臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第200號

原　　告　凌大賢
訴訟代理人　劉祥墩律師
　　劉宇倢律師
　　張雅喻律師
被　　告　德美建設有限公司
兼　　上
法定代理人　薛義益

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於中華民國109 年6 月9 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：

㈠原告就新北市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地）於民國106 年2 月10日分別與被告德美建設有限公司（下稱德美公司）簽訂房屋（預定）買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約）、與被告薛義益簽訂土地（預定）買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約），以期購買被告德美公司預定興建「新莊復興路建案」社區之不動產，原告依系爭房屋買賣契約第6 條約定給付房屋總價新臺幣（下同）5,000 萬元，並依系爭土地買賣契約第4 條約定給付土地總價5,000 萬元。依系爭房屋買賣契約第11條（第1 款）約定，被告德美公司應「依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、天然瓦斯後，通知甲方（即原告）於七日內進行驗屋，甲方就本戶房屋有瑕疵或未盡事宜，得一次詳細載明於交屋驗收單，由乙方（即被告德美公司）限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留房地百分之__作為保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。倘若甲方未於期限內進行驗屋則視為驗屋完成。」故被告德美公司依系

爭買賣契約約定應負有完成建築工程並交付予原告之給付義務。而原告與被告薛義益所簽訂之系爭土地買賣契約目的即在取得被告德美公司建造完成之房屋與其所坐落之土地，以期充分利用不動產達其經濟效益，故系爭土地買賣契約第6條第1款約定，被告薛義益應「於甲方（即原告）完成本契約第5條付款（交屋款除外）同時將土地產權登記予甲方，其申報土地移轉現值依使用執照核發日之當年度公告現值為準。」被告薛義益亦迄未辦理系爭土地所有權變更登記，復因其個人債務，致使該土地經臺灣臺北地方法院民事執行處以106司執全助慧字第1346號執行命令、107司執助慧字第4042號執行命令、108司執助慧字第9455號執行命令扣押其信託受益權，臺灣新北地方法院民事執行處亦以108年9月19日新北院輝108司執喜字第116927號函查封登記在案，更無履行其給付義務之可能。

㈡查本件「新莊復興路建案」建築執照所載竣工期限為開工之日起45個月，且依勘驗紀錄表可知該建案已於103年5月9日開工，依法應於106年至107年間完工，然迄今仍遲未有完工跡象，被告德美公司既已逾越建照執照期限，則顯見其已無依約交付建物之可能，當屬給付不能，故原告於109年2月15日委請律師以律師函表示原告依民法第226條第1項、第256條規定解除兩造間契約，並催告渠等於7日內給付違約金，詎經被告2人於109年2月17日收受後均未置理。復查，系爭房屋買賣契約第16條違約處罰、第20條第4款連帶責任約定：「…解約時乙方（被告德美公司）應退還甲方已繳之房屋價款外，如有遲延利息應一併退還，並應賠償依房屋總價百分之15計算之違約金予甲方，但該賠償金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」、「本契約房屋之土地由甲方所簽訂之『新莊復興路建案』社區『土地（預定）買賣契約書』具有連帶關係，兩件契約相互關連，一方對任何一契約有發生違約時，同意視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除其效力均及於兩契約全部之解除。」系爭土地土

地買賣契約第10條亦規定違約金為土地買賣總價百分之15，是參諸本件兩造間房屋買賣總價與土地買賣總價各為5,000萬元，被告2人自應連帶給付原告違約金1,500萬元【計算式：（5,000萬元x 15％）+（5,000萬元x 15％）＝1,500萬元）。爰依系爭房屋買賣契約第16條、第20條第4款約定、系爭土地買賣契約第10條約定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應連帶給付原告1,500萬元，及自109年2月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；原告願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：本件「新莊復興路建案」已完成百分之90，但目前無法完工，因原本建案完工可以有12億元之價值，但接手者僅願出價6億至6億5千萬元等語為辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、查原告主張其於106年2月10日分別與被告德美公司、薛義益簽訂系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，購買被告德美公司預定興建「新莊復興路建案」社區之不動產，原告已依約定給付房屋、土地總價各5,000萬元，被告德美公司依系爭土地買賣契約第11條約定應負有完成建築工程並交付予原告之給付義務，被告薛義益依系爭土地買賣契約第6條第1款約定亦有將系爭土地所有權變更登記予原告之義務，惟「新莊復興路建案」之竣工期限為開工之日起45個月，且該建案已於103年5月9日開工，依法應於106年至107年間完工，然迄今仍遲未有完工跡象，被告德美公司已逾越建照執照期限，而無依約交付建物可能，屬給付不能，原告乃於109年2月15日委請律師以律師函表示依民法第226條第1項、第256條規定解除兩造間契約，並催告被告於7日內給付違約金，而被告2人已於同年月17日收受律師函等情，業據提出系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約、土地登記第二類謄本、新北市政府工務局103莊建字第00033號造執照、律師函及郵件回執、郵件查詢結果等件影本為證，並為被告所不爭執，自堪信此部分事實為真實。

五、本院得心證理由：

㈠按「（第1項）當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。（第2項）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條定有明文。違約金係當事人約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰金或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的（最高法院68年台上字第3887號判例意旨參照），故違約金之成立及其範圍必須本於當事人之約定，如未約定於何種債務不履行時應支付違約金者，債權人即不得請求債務人給付違約金。

㈡經查，系爭房屋買賣契約第16條「違約處罰」之第1款約定：「乙方（即被告德美公司）違反第8條第1款、第10條第2款約定，甲方（即原告）得解除本契約；乙方違反第16條第1款約定及民法『賣方之瑕疵擔保責任』規定，甲方得依法解除本契約。解約時乙方應退還甲方已繳之房屋價款外，如有遲延利息應一併退還，並應賠償依房屋買賣總價百分之15計算之違約金予甲方，但該賠償金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」第20條「連帶責任之約定」之第4款約定：「本契約房屋之土地由甲方所簽訂『新莊復興路建案』社區『土地（預定）買賣契約書』具有連帶關係，兩件契約相互關連，一方對任何一契約有發生違約時，同時視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除其效力均及於兩契約全部之解除。」系爭土地買賣契約第10條「違約處罰」之第1款約定：「乙方（即被告薛義益）違反第7條第2款及第9條第1、2款約定，甲方（即原告）得解除本契約。解約時乙方應退還甲方已繳之土地價款外，並應賠償依土地買賣總價百分之15計算之違約金予甲方，但該賠償金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」（見本院卷第33至34頁、第36頁

、第61頁），足見被告德美公司如有原告所指違反系爭買賣契約第11條第1 款約定之情形，因系爭房屋買賣契約第16條第1 款「違約處罰」條款，並未將被告德美公司有此種違約之情形約定在內，原告即不得依系爭房屋買賣契約第16條第1 款約定請求被告德美公司給付違約金。原告雖另主張：系爭房屋買賣契約第16條第1 款記載「乙方違反第16條第1 款約定」部分應屬誤載，締約兩造之真意係在被告未履行契約所約定義務時，賦予原告解釋並請求違約金之權利，意即被告如違反民法債務不履行之規定時，原告得解除契約並得請求依房屋總價百分之15計算之違約金，而被告已自承建案無法完成，原告委請律師函告被告2 人解除系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約，並請求違約金，當屬有據云云，然違約金條款內容須由當事人約定於何種債務不履行狀況時，始得加以請求，已詳如前述，茲本件兩造既未於契約內約定「被告如違反民法債務不履行之規定時，原告得解除契約並得請求依房屋總價百分之15計算之違約金」，原告自不得以自行解釋方式，主張其得依前揭條款請求被告2 人給付違約金，故原告上開主張並非可採。

六、綜上所述，被告德美公司固未能完成「新莊復興路建案」，無法依約交付建物予原告，而有給付不能之情事，惟兩造就此債務不履行之違約情形，並未約定違約金，原告當無從請求被告給付違約金。從而，原告依系爭房屋買賣契約第16條、第20條第4 款約定、系爭土地買賣契約第10條約定，請求被告連帶給付1,500 萬元，及自109 年2 月25日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為無理由，應予駁回；其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　23　　日

民事第四庭　　法　官　高文淵

上列正本係照原本作成

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

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　23　　日

書記官　廖美紅