

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度重訴字第29號

原告 繹品建設有限公司

法定代理人 黃詩晴

訴訟代理人 張俊文律師

張哲軒律師

被告 維福建設有限公司

法定代理人 洪浴祈

訴訟代理人 陳樹村律師

邱柏誠律師

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國111年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣1,751萬8,000元，及其中新臺幣1,651萬8,000元自民國109年11月21日起，其中新臺幣100萬元自本判決確定翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣584萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,751萬8,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造經訴外人林○○、黃○○居間仲介，於民國109年8月20日書立土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原告向被告購買坐落高雄市○○區○○段26、95、99、18、24-1、27、42、56、94、98-1地號土地等10筆土地（下逕稱地號，合稱系爭土地），總價金為新臺幣（下同）8,259萬元，並同意由第一商業銀行股份有限公司（下稱第一銀行）辦理履約保證。原告已依系爭買賣契約第3條第1、2項約定

，於109年8月13日支付第一期款其中200萬元、於109年8月20日支付第一期款其中640萬元，及於109年9月14日前支付第二期款811萬8,000元，合計1,651萬8,000元予被告。

(二)被告依系爭買賣契約第1條備註第2點，應負責取得系爭土地相鄰之高雄市○○區○○段○○○○○○○○號土地（下逕稱地號）所有權人出具同意提供上開土地供系爭土地水電、消防、電信通行之同意書，以利原告指定建築線，被告卻於109年10月16日拒絕提供原告22地號土地之同意書，已給付遲延，原告依系爭買賣契約第7條規定，以起訴狀繕本送達作為解除系爭買賣契約之意思表示，請求被告返還原告已給付之價金1,651萬8,000元。及依上開約定，請求被告給付已支付價款同額之違約金1,651萬8,000元。並聲明：(一)被告應給付原告3,303萬6,000元，及其中1,651萬8,000元自起訴狀繕本送達翌日起，其中1,651萬8,000元自本判決確定翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告依系爭買賣契約，並無提供21、22、24地號土地通行同意書之義務等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

(一)兩造經林○○、黃○○居間仲介，於109年8月20日書立系爭買賣契約，約定由原告向被告購買系爭土地，總價金8,259萬元，並同意由第一銀行辦理履約保證。

(二)系爭買賣契約第3條第1、2項約定，原告應於109年8月20日前支付第一期款840萬元，原告已於109年8月13日支付其中200萬元、於109年8月20日以支票支付640萬元完畢。原告應於109年9月14日前支付第二期款811萬8,000元，原告亦已如期支付予被告。

(三)系爭買賣契約第3條第3項約定，原告至遲應於109年11月

20日前交付尾款即第三期款6,607萬2,000元，原告貸款不足尾款應以現金補足，否則沒收所付出之款項。原告迄今尚未給付被告尾款6,607萬2,000元。系爭土地亦尚未辦理所有權移轉登記。

(四)系爭買賣契約第1條備註第1點電腦打字記載：「道路用地不列入計算價款」；第2點：「○○段21、22、24地號同意水電、消防、電信得以通行權」，後另有手寫記載「負責協調取得」及林○○簽名、「幫忙協調」及黃○○簽名。

(五)21地號土地地主蘇○○於109年9月10日書立原證3第1張協議書，約定就原告所有18地號、21地號土地同意雙方均可無償取得自來水、電力、電信網路及通行使用。原告已收到21地號土地同意書的電子檔。（審重訴卷第33頁）

(六)被告於108年2月22日，與24地號土地所有權人蔡○○書立原證3第2張同意書，約定蔡○○同意無償提供24地號土地予被告或向被告購地之人，作為道路通行、水溝、自來水管、電力、電信等設施之設置。被告並於簽立系爭買賣契約時將該同意書提出予原告。（審重訴卷第35頁）

(七)林○○、黃○○並未提出22地號土地所有權人出具同意水電、消防、電信得以供系爭土地通行之文件予原告。

(八)系爭買賣契約第7條約定，如買方（即原告，下同）違約或不買時，經賣方（即被告，下同）書面催告15日後仍未改善時，原告願失請求權，則所付之價款由被告沒收，同時解除本契約；如被告違約或不依約履行移轉過戶及相關約定時，經原告書面催告15日後仍未改善者，被告除應將所收原告價款返還外，並備同額之現金支付原告作為違約賠償金，原告並得逕行解除本契約，上開遲延日可歸責之一方，應按遲延日數以每日以買賣總價金萬分之5計算違約金予他方，至履行契約義務日為止。

(九)原告於109年10月5日寄發存證信函，主張依系爭買賣契約第7條催告15日改善，被告於109年10月6日收受。並以原證5存證信函回覆原告，催告原告於109年11月20日前給付

第三期款，逾期將沒收已支付之款項。（審重訴卷第37頁至第47頁）

(H)審重訴卷第15頁至第16頁所載兩造法定代理人於109年10月16日之對話之錄音譯文為形式真正。

四、本件之爭點：

(一)被告有無提供21、22、24等地號土地所有權人出具同意供系爭土地水電、消防、電信通行之同意書與原告之義務？如有，該給付義務之性質為何？

(二)原告依系爭買賣契約第7條約定解除系爭買賣契約，並請求返還已給付之款項1,651萬8,000元，是否有據？

(三)原告依系爭買賣契約第7條約定，請求違約金1,651萬8,000元，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)被告有無提供21、22、24等地號土地所有權人出具同意供系爭土地水電、消防、電信通行之同意書與原告之義務？如有，該給付義務之性質為何？

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。原告主張被告依系爭買賣契約，有提供21、22、24地號土地所有權人出具同意供系爭土地水電、消防、電信通行之同意書之義務，為被告所否認，應由原告就有利於己事實，負舉證責任。次按契約成立生效後，債務人除負有主給付義務外，倘於構成契約之原素或要素以外，當事人間另有獨立於主給付義務及輔助主給付義務達成之其他給付內容之約定，該約定尚非從給付義務或附隨義務，應屬與主給付義務聯立之義務，此類義務如依契約本旨與主要標的具有不可分離之關係，自屬主給付義務之一部，債務人如有違反，債權人得依債務不履行相關規定請求損害賠償及解除契約，以確保債權人力義獲得完全之滿足，俾維護契約應有之規範功能與秩序。經查：

(1)依兩造不爭執事項(四)所載，系爭買賣契約第1條備註第2

點已明文約定「○○段21、22、24地號同意水電、消防、電信得以通行權」（見審重訴卷第21頁），參以證人即第一銀行職員趙○○於本院結證：原告因購買系爭土地要向第一銀行貸款，第一銀行建議原告辦理信託，我代表第一銀行於系爭買賣契約簽約時到場，我有告知原告若要貸款，一定要有通行權，才算是合格的擔保品，才能核貸，原告也表示土地必須可以通行才要買等語（見本院卷第211頁至第212頁），核與證人即承辦擬定系爭買賣契約之代書郭○○於本院具結證稱：原告於109年8月13日拿兩張收據來要我擬定系爭買賣契約，其中如本院卷第289頁文件下方記載原告的條件是需有21、22、24地號土地同意書，並告知我109年8月13至20日這7天是要讓被告取得同意書的作業期間，但109年8月20日簽約當天，被告仍未提出21、22、24地號土地通行同意書，第一銀行人員強調如無通行權，就不會為原告辦理履約保證作業；當天我跟雙方逐條朗讀契約，唸到第1條備註處，原告說沒有同意書，不買了，被告則沒有要求刪除備註第2點，而是由被告法定代理人與林○○、黃○○去後面協調，協調完畢原告要求我在備註2手寫「負責協調取得」，林○○馬上同意在該處簽名，黃○○說她僅願意由我寫「幫忙協調」並簽名，簽完後被告法定代理人又提出24地號土地通行同意書，故原告及第一銀行人員都認為可以拿到通行權，因被告法定代理人和兩位仲介說可以拿到通行權，原告才願意買，我才繼續唸契約第2條，等全部條文都討論完，雙方同意才在契約末頁蓋兩造公司大小章，故我認知是被告要負責取得通行權同意書等語翔明（見本院卷第304頁至第309頁），及證人即原告法定代理人配偶曾○○於本院證陳：我在簽約前有跟林○○講好要有路權才能蓋房子，但簽約當天被告未提出通行同意書，代書唸到第1條備註2就停住，我和原告法定代理人說要有路權我

們才要買，被告法定代理人與蘇順作表示土地不是他們的，恐怕無法取得，我就說不買了，被告法定代理人就與兩位仲介協調，由兩位仲介在第1條備註2簽名，我與原告法定代理人請代書寫「負責協調取得」，起初黃○○不願簽名，後黃○○要求加註「幫忙協調」後才簽名等語（見本院卷第312頁至第315頁）相符，衡諸證人趙○○僅單純代表第一銀行，而第一銀行僅為原告欲以貸款方式購買系爭土地之貸與人，於本件並無任何利害關係，該證人當無甘冒偽證罪之風險而為虛偽陳述之必要，所述應為數實，當可採信，經核其陳證內容與證人郭○○、曾○○之證述相符，足證上開證人證言，均可採信。

(2) 次參諸兩造一致陳稱：系爭土地中，26、95、99地號土地為建地，其餘為道路用地，21、22、24地號土地位於被告出售之其中2筆道路用地即18、24-1地號土地中間，原告需通行21、22、24地號土地，才能指定建築線興建房屋等語（見本院卷第397頁至第398頁），堪認原告欲以系爭土地為建築基地，申請指定建築線興建房屋，因而對21、22、24地號土地之通行權利有強烈之需求，並於簽約前、簽約時，始終要求系爭土地須可通行21、22、24地號土地，方願購買，兩造並就此節於系爭買賣契約第1條備註2明文約定，顯認取得21、22、24地號土地通行權與系爭土地之買賣，具有不可分離之關係，屬被告就系爭買賣契約主給付義務之一部，雖林○○、黃○○承諾協助取得上開土地之通行同意書，並於備註加載，仍不能免除被告此一義務。

(2) 雖證人即被告股東蘇順作陳稱：被告無法取得22地號土地同意書，才要便宜出賣土地，原告也知道，還是要買，才會寫由林○○、黃○○協助取得路權，當天討論到第1條備註2，被告法定代理人說不是我們的土地，怎麼個協調法，代書才叫林○○、黃○○去幫忙原告取得

路權，雙方沒有討論何人取得21、22、24土地通行路權等語（見本院卷第229頁至第231頁），惟證人蘇順作為被告之股東，與被告就本件訴訟利害關係一致，其所述復與前開證人證言，及系爭買賣契約之明文記載顯然相悖，難認可採。

(3) 又證人林○○固於本院陳證：我是買方仲介，簽約當天代書叫我和黃○○幫忙協調取得21、22、24地號土地通行權，我想說大部分土地都可以通行就有答應在備註2後面簽名，簽約後幾天，原告拿未簽名的協議書，讓我去找21地號土地地主簽名，22地號土地共有人有8人，其中1人不願簽同意書等語（見本院卷第216頁至第219頁），另證人黃○○亦證述：我是賣方仲介，系爭買賣契約第1條備註2後面「負責協調取得」、「幫忙協調」是代書手寫加上，讓我和林○○簽名，代書意思應該是原告取得路權有問題時，我幫忙原告去協調路權，後來林○○說原告交代她去向21地號土地地主取得路權等語（見本院卷第224頁至第227頁）。惟查：

① 證人林○○就簽約當天兩造就路權問題有無爭執很久、兩造是否協調由何造取得路權等攸關重要情節，自陳：我只是介紹人，沒有注意那麼多，簽約過程中我有外出載小孩，沒有聽那麼清楚等語（見本院卷第220、221頁），而證人黃○○前揭所述郭○○之意思應該是原告取得路權有問題時由其幫忙協調等語，亦僅屬其主觀臆測，此與證人趙○○、郭○○、曾○○前揭證言不符，參以證人郭○○為草擬系爭買賣契約之代書，於簽約當日逐條朗誦契約條款、聽取兩造意見並協助修改、確認契約文字，見證兩造完成簽約流程，其證言應為可採，林○○、黃○○前開所述，亦不足為有利於被告之認定。

② 又依林○○前開證言，雖認原告於簽約後交代林○○取得21地號土地所有權人出具之同意書，惟因原告認

兩造可順利履行系爭買賣契約，故積極交代林○○取得上開同意書，與常情無違，不能僅憑原告簽約後積極取得上開權同意書乙節，反認被告無提供21、22、24地號土地通行權利之契約義務。

(4) 至於被告另辯稱系爭買賣契約所定價金數額較低，可知被告並無提供上開土地通行之同意書與原告之義務云云。惟不動產交易價格本為買賣雙方參酌市場行情、經濟狀況及個人主觀喜好等眾多因素所形成，系爭買賣契約之交易價格，係兩造於簽約前磋商議價所成立，縱認與市場行情有落差，與被告有無提供21、22、24地號土地通行權利之契約義務乙節，並無絕對關聯，被告此一所辯，亦非可取。

2. 從而，依原告所舉證據，足認被告依系爭買賣契約，有提供22、22、24地號土地通行權利之義務，被告辯稱其無上開義務云云，洵非足取。

(二) 原告依系爭買賣契約第7條約定解除系爭買賣契約，並請求返還已給付之款項1,651萬8,000元，是否有據？

1. 承前所論，既認被告負有提供21、22、24地號土地所有權人出具同意書予原告之義務，則依兩造不爭執事項(四)、(七)、(八)所載，及證人郭○○證陳：我唸到系爭買賣契約第7條時，有跟兩造解釋「相關約定」有包含第1條備註第2點等語（見本院卷第311頁），及被告自承其確實未提供22地號土地同意書予原告等語，並辯稱其無提供上開同意書的契約義務云云（見本院卷第104頁），足認被告拒絕履行系爭買賣契約第1條備註第2點所定之給付，已違反系爭買賣契約第7條後段所定之「相關約定」。原告經以兩造不爭執事項(九)所載之存證信函催告後，被告於109年10月6日收受後，已逾15日仍未改善，原告以本件起訴狀繕本送達，作為解除系爭買賣契約之意思表示，洵屬有據。又被告於109年11月20日收受起訴狀繕本，有送達證書可資為憑（見審重訴卷第85頁），堪認系爭買賣契約業經

原告合法解除。

2. 依兩造不爭執事項(二)所載，被告已收受原告給付之價金1,651萬8,000元，系爭買賣契約既經原告合法解除，原告依系爭買賣契約第7條約定，請求被告返還已支付之價金1,651萬8,000元，應屬有據。

(三)原告依系爭買賣契約第7條約定，請求違約金1,651萬8,000元，有無理由？

1. 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2項定有明文。依上所論，被告未提供22地號土地同意書予原告，拒絕履行系爭買賣契約第1條備註第2點所定之給付，已違反系爭買賣契約第7條後段所定之「相關約定」，經原告以兩造不爭執事項(九)所載之存證信函催告後，被告於109年10月6日收受後，已逾15日仍未改善，依系爭買賣契約第7條約定，被告除應將所收原告價款返還外，並備同額之現金支付原告作為違約賠償金，揆諸前揭說明，該條所定「違約賠償金」之性質，應屬損害賠償總額預定之違約金，原告依系爭買賣契約第7條約定，請求被告給付違約金，應屬有據。

2. 惟按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定。約定之違約金是否過高，無論其性質係損害賠償額預定或懲罰性約定，均須依一般客觀事實、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，債權人可得享受之一切利益，以為衡量標準（最高法院108年台上字第1047號判決意旨參照）。經查：

(1) 系爭買賣契約第7條約定，被告應給付與已收價金同額之違約金，而原告已給付之價金為1,651萬8,000元，

達系爭土地買賣總價20%，然兩造尚未辦理系爭土地所有權移轉登記，原告亦未以系爭土地為擔保申請貸款核准，堪認依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害及利益等因素，確有過高之情。本院斟酌上情，及原告陳稱其因被告違約，受有給付上開價金1,651萬8,000元、委託建築師設計建築費用之損害等情，認上開違約金應酌減為100萬元。

(2)再按民法第252條規定之違約金酌減，應待法院為酌減違約金之裁判，始生形成效力。故當事人在法院為酌減前，並無返還違約金之義務，必於法院為酌減裁判之法律效果形成後，請求權一方之請求權始確定發生，而有因給付遲延另須支付遲延利息問題（最高法院105年度台上字第2378號判決意旨參照）。是原告請求上開違約金100萬元之遲延利息，應自本判決確定翌日起算，併予敘明。

六、綜上所述，原告依系爭買賣契約第7條約定，請求被告給付1,651萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年11月21日（見審重訴卷第85頁）起至清償日止，暨請求被告給付違約金100萬元，及自本判決確定翌日起至清償日止，均按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保，各聲請准、免假執行之宣告，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。至原告敗訴部分其假執行之聲請則失所附麗，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中華民國 111 年 1 月 26 日
民事第三庭 審判長 法官 張維君

法官 許家菱
法官 張立亭

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 111 年 1 月 26 日

書記官 洪嘉鴻