僅借名登記於游進亨名下，原告對該等土地擁有絕對實質的決定權，故原告就游進亨名下系爭895-3地號土地之地上物未拆除完畢，乃違反上述約款。

3.原告明知依系爭買賣契約之其他特約事項第4點約定，於簽約後，不得就系爭15筆土地增加借貸或提供設定抵押權、出租、出典、讓售、擔保等情事或其他擴張信用之行為。詎原告及游進亨竟共同基於違約之意思，共同以系爭895、896-2、896-3、897、897-1、897-2、898、898-1、898-2、910、911、912等地號土地作為擔保品，逕向彰化六信設定擔保債權總額6,720萬元之最高限額抵押權，以擔保其2人對於彰化六信現在及將來所負之債務，原告並將系爭895、910、911、912地號等4筆土地，設定目的為建築房屋之地上權予彰化六信，違反上述約款至明。

4.原告及游進亨名下合計系爭15筆土地，均為原告實際所有，故原告對系爭15筆土地擁有絕對實質決定權，且系爭15筆土地屬於同一宗土地開發買賣，則系爭15筆土地迄今未合併為一筆，原告顯然無法依債之本旨履行給付，自屬給付不能。

5.依系爭買賣契約之其他特約事項第2點明定，原告保證本件買賣標的物係可供建築使用並可申請建築線。又系爭買賣契約之核心主要土地乃系爭895地號土地，然系爭895地號土地並未接臨道路，無法指定建築線。且系爭895地號土地與系爭913地號土地相鄰部份寬度僅1.81公尺，依據建築技術規則第2條第1項：「（私設道路之寬度）基地應與建築線相連接，其連接部份之最小長度應在二公尺以上。基地內私設通道之寬度不得小於左列標準：…四、基地內以私設通路為進

出道路之建築物總樓板面積合計在1000平方公尺以上者，通路寬度為六公尺。…」之規定，該地根本無法申請並指定建築線。原告名下系爭10筆土地須與游進亨名下系爭5筆土地執行合併成1筆，或透過登記於游進亨名下土地，方得申請並指定建築線。惟原告既未將系爭15筆土地合併為1筆，亦無法使用登記於游進亨名下土地，根本無法申請並指定建築線，造成被告無法建築開發使用，原告顯然無法依債之本旨履行給付，自屬給付不能，被告得依民法第256條規定解除契約。

6.依系爭買賣契約第2條第5項之約定，兩造預定於108年2月28日辦妥土地產權移轉完畢，並點交土地與被告。然自107年8月21日兩造訂立系爭買賣契約時起，迄至原告於108年5月9日收受由被告所寄發存證信函時止，原告仍未將系爭10筆土地移轉登記予被告，逾期2個月餘之久，被告自得依民法第255條規定解除契約。

(二)系爭買賣契約第13條前段約定：「甲方違反本契約各條之一者，除退還對乙方所收款項外，應再支付所收到款項相等金額之違約金予乙方。…」。原告已收受價金2,068萬元，然有上述違約情形，被告得依系爭契約第13條前段及民法第260條規定，請求原告給付同額違約金2,068萬元。又被告為不動產開發商，購入原告及游進亨名下系爭15筆土地，為同一宗土地開發案件，旨在興建起造房屋之用，以銷售獲利，且為原告所知悉。就該等土地開發計畫，業已提出建築計畫、銷售計畫概要、財務計畫、綜合評估分析等說明意見及若干土地開發資料，事先預向臺灣土地銀行申請融資，並於108年1月9日接獲臺灣土地銀行授信核定通知書，於108年3月5日與臺灣土地銀行簽立借據及增補契約書，僅餘「對保」作業，須待土地過戶後方可接續進行，足見被告就系爭15筆土地土地已有擬訂既定開發計畫。被告為此籌設銷售接待會館、支出行銷接待中心之租金、人事管銷費用、現場裝修費用等，已支出500餘萬元，然因無土地可供開發興建，不得已

必須關閉，並拆除已設立之接待會館及卸下廣告行銷招牌，致使當地消費者詫異不已而議論紛紛，實已造成被告之商譽受到莫大傷害。被告依財務計畫，原先預期售屋可獲利益至少高達1億0,724萬元，如今均付之一炬。相較於被告所受損害，請求原告給付違約金2,068萬元，絕無過高之情形，自無酌減之必要。

(三)系爭買賣契約業經被告於108年5月7日以寄發存證信函之方式予以解約，被告得依民法第259條規定、同法第179條規定請求原告返還被告先前已支付之價金2,068萬元。又依民法第249條第3款規定，因原告違約致系爭買賣契約不能履行，原告應加倍返還其所受之定金。而系爭買賣契約之定金為1,034萬元，故原告應再返還1,034萬元與被告。再加計被告可請求原告給付之違約金2,068萬元，合計共5,170萬元（計算式：2,068萬＋1,034萬＋2,068萬＝5,170萬）。系爭支付命令上所載之債權（即4,136萬元），既未逾前揭被告對於原告所得請求之範圍，則系爭支付命令所載債權確屬存在，原告所請，並無理由等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造經由潘勇訓仲介，於107年8月21日簽立系爭買賣契約，約定被告以總價1億0,340萬2,000元，買受原告所有系爭10筆土地，斯時系爭919、922、923地號土地設定有擔保債權總金額2,280萬元之最高限額抵押權予彰化六信（登記日期106年4月26日）。

(二)被告於107年8月21日簽約當日，交付面額1,034萬元之即期支票1紙予原告，並已承兌（為簽約金）。

(三)於兩造簽約時，被告同時與游進亨簽立不動產買賣契約書，約定被告以總價3,238萬9,000元，買受游進亨名下系爭5筆土地，被告並已給付游進亨簽約金及用印款647萬8,000元。

(四)被告預計在原告及游進亨所有系爭15筆土地上，興建房屋出售，於簽約後，已承租房屋籌設行銷接待中心，支出相關費用共503萬1,269元，另已向臺灣銀行申請融資貸款。

(五)原告及游進亨於107年9月5日將系爭895、896-2、896-3、897、897-1、897-2、898、898-1、898-2、898-3、898-4、910、911、912地號土地，共同設定擔保債權總金額6,720萬元、擔保債權確定日期137年8月28日之最高限額抵押權予彰化六信。原告於同日另將系爭895、910、911、912地號等4筆土地，設定目的為建築房屋之普通地上權予彰化六信。

(六)原告於107年11月30日以前，已將系爭10筆土地之地上物全部拆除完畢騰空，然未辦理稅籍滅失登記。被告於107年11月30日交付面額分別為982萬2,990元及51萬7,010元（金額共計1,034萬元）、發票日均為107年12月3日之支票2紙與原告，並均已承兌（為備件用印款）。

(七)游進亨名下系爭895-3地號土地上，坐落有住宅及廠房，迄今尚未拆除完畢騰空。

(八)原告於107年12月11日將印鑑證明（107年5月8日核發）、印鑑章、建物土地權狀正本等過戶資料，交付被告指定配合之代書涂詩旋，以辦理土地所有權移轉登記。

(九)被告於108年5月8日寄發彰化荊桐腳郵局第28號存證信函與原告，以原告違約將系爭895、910、911、912地號土地設定最高限額抵押權予彰化第六信用合作社、未將土地上地上物拆除、未完成稅籍滅失註銷及依期辦理土地移轉登記為由，解除買賣契約，並請求返還已收受之簽約金及備件用印款共計2,068萬元，及賠償同額違約金2,068萬元；經原告於108年5月9日收受。

(十)被告於108年5月30日向本院聲請核發支付命令，經本院核發系爭支付命令，命原告給付被告2,068萬元及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及2,068萬元違約金。原告未提出異議，於108年7月1日確定。

(十一)被告持系爭支付命令為執行名義，對原告之財產聲請強制執行，經本院以108年度司執字第31717號清償債務強制執行事件受理中。

(十二)系爭15筆尚未合併為1筆土地。

四、兩造爭執事項：

(一)被告抗辯原告具下列違約事由，其得依系爭買賣契約第13條、民法第254條、第255條規定，解除契約後，請求返還價金，並請求違約金，有無理由？

1.原告未塗銷地上物稅籍。

2.原告實際所有，借名登記於游進亨名下系爭895-3地號土地未清除地上物。

3.原告於簽約後，將系爭895、910、911、912地號土地，設定最高限額抵押權及地上權予彰化六信。

4.原告及游進亨所有系爭15筆土地未合併為1筆土地。

5.原告所有系爭10筆土地距道路出入口過小，致無法供申請建築線及供建築使用。

6.兩造約定於108年2月28日辦理土地移轉登記，然迄至原告於108年5月9日收受被告解除契約函文前，尚未辦妥。

(二)如認定原告違約，被告請求給付違約金2,068萬元，是否過高？原告主張應依民法第252條規定予以酌減，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)被告抗辯原告具下列違約事由，是否可採？

1.未塗銷地上物稅籍部分：

(1)依系爭買賣契約第2條第2項約定：「二、備件用印款：基地上之地上物由賣方全部拆除完畢騰空（同時辦理稅籍滅失完成）後一周內乙方交付新台幣壹仟零參拾肆萬元整（時間依代書作業流程）甲方出具印鑑證明、印鑑章、建物土地權狀正本交付乙方並配合代書於產權過戶文件用印以便辦理產權移轉登記」等語（見本院卷一第55頁），可知兩造係約定以原告拆除、騰空地上物，並辦理稅籍滅失完成後1周內，為被告給付備件用印款1,034萬元之條件及期限。

(2)查原告於107年11月30日以前，已將系爭10筆土地之地上物全部拆除完畢騰空，然迄今尚未辦理稅籍滅失登記等事實，固為原告所是認。惟被告於107年11月30日即交付面額分別為982萬2,990元及51萬7,010元，面額共計1,034萬元之支票

2紙與原告，並均已承兌，用以給付上開1,034萬元備件用印款之事實，為兩造所不爭執。且被告自陳其本應待原告將地上物拆除完畢騰空，及同時辦理稅籍滅失完成後，始得撥付備件用印款，然念及買賣情誼，先行給付等語，堪認被告應有同意原告無須於拆除地上物之同時，立即辦理稅籍滅失之意思。被告復未舉證證明其嗣後有訂定期限，催告原告履行塗銷地上物稅籍之義務，是被告辯稱原告未塗銷地上物稅籍，係違反兩造間買賣契約約定，尚不可採。

2.游進亨名下系爭895-3地號土地未清除地上物部分：

(1)查游進亨名下系爭895-3 地號土地上，坐落有住宅及廠房，迄今尚未拆除完畢騰空乙情，為兩造所不爭執。然遍觀系爭買賣契約書之內容（見本院卷一第55至61頁），並無約定原告需負責或擔保游進亨名下土地之地上物清除、騰空之記載。且證人游進亨到庭證述：兩造並無約定原告亦需負責將伊名下土地之地上物拆除完畢，係伊要負責拆除，將素地交與被告等語（見本院卷二第18頁）。核與證人潘勇訓到庭證稱：兩造簽約時，並未約定原告需負責將游進亨名下土地之地上物拆除完畢，而係約定由游進亨於3個月內負責拆除地上物等語一致（見本院卷二第14頁），可認游進亨名下系爭895-3地號土地未清除地上物乙情，與原告無涉，是被告抗辯原告未將游進亨名下系爭895-3地號土地之地上物拆除完畢，乃違反系爭買賣契約之其他特約事項第9點約定云云，即無足採。

(2)被告雖辯稱系爭5筆土地實際上為原告所有，僅借名登記於游進亨名下，原告對該等土地擁有絕對實質的決定權，其未系爭895-3地號土地之地上物未拆除完畢，乃違反系爭買賣契約之其他特約事項第9點約定等語。然據證人游進亨到庭證稱：系爭5筆土地屬伊所有，伊與原告間並無借名登記關係存在（見本院卷二第18頁）。證人潘勇訓亦陳稱：兩造及游進亨係同時簽訂2份買賣契約，系爭15筆土地之價金係一起決定的，因游進亨名下土地上有房屋，所以才會分開簽訂

買賣契約。當時兩造並未提及游進亨名下土地係借名登記等語（見本院卷二第14頁），是被告抗辯系爭5筆土地為原告實際所有，尚難採認。且被告自陳系爭買賣契約係由其委託代書擬定、修改（見本院卷二第22頁），倘被告所述原告與游進亨間具有借名關係乙節為真，則其於擬定買賣契約時，理應於契約書中明訂原告需負責拆除系爭5筆土地之地上物，然其並未為之，益認被告抗辯原告與游進亨間就系爭5筆土地具借名登記關係存在，依約需拆除上開土地地上物云云，不足採認。

3.原告於簽約後將系爭895、910、911、912地號土地，設定最高限額抵押權及地上權予彰化六信；

(1)查原告與游進亨於兩造簽約後，於107年9月5日將系爭895、896-2、896-3、897、897-1、897-2、898、898-1、898-2、898-3、898-4、910、911、912地號等14筆土地，共同設定擔保債權總金額6,720萬元、擔保債權確定日期137年8月28日之最高限額抵押權予彰化六信，原告並將系爭895、910、911、912地號等4筆土地，設定目的為建築房屋之普通地上權予彰化六信等事實，為兩造所不爭執。而依系爭買賣契約之其他特約事項第4點明定：「4、甲方保證本件買賣標的絕無任何租賃、無償借用等情事，於簽約後並不得就買賣標的增加借貸或提供設定抵押權、出租、出典、讓售、擔保等情事或其他擴張信用之行為。」，則原告於簽約後，將其出售與被告之系爭895、910、911、912地號土地，設定最高限額抵押權與彰化六信，以擔保原告對彰化六信現在及將來所負債務，並設定目的為建築房屋之地上權與彰化六信，造成被告將來縱使取得土地所有權，亦有無法建築房屋使用，或遭彰化六信行使抵押權之高度風險，是原告上開所為，顯然已違反上述約款甚明。

(2)原告雖主張依系爭買賣契約第4條約定：「登記完畢：交付6,721萬元（時間依代書作業流程）甲乙雙方同意以本約買賣標的向金融機構辦理貸款以支付本期款，並於所有權移轉

登記之同時併案辦理抵押設定，於登記完成後（但須於賣方抵押權塗銷完畢後支付此款）5日內給付本期款。」，足見原告以買賣標的設定抵押權，並非系爭買賣契約第4條所禁止，該條僅約定於原告塗銷抵押權後，被告始支付登記完畢款6,721萬元而已云云。然上開契約條款，乃約定兩造同意由被告以買賣標的即系爭10筆土地，向金融機構辦理貸款，用以給付原告6,721萬元價金，而被告於取得土地所有權之同時，需將該等土地向金融機構辦理抵押權設定，以取得貸款金額交付與原告，並非約定原告於簽約後得設定抵押權甚明。至上開約款雖記載「於賣方抵押權塗銷完畢後支付此款」等語。然查，兩造簽約時，原告所有系爭919、922、923地號土地，設定有擔保債權總金額2,280萬元之最高限額抵押權予彰化六信乙節，為兩造所不爭執。是綜觀系爭買賣契約之內容，既於其他特約事項第4點明定，原告於簽約後不得就買賣標的增加借貸或提供設定抵押權，則兩造間真意應係，原告將系爭919、922、923地號土地所設定擔保債權總金額2,280萬元之最高限額抵押權予以塗銷登記後，被告始支付該期6,721萬元款項，而非意指原告得於簽約後設定抵押權，再辦理塗銷登記後，由被告給付上開款項，至為顯然。是原告此部分主張，顯不足採。

(3)原告雖又主張因兩造就系爭買賣契約並未辦理履約保證，原告因恐土地過戶後，被告即違約不給付價金，進而出脫土地，遂設定上開最高限額抵押權及地上權予彰化六信，此舉目的僅為保護原告，乃實務所常見，自無違約可言。且本件買賣總價為1億0,340萬2,000元，被告給付簽約金、備件用印款及完稅款共計3,102萬元與原告後，尚餘7,238萬2,000元未給付，即便原告設定擔保數額6,720萬元之抵押權，亦不會損害被告。又被告依系爭買賣契約第2條第4款約定，給付登記完畢款6,721萬元與原告時，原告須先塗銷抵押權，亦即以被告應給付原告之6,721萬元，清償上開抵押債權6,720萬元後，原告即可塗銷抵押權，被告再交付1 萬元與原告，

自不會有契約無法履行之情形云云。然查，兩造於系爭買賣契約第4 條約定，於原告移轉土地並塗銷抵押權登記後，被告始需給付第四期款6,721萬元，並非原告得待被告付款後，再為抵押權塗銷登記，故原告所陳因恐土地過戶後，被告即違約不給付價金，遂設定上開最高限額抵押權之動機，顯然與兩造約定內容不符。況且，原告若就被告將來履約與否具有疑慮，理應於磋商買賣時，提出履約保證程序之要求，或於簽訂買賣契約時，增列土地移轉登記限制或違約金約定，以保障自身權利，然其捨此不為，於簽約後，始為上述違約行為，並執前詞正當化自身違約行為，要無可採。

4.原告未將系爭15筆土地合併為一筆土地部分：

(1)被告辯稱系爭15筆土地均為原告實際所有，且該等土地屬於同一宗土地開發買賣，則系爭15筆土地迄今未合併為一筆，原告顯然無法依債之本旨履行給付，自屬給付不能等語。原告則陳稱系爭買賣契約並未約定由原告將其及游進亨所有系爭15筆土地合併為1 筆土地，且被告取得上開土地後，合併為整筆土地，乃輕易之事。被告因游進亨違約，未取得系爭5筆土地，致無法合併上開土地，自不可歸責於原告等語。

(2)依系爭買賣契約之其他特約事項第9點、第2條第3項約定：「上述土地需辦理合併為一筆，之後申請鑑界、騰空點交予買方，且地上物均需拆除，合併、鑑界、滅失之費用由賣方支付，上述流程皆完成時，買方再行支付完稅款。」、「乙方（即被告）需配合辦理土地合併後再申請鑑界及報稅，待稅單核發後一週內，乙方交付新台幣壹仟零參拾肆萬元整，...」（見本院卷一第55至61頁），可知兩造約定由賣方即原告辦理土地合併。又兩造均不爭執被告預計在原告及游進亨所有系爭15筆土地上，興建房屋出售乙情。且依證人潘勇訓證稱：兩造及游進亨係同時簽訂2份買賣契約，系爭15筆土地之價金是一起決定的，因游進亨所有部分土地上有房屋，才會分開簽訂2份買賣契約。簽約時，原告及游進亨有講到這些土地要合併成1筆，所以價格才要一起計算。被告當

時有講到要合併為1筆土地，才有辦法建築房屋，賣方有說他們會處理好等語（見本院卷二第13頁）；證人游進亨亦證稱：被告於107年8月21日簽約時，有要求伊跟原告負責辦理土地合併等語（見本院卷二第17頁）。核以被告與游進發簽訂之買賣契約其他特約事項第9點、第2條第3項，亦與系爭買賣契約為相同之辦理合併約定（見本院卷一第109至113頁），堪認兩造確有約定原告及游進亨需負責辦理系爭15筆土地合併事項。是被告抗辯，原告未辦理土地合併，已違反系爭買賣契約之約定，應堪採信。至證人游進亨雖證稱：伊認為土地過戶與被告後，被告不可能再將全部權狀交給我們辦理，故於107年11月14日第二次協議時，合意由被告自行辦理等語（見本院卷二第17頁）。然證人游進亨就買賣土地辦理合併之責任歸屬，與被告利害關係對立，且觀諸原告及游進亨分別與被告於107年11月14日簽訂之土地買賣合約附約（見本院卷一第63、117頁），並未見改由被告辦理土地合併之記載，原告或證人游進亨復未提出其他證明為佐，是其此部分證述，尚難採認。

5.系爭10筆土地無法供申請建築線及供建築使用部分：

(1)被告辯稱兩造均認系爭15筆土地屬於同一宗土地開發買賣，則該等土地既未合併為一筆，復因登記於原告名下之系爭895地號土地距離道路之出入口過小，導致無法供申請指定建築線及可供建築使用，造成被告無法建築開發使用等語，為原告所否認，陳稱被告乃購買原告及游進亨所有系爭15筆土地，並非僅買受原告所有系爭895地號土地，亦非因系爭895地號土地未接臨道路，而無法指定建築線。被告取得系爭15筆土地後，自可指定建築線。且被告為專業之建築公司，於買受土地前，當然已做過評估，自然不會有無法供申請建築線及供建築使用之情形等語。

(2)系爭契約之其他特約事項第2點規定：「2、甲方保證本約買賣標的物係可供建築使用並可申請建築線。」，又依建築技術規則第2條第1項規定：「基地應與建築線相連接，其連接

部份之最小長度應在二公尺以上。」，查兩造均不爭執被告預計在原告及游進亨所有系爭15筆土地上，興建房屋出售。觀諸被告所提平面配置圖及地籍圖謄本所示（見本院卷一第1498、237、313頁），被告預計於系爭15筆土地合併後，以基地內私設6米通路，連接至8米寬社斗路1段之對外計畫道路。而原告所有系爭895地號土地並未與道路相鄰，需經由其所有系爭913地號土地及游進亨所有系爭895-3地號土地，始得通行至社斗路1段。則原告及游進亨未依約將系爭15筆土地辦理合併，致上開土地無法申請建築使用，有違系爭契約之其他特約事項之第2點規定，故被告辯稱原告具上開違約事由，亦屬可採。

6.系爭10筆土地未於108年2月28日前，移轉登記與被告之部分：

被告抗辯依系爭買賣契約第2條第5項之約定，兩造預定於108年2月28日辦妥土地移轉登記，然原告於107年12月11日僅提供107年5月9日核發之印鑑證明，未提供3個月內之印鑑證明，致被告無法辦理系爭10筆土地過戶手續，且原告迄至108年5月9日收受被告解除契約函文前，均未辦妥云云。然查，依系爭買賣契約第2條第2項後段約定：「.....甲方出具印鑑證明、印鑑章、建物土地權狀正本交付乙方，並配合代書於產權過戶文件用印以便辦理產權移轉登記。」，足見其等約定於原告交付辦理土地移轉登記所需資料及配合用印後，由被告自行辦理移轉登記。而原告於107年12月11日即已依約將印鑑證明、印鑑章、建物土地權狀正本等資料，交付被告指定之代書涂詩旋，以辦理土地移轉登記等事實，為兩造所不爭執。且依土地登記規則第41條第10款規定：「申請登記時，檢附登記原因發生日期前1年以後核發之當事人印鑑證明者，當事人得免親自到場。」，是原告於107年12月11日提供107年5月9日核發之印鑑證明，已合於上開規定，原告自已履行上開約款所定義務，被告得自行辦理土地移轉登記，可見系爭10筆土地未於108年2月28日前辦畢移轉登記，

乃因被告之行為所致，被告辯稱原告具有上述違約事由，即難採認。

(二)系爭買賣契約第13條約定：「甲方（即原告）違反本契約各條之一者，除退還對乙方（即被告）所收款項外，應再支付所收到款項相等金額之違約金予乙方。乙方違反本契約各條之一者，甲方得沒收乙方既付之全部金額，並不經催告解除本契約，雙方絕無異議。」（見本院卷第57頁），可知兩造已明文約定，於一方具有任一違約事由時，他方即得不經催告解除契約。查原告於簽約後，將系爭895、910、911、912地號土地設定最高限額抵押權予彰化六信用，且未辦理土地合併，致被告無法建築使用，乃違反系爭買賣契約之其他特約事項第2點、第4點、第9點約定，業經認定如前。又被告於107年8月21日簽約當日交付面額1,034萬元之即期支票1紙予原告；復於於107年11月30日交付面額分別為9,822,990元及517,010元之支票2紙予原告，並均已承兌，合計已交付2,068萬元等情，為兩造所不爭執。是被告依上開規定，於108年5月8日寄發存證信函與原告，解除系爭買賣契約後，請求原告返還已收受價金2,068萬元，並給付同額違約金2,068萬元，即屬有據。被告另抗辯得依民法第254、255條、第256條等規定解除契約等部分，均無庸審酌，併予敘明。

(三)原告請求法院依民法第252條規定，酌減違約金，有無理由？

1.違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。是除當事人另有約定外，契約所定違約金性質，原則上屬損害賠償總額之預定。查系爭買賣契約第13條約定：「甲方（即原告）違反本契約各條之一者，除退還對乙方（即被告）所收款項外，應再支付所收到款項相等金額之違約金予乙方。」，並未約

定該條款所稱違約金為懲罰性違約金，復未有兩造得另行請求損害賠償之記載，足認該條所定違約金性質，屬損害賠償總額預定型違約金。

2.約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦定有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。倘當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具懲罰之色彩，初與債務人主觀之歸責事由無關。又關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利益（民法第216條第1項參照），故法院對於損害賠償額預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院96年度台上字第107號、105年台上字第2289號判決意旨參照）。

3.查被告預計在原告及游進亨所有系爭15筆土地上，興建房屋出售獲利，於簽約後，已承租房屋，籌設行銷接待中心，支出相關費用共計503萬1,269元，另已向臺灣銀行申請融資貸款等事實，為兩造所不爭執。又依被告向臺灣銀行申辦貸款時所提建築計畫、銷售計畫概要、財務計畫及建築平面配置圖所載（見本院卷第229至237頁），被告預計在系爭15筆土地上，興建43戶連棟透天3層樓建物，預估可銷售30戶、金額共31,860萬元。然被告自陳其尚未開始進行預售屋銷售作業等語（見本院卷二第21頁），則被告確否得達成上開預定銷售目標，尚屬未定。考量現今社會經濟景氣，不動產交易市場並非活絡，是認被告因原告不履行契約所受積極損害（即被告已支出之費用503萬1,269元），再加計被告因無法興建房屋出售獲利所受消極損害，參以兩造尚屬履約初期，系爭10筆土地總價金為1億0,340萬2,000 元，被告請求原告給

付違約金2,068萬元，已近總價金20％，且被告亦已另案訴請游進亨給付違約金，故認被告請求原告給付違約金2,068萬元尚屬過高，應酌減至1,000萬元，較為適當。

(四)至被告抗辯，因原告違約致系爭買賣契約不能履行，依民法第249條第3款之規定，原告應加倍返還其所受之定金，而系爭買賣契約之定金為1,034萬元，故原告應再返還1,034萬元與被告。再加計被告可請求原告返還之價金及給付違約金，共計5,170萬元，系爭支付命令上所載債權4,136萬元，未逾被告對原告所得請求之範圍，則系爭支付命令所載債權確屬存在云云。然依被告所提系爭支付命令聲請狀所載（見該卷宗第3頁背面），被告乃請求原告於解除契約後，返還已受領價金2,068萬元，及依約給付違約金2,068萬元。則被告所述原告應加倍返還所受定金之請求，並非其所聲請系爭支付命令之請求內容，亦即非屬本件原告訴請確認債權不存在之範圍，被告自不得執此抗辯對於原告就系爭支付命令之債權存在，是以，被告上開所辯，係不足採。

六、綜上所述，被告依系爭買賣契約第13條約定，得請求原告返還被告已給付價金2,068萬元及違約金1,000萬元。從而，原告請求確認被告就系爭支付命令所載債權，於超過2,068萬元及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息及1,000萬元違約金部分不存在，於法有據，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　21　　日

民事第三庭　　法　官　鍾孟容

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　109　　年　　2　　月　　21　　日

書記官　林婷儀