

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第1326號

原告 東賢建設有限公司

法定代理人 楊雯瑛

訴訟代理人 裘佩恩律師

楊志凱律師

蘇泓達律師

被告 王澄貴

王秋惠

王秋琪

共同

訴訟代理人 蘇清水律師

蔡宜均律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國109年5月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告王澄貴、王秋琪及訴外人王進興（下稱王進興等三人）
係台南市○○區○○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）之
共有人之一，王進興等三人於民國107年1月26日與訴外人囍
莊建設有限公司（下稱囍莊公司）就其等於系爭土地上之應
有部分簽立不動產買賣契約書，約定就系爭土地之應有部分
買賣價金為新臺幣（下同）468萬元（下稱系爭契約），並
於系爭契約中約定特約條款，其中第4條約定：「本件買賣
出賣人應配合買受人處分其他共有人之分割或指定建築線及
把地上物拆除之作業...」。後囍莊公司將系爭土地之應有
部分買受權利讓與原告，原告於107年2月9日就系爭契約，
另與王進興等三人簽訂「0000000000地號價金分配
表」作為系爭契約之附約（下稱系爭附約），其中約定：「

01 若需配合買受人依土地法第34條之1共有土地處分或分割共
02 有物之作業時，出賣人應依約配合」等語。原告於108年2月
03 1日止支付系爭契約買賣價金共計1,147,832元。

04 (二)嗣原告就系爭土地提起分割共有物訴訟（臺灣臺南地方法院
05 107年重訴字第176號，耕股繫屬中，下稱另案），並提出分
06 割方案。王進興等三人本願意依約配合，同意原告於另案中
07 所提之分割方案，惟訴外人王進興於108年3月9日死亡，被
08 繼承人即被告王秋惠繼承其一切權利義務。詎料被告王澄貴
09 、王秋琪、王秋惠三人竟於108年7月11日另案審理中，向承
10 審法院提出與原告相異之分割方案，嚴重影響原告原先透過
11 系爭契約所欲對系爭土地之開發規劃。原告遂於同年7月31
12 日向被告三人發函催告，希望就本件爭議進行協商。詎料被
13 告王秋琪回復否認有何違約情事，而被告王澄貴及王秋惠則
14 未獲置理。

15 (三)兩造簽立系爭契約特約條款及系爭附約之原因，為兩造知悉
16 系爭土地尚有其他共有人，倘無法透過協議之方式取得被告
17 三人應有部分之所有權時，自須透過裁判分割之方式始得處
18 分系爭土地，故依兩造締約時之真意，當然包含被告三人有
19 配合原告提出另案分割方案之配合義務，而非僅限於處分系
20 爭土地之行政作業程序。故被告三人於另案中，提出與原告
21 相異之分割方案之行為，顯已違反兩造就系爭契約中特別約
22 款之約定，亦違反系爭契約之協力義務，原告自得依系爭契
23 約向被告請求共同給付原告已收訂金及已收價款1倍之違約
24 金共計2,295,664元。且系爭契約現仍有效存在，原告亦得
25 依系爭契約，請求被告於原告給付系爭契約剩餘買賣價金
26 3,532,168元之同時，將系爭土地應有部分之所有權移轉登
27 記予原告。

28 (四)並聲明：

- 29 1.被告應於原告給付3,532,168元之同時，將系爭土地（權利
30 範圍各為1500分之76）所有權移轉登記予原告。
31 2.被告應共同給付原告2,295,664元，及自起訴狀繕本送達翌

01 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

02 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

03 4.訴訟費用由被告負擔。

04 二、被告則以：

05 (一)系爭契約特約條款第4點依文義解釋，應係指被告三人（即
06 出賣人）應配合原告（及買受人）處分其他共有人之分割或
07 指定建築線及地上物拆除之作業，「其他共有人」並不包含
08 被告三人在內，故原告稱被告三人有依照系爭契約特約條款
09 ，就系爭土地之分割有配合原告分割方案之義務，顯與文義
10 不合。

11 (二)另依照系爭附約第1項之約定，被告三人基於系爭契約之主
12 給付義務應係配合原告辦理系爭土地應有部分之移轉過戶，
13 倘兩造依約繼續辦理系爭土地剩餘應有部分之過戶事宜，被
14 告三人即不具系爭土地共有人身分。原告於另案起訴時，被
15 告三人已將系爭土地之部分應有部分過戶予原告，即無所謂
16 配合原告分割方案之協力義務可言。故被告三人並無於另案
17 中配合原告所提分割方案之義務，被告並無違約之情事。

18 (三)又按系爭附約之約定，原告於107年3月13日完成系爭土地道
19 路部分之應有部分登記後，3日內應進行剩餘土地之買賣後
20 續程序，原告無故不履行，顯已違約，從而系爭契約因可歸
21 責於原告不履行給付買賣價款之事由，致契約目的不達，被
22 告自得依系爭契約之約定，解除系爭契約，原告依據系爭契
23 約請求被告移轉系爭土地剩餘應有部分，並無理由等語置辯
24 。

25 (四)併為答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請
26 准宣告免為假執行。

27 三、本件經協商並簡化爭點後，確認兩造不爭執及爭執事項如下
28 ：

29 (一)不爭執事項：

30 1.系爭土地總面積1007.52平方公尺，原為被告王澄貴（權利
31 範圍12分之1）、王秋琪（權利範圍12分之1）、訴外人王進

興（權利範圍12分之1）、王顏（權利範圍12分之1）、王建宏（權利範圍4分之1）、王福源（權利範圍4分之1）所共有，系爭土地有部分範圍為既成道路。

2. 被告王澄貴與訴外人王進興委由被告王秋琪出面，於107年1月26日與囍莊公司所委託之楊雯瑛共同簽訂系爭契約，約定由囍莊公司以總價468萬元購買王進興等三人就系爭土地之應有部分（包含其三人持有之道路面積29.85坪，惟此部分不計價）。同日由被告王秋琪代表賣方簽收囍莊公司交付之定金50萬元。
3. 系爭契約就付款方式僅記載定金欄位為107年1月26日交付50萬元。第10條約定：「本件不動產買賣於契約成立後，如賣方因其他關係而發生訴訟案，受假扣押、假處分、強制執行、宣告破產或其他法律處分時，賣方既視為違約，一切責任由賣方負責」；違約處分約定：「賣方違反本契約各條之一者，應將已收訂金及已收價款退還外，再罰一倍違約金。買方違反本契約各條之一者，賣方得沒收所受全部金額並不經催告解除本契約，雙方絕無異議」；特約條款並記載：「...4. 本件買賣出賣人應配合買受人處份其他共有人之分割或指定建築線及地上物拆除之作業...」等語。
4. 嗣原告受讓囍莊公司就系爭契約之權利，王進興等三人復於107年2月9日與原告簽立系爭附約。系爭附約特別約定事項第一項記載：出賣人同意既成道路部分無償贈與買受人，並於第二次用印款（10%）領取同時，將道路持分優先贈與買受人，待買受人登記完成道路部分之持分後三日內，再將剩餘土地配合代書辦理用印，依買賣方式登記移轉於買受人（唯若須配合買受人依土地法34條之1共有土地處份或分割共有物之作業時，出賣人應依約配合）。
5. 被告王秋琪於107年2月9日代表系爭附約之賣方收受原告簽發，面額各為155,944元的支票3紙，合計467,832元，作為原告用印款（總價款10%）之支付。原告嗣於108年2月1日以預支款名義匯款18萬元至被告王秋琪之郵局歸仁支局帳號

00000000***079號之帳戶內，迄今尚有各1,177,390元尾款並未給付。

6.王進興等三人及王建宏於107年3月13日以107年2月間贈與為原因，將系爭土地既成道路部分換算之應有部分比例（權利範圍共250分之49）移轉登記予原告。

7.原告於107年5月29日委由系爭土地共有人王建宏出面提起另案訴訟，被告三人於該訴訟審理中，表示不同意王建宏提之分割方案。

8.訴外人王進興於108年3月9日死亡，由被告王秋惠繼承其一切權利義務。

9.原告曾寄發108年7月31日存證信函給被告三人，內容略以：「請於函到3日內與東賢建設有限公司協議不動產買賣契約違約損害賠償事宜，若未蒙賜理，將循法律途徑追究...」等語；被告王秋琪則以108年8月5日存證信函回覆略以：「當初契約之真意係配合行政作業程序，辦理處分及分割手續。並未擴張約定，辦理共有物分割訴訟程序...」等語。

(二)爭執事項：

1.原告主張被告三人依系爭契約特約條款第4點、系爭附約第1條後段之約定，於另案中有同意王建宏所提出之分割方案之義務，是否有據？

2.原告訴請被告三人依系爭契約違約處分約定，給付一倍違約金，有無理由？

①被告抗辯原告迄今未依約履行給付被告買賣價金餘款，已構成違約事由，是否有據？

3.原告訴請被告三人依系爭契約第4條之約定，於原告給付本件買賣價金尾款之同時，將被告名下就系爭土地之應有部分所有權移轉登記予原告，有無理由？

四、得心證之理由：

(一)查系爭土地總面積1007.52平方公尺，原為被告王澄貴（權利範圍12分之1）、王秋琪（權利範圍12分之1）、訴外人王進興（權利範圍12分之1）、王顏（權利範圍12分之1）、王

01 建宏（權利範圍4分之1）、王福源（權利範圍4分之1）所共
02 有，系爭土地有部分範圍為既成道路；被告王澄貴與訴外人
03 王進興委由被告王秋琪出面，於107年1月26日與囍莊公司所
04 委託之楊雯瑛共同簽訂系爭契約，約定由囍莊公司以總價46
05 8萬元購買王進興等三人就系爭土地之應有部分（包含其三
06 人持有之道路面積29.85坪，惟此部分不計價），同日由被
07 告王秋琪代表賣方簽收囍莊公司交付之定金50萬元；嗣原告
08 受讓囍莊公司就系爭契約之權利，王進興等三人復於107年2
09 月9日與原告簽立系爭附約；訴外人王進興於108年3月9日死
10 亡，由被告王秋惠繼承其一切權利義務等情，為兩造所不爭
11 執，上情首堪認定。本件原告主張被告違反系爭契約特約條
12 款第4點、系爭附約第1條後段之配合分割約定，應依照系爭
13 契約第10條給付違約金2,295,664元；又依據系爭契約請求
14 被告履行轉讓系爭土地剩餘應有部分之給付義務等語，為被
15 告否認，並以前詞置辯，原告自應依民事訴訟法第277條之
16 規定，就被告有同意另案由王建宏提出之分割方案之給付義
17 務，卻擅自違約，以及得以依照系爭契約請求被告履約移轉
18 系爭土地剩餘應有部分所有權登記等事實負舉證之責。

19 (二)原告主張被告三人依系爭契約特約條款第4點、系爭附約第1
20 條後段之約定，於另案中有同意王建宏所提出之分割方案之
21 義務，尚屬無據；

- 22 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
23 辭句，民法第98條定有明文。又按解釋契約，應於文義上及
24 論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約
25 全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其
26 他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，自該意思表示
27 所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及
28 當事人所欲表示之法律效果，為全盤之觀察，以為判斷之基
29 礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其
30 真意（最高法院104年度台上字第1877號民事判決意旨參照
31 ）。

- 01 2.查系爭契約特約條款記載：「...4.本件買賣出賣人應配合
02 買受人處份其他共有人之分割或指定建築線及地上物拆除之
03 作業...」等語，系爭附約雖亦有「唯若須配合買受人依土
04 地法34條之1共有土地處份或分割共有物之作業時，出賣人
05 應依約配合」之記載，固然為兩造不爭執，可以認定。惟依
06 據前開文義觀察，「其他共有人」應不包含被告三人，而「
07 配合處份其他共有人之分割」、「配合分割共有物之作業」
08 之語意係指配合辦理共有物處分及分割登記之行政作業，無
09 法直接依照文義解釋，即認定被告依約負有配合原告提起分
10 割共有物訴訟，於訴訟中同意原告所提出分割方案之協力義
11 務。
- 12 3.依證人即系爭土地共有人王建宏於本院審理中證稱略以：「
13 系爭契約特約條款第4條我簽約時沒有看得很清楚，我沒有
14 仔細看這個東西，我就是想說趕快賣一賣，有人接手就好。
15 上面寫的出賣人應依約配合我不知道是什麼意思」等語（見
16 本院卷第216至217頁），可知原告與系爭土地共有人簽約當
17 時，並無具體提及如日後進行裁判分割時應配合之義務；參
18 以證人即簽約代書廖榮輝也於本院審理中證稱略以：「因為
19 系爭土地是共有土地，有地上物，還有未辦理繼承的問題，
20 當初買方有經過規劃的，因為本件賣方共有人只有部分同意
21 出售，所以才會寫出賣人應配合買受人處分其他共有人之分
22 割或指定建築線及地上物拆除等文字，處分是因為要行使土
23 地法第34條之1，因為系爭土地上面當初有未保存建物、樹
24 木、花草等，所以包含地上物的拆除，我們會預留最後如果
25 無法行使土地法第34條之1的話，我們就會做共有物分割，
26 所以我們將可能發生的狀況在合約書上敘明。從一開始進行
27 土地產權規劃、詢問所有權人是否有意願出售，到最後確定
28 被告王澄貴、王進興、被告王秋琪三人同意將土地之持分先
29 移轉給原告公司，讓原告具有共有人之身分，才能續行後面
30 購買土地的計畫，所以我們才會寫特別約定的第1條，如果
31 我們併購不能達到第34條之1過半數的要件的話，最後只能

主張做共有物分割，原告才能使用系爭土地…。介紹人有找王顏的代理人參與本件買賣，所以我們才加註分割條款，如果王顏的繼承人配合出售，就符合土地法第34條之1的要件。後來因為王福源確定不賣了，我們再確認王顏的繼承人是否可以配合出售，最後變成用分割，要把王福源的部分分割出來，讓其他共有人維持共有的關係，扣掉王福源的部分，就可以達到共有物處分的要件，被告王秋琪他們三個加上原告公司的持分，就超過二分之一，就可以用提存方式將王顏的持分一起出售，原告就可以取得系爭土地，所以最後我們才決定走分割共有物的訴訟。…我們是跟著計畫跟變化在走，看我跟被告王秋琪的對話可以看出從一開始案件從配合到不配合整個溝通的過程，一開始沒有講，只有講分割是大方向，一開始只有說我們有兩個方案，所以在合約上寫要配合行使第34條之1，簽約就有註明順利的話就依34條之1，不順利就做分割。當初本件是以買賣為交易目的，所以不會討論到分割後出賣人的土地在哪裡，這就本末倒置了；特約條款第4條當初沒有跟被告王秋琪提到要配合王建宏的分割方案，這個時候還沒有產生王建宏的問題，是要配合原告的意思。當初只有定方向，至於會不會走到分割，簽約的時候不知道，合約上沒寫的就是沒講；在系爭合約之前，雙方還有簽立預立買賣契約書，預約書除王顏以外，其他共有人都有簽名，我們是階段性的規劃，所以在簽預立買賣契約書的時候，還沒有談到分割的事情」等語（見本院卷第205至215頁），可見兩造簽立系爭契約當時的時空背景，原告當時優先預期規劃方向為依土地法第34條之1規定，以系爭土地應有部分合計過半數之被告等共有人將系爭土地過戶原告之方式取得全部所有權，而當時根本不確定之後系爭土地是否會進行分割，遑論兩造就裁判分割的具體訴訟策略有何約定。

4. 綜上以觀，依照兩造當時簽約情況，探求兩造立約時之真意，並通觀系爭契約全文並未明確提及「裁判分割」，斟酌訂立系爭契約當時及過去之事實、交易上之習慣等一切情節，

系爭契約特約條款第4條所載：「應配合買受人處份其他共有人之分割」、系爭附約所載「配合買受人分割共有物之作業」之用語，難以延伸解釋為及於「共有物分割訴訟中就原告分割方案之同意義務」。此外，原告並未提出其他證據足以證明被告三人依系爭契約特約條款第4點、系爭附約第1條後段之約定，於另案中有同意王建宏所提出之分割方案之義務，原告前開主張，洵屬無據。

(三)查原告於107年5月29日委由系爭土地共有人王建宏出面提起另案訴訟，被告三人於該訴訟審理中，表示不同意王建宏提之分割方案等情，為兩造所不爭執，然被告三人依系爭契約及系爭附約之約定並無同意王建宏所提之分割方案義務，業如前述，自難認定被告三人有違約之情形存在，原告訴請被告三人依系爭契約違約處分約定，給付一倍違約金等語，即無理由。

(四)原告訴請被告三人依系爭契約第4條之約定，於原告給付本件買賣價金尾款之同時，將被告名下就系爭土地之應有部分所有權移轉登記予原告，有無理由？

1.查系爭契約並未約定系爭土地辦理移轉登記及點交之期限，也無簽約款、用印款、完稅款、尾款繳納期限，至系爭附約特別約定事項第一項則有記載：出賣人同意既成道路部分無償贈與買受人，並於第二次用印款（10%）領取同時，將道路持分優先贈與買受人，待買受人登記完成道路部分之持分後三日內，再將剩餘土地配合代書辦理用印，依買賣方式登記移轉於買受人（唯若須配合買受人依土地法34條之1共有土地處份或分割共有物之作業時，出賣人應依約配合）等語，為兩造所不爭執，可見依照系爭契約及系爭附約之約定內容，在原告給付用印款，且被告三人將系爭土地道路部分之持分贈與並辦妥所有權移轉登記後之三日內，兩造應繼續履約，將系爭土地剩餘應有部分移轉登記後續程序偕同辦理完畢，身為買受人之原告，亦應繳納完剩餘之尾款。

2.查被告王秋琪於107年2月9日代表系爭附約之賣方收受原告

01 簽發，面額各為155,944元的支票3紙，合計467,832元，作
02 為原告用印款（總價款10%）之支付，原告嗣於108年2月1
03 日以預支款名義匯款18萬元至被告王秋琪之郵局歸仁支局帳
04 號00000000***079號之帳戶內，迄今尚有各1,177,390元尾
05 款並未給付；王進興等三人及王建宏於107年3月13日以107
06 年2月間贈與為原因，將系爭土地既成道路部分換算之應有
07 部分比例（權利範圍共250分之49）移轉登記予原告等節，
08 為兩造所不爭執，堪認兩造履約階段僅到達系爭土地道路部
09 分之持分贈與予原告並辦妥所有權移轉登記程序，後續階段
10 則迄今未能繼續履約。

11 3.本件被告抗辯原告無故違約遲遲不給付剩餘買賣尾款，依系
12 爭契約之約定得不經催告解除系爭契約，系爭契約經解除後
13 ，兩造已經不互負給付義務等語，經查：

14 ①依照被告王秋琪與代書廖榮輝間LINE對話記錄內容，於107
15 年3月5日當時被告王秋琪詢問尾款的進度，廖榮輝回覆：「
16 稅單今天領取，完稅後再報贈與稅才能過戶」等語，被告王
17 秋琪於107年3月15日之後多次詢問尾款進度時，廖榮輝則回
18 覆因為其他共有人王福源不同意出售其應有部分，因而影響
19 被告三人尾款進度等情，有LINE對話記錄翻拍照片在卷可考
20 （見本院卷第271至345頁），由上可知，兩造原本已經預計
21 繳納稅捐後繼續辦理系爭土地之移轉登記程序，嗣後原告卻
22 因系爭土地其他共有人之因素而不願依系爭契約及系爭附約
23 之約定繼續履約，然被告三人並無不願協同原告辦理系爭土
24 地剩餘應有部分之移轉登記程序之情形，原告仍遲未繼續依
25 約辦理後續移轉登記與給付尾款，原告所為已經違反系爭附
26 約之約定。況且，如原告繼續履約程序，給付買賣尾款並進
27 而將被告就系爭土地剩餘應有部分辦妥所有權移轉登記，以
28 共有人身分向王福源提起共有物分割訴訟，亦可達到原先土
29 地規劃目的，不致發生要求被告配合同意分割方案之情形，
30 益徵原告停止繼續履約，顯已違約。

31 ②又系爭契約違約處分條款約定：「賣方違反本契約各條之一

者，應將已收訂金及已收價款退還外，再罰一倍違約金。買方違反本契約各條之一者，賣方得沒收所受全部金額並不經催告解除本契約，雙方絕無異議」等語，為兩造所不爭執，是以，原告前開所為已經違反系爭附約關於繼續履約辦理系爭土地剩餘應有部分後續移轉登記程序及繳清尾款之規定，被告抗辯得依照前開違約處分條款，不經催告解除系爭契約等語，為可採信。被告以108年10月2日民事答辯狀作為解除系爭契約之意思表示，該狀於當日合法送達於原告（見本院卷第139至144頁），系爭契約已生合法解除效果而不存在，原告請求被告依約於其給付剩餘尾款之同時，將系爭土地剩餘應有部分辦理所有權移轉登記予原告等語，即屬無據，應予以駁回。

五、綜上所述，原告主張被告三人依系爭契約特約條款第4點、系爭附約第1條後段之約定，於另案中有同意王建宏所提出之分割方案之義務，並非有據，其訴請被告三人依系爭契約違約處分約定，給付一倍違約金，為無理由。又被告抗辯原告迄今未依約履行給付被告買賣價金餘款，已構成違約事由，為可採信，系爭契約已經被告合法解除，原告訴請被告三人依系爭契約第4條之約定，於原告給付本件買賣價金尾款之同時，將被告名下就系爭土地之應有部分所有權移轉登記予原告，亦無理由，均應不予准許。又其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘陳述及其他證據資料，經本院斟酌後，於判決結果無影響，無庸逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 6 月 11 日
民 事 第 六 庭 法 官 許 育 菱

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。

01 中 華 民 國 109 年 6 月 11 日
02 書 記 官 楊 意 萱