

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第3038號

原告 張子軒

訴訟代理人 顏碧志律師

江宇軒律師

被告 呂建國(呂傳固之遺產管理人)

上列當事人間請求返還定金等事件，本院於民國114年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣壹佰陸拾萬元，及自民國一百一十三年一月二十四日至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第一項於原告以新臺幣伍拾肆萬元為被告預供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰陸拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：被告呂建國為呂傳固之遺產管理人，於民國113年7月3日與原告簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定將呂傳固名下，如附表所示之土地（下稱系爭土地）應有部分，以總價新臺幣16,324,963元出售予原告，並委由訴外人僑馥建築經理股份有限公司辦理買賣價金信託履約保證。詎料，原告將第一期款160萬元匯入履約保證專戶後，被告竟以前已與他人簽訂買賣契約為由，主張系爭契約無效，並將系爭土地移轉登記予他人，致系爭契約陷於給付不能，經原告催告後仍拒絕履行。故系爭契約依照第8條第1項約定自動解除，為求明確，原告並以起訴狀繕本送達為解除系爭契約之意思表示。係因可歸責被告之事由致給付不能，原告自得依系爭契約第8條第3項或民法249條第3款，向被告請求給付懲罰性違約金160萬元，並聲明：(一)被告應給付原告160萬

01 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
02 計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告答辯：被告並非不動產專業人士，當日在完全無預警之
04 情況下，就被仲介公司帶去與原告見面，且因之前已與其他
05 買方達成買賣合意，被告並已收取定金，被告亦已告知仲介
06 公司，當下原意是先簽訂協議書，如確定前面買方不買了才
07 能再處分系爭土地，但最後仍在仲介公司之誘導下先簽訂系
08 爭契約，但雙方在系爭契約另約定特約條款（下稱系爭特約
09 條款），約定如無法處分系爭土地，則無條件解約並返還價
10 金，且被告於隔日馬上通知仲介公司，先前的買賣還是要履
11 行，故無法履行系爭契約，但原告仍不顧系爭特約條款，執
12 意匯入第一期款。原告應係惡意騙取違約金，且簽約時，原
13 告並未到場，代理人亦未出示授權書，是系爭契約簽訂之程
14 序已有瑕疵，且由被告簽約時並未提供土地權狀正本給代書
15 ，亦可證明代書及仲介公司知悉被告簽訂系爭契約前已有另
16 一買賣契約，原告請求被告給付違約金160萬元並不合理云
17 云，並聲明：請求駁回原告之訴。

18 三、兩造不爭執事項：

19 (一)兩造於113年7月3日簽訂系爭買賣契約。

20 (二)原告於113年7月5日將第一期款160萬元匯入履約保證專戶，
21 該款已於113年12月17日扣除費用、加計利息後匯入原告帳
22 戶。

23 (三)兩造於系爭買賣契約第12條其他約定事項記載「雙方合意如
24 無法處分不動產標的，則無條件解約，價金返還」（即系爭
25 特約條款）。

26 四、得心證之理由：

27 (一)系爭特約條款之真意為何？被告有無告知系爭土地已與他人
28 簽訂買賣契約？

29 1.按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭
30 句。民法第98條定有明文。又解釋意思表示，端在探求表意
31 人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性，是解釋契約尤

01 須斟酌交易上之習慣，及當事人所欲達成之經濟上效果、合
02 理預期之契約利益，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之
03 觀察，依誠信原則而為之（最高法院99年度台上字第2004號
04 、111年度台上字第924號判決參照）。

05 2. 證人即承辦代書郭敬仁結證略以：系爭特約條款之用意係因
06 系爭土地之登記所有權人是呂傳固，被告為呂傳固之遺產管
07 理人，被告不確定是否能夠過戶，希望買賣雙方都沒有違約
08 責任，所以才特別在其他約定事項約定萬一無法處分不動產
09 標的則無條件解約價金返還。且簽約時，被告並無表示系爭
10 土地與他人已有買賣合約，故系爭特約條款之「如無法處分
11 不動產標的」，係指因被告為遺產管理人身分而無法處分，
12 而非與前手因有合約存在才簽訂之特約條款（見卷第292至2
13 93頁）。證人即仲介人員蔡秋香亦結證略以：系爭特約條款
14 是針對被告的身分，如果因此無法順利過戶給買方（即原告
15 ），為避免賣方（即被告）負擔違約金故做此約定（見卷第
16 313頁）。由上述證述可知，系爭特約條款中所稱之「無法
17 處分」，其真意係指若因被告無法出售被繼承人呂傳固之系
18 爭不動產而言，且證人均稱被告於簽約時並無表示系爭土地
19 前已與他人簽訂買賣契約，被告雖表示簽約時有數度表示系
20 爭土地已有合約存在，並提出Line對話紀錄示曾於113年5月
21 18日即向蔡秋香表示系爭土地已有買賣契約，仲介公司對此
22 早已知情，惟證人蔡秋香對此表示，被告只有說他簽約，內
23 容伊並不清楚等語（見卷第312頁）。觀諸被告於113年5月1
24 8日傳給證人蔡秋香之訊息內容為「今天我已經跟另一家仲
25 介簽約了，不好意思」（見卷第87頁），並未提及有與他人
26 就系爭土地簽訂買賣契約之文字，且被告訊息內容係指與仲
27 介簽約，存在簽訂買賣契約以外其他契約（例如居間契約、
28 委託銷售契約等）之可能性，對話雙方就簽約內容為何並未
29 進一步說明，故蔡秋香之證述應屬可信，該訊息無從證明被
30 告已告知系爭土地已與他人簽訂買賣合約。

31 3. 再者若如被告所辯，曾於簽約時告知買方及代書已先與他人

01 簽訂買賣契約，應待其與前手解約後，系爭契約始可生效，
02 則按通常情形，系爭特約條款理應清楚約定應待被告將前合
03 約解約完成後，被告始有出賣系爭土地義務，然兩造並未為
04 類此約定，且原告於系爭契約簽訂後，隨即於113年7月5日
05 支付買賣價金第一期款，符合系爭契約第3條第一期款為簽
06 約款之文義及履行買受人義務，由此可見，兩造顯未於簽約
07 時就被告已與他人簽訂系爭土地買賣契約一事進行討論，或
08 至少不認為該前買賣契約會造成系爭契約之履行障礙，故系
09 爭特約條款所稱之「處分」係指被告若因其僅為遺產管理人
10 無權出售屬遺產之系爭土地而言，而非指因系爭土地已出售
11 他人，被告無法再移轉系爭土地之情。

12 (二)原告得否向被告請求懲罰性違約金？

13 1.按「本約簽訂後，乙方若有擅自解約、不為給付、給付不能
14 或其他違約情事致本約解除時，除應負擔甲方所受損害之賠
15 償外並喪失收受買賣價金之權利，且應將乙方已支配之價金
16 返還甲方，並同意按甲方已支付價金總額之同額，做為懲罰
17 性違約金另行給付甲方」系爭契約第8條第3項定有明文（見
18 卷第25頁）。兩造均為地位平等之自然人，本於自由意思締
19 約，該約定亦無過苛或違反法律強行規定應歸於無效之情形
20 ，自屬有效。

21 2.兩造簽約時被告未將系爭土地已與他人簽約一事告知原告，
22 經認定如上，則被告因已收受他人買賣定金致無法出賣系爭
23 土地，自屬可歸責於被告之給付不能，則原告依系爭契約之
24 約定，請求被告按已支付之160萬元價金之同額，給付原告1
25 60萬元之懲罰性違約金，自屬有據。

26 五、末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
27 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
28 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
29 他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「遲延之債務，
30 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
31 利息」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可

據者，週年利率為百分之五」。民法第229條第2項、第223條第1項前段、第203條分別定有明文。起訴狀繕本於114年1月23日送達被告（見卷第77頁），是被告應自翌日起負遲延責任。

六、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項，請求被告給付如主文第一項所示之違約金及遲延利息，為有理由，應予准許。原告聲明願供擔保請求假執行，爰酌定相當之擔保金額准許之。被告雖未聲請供擔保免為假執行，本院為兼顧被告權益及兩造間衡平，依職權酌定相當擔保金准其免為假執行。

七、本判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

據上論結，原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 114 年 10 月 15 日

民事第二庭 法官 毛松廷

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 114 年 10 月 16 日

書記官 鍾宜君

附表

編號	土地坐落	面積	原所有權人	權利範圍	備註
1	八德區大華段388地號土地	71.10m ²	呂傳固	1/16	管理者：遺產管理人呂建國
2	八德區大華段420地號土地	81.92m ²	同上	1/16	同上
3	八德區大華段420-1地號土地	2.09m ²	同上	1/16	同上

(續上頁)

01

4	八德區大華段43 1地號土地	85.31m ²	同上	1/16	同上
5	八德區大華段43 3地號土地	1725.04 m ²	同上	1/16	同上
6	八德區大華段59 8地號土地	3340.35 m ²	同上	1/16	同上