臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上字第59號

上　訴　人　陳秀珍

000000000000000000

訴訟代理人　包盛顥律師

被　上訴人　唐佩蓉

　　唐佩君

　　唐佩瑜

　　唐如錚

共　　同

訴訟代理人　李振華律師

上列當事人間請求返還訂金事件，上訴人對於中華民國111年7月5日臺灣花蓮地方法院111年度訴字第88號第一審判決提起上訴，本院於民國111年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

變更之訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查上訴人為保全其已給付之買賣價金新台幣(下同)220萬元不被沒入，於原審起訴請求被上訴人返還相等數額之金錢，經原審判決駁回上訴人之訴後。上訴人不服，提起上訴，於本院主張兩造間買賣契約約定之違約金過高，應予酌減，並依不當得利之法律關係，請求被上訴人返還相等數額之金錢，核前後兩訴均係因兩造間買賣契約已付價款是否返還或沒入所生之爭議，基礎事實同一，原有之證據資料得逕予援用，故此訴之變更，應無不合。

貳、實體方面

一、上訴人主張：

㈠被上訴人為花蓮縣○○鎮○○段0000○0000○0000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人。而上訴人於民國110年2月27日以1,100萬元向被上訴人購買系爭土地並簽立土地買賣契約（下稱系爭買賣契約）、買賣價金履約保證申請書(下稱系爭履保申請書)及保證證書。上訴人並依約將前3期之價金220萬元匯入履約帳戶，惟因金融機構就系爭土地鑑定價格與簽約價額落差甚大，造成上訴人資金缺口而無法如期給付尾款880萬元，因此寄發存證信函，請求被上訴人同意延緩尾款給付之期限，及如籌措未果，擬先行辦妥部分土地之程序，再商討後續事宜，然未獲被上訴人同意並通知解約、沒入已支付之價金。是為免已付之價金遭沒入，爰提起本件訴訟。

㈡上訴人具履約誠意，且提出相關之解決方法，僅係被上訴人拒絕與之溝通。又被上訴人未舉證其因上訴人違反付款義務所受之損失，被上訴人沒入之220萬元違約金已逾上訴人之資力，致上訴人生活陷入困境，故縱認被上訴人有沒入上訴人已付價款220萬元之正當理由，全額沒收實屬過當，應予酌減。

㈢綜上，請求被上訴人應給付上訴人220萬元，並願供擔保，請准宣告假執行。原判決未察，駁回其請求，應有未合。為此，提起上訴，聲明：原判決廢棄：被上訴人應連帶給付上訴人220萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年年息5%計算之利息。

二、被上訴人主張：

㈠被上訴人寄發之存證信函係被上訴人全體所為催告之意思表示，依系爭買賣契約第8條約定，被上訴人已發函催告上訴人履約，然上訴人仍未依期限付款，被上訴人發函通知解約並沒入價金，實屬有據。

㈡系爭買賣契約於兩造簽訂前，非不得協議，既已簽訂而未更

改內容，依誠信原則，自應依約履行，況上訴人名下亦有房產，非初次進行不動產買賣，自不得以未考量為由卸責。又違約金220萬元僅占系爭土地買賣交易價額之2成，並無過高，且尚須扣除承辦履約等相關費用，非全額撥付給被上訴人。再被上訴人尚未取得220萬元之懲罰性違約金，無從返還。

㈢為此，答辯聲明：駁回上訴人之訴及變更之訴。

三、不爭執事項(本院卷第130頁到第132頁)

㈠被上訴人為系爭土地之所有權人。

㈡兩造於110年2月27日，就系爭土地簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金1,100萬，上訴人為買方，被上訴人為賣方，同日並共同向安新建築經理股份有限公司（下稱安新建經）辦理買賣價金履約保證。

㈢依系爭買賣契約第3條價金給付之約定，第1期簽約款55萬元（含定金10萬元）應於110年2月27日簽約時給付，第3期款完稅款165萬元應於110年4月15日給付，第4期尾款880萬元應於110年5月31日給付。上訴人業將簽約款及完稅款計220萬元匯入安新建經因本件買賣所設之專屬繳款帳號（台新銀行建北分行帳號：00000-00-000000-0，下稱履保專戶）。

㈣被上訴人曾於000年0月0日以○○郵局000000號存證信函，向上訴人催告應於110年7月30日前，將第4期尾款880萬元給付被上訴人，上訴人有於110年7月7日收受前開存證信函。

㈤被上訴人曾於000年00月00日以○○郵局000000號存證信函，向上訴人表示應於110年10月31日前，將190萬元匯入履保專戶，並於110年11月12日前將剩餘之尾款690萬元付清，若有逾期，其等將解除系爭契約，上訴人有於110年10月18日收受前開存證信函。

㈥被上訴人曾於000年00月00日以臺灣○○○○○○郵局000000號存證信函，向上訴人表示，上訴人應於函到7日內，將第4期尾款880萬元匯入履保專戶，若有逾期，其等將解除系爭契約，上訴人有於110年11月25日收受前開存證信函。

㈦被上訴人曾於110年12月7日以○○○○○○○○○郵局000000號存證信函，向上訴人為解除系爭契約，並沒收已繳價款220萬元之意思表示，上訴人有於110年12月8日收受前開存證信函。

㈧依系爭履保申請書及保證證書約定，有關買賣爭議進入民事訴訟程序，應以確定判決或法院和解筆錄作為安新建經履行保證責任之依據。上訴人因履行系爭買賣契約所給付之價金計220萬元，現仍在安新建經本件履保專戶內，尚未扣抵相關費用交予被上訴人。

四、本院判斷

㈠被上訴人解除系爭買賣契約已合法生效。

1.兩造於110年2月27日就系爭土地簽立系爭買賣契約，約定上訴人應於110年2月27日、同年4月15日及同年5月31日分別給付簽約款55萬元、第3期款165萬元及尾款880萬元共計1,100萬元。上訴人於支付簽約款及第3期款項計220萬元入履保專戶後，即因資金調度困難，未能給付尾款880萬元，屢經被上訴人催告（參不爭執事項㈣、㈤、㈥），仍未能於期限內給付，因而遭被上訴人解除系爭買賣契約（參不爭執事項㈦）。

2.上訴人雖主張其有繼續履約之意，被上訴人解除契約應不生效力云云。然系爭買賣契約第8條第2項約定「買方若不依合約履行各項義務或支付價金，……經賣方書面通知限期催告（至少7日）仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣合約，並沒收買方已繳價款或已付之票據，作為懲罰性違約金，權狀返還賣方……」本件上訴人係因自身資金調度問題致未能依約給付價金，經被上訴人以前開不爭執事項㈣至㈥所示之存證信函，通知上訴人並給予相當期限讓上訴人籌措不足之資金，上訴人猶未能於期限內調度並補足價款，被上訴人方以前開不爭執事項㈦所示存證信函為解除契約之意思表示，核其所為，並無不當。而被上訴人既明確表達解除系爭買賣契約之意思，並合法通知

上訴人，應認系爭買賣契約已生解除效力，殊不因上訴人個人意願妨害被上訴人權利之行使。

㈡上訴人依不當得利之規定，向被上訴人請求返還履保專戶內之價款，並無理由。

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。不當得利返還請求權，須以當事人間之財產損益變動，即一方受財產上之利益，致他方受財產上之損害，無法律上之原因，為其成立要件（最高法院102年度台上字第1855號判決意旨參照）。

2.上訴人主張系爭買賣契約約定之違約金過高，應予扣減並返還予上訴人。然查：

⑴被上訴人以上訴人給付價金遲延，經書面催告無結果後，據以解除系爭買賣契約，依系爭買賣契約第8條第2項約定「買方若不依合約履行各項義務或支付價金，每逾一日買方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予賣方(自逾期日起至完成給付日止)，但賣方不得藉買方未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙標的點交，賣方應另行主張之。經賣方書面通知限期催告(至少7日)仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣合約，並沒收買方已繳價款或已付之票據，作為懲罰性違約金，權狀返還賣方，買賣標的也任憑賣方處理，買方不得異議……」(原審卷第33頁)，固得主張沒入上訴人已繳價款，作為懲罰性違約金。

⑵惟兩造為求系爭土地買賣交易之誠信履行及保障買賣價金，於系爭買賣契約第2條第1項約定：兩造同意就系爭買賣契約之履約，委由安新建經辦理買賣價金履約保證及交易管理作業，由安新建經依據雙方所簽署相關契約約定辦理價金給付或返還作業。兩造於系爭買賣契約簽訂之同時共同簽立系爭履保申請書，視為買賣合約之一部分（原審卷第29頁）。而為規範兩造與安新建經三方

間之權利義務關係，系爭履保申請書第6條第2項㈠明白約定：上訴人若未能依約履行，經被上訴人以書面催告履約後仍未履行，被上訴人再以書面通知解除契約、要求沒收已付價金，並以書面通知安新建經時，由安新建經定7日以上期限催告上訴人起訴……，若上訴人對沒收之違約金數額有異議，上訴人依法所有違約金酌減之權利僅能對被上訴人提起訴訟主張，不得對安新建經作任何主張，若上訴人於期限內起訴，則專戶款項暫予保留並以確定判決結果做為價款撥付之依據（原審卷第37頁），是被上訴人得否對安新建經主張沒入被上訴人已付價金之權利，應依此約定辦理。本件上訴人既依安新建經000年00月00日台北信義郵局存證信函000號之通知（原審卷第59頁至第61頁），就被上訴人解除買賣契約並沒入已付價金之爭議提起本件訴訟，依系爭履約保證申請書第6條第5項及保證證書第2條第4項「……若有關買賣爭議進入民事訴訟程序，則應以確定判決或法院和解筆錄作為安新建經履行保證責任之依據。」約定（原審卷第37頁、第39頁），自不得逕將履保專戶內之款項充作違約金，要求安新建經撥付。

⑶又安新建經係同時受兩造之委任，依系爭買賣契約、系爭履保申請書及保證證書等約定，為履保專戶撥付之指示及監督系爭買賣契約之履行，因本件爭訟迄仍保管履保專戶內上訴人已付之價款，尚未扣抵相關費用（包括代書費、履約保證手續費、稅賦及仲介服務報酬等）交予被上訴人，被上訴人既未取得上開價款，即不生財產損益變動情形，則上訴人主張被上訴人解除契約若生效力，亦認違約金約定過高，其請求尚未取得違約金之被上訴人予以返還，即有未合。

⑷上訴人前開請求與不當得利規定不合，經本院闡明後，上訴人仍未為其他主張或請求（本院卷第133頁），依上開1.說明，應認上訴人請求為無理由，不應准許。

五、綜上所述，上訴人變更之訴，依不當得利規定，請求被上訴人返還220萬元本息，為無理由，不應准許。又本院既認上訴人變更之訴為合法，應專就變更後之新訴有無理由為判決，自無庸再就原判決當否為審酌，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造關於違約金是否過高、應否酌減及舉證責任等之攻擊及防禦方法，均不影響本判決之結果，爰不逐一論列。

七、據上論結，本件變更之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　6　　日

民事庭審判長法　官 林信旭

法　官 顏維助

法　官 劉雪惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　112　　年　　1　　月　　6　　日

書記官　徐錦純

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。