臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度訴字第423號

原　　告
即反訴被告　黃燦榮
訴訟代理人　陳鵬翔律師
被　　告
即反訴原告　孫逸倫
訴訟代理人　龔柏霖律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國115年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應同意原告向訴外人安新建築經理股份有限公司領取台新國際商業銀行建北分行申設戶名為台新國際商業銀行受託信託財產專戶帳號00000-00-000000-0號帳戶內餘額中之新台幣肆拾伍萬元，及自民國一一五年二月六日起至清償日止，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二分之一，餘由原告負擔。
四、本判決第一項得假執行；但被告如以新台幣肆拾伍萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。
五、原告其餘假執行之聲請駁回。
六、反訴被告應於繼承被繼承人黃楊欣之遺產範圍內，給付反訴原告新台幣伍萬元，及自民國一一五年三月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
七、反訴原告其餘之訴駁回。
八、反訴訴訟費用由反訴被告負擔五分之一，餘由反訴原告負擔。
九、本判決第六項得假執行；但反訴被告如以新台幣伍萬元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、本訴部分

一、原告主張：原告黃燦榮之子即訴外人黃楊欣與被告孫逸倫於民國114年6月1日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買被告所有門牌號碼高雄市○○區○○街000號房屋及坐落基地應有部分（下稱系爭房地），欲作為健身房使用。系爭買賣契約第3條約定總價新台幣（下同）9,500,000元，付款方式為第1期950,000元，第2期（契約載為第3期）950,000元，尾款7,600,000元。黃楊欣支付第1期款950,000元至訴外人安新建築經理股份有限公司（下稱安新公司）在台新國際商業銀行建北分行申設戶名為台新國際商業銀行受託信託財產專戶（帳號為00000-00-000000-0號，下稱系爭履保專戶）後，卻因故於114年8月6日以槓鈴壓頸方式結束生命。因黃楊欣購買目的為經營健身房，原告雖為唯一繼承人，然已屆退休年齡，有自住房屋，無需用系爭房地，且財力有限，無力支付餘款，非惡意違約，乃向被告解除契約，請求返還950,000元，卻遭被告拒絕。被告於115年1月13日以存證信函解除契約並依系爭買賣契約第8條第2項約定，沒收第1期款作為懲罰性違約金，雖經原告一再懇求體諒減少懲罰性違約金，亦未獲置理。縱認原告違約，懲罰性違約金實屬過高，應酌減至原告勉能負擔之150,000元內。又被告出售系爭房地予黃楊欣時，系爭房地有遭被告前手即訴外人王建平出租予訴外人林孟壯轉租之租客即訴外人張愷恩占用之情形，且當時被告尚對林孟壯提起請求遷讓房屋等事件訴訟，本院另案114年度訴字第241號於114年10月9日始判決被告勝訴，被告卻於114年6月1日之標的物現況說明書不實勾選未遭他人占用，實已構成違約，應作為酌減違約金之參酌事由。爰依民法第179條、第259條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應同意原告領取系爭履保專戶內之950,000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。

二、被告則以：黃楊欣於訂立系爭買賣契約時，業已盱衡履約意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位而

自主決定訂立系爭買賣契約，然其於114年8月6日死亡前，已逾114年8月1日前應給付完稅款之期限，而有違約情事。黃楊欣死亡後，被告已允原告充足時間辦理繼承事宜，原告亦無拒絕履行給付買賣價金之正當理由，卻遲未給付價金。被告得依系爭買賣契約第8條第2項約定，解除系爭買賣契約，並沒收已繳價款950,000元作為懲罰性違約金，此金額衡量成屋交易市場，並無過高。被告前手王建平之二房東林孟壯轉租之租客張愷恩已於114年4月2日退租並搬離系爭房地，經林孟壯陳述明確，且當時亦經被告與黃楊欣確認系爭房地現況無誤，林孟壯與被告間亦無租賃契約，故被告在不動產標的現況說明書上記載無出租情形，並無不實說明。被告因黃楊欣、原告遲未履約，受有難以相當價格出售系爭房地之損失。且被告尚須給付房仲報酬，金額以契約總價9,500,000元之4%即380,000元或系爭履保專戶內餘額一半較低者為準，是被告沒收950,000元，無顯失公平之情形，亦未逾內政部公布行政院消費者保護委員會通過之成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第3項記載沒收已付價款以不超過房地總價款15%為限（9,500,000元×15%＝1,425,000元），故無酌減必要等語置辯。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，請准免為假執行。

貳、反訴部分

一、反訴原告孫逸倫主張：系爭買賣契約於115年1月20日解除，反訴原告得請求給付每逾1日按買賣總價金萬分之2計算之違約金，而自114年8月7日起遲延給付不足之價款至115年1月20日解除契約之違約期間，遲延共166日，違約金共315,400元（9,500,000元×2/10000×166日＝315,400元）。解除權之行使不影響損害賠償之請求。為此，爰依民法第1148條繼承之法律關係、系爭買賣契約第8條第2項約定，提起反訴等語。並聲明：反訴被告應於繼承被繼承人黃楊欣之遺產範圍內，給付反訴原告315,400元，及自民事反訴起訴狀繕本送

達反訴被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、反訴被告則以：該條逾期違約金計算係以履約為前提，然系爭買賣契約業經反訴原告解除，反訴被告不負按日給付逾期違約金之責任。且每逾1日按買賣總價金萬分之2計算之違約金過高，應予酌減等語置辯。並聲明：㈠反訴原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

參、兩造不爭執事項如下（見115年度訴字第423號卷，下稱訴卷，第44至45頁）：

㈠被告於114年6月1日與黃楊欣就系爭房地訂立系爭買賣契約，約定價金9,500,000元，並約定第1期款（簽約款）為950,000元、第2期款完稅款（契約載為第3期款）為950,000元，且完稅款應於114年8月1日前給付至安新公司之系爭履保專戶。

㈡黃楊欣已依約給付第一期款（簽約款）950,000元，惟遲未給付完稅款950,000元至系爭履保專戶內。

㈢黃楊欣於114年8月6日因故死亡，原告為繼承人，承受黃楊欣財產上之一切權利、義務，經財政部高雄國稅局製作遺產稅免稅證明書。

㈣因黃楊欣、原告未依約給付完稅款950,000元，被告寄發高雄凹仔底郵局第937號存證信函，催告原告履行買賣價金給付義務，經原告收受後，仍未給付。被告遂於115年1月13日，寄發高雄凹仔底郵局第45號存證信函為解除系爭買賣契約之意思表示，經原告收受，故系爭買賣契約已於115年1月20日解除。

㈤原告請求酌減之金額於有理由金額範圍內，被告應同意原告向安新公司領取系爭履保專戶內之950,000元及法定遲延利息。

肆、本件爭點如下（見訴卷第46至47頁）：

㈠原告依民法第252條規定，請求酌減違約金至0元，有無理由？

㈡原告依民法第179條、第259條規定，請求被告同意原告向安新公司領取系爭履保專戶內之950,000元，有無理由？

㈢系爭契約已解除，反訴原告是否仍得依系爭契約第8條第2項約定，請求按日逾期違約金？

㈣反訴原告請求反訴被告於繼承被繼承人黃楊欣之遺產範圍內，給付反訴原告315,400元，及自民事反訴起訴狀繕本送達反訴被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？是否應依民法第252條規定酌減違約金至0元？

伍、本訴部分，本院得心證之理由：

㈠按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；次按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務，民法第153條第1項、第345條、第348條第1項、第367條分別定有明文。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。考其立法理由，略以違約金之數額，雖許當事人自由約定，然使此約定之違約金額，竟至超過其損害額，有顯失公平之情形時，債務人尚受此約定之拘束否，各國法例不一，本法則規定對於違約金額過高者，得由法院減至相當額數，以救濟之，蓋以保護債務人之利益，而期得公平之結果也（民法第252條立法理由參照）。當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，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衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。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上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113年度台上字第2161號判決參照）。違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會

經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量標準。而債務已為一部履行者，依同法第251條規定，法院並得比照債權人因一部履行所受之利益予以酌減（最高法院107年度台上字第1607號判決參照）。再按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第216條第1項定有明文（最高法院113年度台上字第2030號判決參照）。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬消極損害，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非僅指有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性，始足當之（最高法院113年度台上字第1864號判決參照）。末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；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文；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5%，民法第233條第1項本文及第203條亦定有明文。

㈡查被告於114年6月1日與黃楊欣就系爭房地訂立系爭買賣契約，約定價金9,500,000元，並約定第1期款（簽約款）為950,000元、第2期款完稅款（契約載為第3期款）為950,000元，且完稅款應於114年8月1日前給付至安新公司之系爭履保專戶；黃楊欣已依約給付第一期款（簽約款）950,000元，惟於其輕生前，已逾期未給付完稅款950,000元至系爭履保專戶內；黃楊欣於114年8月6日因故死亡，原告為繼承人，承受黃楊欣財產上之一切權利、義務，經財政部高雄國稅局製作遺產稅免稅證明書，遲未給付上開950,000元；因黃楊欣、原告未依約給付完稅款950,000元，被告寄發高雄凹仔底郵局第937號存證信函，催告原告履行買賣價金給付

義務，經原告收受後，仍未給付，被告遂於115年1月13日，寄發高雄凹仔底郵局第45號存證信函為解除系爭買賣契約之意思表示，經原告收受，故系爭買賣契約已於115年1月20日解除等情，為兩造所不爭執（見訴卷第44頁），復有系爭契約、存證信函可考（見115年度審訴字第98號卷，下稱審訴卷，第11至29、39至43頁），堪信為真。是以，黃楊欣生前已有逾期未給付完稅款950,000元之違約情事，原告辦畢繼承事項後，仍遲未將應給付之完稅款950,000元匯入系爭履保專戶內，而持續有違約之狀態，並經被告解除契約，均堪認定。

㈢原告雖主張系爭房屋有遭他人占用，被告勾選不實事項，有詐欺之虞云云（見訴卷第22、80頁）。然查，本院另案114年度訴字第241號於114年10月9日判決書中所列不爭執事項記載被告前手王建平之二房東林孟壯轉租之租客張愷恩已於114年4月2日退租並搬離系爭房地等語（見訴卷第59頁），林孟壯亦稱其於114年3月前已搬離系爭房地，被告也已換鎖等語明確（見臺灣高等法院高雄分院114年度上易字第276號卷第83頁），自難認被告後續出售給黃楊欣時，在不動產現況說明書上勾選未遭占用有何不實。復依證人莊宗穎結稱：伊係住商不動產美術館加盟店店長，擔任賣方即被告委託之開發、行銷經紀人，被告接手產權後，依法繼續排除前手與林孟壯所簽10年未公證之租約，後來就取得該另案判決書，伊當時蠻常去看系爭房屋，已無人佔用，且已換鎖，張愷恩於114年4月9日就淨空，伊有與張愷恩聯繫及到場拍照確認，買方黃楊欣也有去現場看超過半年，被告之所以未撤回該另案訴訟，係因為要向林孟壯請求未支付之租金，又兩造間買賣如果解約，住商不動產美術館加盟店依約可以請求履保金額一半與原訂服務報酬4%即38萬元（950萬元x4%＝38萬元）兩者取金額較低之數字等語（見訴卷第48至51頁），足見系爭房屋當時已無遭他人占用情形。且被告與林孟壯間則無租賃契約，被告勾選未出租等語，亦屬真實。原告主張被

告勾選不實事項、林孟壯跟被告協商和解之詞非事實云云（見訴卷第81頁），委無可採。

㈣本院審酌黃楊欣購買目的為經營健身房，然因於114年8月6日輕生，無法履約，而原告為唯一繼承人，然有自住房屋，無使用系爭房地之需求，乃未依繼承之法律關係繼續履行契約義務；被告雖得依系爭買賣契約第8條第2項約定，沒收第1期款作為懲罰性違約金，然被告並無受有何積極損害或喪失預期利益之消極損害，是依上開客觀過程之事實及當事人所受損害情形觀之，950,000元違約金尚嫌過高。該金額雖未逾內政部公布行政院消費者保護委員會通過之成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第3項（見審訴卷第71頁）記載沒收已付價款以不超過房地總價款15%為限之金額（9,500,000元×15%＝1,425,000元），本院仍得依民法第252條規定予以酌減至500,000元，是原告得領回450,000元（950,000元－500,000元＝450,000元），被告應同意原告領取之，及自115年2月6日起（115年2月5日送達回證見審訴卷第59頁）至清償日止，按年息5%計算之利息。逾此部分不應准許，應予駁回。

陸、反訴部分，本院得心證之理由：

㈠反訴原告依系爭契約第8條第2項約定，得請求給付每逾1日按買賣總價金萬分之2計算之違約金，而自114年8月7日起遲延給付不足之價款至115年1月20日解除契約之違約期間，遲延共166日，以此計算違約金共315,400元（9,500,000元×2/10000×166日＝315,400元）等語（見訴卷第45頁）。反訴被告不爭執系爭契約之真正性及計算方式（見訴卷第44至45頁），堪信為真。

㈡按民法第260條規定解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，並非積極的認有新賠償請求權發生，而是規定因其他已發生之賠償請求權，不因解除權之行使而受妨礙，故當事人之一方因他方遲延給付而解除契約，固不得請求契約消滅後所生之損害，惟仍得依民法第260條規定請求他方賠償因遲

延給付所生之損害（最高法院114年度台上字第800號判決參照）。準此，反訴原告解除系爭契約後，仍得請求按日計算之逾期違約金。反訴被告以該條逾期違約金計算係以履約為前提，系爭買賣契約業經解除，反訴被告不負按日給付逾期違約金之責任云云置辯（見訴卷第22頁），與該約定係促使義務人履約之目的不符，亦非該條項約定之文義，委無可採。

㈢然本院審酌黃楊欣購買目的為經營健身房，已於114年8月6日輕生，無法履約，反訴原告無受有何積極損害或喪失預期利益之消極損害，此部分315,400元違約金尚嫌過高，應予酌減為50,000元，及自115年3月6日起（115年3月5日送達回證見審訴卷第77頁）至清償日止，按年息5%計算之利息。逾此部分不應准許，應予駁回。

柒、本判決原告、反訴原告勝訴部分，因判命被告、反訴被告給付之金額未逾500,000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。並宣告被告、反訴被告如為原告、反訴原告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

捌、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及相關舉證，經核與判決之結果不生影響，爰不再逐一論述。

玖、據上論結，本件原告之訴、反訴原告之訴均為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　29　　日

民事第三庭　法　官　李俊霖

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　　115　　年　　6　　月　　29　　日

書記官　童郁惠