

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度重訴字第20號

原告 健和興端子股份有限公司

法定代理人 鄭克彬

訴訟代理人 杜逸新律師

被告 鑫鹿工業股份有限公司

三中企業有限公司

兼 共 同

法定代理人 柳有財

共 同

訴訟代理人 林修弘律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國110年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣伍仟貳佰伍拾萬元及自民國一百一十年二月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹仟柒佰伍拾萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍仟貳佰伍拾萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○000○00地號土地為被告三中企業有限公司（下稱三中公司）所有，547之62地號土地為鑫鹿工業股份有限公司（下稱鑫鹿公司）所有（下合稱系爭土地）。兩造於民國108年12月31日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告向被告鑫鹿、三中公司（下合稱被告公司）買受系爭土地及其上當

時興建中建物（建造執照號碼：（106）府建管（建）字第0000000號，下稱系爭建物），價金合計新臺幣（下同）150,000,000元，並合意將價金信託予彰化銀行，與彰化銀行簽訂不動產買賣價金信託金錢信託契約（下稱本件信託契約）。原告分別於109年1月9日、109年3月31日將簽約款、第二期款各15,000,000元匯入本件信託契約專戶。

（二）嗣原告發現系爭建物有諸多瑕疵，於109年10月15日發函予被告公司，請求減少價金及損害賠償。原告與被告公司復於109年10月30日協商履約、減價事宜，約定倘瑕疵修繕後仍未能完成驗收，被告公司同意減價。被告鑫鹿公司亦認系爭建物有瑕疵，乃於109年11月3日發函予訴外人即承攬系爭建物工程之和億營造股份有限公司（下稱和億公司）命其修繕瑕疵。惟原告、被告公司於109年12月18日至系爭建物現場最後複驗，仍有多處瑕疵，原告乃於109年12月27日通知被告公司，就系爭建物瑕疵部分扣款2,025,745元，請求被告公司於110年1月4日辦理系爭土地、建物所有權移轉登記。然被告公司於109年12月29日發函予原告，片面解除系爭契約。

（三）系爭契約既經被告公司解除，原告先前已給付價金即屬不當得利，且被告公司負有回復原狀義務，爰擇一依民法第179條、第259條第1款、第2款規定，請求被告公司給付30,000,000元。又被告公司擅自解除系爭契約，依系爭契約第10條第3項約定，應賠償原告違約金22,500,000元。再依系爭契約第11條第3項約定，被告公司、柳有才互為連帶保證人，對原告負擔系爭契約所有責任，原告自得請求被告連帶返還、給付上開價金、違約金。

（四）爰依民法第179條、第259條第1款、第2款規定（擇一請求）、系爭契約第10條第3項、第11條第3項約定，提起本件訴訟。並聲明：1. 被告應連帶給付原告52,500,000元及110年2月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

01 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：（一）原告簽訂系爭契約後，故意指摘系爭建物
03 有瑕疵而要求減少價金逾2,000,000元，原告與被告公司就
04 價金此一系爭契約必要之點既有重大歧異，被告公司解除系
05 爭契約即不可歸責。（二）原告係將價金匯入本件信託契約
06 專戶，而非被告公司帳戶，被告公司未受領價金，自無返還
07 義務。（三）被告公司係合法解除系爭契約，自無給付違約
08 金義務。倘原告請求被告給付違約金有理由，系爭契約第10
09 條第3項約定應屬損害賠償總額預定違約金，原告因系爭契
10 約解除所受損害應僅有信託管理費、地政士代辦費、消防檢
11 驗、代辦環保許可等費用合計320,950元，且原告履約比例
12 僅佔系爭契約約定價金5分之1，系爭契約約定違約金應屬過
13 高，請予酌減等語，資為抗辯。（四）並聲明：1. 原告之訴
14 及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保，請准
15 宣告免為假執行。

16 三、兩造不爭執事實（見本院卷第292頁至第293頁）：

17 （一）547之61地號土地為被告三和公司所有，547之62地號土地
18 為被告鑫鹿公司所有。

19 （二）原告、被告公司、柳有財於108年12月31日簽訂系爭契
20 約，約定原告向被告公司買受系爭土地、建物，價金合計
21 150,000,000元。

22 （三）原告、被告公司合意將價金信託予彰化銀行，並與彰化銀
23 行簽訂本件信託契約。

24 （四）原告分別於109年1月9日、109年3月31日將簽約款15,000,
25 000元、第二期款15,000,000元匯入本件信託契約專戶，
26 上開款項迄今均未動用。

27 （五）原告於109年10月15日委由律師寄發如原證4所示存證信函
28 予被告公司，被告公司於109年10月16日收受。

29 （六）被告鑫鹿公司於109年11月3日寄發如原證5所示存證信函
30 予和億公司。

31 （七）原告於109年12月27日通知被告公司，主張就系爭建物瑕

疵部分扣款2,025,745元，請求被告公司於110年1月4日辦理系爭土地、建物所有權移轉登記。

(八) 被告公司於109年12月29日寄發如原證6所示存證信函予原告，原告於109年12月30日收受。

(九) 系爭建物已領得使用執照並辦理建物所有權第一次登記為483、483之1建號建物，現登記為被告公司所有。

四、本件爭點應為：

(一) 系爭契約是否業經被告公司解除？

(二) 原告依民法第179條、第259條第1款、第2款規定請求被告公司返還價金30,000,000元，有無理由？被告抗辯被告公司未受領價金，無返還義務，有無理由？

(三) 原告依系爭契約第10條第3項約定，請求被告公司給付違約金22,500,000元，有無理由？被告抗辯被告公司解除契約不可歸責，有無理由？被告抗辯違約金過高，應予酌減，有無理由？如有理由，應酌減若干？

(四) 原告依系爭契約第11條第3項約定請求被告公司、柳有財負連帶給付責任，有無理由？

五、得心證之理由：

(一) 系爭契約業經被告公司解除：

查系爭契約第10條第1項、第2項、第3項約定：「第十條違約、解除契約暨賠償責任：一、除本約有特別約定外，甲、乙（按甲方為原告、乙方為被告公司，下同）任一方若發生不依約履行義務時之違約情事，經他方定七日以上期間催告仍未履行，即生解除效力。二、本約簽定後，如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本約之標的物不能繼續辦理移轉點交時，雙方同意解約。解約時乙方除應將已收價金、本票全部返還外，並應同時賠償甲方行政作業及相關規費損失。三、除本條第二項之事由外，乙方若有擅自解約、逾期未辦理產權移轉、或未提供土地及建物相關文件圖說，致標的物無法進行驗收點交時，乙方除應將已收受價金、本票全部返還外，並應同時

01 賠償甲方本約房地總價款百分之十五（即新台幣貳仟貳佰
02 伍拾萬元整）之違約金。」有系爭契約在卷可稽（見本院
03 卷第23頁）。綜觀契約約定意旨，該條第3項係賦與被告
04 公司任意解約權，並明定行使該解約權須賠償系爭契約房
05 地總價款百分之15之違約金，應符兩造締約真意。從而，
06 被告公司於109年12月29日寄發存證信函略以：其等不會
07 在110年1月4日進行過戶程序，以該存證信函為解除買賣
08 契約之意思表示等語（見本院卷第119頁至第125頁），經
09 原告於109年12月30日收受，應認系爭契約業經被告公司
10 行使系爭契約第10條第3項之任意解約權而解除。

11 （二）原告請求被告公司返還價金30,000,000元，為有理由：

12 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
13 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。契
14 約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定
15 或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為金
16 錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第179條、
17 第259條第2款定有明文。本件兩造不爭執原告分別於109
18 年1月9日、109年3月31日將簽約款15,000,000元、第二期
19 款15,000,000元匯入本件信託契約專戶，而系爭契約既經
20 被告公司解除，原告給付上開價金即已欠缺給付目的而無
21 法律上原因，且被告公司負有契約解除後回復原狀義務。
22 從而，原告依上開規定，請求被告公司返還價金30,000,0
23 00元，洵屬有據。

24 2. 被告雖抗辯：原告係將價金匯入本件信託契約專戶，而非
25 被告公司帳戶，被告公司未受領系爭契約價金，自無返還
26 義務等語。本院按：依債務本旨，向債權人或其他有受領
27 權人為清償，經其受領者，債之關係消滅。民法第309條
28 第1項定有明文。經查，系爭契約第4條約定原告、被告公
29 司同意辦理不動產買賣價金信託（見本院卷第17頁）。又
30 本件信託契約約定原告、被告公司為委託人，彰化銀行為
31 受託人；第1條約定本件信託契約為自益信託，委託人即

01 受益人；第5條第1項約定本件信託契約屬彰化銀行不具有
02 運用決定權之特定單獨管理運用金錢信託，除本契約另有
03 約定外，彰化銀行悉依原告、被告公司雙方共同出具「信
04 託財產給付申請書」管理、運用或處分信託財產；第8條
05 第2項第2款約定除本契約另有約定外，原告、被告公司因
06 買賣契約所生糾紛，經法院判決確定者，任一方得提前終
07 止本契約；第9條第3項約定因第8條第2項第2款事由致信
08 託目的不能完成時，彰化銀行應依確定判決內容返還信託
09 財產等情，有本件信託契約在卷可佐（見本院卷第75頁至
10 第91頁）。由此可知，將買賣價金匯入本件信託契約專戶
11 係系爭契約約定之給付方式，且原告、被告公司共同委託
12 彰化銀行信託買賣價金，彰化銀行即屬原告、被告公司就
13 履行系爭契約之使用人，而為被告公司受領原告給付價
14 金。故原告依系爭契約約定將價金匯入本件信託契約專
15 戶，經彰化銀行基於被告公司使用人地位受領時，其效力
16 已及於被告公司。被告公司抗辯其未受領價金乙節，自非
17 可採。

18 （三）原告請求被告公司給付違約金22,500,000元，為有理由；
19 被告抗辯違約金過高，應予酌減，為無理由：

- 20 1. 經查，被告公司已於109年12月29日發函依系爭契約第10
21 條第3項約定解除契約，經原告於109年12月30日收受，生
22 解除系爭契約效力，已如前述。從而，原告依該項約定請
23 求被告公司給付違約金22,500,000元，即屬有據。
- 24 2. 被告抗辯：原告與被告公司就價金此一系爭契約必要之點
25 存有歧異，其解除系爭契約係不可歸責等語。按當事人互
26 相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成
27 立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之
28 點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
29 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定
30 之。稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他
31 方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意

時，買賣契約即為成立。民法第153條、第345條定有明文。故買賣契約必要之點為價金及標的物。經查，系爭契約為不動產買賣契約，第1條明定買賣標的物為系爭土地、建物，第5條則明定買賣價金為150,000,000元，因此原告、被告公司就買賣契約必要之點已意思表示合致，並無歧異可言。縱雙方對於應否減少價金、減少價金若干有所爭執，亦屬買賣契約成立生效後，物之瑕疵擔保責任中行使減少價金請求權之問題，核與系爭契約成立時已約定之價金無關，不得以此事後發生情事，主張雙方意思表示並未合致。況且，如謂原告、被告公司就價金此一契約必要之點存有歧異，揆諸前揭規定，亦應認系爭契約不成立，被告公司要無解除契約餘地。此外，原告於109年10月15日發函予被告公司，指出系爭建物存有外牆3CM勾縫未施作、室內及外牆面未採耐酸鹼水泥漆、室外地坪粉光未上金鋼砂止滑、室內地坪粉光未上金鋼砂止滑及色粉、頂樓PU防水層不良、1樓鐵捲門底面透光與2樓吊裝鐵捲門洩水坡度不良、對外門之框扇變形，關閉困難、工程廢棄物未清理，現場粉塵均未清潔、樓梯及牆邊陰角不平整，牆柱陰角收邊膠條裸露，牆緣地坪泥作污染未清理乾淨、頂樓試水失敗，樓板及牆柱出現多處滲水、電動排煙鐵捲門滲漏水、建物外牆黃色油漆面斑駁不均、地坪之碎石級配未施作、缺少門弓器與防火門搭配之同型式防火耐燃證明等瑕疵，被告鑫鹿公司即於109年11月3日發函和億公司請求修補上開瑕疵乙情，則有存證信函在卷可按（見本院卷第97頁至第117頁），足見系爭建物確有瑕疵存在。被告公司既未主張系爭契約第10條第3項約定以外解除契約事由，其等解除契約即屬該項所約定擅自解約，依約應給付違約金。被告此部分抗辯，難認有據。

3. 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。此即損害賠償總額預定型違約金。對照民法第226條以下本已就可歸責於債務人事由而債務不履行，定有損害賠償相關規定，可知減輕債權人之舉證負擔乃損害賠償總額預定型違約金功能之一。換言之，透過契約當事人事前約定違約金債權發生要件及數額，於將來發生債務不履行時，債權人無庸證明損害範圍多寡，即得依約定金額請求債務人給付違約金作為損害賠償。次按民法第252條規定：約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。實務上固認此項違約金酌減權，法院得依職權為之。惟此係指酌減權之發動無待債務人請求而已，關於約定違約金額過高此一權利發生要件事實，仍應適用辯論主義及民事訴訟法第277條規定，由主張違約金酌減權存在之債務人負舉證責任，非謂祇須債務人援引，該要件事實即採職權探知主義。法院僅於依當事人提出證據資料足認約定違約金額過高時，始得依職權酌減違約金。否則，債務人動輒抗辯違約金過高請求法院酌減，即令債權人就違約金並未過高之事實負舉證責任，將使當事人事先約定違約金減輕債權人舉證負擔之功能蕩然無存，失諸損害賠償總額預定型違約金立法原意。

4. 本件被告固抗辯約定違約金過高，惟其既不否認原告因系爭契約解除受有支出信託管理費、地政士代辦費、消防檢驗、代辦環保許可等費用損害，而被告除否認原告主張其他損害外，未積極就系爭契約約定違約金額過高此一要件事實，提出或聲明任何證據。被告既未舉證證明系爭契約約定違約金額過高，揆諸前揭說明，本件自無酌減違約金之餘地。

（四）從而，原告請求被告公司返還價金30,000,000元，及給付違約金22,500,000元，均有理由，應予准許。又依系爭契約第11條第3項約定：被告公司、柳有財互為連帶保證

01 人，應對原告負擔本約所有責任（見本院卷第23頁），則
02 原告請求被告公司、柳有財連帶給付，即無不合，亦應准
03 許。

04 （五）末查，本件原告依不當得利、系爭契約法律關係請求被告
05 返還價金、給付違約金，為無確定期限且未另為約定利率
06 之債務，本件起訴狀繕本已於110年2月1日送達被告乙
07 情，有送達證書在卷可查（見本院卷第137頁至第141
08 頁），則原告請求自110年2月2日起算至清償日止，按年
09 息百分之5計算之遲延利息，合於民法第229條第2項、第2
10 33條第1項前段、第203條規定，亦應准許。

11 六、綜上所述，原告依民法第179條、第259條第2款規定、系爭
12 契約第10條第3項、第11條第3項約定，請求被告連帶給付5
13 2,500,000元及自110年2月2日起至清償日止，按年息百分之
14 5計算之利息，為有理由，應予准許。

15 七、假執行之宣告：兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及
16 免為假執行，經核均合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金
17 額宣告之。

18 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
19 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

20 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

21 中 華 民 國 110 年 9 月 9 日
22 民事第一庭 法 官 歐家佑

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須
25 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
26 繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 110 年 9 月 10 日
28 書記官 黃明慧