臺灣高雄地方法院民事判決

111年度重訴字第242號

原　　告　呂瓊玉
訴訟代理人　張耀聰律師
被　　告　齊步建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳世鎬
訴訟代理人　李琮傑
　　張洛洋律師

上列當事人間請求確認買賣關係存在等事件，本院於民國112年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告於民國107年12月30日經由大易群策有限公司台灣房屋明誠龍勝不動產特許加盟店仲介(下稱台灣房屋)，向被告、訴外人呂方型（由李琮傑擔任出賣人之代理人）購買其等所有如附表所示之土地及建物(下稱系爭土地、建物，合稱系爭房地)，約定買賣總價新臺幣(下同)5,151萬元，並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。兩造並共同委由第一建築經理股份有限公司(下稱第一公司)將各期買賣價金信託存放於永豐商業銀行受託信託財產帳號00000-000000000號專戶內(下稱系爭履保帳戶)，原告已匯款950萬元至系爭履保專戶。詎被告與台灣房屋仲介人員於簽約前刻意隱瞞系爭建物出入口處地面鋪設抿石子占用同段1455地號土地(下稱1455地號土地)，經原告提起請求返還買賣價金等民事訴訟(下稱系爭另案)，惟經本院以108年度重訴字第235號判決駁回，原告不服再提起上訴，亦分別經臺灣高等法院高雄分院(下稱高雄高分院)以110年度重上字第68號判決駁回、最高

法院111年度台上字第883號民事判決駁回原告之上訴在案。

㈡兩造於108年1月30日協議1455地號土地上開瑕疵問題解決前，買賣雙方停止履行系爭契約，在停止期間，買賣雙方互不付給付遲延、違約金及其他一切相關賠償責任，並簽訂協議書(下稱系爭協議書)。惟被告於系爭另案審理期間，以高雄凹仔底郵局存證號碼510號存證信函（下稱系爭510 號信函）發函催告原告解除系爭契約，然經高雄高分院認定兩造已於系爭協議書中約定同意原告停止履行系爭契約之付款義務，縱原告遲未給付其他期款之買賣價金，依系爭協議約定，自不負給付遲延責任，被告催告解除系爭契約不合法。詎系爭另案確定後，被告竟再以同事由寄送高雄凹仔底郵局存證號碼265號存證信函(下稱系爭265號存證信函)向催告原告及主張解約，第一公司則以台北體育場郵局存證號碼449號存證信函(下稱系爭449號存證信函)通知原告依約履行，原告則以高雄地方法院郵局存證號碼666、724號存證信函（下稱系爭666 號信函、系爭724 號信函）函覆被告，依系爭另案判決認定及系爭協議約定所示，被告再發函解除系爭契約不合法，系爭契約之買賣關係仍存在。因此，兩造就系爭契約是否已經合法解除已有爭執，兩造間就契約法律關係之存否不明確，原告是否應繼續履約，亦或另主張違約金酌減，均屬有疑，原告訴請確認買賣關係存在，自有即受確認判決之法律上利益，而得提起本件確認之訴。

㈢縱認被告以系爭265號存證信函催告解約合法，原告備位主張系爭契約已解除且溯及自始歸於消滅，被告受領買賣價金無法律上之原因，而受有利益，致原告受有給付買賣價金950萬元之損害，原告依民法第259條、第179條規定得請求被告返還已付之全部買賣價金。而原告匯入系爭履保帳戶內之950萬元，業經被告用以支付台灣房屋仲介報酬309萬600元，現餘640萬9,400元，是被告應同意原告領回該640萬9,400元，及返還買賣價金309萬600元(計算式：950萬元－640萬9,400元＝309萬600元)。再者，縱認被告答辯原告依系爭

契約第8條第2項約定需支付違約金等節有理由，惟該違約金金額洵屬過高，依民法第252條規定，亦應予酌減。

㈣為此，爰依民事訴訟法第247條第1項、民法第259條、第179條、第252條規定，提起本件訴訟。先位聲明為確認兩造於107年12月30日就系爭房地所訂立系爭契約之買賣關係存在。備位聲明為：1.被告應同意原告向永豐商業銀行城中分行領回系爭履約帳戶內之640萬9,400元。2.被告應給付原告309萬600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。

二、被告則以：

㈠兩造於系爭另案中，就系爭房地買賣契約是否有瑕疵，原告得否解除買賣契約，為最主要之爭點。而判決理由中認定：系爭建物無占用1455地號土地；無從認定被告、呂方型出售予原告之系爭房地具物之瑕疵，則原告依物之瑕疵擔保責任，主張解除系爭買賣契約為不足採；亦難遽認系爭房地具權利瑕疵，故原告依權利瑕疵擔保責任，主張解除系爭買賣契約，亦不足採；原告主張被告構成不完全給付，而解除系爭買賣契約，於法無據；被告不負擔解決1455 地號土地@區域之義務，是原告以此為由，主張依系爭買賣契約第8 條第 1 項約定解除系爭買賣契約，要屬無據等語。原告於本件訴訟所提出之訴訟資料，除前確定判決審理期間業已提出而無庸再予審酌者外，並未提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，本於民事訴訟法上之誠信原則，兩造自應同受拘束，不得再為相反之主張。

㈡原告上開解除系爭契約既經系爭另案判決認定不合法，則系爭契約仍屬有效。然現土地瑕疵問題因系爭另案判決確定已然解決，而無任何瑕疵存在，原告亦於系爭另案判決確定收受系爭265號、系爭449號存證信函，原告為避免遭第一公司認定其有違約責任，因而刻意再以系爭265、510號存證信函解約事由相同等節，再提起訴訟，難認有即受確認判決之法律上利益，不應准許。且原告就系爭不動產買賣契約已給付

遲延，被告復以系爭265號存證信函催告，第一公司亦以系爭449號存證信函通知原告應依系爭契約續行各該義務。惟原告仍未於7日內繼續繳納未補足之款項，則依該存證信函所示，視為解除合約，則本件係因可歸責於買方之事由致本契約解除，依系爭契約第8條第2款後段規定，原告「同意賣方得沒收已支付之全部價款做為違約金」，被告自得解除系爭不動產買賣契約，並沒收原告已付之價金作為懲罰性違約金。

㈢承上，原告前已匯入950萬元至系爭履保帳戶，其中經台灣房屋領出仲介報酬後，現餘640萬9,400元，則被告依約得沒收之金額僅為640萬9,400元。請審酌兩造締約地位平等，系爭買賣契約書第8條第2款之約定性質上屬懲罰性違約金，此係由兩造依契約自由所簽訂，司法機關應予尊重，且原告未如期給付後續款項之違約行為，並無任何情堪憫恕之特殊事由，而被告對於原告之違約亦無任何與有過失之情事，另系爭房地係價值5,151萬元之豪宅，鉅額買賣價金迄今未付已3年有餘，致被告之財務瀕臨崩潰。則綜合審酌上情後，難認該違約金有何過高之處。

㈣並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造於107 年12月30日簽訂系爭契約，由原告以5,151 萬元向被告、呂方型（由李琮傑擔任出賣人之代理人）購買經由台灣房屋人員馮紹清仲介之系爭房地。

㈡兩造共同委任第一公司辦理系爭契約之買賣價金履約保證事宜，由該公司提系爭履保專戶，原告已將其中950 萬元價金匯入系爭履保專戶。

㈢嗣因原告認被告與台灣房屋人員於簽約前刻意隱瞞系爭建物出入口處之地面所鋪設抿石子，有占用1455地號土地，該瑕疵已減少系爭房地之市場交易價值，故向本院對被告提起系爭另案，並經本院以108 年度重訴字第235 號判決審理後，認定系爭房地並無原告主張之1455地號土地瑕疵，則原告依

物之瑕疵、權利瑕疵擔保責任，主張解除系爭買賣契約並無理由，而駁回原告之訴；原告不服再陸續提起上訴，又經高雄高分院以110 年度重上字第68號判決駁回，再經最高法院以111 年度台上字第883 號裁定駁回其上訴，而於111 年4月27日判決確定。

㈣原告、李琮傑及馮紹清於108 年1 月30日簽署系爭協議書，約定賣方齊步建設有限公司與買方呂瓊玉均同意就買賣總價款5,151萬元之系爭房地，於107 年12月30日簽訂之系爭買賣契約，在系爭建物出入口處存在1455地號土地瑕疵問題解決前，買賣雙方停止履行買賣契約，在停止期間，買賣雙方互不負給付遲延、違約金及其他一切相關賠償責任。

㈤被告於109 年12月14日以系爭510 號信函向原告解除系爭買賣契約。

㈥被告於111 年5 月12日以系爭265 號信函向原告請求於7 日內繼續繳納其餘價金，否則視為解除系爭買賣契約。

㈦原告於111 年5 月16日以高雄凹仔底第666 號存證信函（下稱系爭666 號信函）向被告表示被告以系爭510 號信函向原告解除系爭買賣契約，並無所據。

㈧系爭履保專戶內之價金嗣經台灣房屋領走仲介報酬，剩餘款項為640萬9,400元。

四、兩造同意協議簡化爭點如下：

㈠本件先位聲明是否具有確認利益？

㈡被告是否已合法解除系爭契約？系爭契約之買賣關係是否存在？

㈢倘若被告業已合法解除系爭契約，則原告依民法第259條、179條規定，請求被告應同意原告領回系爭履保專戶內之6,409,400元，及返還買賣價金309萬600元暨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，有無理由？

㈣倘若被告業已合法解除系爭契約，則原告依民法252條規定，主張約定之違約金額過高應予酌減，有無理由？

五、經查：

㈠查系爭房地有無存有1455地號土地瑕疵問題，及原告得否以此瑕疵解除系爭契約，為系爭另案重要爭點，兩造於系爭另案中就該等重要爭點已為辯論，並經系爭另案判決認定系爭房地並無原告主張之1455地號土地瑕疵，則原告依物之瑕疵、權利瑕疵擔保責任，主張解除系爭買賣契約並無理由。審酌該判斷並無顯然違背法令或顯失公平，兩造亦無其他新訴訟資料足以推翻原判斷，則兩造就與該重要爭點之法律關係，於本件中皆不得任作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則。是兩造於系爭另案判決確定時，就系爭契約之法律關係仍存在，應可認定，合先敘明。惟被告於111年5月12日以系爭265號信函向原告請求於7日內繼續繳納其餘價金，否則視為解除系爭契約，嗣又以原告經催告後，逾期未履行給付價金義務，依系爭265號信函內容，視為解除系爭契約，而認被告已合法解除系爭契約，兩造間就系爭房地之買賣關係已不存在。原告則認依據系爭協議書約定，被告以系爭265號存證信函解除系爭契約並不合法，兩造間就系爭房地之買賣關係存在。準此，兩造就系爭契約是否存在一情，已有爭執，致其等間就系爭房地之法律關係不明確，將使原告在法律上之地位有受侵害之危險，而此種危險，能以本件確認判決將之除去，是本件具有確認利益，應可認定。

㈡按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。又契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。民法第229條第1項、第254條規定分別定有明文。查兩造前雖簽立系爭協議書約定以1455地號土地瑕疵問題解決前，作為兩造繼續履行系爭契約義務之停止條件。惟系爭另案判決業已認定系爭房地並無原告主張之1455地號土地瑕疵，且已於111年4月27日判決確定，則1455地號土地瑕疵問題已解決，系爭契約應繼續履行之條件已成就，兩造自應繼續履行系爭契約義務。惟原告仍未依約於111年4月27日繼續屢行給付剩

餘價金之義務，並經被告以系爭265號信函催告原告應於收文後7日內即111年5月下旬期間付款，否則視為解除系爭買賣契約。參酌系爭265號信函性質，係附有催告之意思表示，以及停止條件之解除契約之意思表示，如原告未依限履行，則條件成就，即發生解除契約之效力，被告自毋庸再為解約之意思表示（參見最高法院86年度台上字第2012號判決意旨）。而原告收受系爭265號信函後，亦仍未屢行給付價金之義務，主觀上具有可歸責事由，則被告據此解除系爭契約，自屬有據。系爭契約既經被告合法解除，則兩造就系爭契約法律關係即已消滅而不存在。因此，原告先位之訴並無理由。

㈢再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。民法第250條規定分別定有明文。另按契約解除時，除法律另有規定或契約另有訂定外，當事人雙方負回復原狀之義務，為民法第259條規定所明定。且解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求。民法第260條規定亦有明文。查系爭契約第8條第2項約定，如因買方不為給付，或其他可歸責於買方之事由致本契約解除時，除同意賣方得沒收已支付之全部價款做為違約金，並應負擔因此衍生之全部稅捐及相關費用。該約定自屬民法第259條規定「契約另有訂定」之情形，且與民法第250條所稱約定違約金之性質相當，又兩造未約定上開違約金係懲罰性違約金，自屬損害賠償總額預定性質之違約金。而本件係因可歸責於原告之事由，致系爭契約解除，且被告在契約解除前已發生之違約金請求權，並不因契約解除而隨同消滅。因此，被告答辯其得依系爭契約第8條第2項約定，於系爭契約解除後，向原告行使沒收原告已支付之全部價款做為違約金之權利，亦屬有

據，為有理由。從而，原告依民法第259條、第179條規定，請求被告返還原告已支付之價金，並無理由。

㈣再按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252條所明定。查原告雖給付950萬元至系爭履保專戶內，惟其中309萬600元則為台灣房屋之仲介報酬，亦屬被告因系爭契約解除後所受損害，且經台灣房屋領取完畢，僅剩餘640萬9,400元價金。審酌原告原依系爭契約第3條第2項第2款約定，應於108年2月22日給付全部價金完畢，有系爭契約可參（參見本院重訴字卷第18頁），惟兩造間因1455地號土地瑕疵問題，而有系爭另案法律訴訟，系爭另案並於111年4月27日始判決確定。然原告於系爭另案確定後，經被告合法催告後，本應依約繼續履行系爭契約，竟至被告行使解除權前，仍未繼續履行給付價金之義務，斯時已逾原約定給付價金之時間約3年3月許。參以原告提起系爭另案並無理由，已難認原告提起該訴具有正當性；又系爭房地價金為5,150萬元，倘若原告依約如期履行給付價金，被告於108年2月22日即已可完全受領5,150萬元，則被告於原告未依約履行系爭契約之期間所受有之具體損害，顯與其於此段期間本得享有之5,150萬元之法定利息即836萬8,750元（計算式：5,150萬元×5%×3年3月＝8,368,750）相當。而本件原告已支付之價金為640萬9,400元，低於被告上開所受之利息損害。綜上各情，自難認該違約金約定條款有何過高之情。從而，原告依民法252 條規定，主張約定之違約金額過高應予酌減，亦無理由。

六、綜上，原告先位依民事訴訟法第247條規定，先位聲明主張確認兩造於107年12月30日就系爭房地所訂立系爭契約之買賣關係存在，並無理由。原告依民法第259條、第179條、第252 條規定，備位聲明主張被告應同意原告向永豐商業銀行城中分行領回系爭履約帳戶內之640萬9,400元，及被告應給付原告309萬600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，亦無理由，均應予駁回。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘提出之攻防方法、陳述及訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　16　　日

民事第三庭法　官　黃姿育

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　　5　　月　　17　　日

書記官　陳亭妤

附表：

編號	不動產標示	現登記所有人
1	高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱1437地號土地，權利範圍：全部）	呂方型
2	高雄市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○街00號，權利範圍：全部）	被告