

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第611號

原告 寶樺建設股份有限公司

法定代理人 賴國弘

訴訟代理人 廖健智律師

被告 林烱烈

訴訟代理人 趙建興律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國110年1月12日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟貳佰萬元，及自民國一百零九年十月
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。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆佰萬元為被告供擔保後，得假執行；但
被告以新臺幣壹仟貳佰萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國109年5月11日簽訂買賣契約（下稱
系爭契約），約定由原告以總價新臺幣（下同）1億4,500
萬元，向被告購買坐落臺中市○區○○○段○○○○○○○號、19
9-62地號、199-113地號之土地，及其上同段198建號之房
屋（門牌號碼：臺中市○區○○路○○○巷○○號，下與前開土
地合稱系爭標的物）之所有權，價金分4期付款，被告應於
109年7月15日備齊一切過戶資料並攜帶身分證明文件、稅
單、印鑑章、及印鑑證明等資料交付承辦地政士收執。原告
於簽約當日即交付票面金額新臺幣（下同）1,200萬元支票
1紙予被告作為簽約款，然被告卻於109年5月25日，將系
爭標的物另售予訴外人海灣投資股份有限公司（下稱海灣公
司），並於109年8月24日辦妥系爭標的物所有權移轉登記
，而有一屋二賣之違約情事。經原告依系爭契約第8條第1
項後段約定，以本件起訴狀繕本之送達作為解除系爭契約之
意思表示，並依該條項之約定請求被告給付已支付價金同額
之違約金。爰依系爭契約第8條第1項約定提起本訴等語，

01 並聲明：（一）被告應給付原告1,200萬元，及自民事起訴
02 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（
03 二）願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告則以：系爭標的物前為被告所有，因其人在國外，爰於
05 109年4月24日委請訴外人施德聲代為辦理系爭標的物出售
06 、契約簽訂、受領價金等事宜，並授與其於上開事項範圍內
07 有代理權，施德聲因而以被告代理人身分與原告簽訂系爭契
08 約。而系爭契約第16條其他約定事項中已約明「系爭標的物
09 若無法申請危老證明，雙方同意解約。」，並約定簽約金1,
10 200萬元暫交由地政士保管，先不入履保專戶。然系爭契約
11 簽訂後，施德聲一再聯繫原告詢問何時可申請建物危老證明
12 ，原告僅稱系爭標的物可能無法申請到危老證明，卻一再推
13 託而不積極申請危老證明。洽海灣公司亦有意購入系爭標的
14 物，施德聲為免系爭契約因原告遲遲不申請危老證明，日後
15 若無法申請而解除，海灣公司又因耗時過久而不願再購入系
16 爭標的物，會造成被告損失，爰於109年6月10日、109年
17 6月20日催告原告提出危老證明，並於109年7月7日催告
18 原告於5日內提出危老證明，若不提出則視為解除契約，然
19 原告仍未提出危老證明，系爭契約顯已於109年7月14日由
20 被告合法解除。原告無從再依已解除之系爭契約請求被告給
21 付違約金等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執
22 行聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保宣告免為假
23 執行。

24 三、本院得心證之理由：

25 （一）兩造於109年5月11日簽訂系爭契約，約定由原告以總價
26 1億4,500萬元購入系爭標的物；系爭契約第16條第3項
27 約定：「本買賣標的物合法建築物周邊其他陸續違章部分
28 的稅籍或其他可資證明建物面積95坪以上，使用30年的相
29 關資料，可申請危老證明，否則本買賣合約雙方同意解約
30 ，合約成立買賣雙方同意簽約金壹仟貳佰萬正暫由地政士
31 保管，危老證明取得，本合約始進行，保管支票保管人再

入履保專戶，若無法取得證明時，雙方同意由地政士將保管支票退還買方。」，及第2條第3項下第1期之繳款時間及說明欄約定：「簽約時買方應給付第1期款（含定金）。賣方應同時將買賣標的物之土地及建物所有權狀正本交由承辦地政士收執保管，並依第5條第2項辦理。」、第2條第3項下第2期之繳款時間及說明欄則約定：「賣方（即被告）應於109年7月15日備齊一切過戶資料並攜帶身分證明文件、稅單、印鑑章及印鑑證明等資料交付承辦地政士收執。」；另系爭契約第8條第1項約定：「賣方若未依本約履行各項義務，每逾1日賣方應按買賣總價款萬分之2計算違約金予買方（自逾期日起至完成給付日止），但買方不得藉賣方未給付違約金而拒絕履行契約義務或妨礙房屋點交，買方應另行主張之。經買方書面通知限期催告（至少7日）仍不履行時，買方得另以書面通知解除本買賣契約，賣方應返還買方已支付價金，並同意按買方已支付價金之同額，作為懲罰性違約金另行給付買方。」；原告於簽約當日已經交付票面金額1,200萬元支票1紙予被告作為簽約款；被告於109年6月10日寄發律師函予原告，通知原告於函到7日內提出建物危老證明；原告收受上開律師函後，亦於109年6月17日寄發律師函予被告，並稱系爭標的物是否無法取得危老證明尚未定數，縱使將來無法取得危老證明，系爭契約第16條第3項約定，亦非賦予被告得以此為由解除系爭契約，請被告依約履行；被告於109年6月20日復寄發律師函予原告，催告原告函到7日內提出建物危老證明，若未提出，即依約解除系爭契約；原告於109年7月3日寄發臺中英才郵局存證號碼1097號存證信函予被告，催告其於3日內提出系爭標的物之所有權狀正本及稅籍證明正本；被告於109年7月7日寄發律師函予原告，催告原告於函到5日內提出建物危老證明，如無法提出，即解除系爭契約，並以期限屆至日為契約解除日等情，為兩造所不爭執，並有系爭契約（

01 本院卷第21頁至第44頁）、系爭標的物之土地及建物騰本
02 （本院卷第45頁至第60頁）、109年6月10日、109年6
03 月17日、109年6月20日律師函、臺中英才郵局存證號碼
04 1097號存證信函、109年7月7日律師函（本院卷第107
05 頁至第119頁、第139頁至第146頁）在卷可稽，此部分
06 事實，堪信為真。

07 （二）原告主張：被告於109年5月11日簽立系爭契約後，又於
08 109年5月25日將系爭標的物另售予海灣公司，並於109
09 年8月24日辦妥系爭標的物所有權移轉登記，而有一屋二
10 賣之違約情事，被告自應依系爭契約第8條第1項約定，
11 給付原告已支付價金同額之違約金等情，為被告所否認，
12 並辯稱：原告就系爭契約無法申請建物危老證明，被告自
13 得依系爭契約第16條第3項約定解除系爭契約，經被告於
14 109年7月7日催告原告於5日內提出危老證明，原告仍
15 未為之，系爭契約自己於109年7月14日由被告合法解除
16 ，原告無從再依已解除之系爭契約請求被告給付違約金等
17 語。被告既已將系爭標的物出售並登記予海灣公司，如前
18 所述，則被告確有違約事由無訛，原告得否依約請求被告
19 給付違約金，即為本件爭點。經查：

20 1、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
21 之辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意
22 ，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原
23 因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則
24 及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並
25 將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利
26 義務是否符合公平正義（最高法院96年度台上字第286號
27 民事判決意旨參照）。

28 2、證人施德聲於本院言詞辯論程序中證稱：簽約前我不知道
29 什麼叫危老建築，簽完時聽到原告他們討論我才瞭解，才
30 會要求契約裡要加上如果危老建築證明沒有聲請下來的話
31 ，這個契約就終止無效；我要求如果沒有辦法取得就雙方

01 同意解約，契約文字寫得很清楚等語（本院卷第215至21
02 6頁）。足證證人施德聲當時代理被告與原告簽約時，其
03 對系爭契約第16條其他約定事項之手寫內容，真意為若無
04 法取得建物危老證明，系爭契約即失效。佐以證人林美淳
05 於本院言詞辯論程序中證稱：我是與原告建設公司合作的
06 專用代書，如果建設公司蓋好房子，要過戶給承買的客人
07 ，我們要處理過戶事宜；當初兩造簽訂買賣契約時我在場
08 ，上揭買賣契約第16條約定除了簽名外，手寫的文字均由
09 我親自手寫，該條項是買方提出的條件，若沒有符合危老
10 建築條件時，雙方可以同意解除這個合約；當時是買方希
11 望賣方提供文件去聲請危老證明，如果沒有辦法取得時，
12 可以有權利解除合約，施德聲也同意直接寫說否則本買賣
13 合約雙方同意解除合約等語（本院卷第223頁至第232頁
14 ）。亦可證兩造簽立系爭契約時，已約明若無法申請建物
15 危老證明，雙方均可解除系爭契約。故而，建物危老證明
16 是否可以申請，確為兩造得否解除系爭契約之要件。原告
17 以該解約條件僅有買方得行使，賣方不得為之等語為主張
18 ，自屬無據。

19 3、而建物危老證明之申請，於系爭契約中並未約明應由何方
20 為之，然以該證明對原告較為有利，參以施德聲與原告公
21 司窗口之LINE對話內容：「危老事項繁雜，我們都在努力
22 當中，施先生請再稍等…」、「（1）合法性無法證明，
23 因為原來的木造房屋已經完全滅失不見了（2）既有76年
24 蓋的房子，當然無取得使用執照，也就是個大違建，不僅
25 跟危老沒有關係，也沒有任何合法正當性」、「以上兩點
26 就是本案滯礙難以推動的關鍵，這是親向市府都市更新科
27 、使用管理科以及大臺中建築師公會理事長等多人多處查
28 核的結果…所以，我這邊對於採用危老方案幾已99%確定
29 不可行，就看剩下1%的機率是否由施先生及洪董這邊努
30 力看看有無任何機會了…」（本院卷第121頁、第147頁
31 至第148頁），可見系爭契約中之建物危老證明係由原告

負責去申請無訛。然依都市危險及老舊建築物加速重建條例及臺中市都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法規定，均須建物所有人提供一定證明合法建築物所有權之相關資料，始得申請建物危老證明，則本件建物危老證明之申請固由原告為之，惟被告對於原告申請建物危老證明一事亦負有相當程度之協力義務，除提供如系爭契約第2條第3項之系爭標的物權狀正本及相關稅單外，對於能證明有符合危老建築標準之相關資料，被告應負協助申請而提出相關資料之義務。

4、然證人施德聲於本院言詞辯論程序中證稱：系爭契約簽約完要離開的時候，原告公司的曾經理有跟我說，要提供系爭標的物之所有權狀及合法建物的證明文件給他們去申請建物危老證明，我有同意，但我說辦到一個階段再跟我要，所以當場沒有把文件給他等語（本院卷第220頁至第221頁），核與證人林美淳於本院言詞辯論程序中證稱：建物危老證明是屬於建築法規，初期就需要一些文件才可以申請，簽約的時候有跟賣方說需要地上物合法證明、既有建物、週邊違章、土地、建物、有土地面積的內容等文件，賣方同意提供才會簽約，但當天簽約完已經很晚了，買方要先離開，沒有當場提供上開文件，後續如何處理，就不是我執行，我不了解等語（本院卷第229頁至第231頁）相符。兩造簽立系爭契約當日，雖有提及原告要申請建物危老證明，但需被告提供相關文件資料，而被告於當場並未提出。參以證人施德聲證稱：我在代理被告跟海灣公司簽約時，就把系爭標的物之權狀正本交給海灣公司，因為原告一直拖拖拉拉沒有結果，我想說海灣公司的條件一樣，機會難得，怕海灣公司臨時變價等語（本院卷第221頁至第222頁），及原告於109年7月3日寄發臺中英才郵局存證號碼1097號存證信函予被告，催告其於3日內提出系爭標的物之所有權狀正本及稅籍證明正本乙節，為兩造所不爭執如前。足認被告於簽立系爭契約至109年7月

01 3 日，均未提供申請建物危老證明之相關資料予原告。

02 5、被告雖辯以：被告於109年6月10日、109年6月20日已
03 催告原告提出危老證明，並於109年7月7日催告原告於
04 5日內提出危老證明，若不提出則視為解除契約，然原告
05 仍未提出危老證明，系爭契約已於109年7月14日經被告
06 合法解除等語。而系爭契約並未約定原告提出建物危老證
07 明之時程，被告催告原告提出，原告本應負依期提出之義
08 務，然其申請建物危老證明需被告提供相關文件資料，被
09 告卻遲未為之，已如前述，則原告於受被告催告後無法提
10 出建物危老證明，而致生遲延責任，並非可歸責於原告所
11 致，被告尚無由以此解除系爭契約。且原告未取得被告交
12 付之文件，尚無從辦理建物危老證明之申請，該申請案既
13 未經主管機關准駁，自不生系爭契約第16條第3項要件之
14 成立與否，被告亦無由依該條項約定解除系爭契約。被告
15 解約自不合法，不生解約之效力。

16 6、被告另以：簽約後，原告公司窗口於5月16日即已告知危
17 老方案幾已99%確定不可行，不因被告是否交付申請文件
18 而有別，原告無法申請危老證明，被告自得解約等語為辯
19 ，並提出LINE對話紀錄（本院卷第147頁至第148頁）為
20 證。然該對話內容亦有：「…這是親向市府都市更新科、
21 使用管理科以及大臺中建築師公會理事長等多人多處查核
22 的結果…」、「這些結論也都是到昨日下班前才逐一確認
23 ，已經呈報給董事長，我這邊仍在努力其他建築規劃的可
24 能性，至於合約非我這邊管轄，請施先生見諒喔！」（本
25 院卷第148頁至第149頁），可見原告公司窗口雖有告知
26 危老方案可行性極低，但其僅係該員多方評估之結果，在
27 未實際送件申請前，能否申請核准，均無從查悉。且原告
28 公司窗口亦對施德聲告知，尚在努力其他可能性，則本件
29 是否完全無法申請，仍未可知。自無從單以此對話內容，
30 即認原告無法申請建物危老證明，已符合系爭契約第16條
31 第3項解約要件。

01 7、按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
02 求賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契
03 約，民法第226條第1項、第256條分別定有明文。又以
04 他人所有之物為出賣之標的物，訂立買賣契約者，出賣人
05 固不能將其所有權移轉與買受人，故在出賣人取得買賣標
06 的物之所有權以前，倘無請求該他人將物之所有權移轉於
07 出賣人之權利；或逕行移轉於買受人之權利存在，則移轉
08 該物所有權於買受人之義務，即屬不能給付（最高法院72
09 年度台上字第471號判決意旨參照）。故不動產買賣契約
10 之出賣人，將買賣標的物另出售予第三人，並辦竣所有權
11 移轉登記時，對原買受人即構成給付不能。而被告於109
12 年9月25日與海灣公司另行簽立買賣契約後，已於109年
13 8月24日將系爭標的物辦理過戶登記予海灣公司乙節，為
14 兩造所不爭執如前。則被告於系爭契約未失效前，將系爭
15 標的物出售他人並完成登記，致系爭契約陷於給付不能之
16 狀態，此自屬因可歸責於被告之事由，致生自始主觀給付
17 不能情事，依前開規定及說明，原告依民法第226條第1
18 項、第256條之規定，以起訴狀繕本之送達作為解除系爭
19 契約之意思表示，於法即屬有據。

20 8、又系爭契約第8條第1項約定：「經原告限期至少7日以
21 上期間催告被告履行契約義務仍不履行時，原告得以書面
22 解除買賣契約，被告應按原告已支付價金金額，給付原告
23 同額之懲罰性違約金。」。本件既因可歸責於被告之事由
24 而致給付不能，自無再行催告被告履行之可能，原告既已
25 依法解除系爭契約，自得依系爭契約第8條第1項約定請
26 求被告給付已支付價金金額之違約金。而原告於迄今已交
27 付1,200萬元簽約金予被告，雖該支票仍由代書保管中，
28 但無礙原告已交付之事實，被告自應以按相同金額給付懲
29 罰性違約金予原告。

30 (三) 從而，原告雖有申請建物危老證明之義務，然在被告未協
31 力提出相關申請文件時，原告尚無從提出申請，自難謂原

告有遲延履行該申請義務之事由，則被告以此為由之催告及解除系爭契約均不生效力。被告於系爭契約未解除前，即將系爭標的物辦妥所有權移轉登記，而致給付不能，顯係可歸責於被告之事由所致，原告基此依民法第256條規定解除系爭契約，並依系爭契約第8條第1項約定請求被告給付違約金，自屬有據。

(四) 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，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項及第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率，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233條第1項及第203條亦有明文。本件原告對被告之違約金債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起本件訴訟而送達起訴狀，被告於收受該書狀後迄未給付，自應負遲延責任。而本件起訴狀繕本於109年10月22日送達被告，有本院送達證書在卷可佐，是原告請求自109年10月23日日起，按年息5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭契約第8條第1項約定，請求被告應給付原告1,200萬元，及自109年10月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核與法律規定並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 110 年 2 月 9 日
02 民事第六庭 法 官 楊珮瑛

03 正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 110 年 2 月 9 日
07 書記官 鄭雅雲