臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第299號

原　　告　陳長麟
訴訟代理人　陳志揂律師
複代理人　　洪崇遠律師
被　　告　琦曜建設事業股份有限公司
法定代理人　邱蔓鈞（原名邱秀芬）
被　　告　邱水成

上列當事人間請求給付違約金等事件，於民國108 年11月28日辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告琦曜建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹仟壹佰柒拾陸萬壹仟參佰伍拾元，及其中新臺幣玖佰零玖萬玖仟元部分，自民國一百零八年六月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告邱水成應給付原告新臺幣壹仟壹佰柒拾陸萬壹仟參佰伍拾元，及其中新臺幣玖佰零玖萬玖仟元部分，自民國一百零八年八月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、第一項、第二項所命之給付，如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告琦曜建設股份有限公司、邱水成負擔十之六，餘由原告負擔。

六、本判決第一、二項，於原告以新臺幣參佰玖拾貳萬肆佰伍拾元各為被告琦曜建設股份有限公司、邱水成供擔保後，得假執行。但若被告琦曜建設股份有限公司、邱水成各以新臺幣壹仟壹佰柒拾陸萬壹仟參佰伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查原告起訴時以琦曜建設事業股份有限公司（下稱琦曜公司）、邱蔓鈞及邱水成為被告，嗣於民國108年8月13日言詞辯論期日以言詞撤回對於邱蔓鈞之起訴（見本院卷第102頁），並經邱蔓鈞本人同意，核原告撤回邱蔓鈞之部分，於法並無不合，應予准許，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

原告於104年6月5日與被告琦曜公司之法定代理人邱蔓鈞（原名邱秀芬）簽訂「中平案預定認購契約書」（下稱系爭預定認購書），約定由原告委託邱秀芬與被告琦曜公司簽訂契約，原告可認購坐落於桃園市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）及其上建案編為A1-9樓、地下室編號為B1-35、B1-40之房屋與汽、機車停車位。而原告自簽訂系爭預定認購書後，共給付房、地款項共新臺幣（下同）747萬9,000元。後待房屋興建完成後，原告即要求被告琦曜公司與原告簽立契約，嗣於107年11月20日被告琦曜公司及邱水成分別與原告簽立系爭房屋買賣契約書及系爭土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原告買受系爭土地之應有部分及其上桃園市○○區○○段○○○○○號（即門牌號碼為桃園市○○區○○○街○○號9樓）之房屋及上開地下停車位（下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱為系爭房地），再加購地下室車位B1-46，約定買賣契約總價為1,774萬9,000元。嗣原告於107年10月13日，再將加購車位價款155萬元款給付予被告，至此原告共計給付902萬9,000元（747萬9,000元＋155萬元＝902萬9,000元）。

後原告多次聯繫被告琦曜公司及邱水成，並請求其履行買賣契約，將系爭房地所有權移轉登記辦理過戶予原告，原告亦於107年11月7日，應被告琦曜公司及邱水成之要求，再給付過屋款17萬元予被告，然被告琦曜公司及邱水成於收取上

開款項後，雖有委託代書辦理完稅手續，然自辦妥相關完稅手續後，被告琦曜公司及邱水成卻無故拒絕配合用印辦理過戶，導致現仍未將系爭房地移轉登記過戶予原告。而按兩造所簽訂之房屋買賣契約第10條第3項及土地買賣契約第9條第3項約定：「乙方如有違約不賣或不履行契約義務致甲方不能取得完整不動產時，即視為乙方違約，甲方得限期催告履行契約或表示解除契約，同時乙方應將所收之價款加倍返還作為違約罰金」，然原告已多次請求被告等履行契約，卻遲未獲回應，甚至被告等至今仍拒絕配合辦理過戶，故原告爰以本起訴狀之送達被告，作為解除契約之意思表示，並請求被告等返還已給付之買賣價金919萬9,000元（902萬9,000＋17萬元＝919萬9,000）及加倍給付同額之違約金919萬9,000元，共計1,839萬8,000元。

並聲明：　被告應各給付原告1,839萬8,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。　前項所命之給付，如任一被告為給付時，他被告於其給付範圍內，免除給付責任。　原告願供擔保，請准宣告假執行。　訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：被告琦曜公司已經停業，公司資產亦已被假扣押。又應該歸還的錢沒有這麼多，因為原告的房子有貸款，但是貸款的錢並沒有撥入應繳帳戶內，所以縱使要歸還也沒有這麼多。並主張違約金部分過高，認並非被告不願意過戶，係因公司財務發生狀況，以至於無法辦理過戶，且原告一直沒有辦理貸款，導致無法照正常程序過戶，故認原告主張之違約金部分過高。並聲明：　請求駁回原告之訴及其假執行之聲請。　訴訟費用由原告負擔。　如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項

原告與琦曜公司之法定代理人邱蔓鈞及被告二人分別於104年6月5日、107年11月20日及107年10月8日，就系爭房地分別簽訂系爭預定認購書、系爭房屋、土地買賣契約書與

加購車位付款證明書，最後約定房屋與土地總價金分別為798萬7,000元、976萬2,000元，合計為1,774萬9,000元（含停車位之價款，計算式為：798萬7,000元＋976萬2,000元＝1,774萬9,000元），此有該契約書附本院卷第17頁至第66頁。

原告於簽訂系爭預定認購書後，已給付被告琦曜公司及邱水成房屋款項為747萬9,000元（包含前期繳款337萬5,000元、富邦支票100萬元、成功郵局匯款97萬元、收支票款213萬元及現金4,000元），嗣於107年10月8日再給付加購車位款項155萬元，並於107年11月6日給付17萬元過屋款，總計已給付被告等之款項為919萬9,000元，業據原告所提出系爭預定認購書及收據在卷可稽（見本院卷第16頁至21頁、第63頁及第65頁），且為被告邱水成於本院審理中確認無誤（參本院卷第130頁至第131頁）。

被告於收受原告給付17萬元過屋款後，已返還原告10萬元，由原告繳納契稅與相關規費，並由原告辦理完稅手續，有該繳款書附本院卷第71頁可參，且為原告所不爭執，參本院卷第131頁筆錄所載。

四、原告主張被告無端拒絕辦理系爭房地所有權移轉登記，經原告多次請求被告等履行契約，卻未獲回應，爰依系爭房地買賣契約約定，以起訴狀繕本之送達為解除買賣契約之意思表示，並據以請求被告返還已給付之買賣價款919萬9,000元，併另給付違約金919萬9,000元等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件厥應審究者為：　原告主張解除系爭房地買賣契約是否合法？　原告請求被告返還已付價款及賠償違約金，有無理由？　被告主張兩造約定之違約金過高，應予酌減，有無理由？茲論述如下：

原告主張解除系爭房地買賣契約是否合法？

依系爭房屋買賣合約第3條：「付款約定：本買賣應支付之各次價款，於左列付款期別表所定期間，買方以各付款日當天之支票尾款應以臺支本票或現金交付賣方。第一款簽約款

：361 萬3,000 元。第二款完稅備證款：0 元。第三款尾款，437 萬4,000 元」、第5 條第1 項：「雙方應於第2 期付款同時將移轉登記所須交付之文件書類備齊並加蓋印章交予承辦地政士專責辦理。」及第10條第3 項約定：「乙方如有違約不賣或不履行契約義務致甲方不能取得完整不動產時，即視為乙方違約，甲方得限期催告履行契約或表示解除契約，同時乙方應將所收之價款加倍返還作為違約罰金」。另系爭土地買賣合約第3 條則約定：「付款約定：本買賣應支付之各次價款，於下列付款期別表所定期間，甲方以各付款日當天之支票尾款應以臺支本票或現金交付賣方。第一款簽約款，新臺幣441 萬6,000 元。第二款完稅備證款，0 元。第三款尾款，新臺幣534 萬6,000 伍佰參拾肆萬陸仟元整。」（見本院卷第39及43頁、第53頁，系爭土地買賣合約第5 條第1 項及第9 條第3 項亦有類系爭房屋買賣合約第5 條第1 項及第10條第3 項之約定，見本院卷第53及57頁）。準此，依系爭房屋及系爭土地之買賣契約第5 條第1 項約定，被告琦曜公司及邱水成本應於原告給付系爭房屋及土地之簽約款及完稅備證款後，即將移轉登記所需交付之文件備齊並加蓋印章交予承辦地政士專責辦理所有權移轉登記，若未協同原告辦理所有權移轉登記，應為不履行系爭房屋及土地契約之義務，而致原告無法取得完整之不動產，則視為被告等人違約，原告即得因此解除系爭房地之買賣契約。

經查，據系爭房屋及土地買賣合約約定，可知原告於給付系爭房屋簽約款及完稅備證款總計361 萬3,000 元及系爭土地簽約款及完稅備證款總計441 萬6,000 元，共計802 萬9,000 元（361 萬3,000 元＋441 萬6,000 元＝802 萬9,000 元）後，被告琦曜公司及邱水成即應將移轉土地及房屋所有權登記所需交付之文件備齊並加蓋印章交予承辦地政士專責辦理。而原告於辦理完稅手續前，即已給付被告系爭房地之買賣價金為902 萬9,000 元，已如上開不爭執事項所述，又據原告所提出桃園市政府地方稅務局土地增值稅免稅證明書、

107 年契稅繳款書、108 年房屋稅繳款書及印花稅大額憑證應納稅額繳款書（見本院卷第67至77頁），可知原告復就系爭房地辦理完稅手續，是被告等本應協助原告辦理系爭房地所有權之移轉登記。然參以系爭房地之第一類登記謄本，其上顯示系爭土地及房屋之所有權人，仍分別為被告邱水成與琦曜公司，可認被告二人迄今仍未協助原告辦理系爭房地之所有權移轉登記，致原告遲遲無法取得系爭房地之所有權，應認原告確無法取得完整之不動產，依上開契約之約定，視為被告等人違反兩造間之契約，原告因此得表示解除契約。至被告邱水成雖辯稱琦曜公司於系爭房屋架構完成時，曾向原告提出系爭房地過戶之事宜等語；惟原告就此已主張因當時系爭房屋內部裝潢尚未完成，尚有部分仍未滿足原告之要求，故尚未辦理過戶，但後來有找代書辦理過戶，並繳納相關之稅捐，但無法過戶等語（參本院卷第143 頁），而被告對於原告取回之10萬元後有用以繳納相關契約及相關規費部分，亦自承在卷（參本院卷第131 頁），足認原告並無拒不配合辦理過戶之意思，故可認系爭房地未能移轉所有權登記，並非可歸責於原告，被告該部分所辯，不足採信。又原告已主張以起訴狀繕本送達作為解除契約之意思表示，而該起訴狀已分別於108 年6 月24日、108 年8 月22日合法送達被告二人，此有該送達回證附本院卷第95頁、第111 頁。是該房地買賣契約，確已合法解除。

原告得否請求被告琦曜公司及邱水成返還已付價款及違約金？

被告2 人就違約之契約解除義務，應負不真正連帶責任：

按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係（最高法院90年度台上字第1779號判決意旨參照），其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準。即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，其

個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其命運（司法院院字2287號解釋參照）。另按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法院101 年度台上字第367 號判決意旨參照）。再按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之。受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，此為民法第259 條第1 、2 款所明定。

查系爭房屋合約第13條第3 項約定：「本合約不得單獨成立，應與本戶房屋之買賣契約書及其有關附件共同簽署，並應併履行始生效力，其解除合約時亦同。」，系爭土地契約第11 條 第3 項亦有此約定（見本院卷第45頁、第57頁），堪認系爭房地合約具連帶不可分性，應共同履行，如有任一契約無法履約，即不能達契約目的，應屬聯立契約。是以，原告與被告琦曜公司、邱水成已分別簽定系爭房地買賣契約，雖該等契約之標的物，分別為房屋及其坐落之基地，然依前述系爭房屋買賣契約第13條第3 項、系爭土地買賣契約第11條第3 項約定，可知此兩份契約，不得單獨成立且應合併履行始生效力，是如有任一契約無法履約時，該兩份聯立契約之契約目的即均屬不達，視同全部違約。換言之，被告中一人之違約，均可視為另一被告違約，被告琦曜公司及邱水成對原告應負系爭房地買賣契約全部給付之義務，被告琦曜公司及邱水成就系爭房地買賣契約，應屬不真正連帶債務責任，不履約之違約責任亦然。是系爭房地買賣契約於被告違約而經合法解除後，被告琦曜公司及邱水成應就契約解除後之回復原狀義務，以及相關違約責任，負不真正連帶責任，是原告請求被告各應返還價金及違約金，如被告一人為給付，其餘被告即可免給付義務，洵屬可採。

次查，原告業已支付系爭房地價金902萬9,000元及過屋款17萬元，合計919萬9,000元，此有原告所提出系爭預定認購書及收據在卷可稽（見本院卷第15至21頁、第63頁及第65頁）。被告邱水成雖對原告上開主張已給付之金額不為爭執，然其陳稱其於收受原告給付之過屋款17萬元後，將10萬元返還原告，並由原告繳納契稅及相關規費等語，而原告就其收受被告返還之10萬元部分亦不爭執，是原告主張其已合法解除系爭房地買賣契約，得依系爭房地買賣契約及民法第259條第1款之規定，請求被告琦曜公司、邱水成返還其已給付之買賣價金919萬9,000元之部分，自應扣除被告已返還之10萬元，是原告請求被告給付909萬9,000元（919萬9,000元－10萬元＝909萬9,000元）之部分，應屬有理由。按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；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1、2項分別定有明文。又債務不履行，包括給付不能、遲延給付及不完全給付之情形，債務人於何種情形應支付違約金，悉依當事人之約定定之；違約金既係債務人於不履行債務時支付，其屬損害賠償預定性之違約金者，如係為給付遲延而約定，即與民法第231條第1項規定之損害賠償額相當；且契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬賠償總額預定性之違約金，而以該違約金作為債務人於債務不履行時之損害賠償總額之預定（或推定），此觀同法第250條規定及其修正理由自明（最高法院80年度台上字第1718號、90年度台上字第809號、102年度台上字第889、1378號等裁判意旨參照）。經查，系爭房屋買賣契約第10條第3項、系爭土地買賣契約第9條第3項約定，均無「懲罰

性違約金」之記載，則據此足證兩造係合意將不履行債務之人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人給付，故本件違約金之性質應為具賠償總額預定性質。又查，被告琦曜公司及邱水成既有拖延過戶之情事，已如前述，則原告即得不待舉證證明其損害，即得請求被告琦曜公司及邱水成給付違約金。

被告主張兩造約定之違約金過高，應予酌減，有無理由？

按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。約定之違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額；倘債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，並應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準（最高法院49年台上字第807號、51年台上字第19號、79年台上字第1915號判例、82年度台上字第2529號判決要旨可資參照）。

經查，被告琦曜公司依系爭房屋合約第5條第1項約定，本應於原告給付完第貳期付款後，即同時將移轉登記文件交付予承辦地政士辦理移轉登記，惟被告琦曜公司於原告自行辦理完稅手續後，仍未將移轉登記之文件備妥，並協助原告取得系爭房屋所有權之移轉登記，是被告琦曜公司依系爭房屋合約第9條第3項，視為違約，本應將所收之價款加倍返還作為違約金，又被告邱水成依系爭土地合約第5條第1項約定，亦應對原告負給付違約金之責，並與被告琦曜公司成立不真正連帶責任，均業如前述。惟被告辯稱係因公司財務發

生狀況，以至於沒有辦法過戶，且原告一直沒有辦理貸款，導致無法照正常程序過戶，但系爭房屋已交付原告使用，故認原告主張之違約金909 萬9,000 元之部分過高應予酌減云云。經查，原告對於其確已持有系爭房屋鑰匙一事不為爭執，是認被告實已交付系爭房屋之占有予原告；另參以系爭房地之第一類登記謄本，則可知被告琦曜公司財務狀況確發生問題，致系爭房屋目前存有訴外人寶嘉租賃股份有限公司之抵押權，系爭土地亦遭訴外人徐淑靜為假扣押，且限制登記中，是認被告確非自身不願協同原告辦理系爭房地所有權移轉登記之事宜，而是就目前情勢，被告等無法辦理系爭房地所有權移轉登記，是被告請求本院應予酌減違約金，應屬有據。

查系爭房屋含車位之買賣價款為798 萬7,000 元、土地之價款為976 萬2,000 元，合計總價款為1,774 萬9,000 元，核屬於高價位之商品買賣，而被告琦曜公司因違約致原告解除系爭房地契約，將使原告購買房屋過程所為之費用支出歸於徒勞而受有損害，惟被告琦曜公司已將原告所給付之部分房屋價款及其他費用使用於建造系爭房屋，是原告以其所繳全數價金計算違約金，共計919 萬9,000 元，尚屬過高。本院綜合上情，並參酌內政部對於預售屋之買賣情況，盱衡國內之經濟情況，平衡買賣雙方之利益，於其公告之預售屋買賣定型化契約範本中規範第25條第3 項規定：「買方解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之「」（不得低於15％之違約金）。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」。是認系爭買賣契約之違約金不可低於買賣總價之15％，故本院認系爭違約金酌減至買賣總價之15％，既保障原告利益，亦對於被告並非顯失公平。準此，本件經酌減後，原告得請求之違約金為266 萬2,350 元（計算式：1,774 萬9,000 元x 15％＝266 萬2,350 元）。

五、綜上所述，原告依系爭房屋買賣合約第10條第3 項及第13條

第3項約定、系爭土地買賣合約第9條第3項及第10條第3項約定與民法解除契約之規定，以不真正連帶債務法律關係，請求被告琦曜公司、邱水成各給付1,176萬1,350元（計算式：應返還之價金909萬9,000元＋違約金266萬2,350元＝1,176萬1,350元），確屬有據。

六、按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5％」，此為民法第229條、第203條所明定。又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之，並應附加自受領時起之利息償還之，為民法第259條第1、2款所明定，已如前述。是以，原告主張其已合法解除系爭房地買賣契約，得依系爭房地買賣契約及民法第259條第1款之規定，請求被告琦曜公司、邱水成返還其已給付之買賣價金909萬9,000元之部分，自得請求自起訴狀繕本送達翌日起（被告琦曜公司部分係於108年6月24日收受，被告邱水成係於108年8月22日收受，此可參本院第95頁、第111頁之送達證書，故利息起算日應各自108年6月25日、108年8月23日開始起算）至清償日止，按週年利率5％起算之利息。又按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，其為懲罰之性質者，債務人履行遲延時，債權人除得請求違約金外，固仍得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質者，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年度台上字第1394號判例意旨參照）；再按對於利息既無須支付遲延利息，則對於遲延利息

，自無須支付遲延利息，民法第233條第2項所謂利息包含遲延利息在內，故對於遲延利息，亦無須支付遲延利息，最高法院22年度上字第1484號判例意旨亦可資參照。是以，原告上開違約金之請求，既屬損害賠償約定之性質，自不得再請求被告給付利息，附此敘明。從而，原告請求被告給付如主文第1項、第2項所示之金額及利息，並主張任一被告為給付時，他被告於其給付範圍內免給付責任，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、又本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

民事第三庭　法　官　林靜梅

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　　108　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　鄭敏如