

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第92號

原告 陳建助
訴訟代理人 鍾秉憲律師
被告 黃小凌
訴訟代理人 陳建宏律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國113年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、本件原告原起訴請求：(一)先位部分：被告應將屏東縣○○鎮○○里○段000地號土地（下稱系爭土地）所有權移轉登記予臻德公司。(二)備位部分：被告應給付陳建助新臺幣（下同）11,390,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣追加第三人施清鴻為原告，又撤回追加原告施清鴻之訴，並經施清鴻同意（見本院卷第362頁），復撤回先位聲明，又經數度變更聲明，最終變更聲明為：(一)被告應給付原告陳建助5,195,000元，及自民事準備(三)狀繕本送達翌日起（即113年10月26日），按週年利率5%計算之利息。(二)被告應給付施清鴻4,201,977元，及自民事準備二狀繕本送達之翌日（即113年7月19日）起按週年利率5%計算之利息，並由原告代位受領之。原告所為訴之變更，與聲明變更前同為就系爭土地之買賣糾紛為爭執，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依民事訴訟法第255條第1項第7款規定，於法亦無不合，應予准許。

二、原告主張：

- (一)伊前於110年間原已與被告商定購買系爭土地，並簽約及支付部分價金，後因引進興建之資金及合作銷售對象，即約同與訴外人施清鴻（下稱施清鴻）共同出資，經被告同意後，

01 三方另於111年5月21日簽立土地買賣契約書（下稱系爭契
02 約），約明總價金為47,390,000元（各期應付款項詳如附表
03 一）。伊與施清鴻已付清第一、二期款共10,390,000元（計
04 算式：1,000,000+9,390,000=10,390,000），關於上開價款
05 之給付，其中100萬元係以支票方式交付、3,280,000元為以
06 匯款方式為之，其餘款項之給付，因兩造尚有其他合作項
07 目、伊業已為被告支付如附表一所示款項，包括：1. 代墊被
08 告與第三人豐裕公司和解款2,200,000元、2. 墊付被告配偶
09 吳浩銳建築師另案建築土地設計費900,000元、3. 墊付仲介
10 陳琮源、陳添甫費用210,000元，5. 暨伊已支付系爭工程款
11 近10,000,000元，被告同意以其中2,800,000元抵償價金，
12 被告亦同意以上開伊已付費用抵償本件系爭土地伊與施清鴻
13 共同給付買賣價金，以上金額合計10,390,000元（計算式：
14 詳如附表二），兩造並因上開協議之結果，而於系爭契約第
15 五條第1項、第2項載明：「土地總價金新臺幣47,390,000
16 元，(一)定金新臺幣1,000,000元，簽約本日由甲方（按即被
17 告，下同）收迄無誤。(二)第二期款新臺幣9,390,000元由丙
18 方（按即伊，下同）代墊（如第四條後段）支付完畢，經甲
19 方確認完畢。」，以此確認伊、施清鴻已付之價款合計為1
20 0,390,000元。嗣於系爭契約履約過程，伊就第3期款6,000,
21 000元、第4期款31,000,000元之給付，原擬透過與第三人施
22 清鴻各自向銀行申貸，再以系爭土地為擔保融資後給付，然
23 因本件系爭土地原擬興建之建物，嗣後遭被告變更設計，而
24 減少原擬興建之房屋樓地板面積減少超過20%、被告又拒不
25 提供可增加系爭土地價值之聯外道路等協助，以致伊與施清
26 鴻以系爭土地申貸時，難以獲有利之條件，復因政府核准銀
27 行放貸之政策變更，原可貸款成數由原土地價值之7成左
28 右，變更為至多僅能貸得5成，終至伊與施清鴻均因可獲貸
29 款成數不足，無法貸得足額價款給付第三期款、第四款，亦
30 無法依系爭契約第5條最終付款期限（即111年12月31日）付
31 款予被告。縱認被告得以伊、施清鴻未依約付款為由，而解

01 除系爭約，並依系爭契約第8條第2項沒入伊與施清鴻共同給
02 付價金共10,390,000元（伊與施清鴻各1/2），暨沒入伊依
03 系爭契約第5條第2項約定，於111年5月至12月間為被告繳納
04 之系爭土地貸款利息共計448,855元。然因伊與施清鴻係因
05 前揭不可歸責於買方之因素以致違約，違約情節非重，且被
06 告亦因系爭土地價格上漲，而未受有實際損害，以上已付價
07 金10,390,000元、代繳貸款利息448,855元如全數沒入作為
08 系爭契約之違約金，實屬過高，應予酌減，酌減後就伊已給
09 付部分，伊應仍得依民法第259條第2款規定、民法第179條
10 規定，請求被告返還已付5,195,000元（計算式：10,390,000
11 \div 2=5,195,000）。

12 (二)就施清鴻部分於系爭契約違約金酌減後，依民法第259條第2
13 款規定、民法第179條規定亦得請求被告返還價款，承前所
14 述，亦應尚有5,195,000元（計算式：10,390,000/2=5,195,
15 000）。又因訴外人臻德建設有限公司（下稱臻德公司）對
16 施清鴻尚有4,000,000元之債權，並已取得臺灣臺中地方法
17 院（下稱臺中地院）112年度司執字第147497號債權憑證、
18 臺中地院113年度沙簡字第157號確定判決，業經臻德公司將
19 系爭400萬元債權讓與伊，上開債權加計至113年7月11日止
20 之利息，合計本息為4,200,197元，業經通知債務人施清
21 鴻，將上開債權經合法讓與伊，又鑑於施清鴻已無資力清償
22 上開債務，又怠於行使對被告之債權，為此，本於上開債權
23 人之地位，爰依民法第242條代位行使施清鴻對被告系爭契
24 約經解除後，依民法第259條第2款、民法第179條規定，於
25 上開債權金額4,200,197元範圍內即由伊代位受領之等語，
26 並聲明：(一)被告應給付原告陳建助5,195,000元，及自民事
27 準備(三)狀繕本送達翌日起（即113年10月26日），按週
28 年利率5%計算之利息。(二)被告應給付施清鴻4,201,977元，
29 及自民事準備二狀繕本送達之翌日（即113年7月19日）起按週
30 年利率5%計算之利息，並由原告代位受領之。

31 三、被告則以：原告已付系爭土地價款僅有4,280,000元，原告

01 其餘主張已付價款均臨訟編撰之詞，伊之所以同意於系爭契
02 約載明第1期款1,000,000元、第2期9,390,000元均已付，此
03 與原告實際給付價金差額6,160,000元（計算式：1,000,000
04 +9,390,000-4,280,000=6,160,000），係因原告一再表示
05 受有資金壓力，要求伊讓出部分出售系爭土地之獲利，兩造
06 因此協議如系爭契約履約完成，原告即可取得系爭616萬元
07 之利益，並非原告有實際給付系爭6,160,000元之價金。又
08 系爭契約係因伊遲延給付第三期款，而經伊合法解除，伊本
09 可依系爭契約第8條第2項約定，沒入原告已付價金4280,000
10 元及原告依系爭契約第5條所代繳貸款利息448,855元，以為
11 違約金。況伊因原告未履行系爭契約，又拒不將系爭土地上
12 建物聲請之建照起造人變更為原告指定以外之人，以至系爭
13 土地無法出售予第三人僅能閒置，伊因此需持續負擔系爭土
14 地貸款約31,000,000元之利息，待至前揭建照可變更起造人
15 之期間約需4年，亦即伊尚須負擔4年之貸款利息，初步估計
16 伊所所受之損害約500萬元，以此計算，原告依約沒入之金
17 額尚未逾原告給付之前揭金額，自無原告所稱違約金過高應
18 予酌減之必要，原告給付之違約金既無酌減之必要，原告及
19 原告代位施清鴻請求返還之價金即均屬無據等語置辯，並聲
20 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

21 四、不爭執事項：

- 22 (一)原告陳建助為建商，於110年與被告商定向被告購買坐落系
23 爭土地，並由臻德公司為買方簽約及支付部分價金，並於11
24 1年3月3日以臻德公司（負責人吳承翰）為起造人申請建造
25 執照。
- 26 (二)嗣後因引進追加施清鴻共同出資，兩造遂於111年5月21日簽
27 立系爭契約，約明總價金為47,390,000元，並載明給付第1
28 、2 期款項共10,390,000元。上述(一)建築執照於111 年8 月
29 23日變更起造人為彤鴻建設股份有限公司（下稱彤鴻公
30 司），彤鴻公司法定代理人為施清鴻。
- 31 (三)原告陳建助依系爭契約第五條已付之款項包括匯款之4,280,

01 000元、為被告代繳貸款利息44萬8,855元。

02 (四)被告曾於111年12月23日以LINE通知原告陳建助履行系爭契
03 約，並於112年8月2日以被證2存證信函催告原告給付第三、
04 四期款洽辦土地過戶，如逾期不辦理即解除系爭契約。該函
05 於112年8月3日送達陳建助、同月8日送達施清鴻。被告並再
06 於112年9月19日以被證3存證信函通知原告解除系爭契約，
07 該函於112年9月20日送達陳建助，同月27日送達施清鴻。被
08 告已合法解除系爭契約。

09 五、本件之爭點為：(一)原告陳建助、施清鴻已依約給付系爭土地
10 之價金數額各為若干？(二)被告得請求之違約金為若干元？(三)
11 違約金有無過高？原告請求酌減，有無理由？(四)原告陳建
12 助、施清鴻得否請求被告返還已付之價金？倘可，為若干
13 元？(五)原告得否代位施清鴻請求被告返還已付之價金？倘
14 可，為若干元？茲分別論述如下：

15 (一)原告陳建助、施清鴻已依約給付系爭土地之價金數額為若干
16 元？

17 1. 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
18 約之文字。但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
19 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第
20 118號判例意旨參照）。準此，契約解釋自應先由契約文義
21 出發（文義解釋）；倘其文義有所不明，方得退而通觀全文
22 以求體系解釋；倘其體系仍有不足，始得退而斟酌訂約時之
23 事實、資料（如磋商過程、往來文件及契約草案等），俾求
24 諸歷史解釋以明其意；倘猶不能從中得悉當事人締約之真
25 意，方可再退而考量契約目的、經濟價值以為目的性之解
26 釋。

27 2. 原告主張：依前揭系爭契約第4條、第5條之約定，足認原
28 告、施清鴻業已共同給付系爭土地之價金10,390,000元，其
29 中部分為支票、匯款共計4,280,000元，其餘部分則為以原
30 告為被告墊付（詳如附表二）各項費用抵償等語，惟為被告
31 所否認，並以前詞置辯，經查：價金之給付方式多端，並不

01 限於現金、匯款方式給付者，始足當之，至於原告、施清鴻
02 依系爭契約已付價金為若干，自應以系爭契約記載之內容為
03 準。依系爭契約第4條約定：「乙（按即施清鴻，下同）、
04 丙（按即原告，下同）雙方為共同出資各1/2比例作為承購
05 甲方（按即被告，下同）土地款前於中華民國110年8月26日
06 丙方已經與甲方簽訂土地買賣契約書，已支付價金新臺幣玖
07 參玖萬元，甲方同意轉作第二期價金且由乙方追認。」第5
08 條：「分期付款及貸款約定：（買方最遲應於111年12月31
09 日前辦理過戶及交付完整買賣價款）土地總價金新臺幣肆仟
10 柒佰參拾玖萬元，（一）定金新臺幣壹佰萬元，簽約本日由甲方
11 收迄無誤。（二）第二期款新臺幣玖佰參拾玖萬元由丙方（按即
12 原告）代墊支付完畢，經甲方確認完畢。」有系爭契約在卷
13 可稽（見橋院審訴卷第29-34頁）。準此，兩造業已於締約
14 當時確認原告、施清鴻已付之價金為第1期款1,000,000元、
15 第2期款9,390,000元，並載明於系爭契約內，則本件原告主
16 張，原告、施清鴻以各種方式給付之價金，經兩造確認後以
17 10,390,000元計算等語，堪信為真。

- 18 3. 至被告固以：被告同意於系爭契約載明第1期款1,000,000
19 元、第2期9,390,000元均已付，此與原告實際給付價金差額
20 6,160,000元（計算式：1,000,000+9,390,000-4,280,000=
21 6,160,000），係因原告一再表示受有資金壓力，要求伊讓
22 出部分出售系爭土地之獲利，兩造因此協議如系爭契約履約
23 完成，原告即得取得系爭616萬元之利益，並非原告有實際
24 給付系爭6,160,000元價金云云，然查，前揭系爭契約第4
25 條、第5條第1項、第2項之約定內容僅有原告、施清鴻已付
26 價款為第一期款1,000,000元、第二期款9,390,000元，並無
27 任何待履約完成原告始取得616萬元價金利益之記載，至被
28 告就此雖另以證人吳浩銳之證詞為據，惟吳浩銳為被告之配
29 偶，與被告關係密切，有極高偏頗之可能性，其此部分證詞
30 是否可信，已非無疑，另審酌，如依被告所述，本應於系爭
31 契約載明：「如履約完成，被告應同意另給付6,160,000元

01 予原告」，而非於系爭契約中載明截然不同之文義即原告、
02 施清鴻已付之價款為1,000,000元、9,390,000元，衡酌上
03 情，被告此部分所辯尚難認為可採。

- 04 4. 被告另以：原告所提出如附表二所示之已付款項中其中編號
05 2-5部分均屬不實云云，惟買賣價金之給付本有多種方式，
06 不限於現金給付，亦可透過抵償方式為之，就兩造有爭議之
07 第二期款9,390,000元，是否已付清部分，兩造經協商後業
08 已於系爭契約第4條載明：「乙（按即施清鴻，下同）丙
09 （按即原告，下同）雙方為共同出資各1/2比例作為承購甲
10 方（按即被告，下同）土地款前於中華民國110年8月26日丙
11 方已經與甲方簽訂土地買賣契約書，已支付價金新臺幣玖參
12 玖萬元，甲方同意轉作第二期價金且由乙方追認。」，準
13 此，就此部分價金之繳足與否，本係由兩造以追認方式為
14 之，倘被告於締約當時經由協商評估原告於締約前所付出之
15 各項費用，可部分作價為系爭土地之買賣價金，並因此追認
16 原告、施清鴻應付第二期款9,390,000元已繳足，又於締約
17 當時經兩造、施清鴻確認後載明於系爭契約第四條，自不容
18 被告因系爭契約嗣後無法繼續履行，即得由被告單方再以原
19 告實際匯款金額不足，推翻兩造之前揭約定，是被告此部分
20 所辯亦難認為可採。

21 (二)被告依約得請求之違約金為若干元？

- 22 1. 按系爭契約第五條約定：「分期付款及貸款約定：（買方最
23 遲應於111年12月31日前辦理過戶及交付完整買賣價款）土
24 地總價金新臺幣肆仟柒佰參拾玖萬元，... (三)第三期款新臺
25 幣陸百萬元，待辦妥五里亭274地號之土地融資後7日內應予
26 撥款支付。(四)...。三方約定自中華民國111年5月14日起之
27 恆春鎮農會貸款利息（繳款金額新台幣參仟壹佰萬元）由買
28 方支付利息至還款恆春鎮農會貸款為止。..。」第六條：
29 「產權登記：買賣標的物移轉登記由甲乙丙三方會同辦理或
30 委任代理人辦理之。移轉登記於乙丙雙方指定之名義人，將
31 移轉登記所需檢附文件書類備齊，並加蓋專用印章（印鑑）

負責辦理。」第八條：「違約處罰：買方有一人不履行本契約書第五條分期付款及貸款約定，逾期經甲方催告履行仍然逾期不繳付，買方所支付款項甲方得視為違約金不予返還，甲方並得逕為解約。」有系爭契約在卷可稽（見橋頭地院審卷第29-34頁）。準此，如原告、施清鴻未依約給付價款，經催告仍逾期不付，買方即原告、施清鴻所支付款項，被告得視為違約金不予返還，被告並得逕為解約。

2. 就原告、施清鴻均無法依約於111年12月31日前付清系爭土地價款之原因，原告自承係因為原告為實際負責人之臻德建設公司、施清鴻為負責人之騰鴻建設公司本擬各自去申辦貸款，原告、施清鴻原協議如貸款辦下來，就依前揭系爭契約第六條指定辦得貸款者為系爭土地之登記名義人，然因貸款均未辦下來，所以無法由原告、施清鴻依約共同指定應過戶之第三人，並告知被告應過戶之對象，又在履約過程中，原告確實無法辦法辦理貸款，以致無法依約付款等語（見本院卷第360頁、第362頁），準此，堪認，原告、施清鴻確未如期於111年12月31日前給付第三期款6,000,000元、第四期款31,000,000元。又因原告、施清鴻未依約付款，被告先於111年12月23日以LINE通知原告陳建助履行系爭契約，並於112年8月2日以存證信函催告原告給付第三、四期款洽辦土地過戶，如逾期不辦理即解除系爭契約。該函於112年8月3日送達陳建助、同月8日送達施清鴻。被告並再於112年9月19日再以存證信函通知原告、施清鴻解除系爭契約，該函於112年9月20日送達陳建助，同月27日送達施清鴻等事實，業據被告提出前揭存證信函暨回執為證（見本院卷第35-57頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第365頁），是被告抗辯，系爭契約業經被告合法解除一節，堪信為真。
3. 衡酌上情，原告、施清鴻既未如期給付第三期、第四期價款，堪認原告、施清鴻均未依約履行給付第三期、第四期款之義務。則被告依系爭契約第8條第2項後段約定，於催告原告、施清鴻給付後解除系爭契約，並沒收原告、施清鴻如前

01 述已付之價款第一期款100萬元、第二期款939萬元及兩造不
02 爭執原告陳建助已依系爭契約第五條已支付貸款利息44萬8,
03 855元（參見本院卷第365頁），作為違約賠償，即屬合法有
04 據，是本件被告依約得請求之違約金應為以上金額之合計即
05 為10,838,855元（計算式：10,390,000+448,855元=10,838,
06 855元）。

07 (三)違約金有無過高？原告請求酌減，有無理由？

08 1. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
09 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
10 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
11 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
12 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
13 之賠償總額，民法第250條定有明文。又當事人約定之違約
14 金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所
15 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
16 利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權
17 人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之
18 性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損
19 害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院88年度台上
20 字第1968號裁判要旨參照）。再者，約定之違約金額過高
21 者，法院得減至相當之數額，固為民法第252條所明定，惟
22 此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會
23 經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂
24 法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有
25 過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，
26 依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為
27 當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既
28 已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損
29 害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決
30 定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公
31 平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高

01 情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事
02 人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符
03 契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決意旨
04 參照）。

- 05 2. 查被告係以原告違反系爭契約第5條約定為由，而依系爭契
06 約第8條約定解除系爭契約，已如前述，則其依約沒入原告
07 已付第一期價金、第二期價金及代繳貸款利息之違約金10,8
08 38,855元，自屬有據。至被告雖辯稱系爭契約第8條約定之
09 違約金過高，依民法第252條規定，請求酌減違約金云云。

10 惟查：

- 11 (1) 依系爭契約第八條：「違約處罰：買方有一人不履行本契約
12 書第五條分期付款及貸款約定，逾期經甲方催告履行仍然逾
13 期不繳付，買方所支付款項甲方得視為違約金不予返還，甲
14 方並得逕為解約。」有系爭契約在卷可稽（見橋頭地院審卷
15 第29-34頁）上開約款既未表明屬懲罰性之文字，且該違約
16 金係被告於解除契約同時始得請求，並不具強制附帶上訴人
17 履行原約定之目的，堪認此第八條所稱之違約金，應屬賠償
18 總額預定性之違約金。

- 19 (2) 又依系爭合約內容第5條第4項約定：「第四期款新臺幣參仟
20 壹佰萬元，由乙丙二人為主借款人，甲方為協助人，以金融
21 機構之貸款給付（銀行貸款債務移轉）。或由甲方依約代乙
22 丙雙方辦妥一切貸款申請。其貸款金額如果少於甲方應借貸
23 額度新臺幣參仟壹佰萬元，差額部分由乙丙雙方各案1/2比
24 例補足。」等語，準此，被告於系爭土地出售前，本有以系
25 爭土地貸款31,000,000元，兩造始為前揭貸款清償之約定。
26 又審酌證人吳浩銳於本院關此部分之證述：因系爭土地本有
27 高額貸款，每月約需負擔10萬元之利息，如系爭土地未能如
28 期售出，被告需持續負擔高額之貸款利息，迄今二年有餘，
29 且因系爭土地上興建之建物建照之原始起造人現仍為施清鴻
30 為實際負責人之日興建設公司，施清鴻、原告拒不依系爭契
31 約購地，亦不願變更上開建照之原始起造人，以致系爭契約

01 解除後，被告仍無法將系爭土地出售予第三人，僅能持續繳
02 納高額貸款利息，損害仍持續增加，預估所受損害約500萬
03 元利息損失等語（見本院卷第454-456頁），堪認，被告確
04 因系爭契約無法履行受有鉅額之利息損害，且因系爭契約無
05 法履行，縱於解約後仍亦無法順利出售系爭土地、或依原訂
06 計畫使用系爭土地建築房屋，顯然亦受有無法依約出售取得
07 價金47,390,000元之預期利益損失。另參酌，系爭契約係因
08 原告違反約定致遭解除，於過程中兩造反覆進行磋商，被告
09 耗費時間、金錢、勞力等有形、無形之費用，已支付之價金
10 喪失自由運用之利益，確實受有損害。而衡諸不動產交易價
11 格，每隨國家社會經濟狀況、景氣、政府政策等因素影響，
12 依原告所述其、施清鴻均為建商，本應有相當之購地經驗、
13 能力，原告、施清鴻出於契約自由、私法自治原則為上開違
14 約金之約定，其等於訂約時既已盱衡系爭土地之規劃、設
15 計、建材使用、成本及履約時程等主、客觀因素，本諸自由
16 意識及平等地位自主決定，自應受該約定之拘束，本院尚無
17 介入私法自治而酌減之必要，是原告主張依系爭契約第8條
18 第1項約定計算其應賠償之違約金過高，應依民法第252條規
19 定予以酌減，尚難認為可採。

20 (3)至原告另以：系爭土地無法取得足額貸款係因原擬於系爭土
21 地興建建物之建照，遭被告變更設計，而減少樓地板面積減
22 少超過20%、被告又拒不提供可增加系爭土地價值之聯外道
23 路等協助，以致伊與施清鴻以系爭土地申貸時，難以獲有利
24 之條件，復因政府核准銀行放貸之政策變更，原可貸款成數
25 由原土地價值之7成左右，變更為至多僅能貸得5成，終至伊
26 與施清鴻均因可獲貸款成數不足，無法貸得足額價款給付第
27 三期款、第四款，故原告、施清鴻可歸責性不高，故應予酌
28 減違約金云云，惟查：

29 ①系爭契約為土地買賣契約，並無約定擬興建之建物建照，需
30 由被告負責建築設計，遑論設計樓地板應為若干，自難以系
31 爭契約未約定事項，認定被告具有可歸責之事由或據以減輕

01 原告之契約責任、可歸責之程度，並據以酌減違約金。

02 ②原告主張：被告拒絕依約提供系爭土地聯外道路之提供，亦
03 為難以貸得價款之原因云云，關此部分，系爭契約雖有特別
04 約定事項，然該約定之內容為：「甲方持有屏東縣○○鎮○
05 里○段0000地號土地完全所有權，面積：359.62平方公尺，
06 甲方同意無償提供乙丙雙方因本契約書土地通行永久無償使
07 用權，暨乙丙雙方之廣告使用。甲方同時同意乙丙雙方向管
08 理單位提出申請廣告許可執照時，願無償配合申請書類簽章
09 及施作必要之綠化設施。」等語，有系爭契約在卷可稽（見
10 橋頭地院審卷第33頁）。準此，被告依約雖有提供同段1010
11 地號土地供原告、施清鴻購得土地無償使用之義務，然此與
12 原告無法取得貸款間有何關聯，未見原告舉證以實其說，且
13 參酌本院函詢原告主張曾申貸之「京城銀國際租賃股份有限
14 公司」、「中租迪和股份有限公司」、「屏東縣長治鄉農
15 會」、「屏東恆春鎮農會」辦理土地融資之流程、進度、結
16 果各為如何（參見本院卷第203-205頁），除「中租迪和股
17 份有限公司」未函覆外，其中恆春鎮農會係函覆：原告僅有
18 填具貸款申請書，經聯繫需加一股東為保證人與釐清路權狀
19 況後，臻德公司即未繼續辦理，有該農會函覆結果在卷可稽
20 （見本院卷第223-225頁）；長治鄉農會則函覆，臻德建設
21 申貸金額約8,000萬元超過貸款金額上限，故未受理等語
22 （見本院卷第227頁）；「京城銀國際租賃股份有限公司」
23 則僅回覆內部評估不符授信條件，固不允許等語（見本院卷
24 第297頁），由前揭原告以臻德公司為申貸人之貸款申請結
25 果觀之，尚難認其無法以系爭土地融資之原因係與被告未提
26 供聯外道路有關，是原告此部分主張，亦難認為可採。

27 ③原告另以：政府貸款成數政策變更以致影響貸款結果，亦不
28 可歸責於原告云云，由前揭原告申貸公司、單位之回函結
29 果，均未見提及原告為實際負責人之臻德公司無法申貸成功
30 之原因為政府政策變更，原告就此亦無其他舉證，是原告以
31 此為歸責程度輕微之依據，並據以為請求酌減違約金之事

01 由，亦難認為可採。

02 ④衡酌上情，故原告、施清鴻以上開事由為據，主張原告、施
03 清鴻可歸責性不高，故應予酌減違約金云云，亦難認為可
04 採。

05 (四)原告陳建助得否請求被告返還已付之價金？倘可，為若干
06 元？

07 承前所述，原告主張依系爭契約第8條第2項約定沒入之違約
08 金過高，應依民法第252條規定予以酌減云云，尚難認為可
09 採，則不論原告陳建助或原告主張代位施清鴻請求被告返還
10 之價金，均由被告依約沒入，被告保有前揭價金、代繳貸款
11 利息之利益均屬依約所為可合法保有，則原告依民法第259
12 條第2款、民法第179條規定，請求被告給付原告陳建助5,19
13 5,000元本息，暨依民法第242條代位行使施清鴻對被告系爭
14 契約經解除後，依民法第259條第2款、民法第179條規定，
15 請求被告給付被告給付施清鴻4,201,977元本息，並由原告
16 代位受領之云云，均屬無據，不應准許。

17 六、綜上所述，原告依民法第259條第2款、民法第179條規定，
18 請求被告給付原告陳建助5,195,000元本息，暨依民法第242
19 條代位行使施清鴻對被告系爭契約經解除後，依民法第259
20 條第2款、民法第179條規定，請求被告給付施清鴻4,201,97
21 7元本息，並由原告代位受領之，均為無理由，應予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
23 斟酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述，附此
24 敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟
26 法第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

28 民事第三庭法官 林綉君

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

02 書記官 張傑琦

03 附表一：（單位：新臺幣/元）

04

項目	金額
定金	1,000,000
第二期款	9,390,000
第三期款	6,000,000
第四期款	31,000,000
合計金額	47,390,000

05 附表二：（單位：新臺幣/元）

06

編號	原告主張已付價款項目	金額
1	以支票、匯款方式支付	4,280,000
2	代墊被告與第三人豐裕公司之和解款項	2,200,000
3	墊付被告配偶另案土地建築設計費用	900,000
4	墊付仲介陳琮源、陳添甫仲介費用	210,000
5	抵償工程費用	2,800,000
	合計金額	10,390,000