

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第270號

原告 葉廖朱實
廖正吉
廖俊蔚

兼上三人共同

訴訟代理人 廖昭名

訴訟代理人 劉力豪律師

被告 宇泰開發股份有限公司

兼法定代理人 廖昭富

共同

訴訟代理人 蘇柏瑞律師

複代理人 劉振斌律師

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於中華民國108年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告廖昭富應給付原告廖昭名新臺幣2,053,239元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告廖昭富負擔百分之七，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告廖昭名以新臺幣684,413元為被告廖昭富供擔保後，得假執行。但被告廖昭富如以新臺幣2,053,239元為原告廖昭名預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者、請求之基礎事實同一者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1、2款及第2項分別定有明文。查，本件原告廖昭名起訴主張坐落新北市○○區○○段○○○○號土地上之門牌號碼新北市○○區○○○路○○○巷○○弄○○號房屋（下稱系爭房屋，與土地合稱系爭房地）為兩造父母

所出資購買，後因故輾轉登記於被告宇泰開發股份有限公司（下稱宇泰公司）名下，惟廖昭名與被告廖昭富於民國102年2月20日簽立協議書（下稱系爭協議書），約定系爭房屋信託登記於宇泰公司名下，雙方同意日後出售時，於扣除費用成本後，應保留出售利益所得20%作為宇泰公司的稅捐支出，再分配予兩造母親廖雲蘭之繼承人等6人，惟廖昭名屢次請求被告出售房屋、分配價款，被告均置之不理，廖昭名自得請求宇泰公司履行系爭協議書第4條第3項約定，退步言，倘宇泰公司不受系爭協議書拘束，則廖昭名得依系爭協議書第6條第1項約定，請求廖昭富給付違約金新臺幣（下同）3,000萬元，並於先位聲明請求宇泰公司應變賣系爭房屋，扣除1,106,706元後，保留出售利益所得20%作為宇泰公司之稅捐支出，再將剩餘價款分配給附表1所示之人；備位聲明請求廖昭富應給付廖昭名3,000萬元（見本院108年度北司調字第45號卷〈下稱調解卷〉第3至9頁）。嗣於108年5月2日以民事訴之變更追加狀主張系爭協議書約定系爭房屋之出售價金由兩造母親廖雲蘭之繼承人6人均分，故追加葉廖朱實、廖正吉、廖俊蔚為原告，同時變更先位聲明為宇泰公司應變賣系爭房屋，扣除營業稅、營利事業所得稅及土地增值稅後，將變賣價款80%按附表2所示之人及比例分配（見本院卷第29至31頁、第45頁）。經核廖昭名追加原告及變更聲明與原起訴請求主張之基礎事實均係基於其與廖昭富間系爭協議書之糾紛，足徵廖昭名所為追加及變更與起訴事實同一，且被告亦無異議，而為本案之言詞辯論，揆諸首揭規定，原告前開追加及變更部分，自應准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：系爭房屋為兩造父母所出資購買，借名登記在訴外人即原告長兄廖昭一名下，兩造父母並於72年12月1日立下分家聲明書，要求系爭房屋俟父母百年後處理平分。後因廖昭一經商時發生債務糾紛，導致系爭房屋於90年4月17日遭臺灣銀行假扣押查封，兩造母親廖雲蘭遂於91年4月

間透過宇泰公司，為廖昭一代償債務以撤銷假扣押，並將系爭房屋改登記至宇泰公司名下。嗣兩造父母過世後，廖昭名與廖昭富於102年2月20日進行共同合作事業之分割、結算，確認系爭房屋為廖雲蘭之遺產而信託登記於宇泰公司名下，並約定雙方同意於日後出售時，於扣除費用成本後，應保留出售利益所得20%作為宇泰公司的稅捐支出，再分配予廖雲蘭之繼承人共6人，惟原告屢次請求被告出售系爭房屋並分配價款，均未獲被告回應，原告自得依系爭協議書第4條第3項約定，請求宇泰公司出售系爭房屋，並於扣除費用成本（即營業稅、營利事業所得稅及土地增值稅）後，將剩餘價款80%按附表2所示之人及比例分配。退步言，倘宇泰公司不受系爭協議書之拘束，然買賣契約之出賣人不以對出賣標的物有處分權為必要，故系爭協議書仍屬有效，則廖昭富違反系爭協議書第4條第3項約定，廖昭名得依系爭協議書第6條第1項約定，請求廖昭富給付違約金3,000萬元。為此，先位之訴部分，依系爭協議書第4條第3項約定，起訴請求宇泰公司履行契約；備位之訴部分，依系爭協議書第6條第1項約定，起訴請求廖昭富給付違約金等語。並聲明：(一)先位聲明：1.宇泰公司應變賣系爭房屋，扣除營業稅、營利事業所得稅及土地增值稅後，將變賣價款80%按附表2所示之人及比例分配。2.願供擔保，請准宣告假執行；(二)備位聲明：1.廖昭富應給付廖昭名3,000萬元。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：廖昭名及廖昭富未於系爭協議書約定系爭房屋出售之時間及金額，係為讓分配到宇泰公司之一方得自行決定出售系爭房屋之適當時機，惟因現今房市行情差，故被告希望日後再行出售系爭房屋，並依系爭協議書約定為價款之分配，惟如法院認定原告得請求宇泰公司出售系爭房屋，則被告對於原告之先位請求沒有意見。又就備位請求部分，違約金3,000萬元過高，應予酌減至少1/3等語，資為抗辯。並聲明：(一)、原告之訴駁回。(二)、如受不利之判決，願供擔保

請准宣告免為假執行。

三、查，系爭房屋為兩造父母所出資購買，嗣於91年3月28日以買賣為原因登記為宇泰公司所有。廖昭名與廖昭富於102年2月20日因對雙方共同合作事業中規開發股份有限公司、宇泰公司及陸泰開發股份有限公司進行股份買賣及各合作事業之分割、結算，而簽訂協議書。廖昭名於107年11月26日委由律師發函予廖昭富，請求其就系爭房屋出售乙事，於函到5日內出面協商，經廖昭富於107年11月28日收受前揭律師函等情，為兩造所不爭執，並有建物登記第二類謄本、地籍異動索引、協議書、授權書、立詳法律事務所107年11月26日107年聿正字第01071126號函暨投遞記要、掛號郵件收件回執在卷可稽（見調解卷第12至13頁、第24至32頁、本院卷第65至77頁），堪信此部分之事實為真實。

四、得心證之理由

（一）、原告先位之訴無理由：

1.系爭協議書第4條第3項約定：「系爭房屋係原屬於廖雲蘭夫人之遺產而信託登記於宇泰公司名下，雙方同意日後於出售時，於扣除費用成本後，應保留出售利益所得20%以作為宇泰公司的稅捐支出，再分配予廖雲蘭夫人之繼承人等6人」，而系爭協議書之立協議書人為甲方廖昭名、乙方廖昭富（下同），有系爭協議書附卷可參（見調解卷第27、28頁）。

2.據上，系爭協議書既係以廖昭名、廖昭富名義簽訂，且全無載明受宇泰公司委託或代理宇太公司之旨，則基於債之相對性原則，原告依系爭協議書第4條第3項約定請求宇泰公司應變賣系爭房屋，並於扣除營業稅、營利事業所得稅及土地增值稅後，將變賣價款80%按附表2所示之人及比例分配，即乏所據，不應准許。

（二）、原告備位之訴有理由：

1.按當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期者，倘債務人以不正當行為阻止該事實之發生，類推

適用民法第101條第1項規定，應視為清償期已屆至（最高法院87年台上字第1205號裁判意旨參照）。查，廖昭富不否認其為依系爭協議書第4條第3項約定，負責出售系爭房屋並分配出售款項予廖雲蘭繼承人之人，而依系爭協議書第4條第3項約定，應認契約雙方係以「系爭房屋出售時」此一不確定事實之發生，作為債務之清償期，惟廖昭富經廖昭名以107年11月26日律師函催告其出售系爭房屋後，迄今未見廖昭富有何積極作為處理出售系爭房屋事宜，應認廖昭富係以消極不作為之不正當行為阻止該事實之發生，依前說明，應類推適用民法第101條第1項規定，視為清償期已屆至。至廖昭富雖辯稱：其與廖昭名未約定系爭房屋出售之時間及金額，係為讓分配到宇泰公司之一方得自行決定出售系爭房屋之適當時機云云，然廖昭富就上開所辯之有利於己之事實，未能舉證其說，自難遽採。

2.系爭協議書第6條第1、2項分別約定：「甲、乙雙方同意本合約之預定損害賠償及違約金為新台幣3,000萬元。」、「如任一方違反本協議書之約定，未違約方得催告他方於5日內進行改正，如逾期未改正或無法改正，未違約方得請求違約方一次交付3,000萬元作為損害賠償及違約金，…」而廖昭富經廖昭名以律師函催告其出售系爭房屋後，迄今未見廖昭富有何積極作為處理出售系爭房屋事宜，已如前述，則廖昭名依系爭協議書第6條第1項之約定，請求廖昭富給付違約金，即屬有據，應予准許。

3.復按，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，且不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償額之預定，均有適用。又當事人所約定之違約金是否過高，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及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，依職權減至相當之金額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。查，系爭協

議書第6條第1項記載「預定損害賠償及違約金為新台幣3000萬」之文字，堪認本條屬損害賠償預定性質之違約金約定。而系爭房地於廖昭名催告廖昭富履行系爭房屋出售事宜到期之107年12月間，交易價額約為16,506,000元（即依房屋層次總面積為138.85平方公尺，換算約為42坪，經乘以附近房地於107年12月（即催告到期日）成交行情約為每坪393,000元，計算式：393,000元*42坪=16,506,000元）。則依系爭協議書第4條第3項約定計算，即房地成交行情扣除原告於起訴狀陳稱成本1,106,706元（見調解卷第7頁）後，其中80%應由廖雲蘭繼承人共6人均分，廖昭名約可分得2,053,239元【計算式：（16,506,000元-1,106,706元）*80%÷6=2,053,239元，元以下四捨五入】。據此，應認廖昭名所受損害約為2,053,239元，則廖昭名請求廖昭富給付違約金3,000萬元，顯然過高，依前說明，應酌減至2,053,239元，核屬適當。

五、綜上所述，原告先位之訴依系爭協議書第4條第3項請求宇泰公司應變賣系爭房屋，於扣除費用成本後，將80%價款分配予附表2之人，為無理由，應予駁回。又備位之訴部分，廖昭名依系爭協議書第6條第1項請求廖昭富給付2,053,239元之違約金，為有理由，廖昭名逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

六、就先位之訴部分，原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，不應准許。就備位之訴部分，廖昭名、廖昭富均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與本件判斷結果無影響，爰毋庸再予一一審酌，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 108 年 8 月 16 日

民事第四庭 法官 蕭涵勻

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 8 月 16 日

書記官 林立原

附表 1：

編號	姓 名	備 註
1.	葉 廖 朱 實	
2.	廖 俊 蔚	廖 昭 一 之 繼 承 人
3.	廖 正 吉	
4.	廖 昭 華	
5.	廖 昭 名	
6.	廖 昭 富	

附表 2：

編號	姓 名	分 配 比 例	備 註
1.	葉 廖 朱 實	1/6	
2.	廖 俊 蔚	1/6	廖 昭 一 之 繼 承 人
3.	廖 正 吉	1/6	

01 (續上頁)

02

03

04

05

06

4.	廖昭名	1 / 6	
5.	廖昭富	1 / 6	