臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第494號

原　　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　林堡欽律師
　　洪文朗
被　　告　游進亨

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108 年11月5 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣柒佰玖拾柒萬捌仟元，及其中新臺幣陸佰肆拾柒萬捌仟元自民國一百零八年六月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳佰陸拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒佰玖拾柒萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告係不動產開發商，於民國107 年7 月間透過訴外人潘勇訓與訴外人林靜慧及其配偶楊正忠洽談購地事宜，林靜慧及楊正忠表示坐落彰化縣○○鄉○○段895 、895-5 、922 、923 、910 、911 、912 、913 、914 、919 及895-3 、896-2 、897 、898 等14筆地號（下以各該地號稱之，合稱系爭14筆土地）相鄰土地均為其所有，故原告擬一次購置系爭14筆土地。嗣於簽約時，原告始知系爭14筆土地雖皆為林靜慧實際所有，但僅895 、895-5 、922 、923 、910 、911 、912 、913 、914 、919 等10筆地號土地登記於林靜慧名下，895-3 、896-2 、897 、898 等4 筆地號土地（下稱系爭土地）則登記於被告名下，原告

遂於107年8月21日分別與被告及林靜慧簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並於簽約同日簽發面額新臺幣（下同）323萬9000元支票1紙予被告簽收，復於107年12月3日，依序交付面額為307萬7055元、13萬1945元、3萬元之3紙支票予被告簽收，均經被告提示兌領完畢，合計原告已支付被告647萬8000元。

（二）惟被告及林靜慧於107年9月5日，共同以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，向有限責任彰化第六信用合作社（下稱彰化六信）設定擔保債權總額為6720萬元之最高限額抵押權；被告並於同日將896-2、896-3、897-2、898-2等4筆地號土地，設定地上權予彰化六信；被告復於107年9月25日以895-3地號土地作為擔保品，向訴外人曾治為設定擔保債權總額為1000萬元之最高限額抵押權，以上均違反系爭買賣契約之其他特約事項第4點約款。被告另於107年11月28日將895-3、896-2、896-3、897-2、898-2地號土地，以信託為由辦理所有權移轉登記予訴外人黃可欣，違反系爭買賣契約第1條。再者，被告並未就其名下之系爭土地及林靜慧名下之10筆土地予以執行合併為1筆土地，復因被告名下之系爭土地並未臨路，致無法供申請建築線及可供建築使用，造成無法建築開發利用，亦違反系爭買賣契約之其他特約事項第2、9點約款。又895-3地號土地之地上物迄未拆除騰空，違反系爭買賣契約第2條第2項。且被告未依系爭買賣契約第2條第5項約定，於108年2月28日辦妥土地產權移轉完畢並交地予原告，原告遂於108年5月8日以彰化荊桐腳郵局存證號碼000029號存證信函，向被告為解除契約之意思表示，經被告於108年5月9日收受，爰依民法第259條、第179條、第260條規定、系爭買賣契約第13條前段約定，請求被告返還原告已支付之647萬8000元及違約金647萬8000元。

（三）並聲明：1.被告應給付原告1295萬6000元，及其中647萬8000元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。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊與林靜慧確有於107年9月5日以上開土地向彰化六信設定最高限額抵押權，也有於107年9月25日以895-3地號土地為擔保品，向曾治為設定最高限額抵押權，這是為了保障交易安全，只要在土地過戶前塗銷抵押權即無違約；至於將土地信託予黃可欣部分，伊有將黃可欣的印鑑證明交給原告的代書，可以完成移轉過戶；又系爭土地有公共設施及建地無法合併為1筆，且伊的土地都有建築線，沒有違約。伊係向祭祀公業購買895-3地號土地，本件係因895-3地號土地之地上物無法拆除，導致無法依約過戶，伊對此違約事實不爭執，伊有收到原告寄發之存證信函，同意返還原告647萬8000元，然原告請求之違約金過高等語，資為抗辯。

三、得心證之理由：

（一）原告主張兩造於107年8月21日簽立系爭買賣契約，約定被告向原告購買系爭土地，總價金為3238萬9000元，原告已支付被告簽約金、用印款合計647萬8000元，系爭土地迄今尚未依約辦理所有權移轉登記予原告，原告乃於108年5月8日以彰化荊桐腳郵局存證號碼000029號存證信函，向被告為解除契約之意思表示，經被告於108年5月10日收受等情，業據原告提出系爭買賣契約、支票、地籍圖謄本、土地登記謄本、存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執、支票簽收單等影本為證（見本院卷第73至123頁、第131至141頁、第145頁），且為被告所不爭執，堪信為真。

（二）原告主張被告違約並解除系爭買賣契約，請求被告返還已收款項647萬8000元，有無理由？

1.違約事實部分：

⑴原告主張895-3地號土地之地上物迄未拆除騰空，且被告

未於108 年2 月28日辦妥土地產權移轉完畢並交地予原告等情，為被告所不爭執（見本院卷第38、213 、214 、281 頁），並有現場照片為證（見本院卷第125 至129 頁），堪信實在。按系爭買賣契約第2 條第2項 、第5 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（即原告）交付323 萬9000元整（時間依代書作業流程）甲方（即被告）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。五、尾款即交地款：預定108 年2 月28 日 ，交付161 萬9000元整，於土地產權移轉完畢七日內給付本期款，甲方需將土地鑑界清楚、地上被侵占之事項排除、現況雜草及垃圾清理乾淨，交地予乙方」，是拆除騰空系爭土地之地上物為賣方即被告之義務，被告迄未履行該義務，致未依約將系爭土地辦理所有權移轉登記，且未於108 年2 月28日點交系爭土地予原告，被告顯已違反系爭買賣契約第2 條第2 項、第5 項約定甚明。

⑵原告復主張被告於107 年9 月5 日，與林靜慧共同以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，向彰化六信設定擔保債權總額為6720萬元之最高限額抵押權；被告並於同日將896-2 、896-3 、897-2 、898-2 等4 筆地號土地，設定地上權予彰化六信，設定地上權之目的均為建築房屋；被告復於107 年9 月25日以895-3 地號土地作為擔保品，向曾治為設定擔保債權總額為1000萬元之最高限額抵押權等情，為被告所不爭執（見本院卷第212 、213 頁），並有土地登記謄本為證（見本院卷第89至121 頁）。查系爭買賣契約第10條約定：「買賣標的物如有設定地上權、抵押權等他項權利登記者，限於所有權登記完畢後三日內辦理他項權利塗銷登記。逾期不辦理抵押權塗銷登記者，則視為違約，一切均由甲方負全部責任」

、其他特約事項第4點約定：「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」，被告雖辯稱只要在系爭土地過戶前塗銷抵押權即無違約，然系爭土地逾約定期限迄未辦理所有權移轉登記，則被告上開設定抵押權、地上權之行為，亦屬違約。

⑶原告另主張被告另於107年11月28日將895-3、896-2、896-3、897-2、898-2地號土地，以信託為由辦理所有權移轉登記予黃可欣，為被告所不爭執（見本院卷第213頁）。系爭買賣契約第1條約定：「甲方所有如後記載不動產全部出賣與乙方，甲方並保證所出賣給乙方如後記載不動產確係自有，同時所出售之房地不動產地號、面積、建號及一切均與地政機關所出具權狀證明文件相符無訛，如有虛偽不實，一切責任由甲方負責」，被告於簽訂系爭買賣契約後，以信託為登記原因，將上開土地移轉登記予黃可欣所有，確已違反系爭買賣契約第1條約定至明。

⑷據上，原告主張被告有違反系爭買賣契約第1條、第2條第2項、第5項、其他特約事項第4點約定之事實，確屬有據，堪予採信。至被告有無違反系爭買賣契約之其他特約事項第2、9點約定，即無庸贅述。

2.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，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之」，民法第259條第1款、第2款定有明文。被告既有上開違約事實，則原告於108年5月8日以彰化荊桐腳郵局存證號碼000029號存證信函，向被告為解除契約之意思表示，經被告於108年5月10日收受，故系爭買賣契約已因解除而消滅，原告依上開規定請求被告返還已給付之價金647萬8000元，即屬有據，應予准許。

（三）原告依系爭買賣契約第13條前段約定，請求被告給付所收款項相等金額之違約金647 萬8000元，有無理由？

1.按違約金，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；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252 條亦有明定。至是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人若能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量之標準，倘所約定之額數，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（最高法院101 年度台上字第74號判決意旨參照）。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102 年度台上字第1606號判決意旨參照）。

2.系爭買賣契約第13條前段約定：「甲方（即被告）違反本契約各條之一者，除退還對乙方（即原告）所收款項外，應再支付所收到款項相等金額之違約金與乙方」，並未另有約定其為懲罰性違約金，堪認該條所約定之違約金為因不履行而生損害之賠償總額預定性違約金。被告有上開違約事實，未依約完成系爭土地所有權移轉登記及點交予原告，已如前述，原告主張被告除返還已收受款項外，另應依系爭買賣契約第13條前段規定賠償原告違約金，洵屬有據。惟本院審酌原告於支付簽約金、用印款後，即因被告

違約而解除系爭買賣契約，所支付之款項約佔總價金五分之一，尚屬履約初期階段，原告因被告違約情事，受有已支付款項無法獲得利息之損失，及就系爭土地已進行之相關土地開發計畫等支出（見本院卷第159至189頁），暨原告因系爭買賣契約無法履行之所失利益等情，兼衡兩造於系爭買賣契約相關利益之衡平，認原告請求被告給付違約金647萬8000萬元尚屬過高，應酌減至150萬元始為適當。

（四）末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；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第203條分別定有明文。本件原告於108年5月8日以存證信函解除系爭買賣契約，經被告於108年5月10日收受而生效，依約被告應返還已收款項及違約金，故原告就已收款項647萬8000元部分，請求被告給付自支付命令送達之翌日即108年6月21日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，即屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第13條約定，請求被告給付797萬8000元，及其中647萬8000元自108年6月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，即屬無據，不應准許。

五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，應予准許，併依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告亦得於預供擔保後免為假執行，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，因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判

決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　28　　日

民事第一庭　　法　官　廖欣儀

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　　11　　月　　28　　日

書記官　許家豪