臺灣臺南地方法院民事判決

108年度重訴字第29號

原　　告　林張明容
訴訟代理人　郁旭華律師
　　李合法律師
　　劉芝光律師
被　　告　明棋股份有限公司
法定代理人　許明德
訴訟代理人　楊偉聖律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹仟參佰貳拾貳萬元，及自民國一〇九年六月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹拾貳萬捌仟參佰參拾陸元由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆佰肆拾萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟參佰貳拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

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。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂「請求之基礎事實同一者」，係指追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，即變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者始屬之。查本件原告起訴時，係主張兩造間就如附表所示之不動產（下

稱系爭房地）定有買賣契約，然被告售予原告之系爭房地上存有為他人設定之抵押權，屬不完全給付，致原告受有所取得之系爭房地所有權存有限制之損害，而依民法第227條第1項、第226條第1項之規定，請求被告賠償因不完全給付所生之損害新臺幣（下同）22,252,000元；嗣基於上開買賣標的存有權利瑕疵之同一事實主張解除兩造間之買賣契約，並依該買賣契約內相關條款請求被告返還買賣價金及給付違約金共1,322萬元。被告雖不同意原告訴之變更，然其變更前後之原因事實同一，且原訴之證據資料，於變更之訴中均可援用，無另行調查之必要，無害於被告程序權之保障，依前開說明，原告變更之訴及原告請求之基礎事實應屬同一，其變更之訴自屬合法，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國104年5月20日向被告購買系爭房地，約定買賣價金為1,420萬元，兩造並訂立「東方巨人房地買賣契約書」（下稱系爭買賣契約）。惟被告於簽訂系爭買賣契約後，遲遲未將系爭房地所有權移轉登記予原告，更於104年12月22日將系爭房地與其他不動產共同提供予第三人兆豐國際商業銀行股份有限公司（下稱兆豐銀行）為擔保，設定擔保債權總金額6億元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）。兩造嗣於105年10月3日簽訂協議書，該協議書第二條約定：「賣方（即被告）承諾於中華民國106年1月31日前完成買賣標的產權移轉至買方名義及清償原貸款金額，並塗銷他項權利登記」；被告雖於106年3月8日將系爭房地所有權移轉登記予原告，然仍未依上開協議書塗銷系爭抵押權登記，又一再將履行期限延至106年3月3日、3月24日、4月13日、6月30日、7月31日；因被告未將系爭抵押權登記塗銷，兩造另於106年7月26日再次簽訂協議書，其中第二條約定「賣方承諾於中華民國106年10月31日前完成買賣標的清償原貸款金額，並塗銷他項權利登記」，惟被告迄今仍未將系爭抵押權登記塗銷，顯已違反系爭買賣契約第九條第一款：「賣

方保證本不動產產權絕無來歷不明、權利瑕疵及其他債務未清或產權爭執而與第三人發生糾葛之情事，如有賣方應負責解決，不使買方絲毫受損。」之約定，原告爰依系爭買賣契約第十條第一款「賣方違反第九條第一款規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款無息全部退還買方外，並應同時賠償房地價款百分之十之違約金。」之約定解除系爭買賣契約，並以109年6月4日民事訴之變更狀為解約意思表示之通知，並請求被告返還已付價金1,180萬元及賠償按買賣總價金1,420萬元之百分之十計算之違約金142萬元。並聲明：㈠被告應給付原告1,322萬元，及自109年6月4日民事訴之變更狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告所主張之違約事實，乃被告前董事長曾忠信、曾美靜所為，曾忠信及其女曾子娟將被告公司所有股份讓與現股東時，並未告知與原告間有本件買賣交易爭議，雖被告之同一性不受股東、負責人變更之影響，惟仍先陳明之。原告已使用系爭房地多年，請求之違約金實屬過高，應酌減之。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

三、兩造不爭執事項如下：

(一)原告於104年5月20日向被告購買系爭房地，並訂立本院卷一第20至26頁之系爭買賣契約，約定買賣總價金為1,420萬元。上開契約第九條第一款約定：「賣方保證本不動產產權絕無來歷不明、權利瑕疵及其他債務未清或產權爭執而與第三人發生糾葛之情事，如有賣方應負責解決，不使買方絲毫受損。」；第十條第一款約定：「賣方違反第九條第一款規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款無息全部退還買方外，並應同時賠償房地總價款百分之十之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」。

(二)原告已給付1,180萬元買賣價金予被告。

(三)被告於104年12月22日將系爭房地與其他不動產為訴外人兆豐銀行作為共同擔保，設定擔保債權總金額6億元之最高限額抵押權（即系爭抵押權）予兆豐銀行。

(四)兩造於105年10月3日訂立本院卷一第27頁之「東方巨人房地買賣契約書增訂協議書」，其第二條約定：「賣方承諾於中華民國106.07.31前完成買賣標的產權移轉至買方名義及清償原貸款金額，並塗銷他項權利登記。」。

(五)被告於106年3月8日將系爭房地所有權移轉登記予原告。

(六)兩造於106年7月26日訂立本院卷一第29頁所示之「東方巨人房地買賣契約增訂協議書」，其第二條約定：「賣方承諾於中華民國106年10月31日前完成買賣標的清償原貸款金額，並塗銷他項權利登記。」。

(七)兆豐銀行前聲請拍賣包括系爭房地在內之抵押物，經本院以108年度司拍字第95號裁定許可之。嗣兆豐銀行執上開拍賣抵押物裁定，對被告及抵押物所有人即原告等聲請強制執行，經本院民事執行處以108年度司執字第117357號拍賣抵押物強制執行事件受理，現已對系爭房地實施查封、鑑價程序。

四、得心證之理由：

(一)關於兩造約定被告負有塗銷系爭房地上他項權利登記之義務，及原告得以被告違反此義務解除系爭買賣契約並請求被告賠償按系爭房地總價款百分之10計算之違約金等情，業據兩造所不爭執（不爭執事項第一、四、六項），而系爭房地上設定予訴外人兆豐銀行之系爭抵押權迄今未經塗銷，足認被告確有違約之情事；而原告以109年6月4日民事變更之訴狀所為解除契約之意思表示，已於109年6月10日送達被告（見本院卷二第21頁送達證書），已生解除契約之效力，則原告依系爭買賣契約第十條第一款約定，請求被告返還已付之買賣價金1,180萬元及給付按買賣總價金1,420萬元百分之10計算之違約金142萬元，於法均屬有

據。

(二)又按違約金，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。系爭買賣契約中就違約金之性質並未特別約定，則依民法第250條第2項規定，該契約中第十條第一款之違約金約定應屬損害賠償總額預定性之違約金，並非懲罰性違約金。此既為兩造基於契約自由、私法自治原則，於定約時盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束。本件被告前揭違約事實已臻明確，其雖抗辯約定違約金過高，然並未舉證證明違約金何以過高，讓本院獲致本件兩造前揭約定違約金確屬過高，則依前揭說明，被告違約金過高之抗辯，即不足採信，本院自無從核減。

(三)另按給付無確定期限者，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；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項前段、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查原告請求被告給付之前開金額，未定有給付之期限，則其另請求被告給付自109年6月4日民事訴之變更狀繕本送達被告之翌日即109年6月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第十條第一款約定，請求被

告給付原告1,322萬元（含返還買賣價金1,180萬元及違約金142萬元），及自109年6月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條及第87條第1項分別定有明文。查本件訴訟費用為128,336元（即減縮後之第一審裁判費，至減縮部分之裁判費應由原告自行負擔），爰依上開規定確定訴訟費用之負擔如主文第二項所示。

八、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　2　　日

民事第三庭　法　官　張玉萱

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　3　　日

書記官　鄭伊汝

附表

編號	不動產標示	權利範圍	備註
1	臺南市○區○○段○○號土地	10000分之72	買賣時之地號為重測前之臺南市○區○○○段630之236地號
2	臺南市○區○○段○○○○號土地（分割自臺南市○區○○段○○號土地）	10000分之72	買賣時尚未自同段1地號土地分割
3	臺南市○區○○段○○號土地	10000分之72	買賣時之地號為重測前之

（續上頁）

			臺南市○區○○○段630之150地號
4	臺南市○區○○段○○號建物（門牌號碼：臺南市○區○○路0段000號）	全部	共有部分：同段171建號應有部分100000分之258、同段173建號應有部分100000分之2530