臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第1178號

原　　告　吳剛魁律師即鄭嘉慧之遺產管理人
訴訟代理人　吳岳龍律師
　　呂學佳律師
被　　告　達麗建設事業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　謝志長
訴訟代理人　廖政雄
　　張家維

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國111年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣肆拾參萬元，自本件判決確定翌日起至清償日止，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十分之七，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣肆拾參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠訴外人鄭嘉慧前於民國106 年8 月21日與被告簽立房屋土地買賣預定合約書（下稱系爭契約），購買被告興建之達麗東京建案戶別A7棟20樓房屋與基地（下合稱系爭房地），總價金為新臺幣（下同）516 萬元，鄭嘉慧已於106年8月21日、108年7月12日陸續繳納訂金、簽約金63萬元及工程加帳2,310 元，合計632,310元（下合稱系爭款項）。嗣鄭嘉慧於108年7月22日死亡，其繼承人均拋棄繼承，原告則經臺灣高雄少年及家事法院110 年度司繼字第3182號裁定選任為鄭嘉慧之遺產管理人。

㈡原告僅係鄭嘉慧之遺產管理人，非概括繼承鄭嘉慧之當事人身份，無代其履約之權限，系爭契約因此陷於當事人一方死亡且無人繼承之情形，該情形屬不可歸責於買賣雙方之給付不能，系爭契約本即當然消滅，無待解除契約，依民法第266 條，得依不當得利之規定請求返還已為之對待給付，原告自得依民法第226條第2項準用第179條規定請求被告返還系爭款項。另鄭嘉慧給付之系爭款項，性質應屬違約定金，原告亦得依民法第249條第4款規定，請求被告返還。如法院認系爭契約尚未消滅，然兩造於111年9月16日達成協議同意系爭契約已解約，則依民法第261條準用第266條第2項及第179條規定，原告亦得請求被告返還。前述三項先位之請求權基礎，請求法院擇一為原告勝訴之判決。

㈢倘法院認前揭請求權基礎均無理由，因鄭嘉慧死亡且無人繼承，實非系爭契約成立當時所得預料，而有情事變更之情形，被告依系爭契約第25條第2項沒收系爭款項，法律效果顯失公平，爰備位請求法院依民法第227 條之2第1項變更上開約定之效果為不得沒收系爭款項，原告即得依系爭契約第25條第3項約定請求被告返還。倘法院認為並無上開規定得適用，且系爭款項性質屬於違約金，則該違約金顯屬過高，再備位請求法院酌減違約金等語，爰依民法第226條第2項、第179條、第249條第4款、民法第227條之2第1項等規定提起本件訴訟，請求法院擇一為原告勝訴之判決等語，並聲明：㈠被告應給付原告632,310 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：鄭嘉慧雖已死亡，仍可由遺產管理人在管理遺產範圍內負清償責任，而金錢之債本無給付不能概念適用之餘地，自無原告所稱不可歸責於買賣雙方、契約當然消滅之情形，即無民法第266條及第179條等規定之適用。而系爭契約因陷於給付遲延之狀態，且屬可歸責於鄭嘉慧之事由，被告先前已催告原告給付剩餘價金，並以答辯狀向原告表示解除

系爭契約，自得依系爭契約第25條第2 項約定沒收原告已付之買賣價金63萬元。而上開款項之性質屬預定賠償總額違約金，並非違約定金，原告自無從依民法第249條請求被告返還。兩造於111年9月16日簽署協議書，是因兩造均認系爭契約無履約之可能，惟因雙方各有主張，原告主張已消滅，被告主張已解約，才在協議書中列名雙方主張，並辦理後續事宜，此並非合意解除，故無原告所主張有民法第261 條等規定之適用。至於變更開關之2,310元屬於工程款費用，被告亦已變更而施做完畢，自無庸返還。又情事變更應係以客觀環境或基礎變化如物價、幣值漲跌等始足當之，本件並無情事變更之情形等語，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，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠鄭嘉慧前於106 年8 月21日與被告簽立系爭契約，購買被告興建之達麗東京建案之系爭房地，總價金為516萬元。

㈡鄭嘉慧業已給付被告632,310 元（訂金及簽約金共630,000元、變更設計之款項2,310 元）。

㈢鄭嘉慧於108 年7 月22日死亡，且繼承人均拋棄繼承，原告經臺灣高雄少年及家事法院110 年度司繼字第3182號裁定選任為鄭嘉慧之遺產管理人。

㈣被告於110 年9 月10日、12月15日以存證信函催告原告給付系爭房地價金尾款，後於111 年8 月31日之民事答辯狀作為解除系爭契約之意思表示，依系爭契約第25條第2 項之約定解除契約並沒收已付之63萬元（惟該解約是否合法兩造仍有爭執）

㈤兩造於111年9月16日達成協議，並簽署協議書，同意系爭契約已解除或消滅，被告得先行處分系爭房地。

四、本件爭點：

㈠鄭嘉慧死亡且繼承人均拋棄繼承，是否導致系爭契約因此陷於給付不能？如是，法律效果為何？原告得否依給付不能之規定請求被告返還？

㈡系爭款項之性質為何？被告得否以原告未給付系爭契約之買賣價金為由，解除系爭契約，並沒收已付之63萬元？或得由原告依民法第249條第4款請求返還？

㈢本件有無情事變更原則之適用？

㈣如63萬款項屬違約金之性質？是否過高？原告請求法院酌減，有無理由？應酌減至若干為適當？

五、本院之判斷

㈠鄭嘉慧死亡且繼承人均拋棄繼承，是否導致系爭契約因此陷於給付不能？如是，法律效果為何？原告得否依給付不能之規定請求被告返還？

按契約之內容在於給付標的物者，須該標的物為特定物始有不能給付之問題，若標的物為種類物時，於特定前亦不生給付不能之問題，若根本無從特定，例如金錢之債，縱使債務人貧窮至無法給付分毫，仍不構成給付不能（參照最高法院22年上字第3180號、32年上字第4757號、37年上字第7140號裁判意旨）。所謂給付不能，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，其僅於特定之債始能發生。金錢債務按諸社會觀念，不生給付不能問題（最高法院104年度台上字第2398號判決意旨參照）。查，鄭嘉慧與被告簽署系爭契約，約定鄭嘉慧向被告購買系爭房地，則鄭嘉慧所負之給付義務內容為給付買賣價金，核其性質屬金錢之債，參諸前揭說明，實難認有給付不能之情形。雖因鄭嘉慧死亡且無人繼承，由遺產管理人管理其遺產，然此節仍不影響鄭嘉慧在系爭契約中應為給付內容屬金錢之債之性質。從而，原告據此主張系爭契約已陷於給付不能，顯有誤會，自無從依民法第266條第2項準用第179 條規定，請求被告返還系爭款項。

㈡系爭款項之性質為何？被告得否以原告未給付系爭契約之買按賣價金為由，解除系爭契約，並沒收已付之63萬元？或得由原告依民法第249條第4款請求返還？

1.系爭款項其中訂金、簽約金63萬元，原告主張系爭買賣契約有不可歸責於雙方致給付不能之情形，故依民法第249條第4

款請求返還等語。惟系爭契約並無給付不能之情形，已如前述，則原告依該規定請求被告返還63萬元，自無理由。又系爭契約第25條第2項約定：除經雙方個別磋商同意之約定外，買方違反「付款條件及方式」之規定者，被告得解除本契約；解約時被告得沒收依房地總價15%計算之違約金，但前開沒收之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限」，已約明如買受人未依約付款，被告得解除契約，並沒收已付價金為違約金，顯已敘明其性質為損害賠償總額預定之違約金。而被告於110年9月10日、12月15日以存證信函催告原告給付系爭房地價金尾款，後以111年8月31日民事答辯狀為解除系爭契約之意思表示一節，為兩造所不爭執，則原告確有未依約給付系爭房地買賣價金之情形，被告依系爭契約第25條第2項約定，於111年8月31日以民事答辯狀解除系爭契約，即屬合法，被告併同依該約定沒收已付之63萬元，自屬有據。

2.至於工程加帳2,310元係鄭嘉慧變更新增插座，且業經被告施做完畢一節，有工程變更設計申請在卷可佐（審訴卷第159頁），為原告所不爭執，則參照系爭契約第12條第5項約定「工程變更事項於雙方辦理工程變更圖說及相關單據上簽認後，由被告提出追加減帳，通知買方於十日內繳清工程追加款始有效」，自可認2,310元之性質，純粹為變更工程之工程款，與定金無涉，自無從依民法第249條第4款規定或前引不當得利之法律關係請求被告返還。

㈢本件有無情事變更原則之適用？

按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。查，鄭嘉慧與被告訂立系爭契約時，已約明鄭嘉慧應按「付款條件及方式」之約定給付系爭房地價金，如有違反，被告得解約，並得沒收依房地總價15%計算之違約金，均如前述。鄭嘉慧雖於履約過程中死亡，然契約履行之過程中遇有當事人死亡之

情形，雖現實上將導致履約之狀況有所變動，然此情並非罕見，是否一概屬於非締約時所得預料，在客觀上毫無預見之可能性，本有疑問，實無從僅憑當事人死亡而無人繼承，即逕謂有民法情事變更之情形。而鄭嘉慧之繼承人均拋棄繼承，由原告擔任其遺產管理人，原告即應於管理鄭嘉慧之遺產範圍內，依約給付買賣價金，而原告經被告催告後仍未履行，被告依前開約定沒收63萬元，亦未逾上開約定之上限，尚難謂有何顯失公平之情事。則原告援引民法第227條之2規定，請求變更原有之法律效果，即屬無據。

㈣如63萬款項屬違約金之性質？是否過高？原告請求法院酌減，有無理由？應酌減至若干為適當？

1.按當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252 條規定，酌減至相當之數額，然是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準。又違約金過高經法院酌減至相當之數額者，就該酌減之數額以外部分，如係債權人先為預扣，債務人自得依不當得利法律關係請求返還。查，兩造於本件訴訟中之111年9月16日達成協議，同意被告得先行處分系爭房地，被告業已於111年10月5日以615萬元出售系爭房地，有內政部不動產交易時價登錄查詢服務網查詢資料在卷可佐（見本院卷第137頁），並經被告確認無訛（見本院卷第146頁），是被告因兩造嗣後所達成之協議，得以盡早另行處分系爭房地，以減少其損失，並且因不動產之市況漲跌而獲得原出售予鄭嘉慧更高之價金，然被告自承約付出40萬元之銷售成本（見本院卷第169頁），此部分應認亦屬被告之損害，是綜合斟酌上情，及客觀經濟環境、不動產市場價格變化等一切情況，認被告全數沒收63萬元之價金尚嫌過高，應予酌減至20萬元，較為適當。從而，被告僅得沒收20萬元充作違約金，其餘部分，依前揭說明，原告自得依不當得利之規定請求被告返還43萬元（63萬－20萬元＝43萬）。

2.末按約定之違約金額過高者，應待法院為酌減違約金之裁

判，始生形成效力。故當事人在法院為酌減前，並無返還違約金之義務，必於法院為酌減裁判之法律效果形成後，返還請求權始確定發生，而有因給付遲延另須支付遲延利息之問題（臺灣高等法院暨所屬法院106 年法律座談會民事類提案第3 號）。是原告就酌減後之部分，僅得請求自本件判決確定翌日起算之遲延利息。原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起算之遲延利息，自不可採。

六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付43萬元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

七、本判決所命被告給付之金額或價額未逾50萬元，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。又就原告勝訴部分，被告陳明願供擔保，請法院准免為假執行之宣告，核無不合，爰酌定相當擔保金額後准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴為一部有理由，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　　112　　年　　1　　月　　19　　日

民事第三庭　法　官　鄭珮玟

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　　112　　年　　2　　月　　2　　日

書記官　張傑琦