

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第552號

原告 蘇威克

訴訟代理人 林彥百律師

被告 莊淑芬

上列當事人間請求返還定金等事件，本院於民國113年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應同意僑馥建築經理股份有限公司將中國信託商業銀行營業部戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號：00000-0000000000之履約保證帳戶中之新臺幣98萬元撥付與原告。

被告應給付原告新臺幣40萬元及民國113年9月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之70，餘由原告負擔。

本判決第二項於原告以新臺幣13萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣40萬元為原告預供擔保，得免為假執行。原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時第1項聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）196萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於民國113年10月4日當庭追加第1項聲明即如主文第1項所示，並將原第1項聲明變更為第2項，且減縮為：被告應給付原告98萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。核其所為上開訴之追加及變更，核屬請求基礎事實同一或縮

01 減應受判決事項之聲明，依前揭規定，應予准許。

02 二、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無  
03 民事訴訟法第386條各款所列情形，依同法第385條第1項之  
04 規定，爰依原告之聲請，由其一造辯論判決。

05 貳、實體方面：

06 一、原告起訴主張：兩造於112年12月11日簽訂土地買賣契約書  
07 （下稱系爭契約），約定由原告購買被告所有坐落嘉義縣○  
08 ○鄉○○○段00地號土地（下稱系爭土地），並於113年1月  
09 4日另行約定：取得新建築線有效文件（113年）且建築線臨  
10 接寬度符合可供開發申請（大於2米）之規定。惟被告遲未  
11 取得新建築線有效文件，原告遂於113年7月2日寄發存證信  
12 函定期（8日）催告被告履行仍未獲回覆，復於113年7月16  
13 日再次寄發存證信函解除系爭契約。因原告前已依約將第1  
14 期、第2期款項共計98萬元匯入兩造所約定之履約保證專戶  
15 （即僑馥建築經理股份有限公司【下稱僑馥公司】在中國信  
16 託商業銀行營業部所申辦之中國信託商業銀行股份有限公司  
17 受託信託財產專戶，帳號：00000-0000000000【下稱系爭履  
18 保專戶】），原告爰依系爭契約第8條第3項約定，請求被告  
19 同意僑馥公司將已支付之98萬元款項撥予原告，及被告應支  
20 付懲罰性違約金即同額已支付價金98萬元等語，並聲明：(一)  
21 如主文第1項所示。(二)被告應給付原告98萬元，及自起訴狀  
22 繕本送達之翌日起清償日止，按年息百分之5計算之利息。  
23 (三)訴訟費用由被告負擔。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，亦未  
25 提出任何書狀陳述。

26 三、本院得心證之理由：

27 (一)原告主張之上揭客觀事實，業據其提出系爭契約、郵局存證  
28 信函用紙2份暨被告招領逾期遭退回之信封影本、付款明細  
29 表、僑馥簡訊通知、台新國際商業銀行國內匯款申請書（兼  
30 取款憑條）各1份在卷可憑（本院卷11至23頁、27頁、33至3  
31 5頁、57至61頁），而被告已於相當時期受合法之通知，於

言詞辯論期日不到場，亦未提出答辯書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定視同自認，堪認原告上開主張均為真實。

(二)兩造於113年1月4日在系爭契約之末增訂約款，約定系爭土地應取得新建築線有效文件，且符合可供開發申請（大於2米）之規定，並經兩造簽名其上（本院卷19頁），此條件已構成系爭契約之一部，被告理應遵守。惟被告遲未提出指定建築線之有效文件，又本件兩造於系爭契約第7條第5項約定最遲辦理點交之日為113年2月29日（本院卷16頁），可見被告依約原應最遲於113年2月29日前將系爭土地移轉登記予原告，且經原告於113年7月2日寄發存證信函至被告在系爭契約上所留之通訊地址，催告被告應於8日內提出指定建築線之有效文件，仍未獲回覆（雖然該存證信函因被告遲未招領而遭退回，但依系爭契約第10條第10項約定，仍以郵遞日【113年7月5日，見本院卷33頁】視為送達生效日），實難認被告有依約履行之意願，故依系爭契約第8條第1項約定，原告主張已取得契約約定解除權，並已於113年7月16日寄發存證信函通知被告解除系爭契約（生效日為郵遞日即113年7月19日，見本院卷35頁），應有理由。

(三)系爭契約第8條第3項約定：本約簽訂後，乙方（按：即被告）若有擅自解約、不為給付、給付不能或其他違約情事致本約解除時，除應負擔甲方（按：即原告）所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應返還甲方已支付之價金，並同意按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付甲方。經查：

- 1.系爭契約既已因被告未依約履行而經原告解除，則依上開約定，原告自得取回已支付之價金共98萬元，而因該筆款項，現已存入系爭履保專戶，則原告請求被告同意僑馥公司將系爭履保專戶中之98萬元撥付與原告，為有理由，應予准許。
- 2.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。至契約當事人約定之違約金是否過高，應

01 依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害  
02 及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為  
03 衡量標準。違約金屬懲罰性違約金者，並應參酌債務人違約  
04 之情狀以為判斷（最高法院112年度台上字第652號民事判決  
05 意旨參照）。本件原告已給付價金98萬元，且被告既有違約  
06 之情事，依系爭契約第8條第3項後段約定，被告固應給付以  
07 所收款項計算之98萬元違約金。惟原告主張購買系爭土地是  
08 因為已退休要在該土地上建築房屋，期間原告陸續跟被告商  
09 議，甚至向調解委員會申請調解，被告均置之不理，造成原  
10 告資金無法順利取回，無法運用該筆資金等語，又如前所  
11 述，本件兩造約定最遲應於113年2月29日前將系爭土地移轉  
12 登記予原告，該期日距離言詞辯論終結期日約8個多月。是  
13 綜合原告購買系爭土地之原因（然未說明在系爭土地建築房  
14 屋是否具有迫切之需求）、無法運用資金之數額、期間，並  
15 斟酌被告並未實際取得上開款項（因係存入系爭履保專戶）  
16 各節，本院認原告請求違約金98萬元，實屬過高，應予酌  
17 減。關於酌減之金額，經審酌上情，並考量社會經濟狀況及  
18 平衡買賣雙方利益等情，認本件違約金應酌減至40萬元為適  
19 當，逾此範圍，則非有據。

20 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
21 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
22 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
23 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有  
24 明文。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依  
25 法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約  
26 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，亦為民法第233  
27 條第1項、第203條所明定。原告上開違約金之請求以支付金  
28 錢為標的，本件起訴狀繕本係於113年8月22日寄存送達於被  
29 告住所，依民事訴訟法第138條第2項規定經10日發生合法送  
30 達之效力（即113年9月1日），有本院送達證書在卷可稽（本  
31 院卷43頁），則原告請求自起訴狀繕本送達翌日（即113年9

01 月2日)起至清償日止之法定遲延利息，即屬有據，應予准  
02 許。

03 四、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項約定，請求被告應同  
04 意僑馥公司將系爭履保專戶中之98萬元撥付與原告，以及被  
05 告應給付原告40萬元及自113年9月2日起至清償日止，按年  
06 息百分之5計算之利息部分，均有理由，應予准許。逾此範  
07 圍之主張，則無理由，應予駁回。

08 五、原告陳明就主文第2項之部分，願供擔保請求宣告假執行，  
09 經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依民事訴訟法  
10 第392條第2項之規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假  
11 執行。另原告陳明就主文第1項之部分，亦願供擔保請求宣  
12 告假執行等語，惟按命債務人為一定之意思表示之判決確定  
13 或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其  
14 確定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條  
15 第1項定有明文，故原告此部分之請求，性質上不得為假執  
16 行，所為之假執行聲請，自應駁回。至於原告敗訴部分，原  
17 告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁  
18 回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
20 據，經本院斟酌後，均認不足以影響本判決之結果，爰不再  
21 逐一論列，附此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日  
24 民事第一庭法 官 張佐榕

25 以上正本係照原本作成

26 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

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日  
29 書記官 張宇安