臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第1164號

原　　告　開遠建設有限公司
法定代理人　蔡家聲
訴訟代理人　陳樹村律師
　　龔暐翔律師
被　　告　劉昭宏
　　劉人銘
共　　同
訴訟代理人　鄭曉東律師
　　魏緒孟律師
複　代理人　陳哲偉律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬零玖佰柒拾元及自民國一0九年七月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之十四，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣壹拾柒萬零玖佰柒拾元為原告預供擔保，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，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款、第2項分別定有明文。查原告起訴時原請求：「㈠、被告應共同給付原告新臺幣（下同）121萬6,892元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。㈡、願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院109

年度審訴字第525 號卷【下稱審訴卷】第11頁），嗣原告變更聲明為：「㈠、被告應連帶給付原告121萬0,716元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡、願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第94頁），被告無異議而為本案之言詞辯論，視為同意追加，原告所為變更，當應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國108年10月28日以4,884 萬8,580元向被告買受附表一所示之土地（下稱系爭土地，附表一編號1、2之土地下分稱637-11號土地、000-000號土地）並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定被告應於108年12月31日交付系爭土地。惟637-11號土地於108年12月9日鑑界時，發現遭高雄市政府水利局（下稱水利局）埋設之污水管線占用，被告遲至109年1月22日始排除占用並交付，實屬可歸責於被告之給付遲延，原告依系爭契約第12 條第3項請求被告給付附表二編號1所示之懲罰性違約金53萬7,334元，並請求被告賠償如附表二編號2-1至2-9所示之遲延損害，是依系爭契約第9條第1項、第12條第3項、第4項，民法第231 條第1項提起本件訴訟，並聲明：如變更後之聲明。

二、被告則以：

㈠、考量系爭契約第4條有地政士即訴外人陳振豐手寫註記「最遲於109年1月15日前完成結案點交，自109年1月起買方繳納地價稅及按年息2%補貼利息予賣方」（下稱手寫約定），系爭契約第17條第3項又為：「土地鑑界後如發現有遭他人占用或占用他人情事，買賣雙方同意由賣方排除後始辦理土地點交結案。」，可認兩造已變更點交日至109年1月15日，且約定如土地發現遭他人占用，再改以「賣方排除後」為點交日，是被告109年1月22日排除占用後即交付土地予原告，並未構成給付遲延。

㈡、況被告早於簽約日就將申請鑑界文件交付陳振豐，兩造知悉637-11號土地具管線占用情事後，原告於108年12月12

日曾向水利局申請會勘，卻於同年月16日未知會被告即自行撤回，致原訂108 年12月26日之會勘遭取消，被告劉昭宏知悉上情後，迅於108 月12月20日重新向水利局申請會勘並積極協商排除，難認被告有何可歸責之處；縱認被告須負給付遲延責任，原告請求附表二編號2-1至2-9項目均非土地交付延宕所致之損害，亦不得請求賠償，故聲明：㈠、原告之訴及假執行聲請均駁回。㈡、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第429頁至第430頁）：

㈠、兩造於108年10 月28日簽訂系爭契約及不動產買賣價金信託契約，由原告以4,884萬8,580元向被告買受系爭土地。原告另向訴外人郭隆龍買受高雄市○○區○○段○○段000000號土地（權利範圍1/4）、同區段000-000號土地（權利範圍1/4）。

㈡、系爭契約第4條第1項關於價款給付之約定，記載「交屋日期訂於108 年12月31日，甲方（即原告）應依約付清尾款」，所稱交「屋」日期，實為交「地」日期；上開約定之下方，另由陳振豐地政士以手寫方式記載：「最遲於109年1月15日前完成結案點交，自109年1月起買方繳納地價稅及按年息2%補貼利息予賣方」（即手寫約定）。

㈢、系爭契約第17條特別約定事項，由陳振豐地政士繕打，做為系爭契約之內容。

㈣、被告即系爭契約之賣方，負有就637-11號土地進行鑑界及排除他人占用之義務。

㈤、訴外人陳鏗華屬原告於系爭契約委請之仲介。

㈥、系爭土地經被告及郭隆龍委託陳振豐地政士申請鑑界，地政事務所108年12月9日鑑界中，發現637-11號土地有遭水利局埋設之污水管線占用。

㈦、原告於108年12月12日向水利局申請會勘污水管線占用637-11號土地情形。

㈧、原告於108年12月12日將完稅款488萬元匯入系爭契約所約

定之受託信託財產專戶。

㈨、被證9：line留言紀錄影本1件為劉昭宏與陳鏗華之通訊軟體對話記錄。

㈩、原告於108年12月16日撤回其於108年12月12日向水利局之占用會勘申請。

㈩一、京城銀行於108 年12月23日核准原告申請之土地融資授信額度，原告於108年12月24日至京城銀行對保完成。

㈩二、水利局於109年1月2日至現場進行會勘，確認有污水管線占用637-11號土地之情事。

㈩三、被告於109年1月9日將系爭土地有權移轉登記予原告。

㈩四、原告於109年1月15日將土地價金尾款3,420萬8,580元匯入系爭契約所約定之受託信託財產專戶。

㈩五、被告於109年1月22日支付系爭土地109年1月1日至1月22日之地價稅計3,165元。

四、得心證之理由：

㈠、系爭契約約定被告交付系爭土地之給付期限為何？

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

2.被告就637-11號土地負有申請鑑界及排除他人占用之義務，為兩造所不爭執，另查系爭契約第4條第1項雖載有「交屋日期訂於108年12月31日（兩造不爭執真意為交「地」）」，然於該約定之下方另有內容為「最遲於109年1月15日前完成結案點交，自109年1月起買方繳納地價稅及按年息2 %補貼利息予賣方」之手寫約定（見本院卷第37頁），併查陳振豐至庭證稱：系爭契約內容是由我擬定並協助

訂立，締約時雙方並不知情有污水管占用的情況，土地的狀況必須經過地政機關鑑界後才知道界址點，也才會知道有無占用的情況。在契約書第17條特別約定事項是我先提供一個建議，雙方當場討論沒意見後才蓋章。手寫約定是我寫的，印象中是伸縮時間，因為土地案件較複雜，可能牽涉到占用及鑑界，所以我抓半個月的伸縮時間。雙方當時就同意最後點交的時間是109年1月15日。其中手寫的「結案點交」是指案件過戶完成辦理買賣價金的撥款以及標的物的交付等語（見本院卷第184頁至第185頁），可見雙方締約時，原期待能於108年12月31日履行「尾款給付」及「土地交付」等給付義務，惟慮及本件屬土地買賣，尚須處理鑑界等事宜，為使雙方得有緩衝處理時間，已由陳振豐當場確認兩造真意後，將給付期限變更至109年1月15日，因而以手寫方式寫下「最遲於109年1月15日前完成結案點交」此磋商約定。

3. 原告雖稱延後結案點交時間之手寫約定，具有「銀行未能於108 年12月31日核貸撥款」之適用前提，蓋該約定是因原告慮及倘銀行核待時間過慢，恐無法於108 年12月31日給付價金始提出與被告商議等語（見本院卷第44頁、第56頁至第57頁），惟此已為被告所否認，陳振豐也證稱：手寫約定於當時並沒有約定「以買方貸款時間核貸未晚於108年12月31日」才有適用（見本院卷第185頁至第186頁），考量給付期限之變更，屬重要之契約事項，如雙方確實有達成適用條件之意思表示合致，為使雙方權益關係明確，應明載於契約中始屬合理，然原告亦稱此等適用共識並無特別註記（見本院卷第63頁），實與常情有違，且亦無其他證據可證原告所述為真，原告該等主張並不可採。

4. 被告雖稱手寫約定之109年1月15日點交期限，是指土地鑑界後「未」發現土地有遭他人占用之點交日，並主張依系爭契約第17 條第3項，如鑑界後有須排除占用情形，依雙方真意，當改以「賣方排除後」為點交日期等語（見審訴

卷第117 頁），惟查手寫約定已清楚記載：「『最遲於』109年1月15日前完成結案點交」，可見此應為雙方同意進行「土地交付」之最後期限，且細譯系爭契約第17條第3項之內容，僅屬雙方議定排除占用義務者為何人及同意辦理結案點交之程序當於排除占有後進行之約定（見本院卷第41頁），不足推論雙方有要將手寫約定之給付期限再為變更之意；且如被告主張屬實，則637-11號土地僅要有發現須排除土地占用情事，即可忽略手寫約定之最終履約期限，改以「被告排除後」作為尾款給付及土地交付之時間，亦將使雙方契約義務之清償期，全繫於賣方排除義務之履行狀況，對雙方之權益分配亦非合理、公平。

5.末觀陳振豐亦證稱：因為締約時不確定是否有占用情況，所以約定如果有的話由賣方排除…手寫約定一開始寫最遲在109年1月15日前完成點交，所以整個案件最晚還是要在109年1月15日前完成點交…縱然有系爭契約第17 條第3項之約定，系爭契約最晚仍須於109年1月15日前完成結案點交等語（見本院卷第185頁至第187頁），益徵縱被告須排除他人占有，仍須於109年1月15日前排除完畢並於該日交付土地予原告。而證人劉雅萱既未參與系爭契約之締結（見本院卷第338 頁），則其受任處理郭隆龍與原告就系爭土地其餘應有部分買賣之商議，不足推論屬兩造締約之真意，也不得依其證詞作有利於被告之認定，併予敘明。

6.從而，系爭契約應以手寫約定之「109年1月15日」作為被告交付系爭土地之給付期限。

㈡、被告就系爭土地交付有無可歸責於被告之給付遲延情事？

被告就系爭土地具有辦理鑑界及排除他人占用之義務業已認定如上，然兩造於108年10月28日締約，依637-11號土地複丈成果圖之收件日期為「108年11月28日」、複丈日期為「108年12月9日」（見審訴卷第25 頁），則自締約後至實際申請鑑界之時間似已有數10日之差距；而兩造於108年12月9日發現有水利局污水管占用情事，依契約之約定本應由

被告負排除占用義務，縱原告於108年12月12日申請水利局會勘後撤回會勘申請（見不爭執事項㈦、㈩），或原告委請之仲介陳鏗華曾告知劉昭宏相關會勘處理經過（見本院卷第215頁至第217頁），均不因此更易被告應負排除占用之契約義務，被告未能於締約後敦促相關人員儘速鑑界並商討排除占有方法，致系爭土地逾約定給付期限，直至109年1月22日始交付原告（見本院卷第297頁），難認被告屬不可歸責，則原告主張被告應負給付遲延之相關責任，堪以認定。

㈢、原告所為請求有無理由？

1.附表二編號1部分：

⑴、按系爭契約第12 條第3項前段約定：「乙方（即被告）若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠償甲方（即原告）自應給付之日起，按買賣價金總價款每日0.5/1000計算之違約金至乙方完全給付時為止。」、第12 條第4項為：「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使。」，可見系爭契約第12 條第3項前段之違約金，應屬以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，為懲罰性違約金，而此定性亦為兩造所不爭執（見本院卷第60頁、第81頁）。考量被告確有違反遵期交付土地予原告之義務，原告得依此約定請求被告給付違約金17萬0,970元【計算式：4,884萬8,580 元x0.5/1000x7＝17萬0,970元，小數點以下四捨五入】。

⑵、又按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252 條所明定。違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已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，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93 年度台上字第909號判決意旨），審酌被告就此項請求並未主張並舉證約定之違約金額有何過高而顯失公平情事（見審訴卷第123頁），輔參兩造於締約之際已有履約期限之共識，且自締約至最終履約期已有數月有餘，原告請求此部分之懲罰性違約金，尚屬合理，而無酌減必要。

⑶、另被告雖於109 年1月3日以存證信函詢問原告是否願提前點交（見審訴卷第137頁至139頁），然被告亦稱水利局遲至109年1月18日始與鄰地住戶達成協議，施工數日後排除占用（見審訴卷第121頁），則自109 年1月15日至同年月22日前，637-11號土地之水利局占用狀態既尚未排除，原告不願提前受領尚具他人占有之系爭土地，於法亦無違背，亦不得因被告具有提前點交之意願，即認原告不得請求此項違約金，併予敘明。

2.附表二編號2-1至2-4部分：

原告雖稱因系爭土地遲延交付，導致建案延宕並使員工該段期間無工作得以進行，故請求被告賠償員工該段期間之薪資、勞健保及退休金等語（見審訴卷第16頁至第17頁、本院卷第394 頁），然原告陳報相關員工負責之職務內容則為建築師接洽擬定銷售策略、規劃建案金流及土地建案成本之控制（見本院卷第370頁至第371頁），該等業務運作之內容，難認將受被告未遵期交付土地所影響，尤其原告於系爭土地實際交付前之108年12月26 日，就已獲得建築師事務所出具之坪效分析表（見本院卷第377頁），更難認原告員工之業務有無從進行情況，該等聘僱員工之相關費用本屬原告營運本需支出之成本，非屬被告遲延給付所生之損害，不得請求被告給付。

3.附表二編號2-5至2-8部分：

原告雖稱因系爭土地遲延交付，導致原初影印的部分文件及

與律師諮詢之法律意見無法使用（見本院卷第394 頁），然原告遲至言詞辯論終結（見本院卷第432 頁），仍未能特定無從使用之文件內容及法律意見為何，也未能說明何以遲延交付土地會導致有前開費用及例行性記帳費之損害（見本院卷第394 頁），難認確實有原告主張之損害存在，不得向被告請求。

4.附表二編號2-9部分：

再買受人為購買標的物，而向他人借貸，需支付借貸契約所生之利息，本屬買受人為遂行價金給付義務，須自行負擔之成本，尤其兩造均不爭執系爭土地於109 年1月9日就已移轉登記所有權予原告（見不爭執事項㈤），則原告主張被告遲延期間其向銀行所繳納之貸款利息屬其所受之損害，亦屬無據。

5.末按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之；民法第271條、數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限。第272 條第1項、第272條分別定有明文。是觀被告雖同為系爭契約之共同出賣人，然系爭契約12條第3 項，並無出賣人就違約金債務各負全部清償責任之約定，且被告也未曾以單獨行為，表示渠等就對該債務願各負全部清償責任之情，難認被告間所負債務屬連帶債務，原告請求被告連帶給付之，應屬無據。

五、綜上所述，被告既有交付系爭土地遲延情事，原告請求被告給付原告17萬0,970元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日（即109年7月21 日，見審訴卷第109頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

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

七、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條

第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　30　　日

民事第一庭法　官　葉晨暘

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　　110　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　吳良美

【附表一】

編號	土地坐落						
	縣市	○鄉鎮市區	○段	○○段	地號	面　積（平方公尺）	權利範圍
1	高雄市	三民區	大港	六	637-11	347.00	劉昭宏：1/2 劉人銘：1/4
2	高雄市	三民區	大港	六	637-281	35.00	劉昭宏：1/4 劉人銘：1/4

【附表二】

編號	項目	金額（新臺幣）
1	違約金	53萬7,334元
2-1	遲延損害-薪資費用（含獎金、伙食費）	58萬7,524元
2-2	遲延損害-勞保費	1萬5,716元

（續上頁）

2-3	遲延損害-健保費	7,839元
2-4	遲延損害-退休金	1萬2,262元
2-5	遲延損害-影印費	9,288元
2-6	遲延損害-法律顧問費	2,500元
2-7	遲延損害-記帳費	9,000元
2-8	遲延損害-郵電費	7,893元
2-9	遲延損害-利息損失	2萬1,360元
合計		121萬0,716元
備註：原告請求期間為109年1月		