

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度竹北簡字第436號

原告 謝時為
訴訟代理人 胡倉豪律師
複代理人 劉東霖律師
被告 林記忠
訴訟代理人 張百欣律師
張子儀律師

上列當事人間請返還買賣價金事件，本院於民國114年12月11日
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應同意原告向第一建築經理股份有限公司領取履約保證專戶
（第一商業銀行城東分行，戶名：第一商業銀行受託信託財產專
戶，履保專戶帳號00000-0000000000號）內之新臺幣玖萬肆仟
元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十五，餘由原告負擔。

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、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明、不
甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第
255條第1項第2、4、7款分別定有明文。所謂請求之基礎事
實同一，係指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，即屬之（最高法院90年度台抗字第
2號裁定意旨參照）。又原告於判決確定前，得撤回訴之全
部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民

事訴訟法第262條第1項另定有明文。查原告原依民法物之瑕疵擔保責任及不當得利之規定提起本件訴訟，訴之聲明為：被告應同意原告向第一建築經理股份有限公司領取其戶名為「第一商業銀行受託信託財產專戶」、履保專戶帳號為「00000-0000000000」號（下稱系爭履保專戶）內之款項新臺幣（下同）30萬元。嗣被告於本件訴訟起訴後將門牌號碼新竹縣○○鄉○○000號4樓房屋及其坐落之土地（下稱系爭房地）移轉登記於他人，有系爭房屋建物謄本在卷可按（見本院卷第69頁），則原告已無從請求減少系爭買賣價金，乃於民國（下同）114年7月30日具狀改依民法第259條第1款規定及系爭契約第8條第2項約定為請求，並變更聲明為：（一）被告應同意原告向第一建築經理股份有限公司領取系爭履保專戶內之款項376,000元。（二）被告應給付原告376,000元，及自本準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）被告應將如準備書狀附表所示之本票返還予原告（見本院卷第53至55頁）。其後，因被告已將上開訴之聲明（三）之本票返還予原告，原告乃於114年10月29日具狀撤回上開聲明。核其變更後係請求返還已給付之價金及請求違約金，以代原先減少價金聲明，訴訟資料可相互援用，併因情事變更須以他項聲明代替之情形下所為，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，於法尚無不合，應予准許。就撤回部分，被告並未於送達撤回書狀後10日內為異議而為言詞辯論，依民事訴訟法第262條第4項規定，視為同意撤回，亦應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）緣兩造於113年8月12日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定被告將其名下系爭房地以總價款188萬元出售予原告，系爭買賣契約第3條第2項約定付款方式為：1.第一期簽約款188,000元，原告應於簽約時給付；2.第二期備證用印款188,000元，原告應於113年8月20日前存匯入專戶，並備齊過戶所需證件資料並完成用印，交付予訴外人鄭文暉

01 地政士收執；3.尾款1,504,000元，如原告需以系爭房地設
02 定抵押權向金融機構貸款，則原告應於被告通知期限內，確
03 認貸款額度並辦妥相關對保手續，自移轉登記完成五日內，
04 將核貸款項存匯入專戶，同時雙方應完成點交。核貸額度不
05 足支付尾款者，差額原告應於完稅前匯入專戶。又兩造簽訂
06 該契約時，一併與訴外人第一建築經理股份有限公司（下稱
07 第一建經公司）簽訂價金信託履約保證申請書（下稱系爭履
08 保契約），約定原告應將上開買賣價金存入第一建經公司在
09 第一商業銀行城東分行開設之系爭履保專戶，由第一建經公
10 司辦理價金信託履約保證，並為該專戶之管理及撥付款項。
11 原告已支付第一、二期價金共計37萬6,000元至系爭履保專
12 戶。豈料，原告於簽訂系爭買賣契約後始得知系爭房地存有
13 通行他人土地問題及樑、柱、牆面有顯見之間隙裂縫、牆面
14 斑駁嚴重、馬桶無法使用等瑕疵，於系爭房屋原租客搬離後
15 原告始發見上情，經多次向被告反映前開瑕疵並請求處理，
16 均未獲置理，嗣被告竟於113年11月4日寄發存證信函催告原
17 告應於文到7日內履約，第一建經公司亦於收受上開通知
18 後，於113年11月8日寄發存證信函對原告為催告，原告於收
19 受上開存證信函後，因原告已覓得銀行核准足以支付尾款之
20 貸款並完成對保，且得於系爭房地過戶及設定抵押權後進行
21 貸款撥付本件尾款，依系爭買賣契約第3條第2項約定，原告
22 僅需於系爭房地移轉登記完成五日內將尾款匯入履保專戶，
23 即無違反系爭契約之付款期限，原告乃於113年11月15日以
24 中壢南園郵局第2395號存證信函通知被告、第一建經公司、
25 昱鈞不動產開發有限公司、吉臨地政士事務所即本件承辦地
26 政士之地政士事務所，並請被告及承辦地政士繼續依約辦理
27 買賣過戶及設定抵押權等事宜，然被告、承辦地政士均未繼
28 續辦理系爭房地之過戶程序，致系爭房地根本未移轉登記予
29 原告，原告即無從順利辦理貸款並將尾款撥付至系爭履保專
30 戶，故系爭房地既未辦理移轉登記完成，則系爭契約之付款
31 期限仍未屆至，原告自無任何違反系爭契約付款期限之情

01 事。被告卻以原告未於最後履行義務期限即113年10月15日
02 支付尾款為由，主張原告違反系爭買賣契約並解除系爭買賣
03 契約，顯然無據。

04 (二)更甚者，被告竟將系爭房屋出售予訴外人鄭欣宜，系爭買賣
05 契約已無法繼續履行，系爭契約係因可歸責於被告之事由，
06 致給付不能，原告自得依民法第256條規定，解除系爭契
07 約，爰以民事準備狀為解除系爭契約之意思表示，並依民法
08 第259條第1款、系爭買賣契約第8條第2項之約定，請求被告
09 返還原告已給付之價金376,000元，並賠償與原告已給付價
10 金同額之違約金376,000元。並聲明：1.被告應同意原告向
11 第一建經公司領取系爭履保專戶內之款項376,000元。2.被
12 告應給付原告376,000元，及自114年7月31日起至清償日
13 止，按年息5%計算之利息。

14 二、被告之答辯：

15 (一)依系爭買賣契約第7條之約定，本件買賣之最後履行期限為1
16 13年10月15日，然原告未於最後履行期限屆至前交付尾款，
17 被告乃於113年11月4日寄發存證信函催告原告於文到後七日
18 內履約。第一建經公司亦於113年11月8日對原告為最終之催
19 告，請原告於文到後七日內將尾款匯入履約專戶，然原告於
20 113年11月11日收受第一建經公司之上開存證信函後，於113
21 年11月18日催告期滿仍未履行付款義務，被告乃再於113年1
22 1月19日以存證信函對原告為解除買賣契約之意思表示，且
23 原告已於113年11月20日收受上開存證信函，系爭買賣契約
24 業經合法解除，依系爭買賣契約第8條第1項之約定，本件係
25 因可歸責於買方即原告之事由致契約解除，被告自得沒收原
26 告已支付之價金作為違約金，是以原告提起本件訴訟顯屬無
27 理由。

28 (二)又因系爭房屋之售價便宜，兩造於簽約時同時另行簽署買賣
29 契約特約事項，明確約定原告於簽立系爭買賣契約前已知悉
30 系爭房屋現況，賣方即被告就系爭房屋之屋況即不再施作整
31 修，原告同意免除被告物之瑕疵擔保責任，系爭房屋之維護

01 及修繕概由原告自行負責等語，是原告提起本件訴訟刻意不
02 提出上開特約事項，顯已背於誠信。

03 (三)又本件買賣之最後履行期限為113年10月15日，故而系爭買
04 賣契約第3條所載尾款之繳款時間，於原告需要以貸款支付
05 尾款時，亦須於113年10月15日前完成確認貸款額度與對保
06 之手續，核貸額度如有不足，更應該於完稅前將差額款項匯
07 入履保專戶，此乃前開不動產買賣契約條文前後對照之合理
08 與必然解釋，並無任何矛盾。故而原告未於113年10月15日
09 之前完成確認貸款額度與對保之手續，更遑論於完稅前將差
10 額款項匯入履保專戶，原告拖延支付尾款時間甚長，被告係
11 於最後履行期限過後之113年11月4日才寄發催告繳款信函，
12 因原告仍未付款，才於113年11月19日寄發解除契約之存證
13 信函，被告已經給予原告充分之時間，並合法解除契約，而
14 被告於解除契約後本得另行將系爭房屋出售他人，自無違約
15 可言。是以原告本件起訴顯無理由等語置辯。並聲明：原告
16 之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、本院之判斷：

18 原告主張其於113年8月12日以188萬元向被告購買系爭房
19 地，並簽訂系爭買賣契約書，原告已依約將第一期簽約款18
20 8,000元及第二期備證用印款188,000元存入系爭履保專戶。
21 嗣被告於113年11月4日寄發存證信函催告原告給付尾款，第
22 一建經公司再於113年11月8日寄發存證信函對原告為催告，
23 原告則於113年11月15日以存證信函通知被告繼續依約履行
24 過戶及設定抵押權事宜等情，業據提出系爭買賣契約書、第
25 一建經價金信託履約保證申請書、土地謄本、建物謄本、地
26 籍圖謄本、竹北地政事務所建物測量成果圖、中壢南園郵局
27 存證號碼2395號存證信函暨掛號郵件查詢等件影本為證（見
28 臺灣桃園地方法院114年度壠簡字第145號卷《下稱壠簡卷》
29 第7至14頁、本院卷第71至99頁），並有被告所提竹北光明郵
30 局存證號碼656號存證信函暨回執、台北體育場郵局存證號
31 碼1388號存證信函暨回執、竹北光明郵局存證號碼677號存

證信函暨回執等件影本在卷可查（見本院卷第25至39頁），且為兩造所不爭執，堪信為真正。原告另主張系爭買賣契約原約定之最後履行期限已因原告係以貸款支付尾款而延至系爭房地完成移轉登記後5日內，而被告迄未辦理移轉登記予原告，故而系爭契約尾款之付款期限尚未屆至，原告並無違反系爭契約等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究者厥為：（一）系爭契約是否業經被告合法解除？原告依民法第259條請求被告返還376,000元並依系爭買賣契約第8條第2項約定請求違約金，有無理由？（二）若系爭買賣契約係因可歸責於原告之事由致契約解除，則原告主張違約金過高，應減至0，有無理由？茲分述如下：

（一）系爭契約是否業經被告合法解除？原告依民法第259條請求被告返還376,000元並依系爭買賣契約第8條第2項約定請求違約金，有無理由？

1、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之，民法第259條第1款規定甚明。又依系爭買賣契約第7條第1項約定：買賣雙方約定最後履行契約義務期限為113年10月15日。同契約第8條第1項約定：買方違反契約之義務時，遲延給付之價金每逾一日按付期款萬分之二計算違約金，逾第七條第一項及第二項期限仍未完成點交結算，以總價計算每日違約金；賣方與第一建經定七日期限催告仍未履行，賣方得解除契約。因可歸責於買方之事由致契約解除時，除同意賣方得沒收已支付之全部價款及擔保應付期款之本票聲請執行做為違約金外，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用。是依上開約定，可知系爭買賣契約之解除需經催告方及第一建經公司分別對違約方進行催告後，再由催告方以書面為解除契約之通知。而本件原告應於113年10月15日前給付尾款1,504,000元予被告，卻未為給付，則被告已於113年11月4日寄發存證信函，定相當期間7日催告原告履行買賣契約給付尾款之義務，原告於同年月6日收

01 受上開存證信函，第一建經公司亦於113年11月8日寄發存證
02 信函定7日期限對原告為最終催告，經原告於113年11月11日
03 收受後，因原告仍未履約，被告嗣於113年11月19日寄發存
04 證信函為解除契約之意思表示，依前開約定，兩造間之系爭
05 買賣契約即已經被告合法解除。

06 2、至原告辯稱其母親曾向代書詢問繳納稅費之資料，係代書不
07 提供，致其未能依約履行契約義務，係不可歸責於原告云
08 云。然依被告所提證人即鄭文暉地政士事務所負責本件買賣
09 過戶之陳盈劭與原告母親之LINE對話內容，陳盈劭於113年1
10 0月1日曾傳訊息予原告母親：「本案最後結案日約定為113
11 年10月15日，如需向金融機構貸款支付尾款，煩請儘速對保
12 並提供金融機構設定書類，以利進行後續繳稅及產權移轉登
13 記作業」，原告母親同日則回覆：「都按政府銀行程序進行
14 中」，陳盈劭再於113年11月13日傳訊息予原告母親：「11
15 月4日取得您原稱9月底就已完成之新竹三信設定書類，於同
16 日通知應補貸款差額及稅費，請您記錄數字並儘速將款項匯
17 款至履保專戶以利案件後續作業，如當下環境不便記錄再跟
18 我說一聲，我可LINE傳數字給您。您回覆不願意繳納，叫我
19 請仲介聯繫您，就把電話掛了。」等語（見本院卷第113、1
20 15頁），再依陳盈劭到庭證稱：原告在113年9月底就通知我
21 他貸款好了，但我一直都沒有收到他的文件，直到113年11
22 月4日拿到文件，我就通知原告把貸款的差額、稅費匯款到
23 履保專戶；我有通知原告母親辦理本件買賣完稅之費用總額
24 及各別費用之項目，但是因為稅單九月就過期會有滯納金，
25 規費會有罰款，我會先收一個總額，多退少補；我電話通知
26 金額，我是唸給原告母親聽的，但因為逾期了，所以我跟原
27 告母親說實際上不是這個金額；我未提供任何稅單書面資料
28 給原告母親，但當事人可以自己拿稅單去繳，我是幫他代
29 繳；從頭到尾原告的母親都沒有告訴我要繼續履行契約等語
30 （見本院卷第149至156頁），核前開證人所述之情節與原告
31 所述尚有不符，而衡以上開證人證詞並無明顯矛盾之處，且

於作證過程中亦僅是針對其過去所知事項而陳述，未故意為不利原告之證詞，並已具結擔保證詞之真實性，應無必要甘冒偽證罪責故意為不實證述，且其陳述內容亦與兩造所提其與原告母親之LINE對話紀錄內容大致相符，是上開證詞，應屬可信。基於以上證詞及對話紀錄內容，可知原告於系爭買賣契約所約定之最後履行期限屆至後仍未積極履行其契約義務，其辯稱未能依約履行契約義務，不可歸責於己，顯非可採。

3、原告另主張依系爭契約第8條第2項約定請求被告給付違約金376,000元云云。然查，系爭契約第8條第2項後段固約定：

「因可歸責賣方之事由致解除契約時，除應返還買方已給付之價金外，並同意按買方已支付之價金總額之同額作為違約金賠償買方，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用」等內容（見壟簡卷第7頁背面），然系爭買賣契約係經被告以原告未如期給付尾款之事由而依系爭契約第8條第1項約定解除等節，已說明如前，原告亦未就系爭買賣契約係因何等可歸責被告之事由而於何時為解除系爭契約之意思表示等節舉證以實，則原告逕以系爭契約第8條第2項約定請求376,000元違約金云云，顯屬無據。

（二）若系爭買賣契約係因可歸責於原告之事由致契約解除，則原告主張違約金過高，應減至0，有無理由？

1、按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀民法第250條之規定及其修正理由自明。約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，同法第252條亦有規定。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為斟酌之標準。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高

（最高法院年度110台上字第1582號民事判決意旨參照）。

查系爭買賣契約第8條第1項之約定，已明示此為原告不履行系爭契約義務時，所負遲延損害賠償責任之違約金約定，尚乏關於懲罰性違約金約定之文義，該約款所指之違約金應屬損害賠償總額預定性質之違約金。又本件不能認為有不可歸責於原告之事由，而使其免負遲延責任，已如前述。則依系爭契約之上開約定，原告負有給付違約金及負擔相關稅費之義務。而原告已支付之價金總額為376,000元，則依上開約定，被告應給付同額之違約金376,000元。

- 2、查兩造於113年8月12日簽訂之系爭契約約定系爭房地買賣總價為188萬元，原告已給付價金376,000元至系爭履保專戶，嗣原告逾期不給付尾款，經被告及第一建經公司催告後，被告於同年11月19日依系爭契約第8條第1項約定合法解除系爭契約，距最後履約期限原告給付遲延期間約1個月；被告亦不爭執於解約後，以價金320萬元出售系爭房地予第三人鄭欣宜（見本院卷第131頁），尚無價差之損害；並考量本件如原告能依約履行，被告得如期取得價金予以利用，然因原告違約，於出售於第三人前即無法享受原得再利用之利益，再參考原告前揭違約情狀及被告可能受有仲介費用、履保專戶手續費、律師費用等損失，復衡前揭違約金金額已超逾內政部制頒之買賣契約書範本所訂賣方得沒收之金額最高不得超過不動產總價15%之規定，並斟酌客觀經濟環境、平衡兩造利益及兼顧社會經濟狀況等，堪認原告主張被告將所收受價金376,000元充作違約金予以沒收，顯屬過高請求酌減等語，為有理由。本院審酌上情，認被告得請求違約金數額，依其沒收原告交付376,000元，酌減為以系爭房地買賣總價15%即282,000元（計算式：188萬元×15%=282,000元）計算較為合理適當。而原告匯入系爭履保專戶內之款項共計376,000元，於扣除應給付被告之懲罰性違約金282,000元後，尚有餘額94,000元（計算式：376,000元-282,000元=94,000元），原告自得請求被告同意其逕向第一建經公司自系爭履

01 保專戶領取之而予以返還原告。

02 四、綜上所述，原告依民法第252條規定，請求酌減違約金，並
03 依同法第259條第2項，請求被告應同意原告向第一建經公司
04 領取系爭履保專戶內之款項94,000元，為有理由，應予准
05 許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
07 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，故不逐一論
08 列，附此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 115 年 1 月 13 日

11 竹北簡易庭法 官 楊明箴

12 以上正本係照原本作成。

13 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。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 1 月 13 日

16 書記官 郭家慧