臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第12號

上　訴　人　安禾建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳秉勳

訴訟代理人　黃俊嘉律師

　　陳秉宏律師

被上訴人　　陳黃秀蘭

　　李玫靜

　　李怡瑾

　　郭李閨秀

　　李松彰

　　李騄源

　　李馥煊

　　黃葉淑子

共　　同

訴訟代理人　王仁聰律師

　　阮紹銨律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於民國112年10月16日臺灣屏東地方法院112年度訴字第66號第一審判決提起上訴，本院於113年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人於民國000年0月間與被上訴人李玫靜、李怡瑾簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭不動產買賣契約），另與被上訴人陳黃秀蘭、郭李閨秀、李松彰、李騄源、李馥煊、黃葉淑子（下合稱陳黃秀蘭等6人）簽訂土地買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約，與系爭不動產買賣契約合稱系爭契約），由上訴人以附表一所示總價購買如附表

一所示之屏東市○○段○地○○○○○○○○○○地號、建號表示），並約定最遲應於111年7月18日點交，兩造亦委由僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦理履約保證，並簽立不動產買賣價金履約保證書，上訴人乃匯入如附表二所示之履約保證金至履約保證專戶。嗣因被上訴人李玫靜所有之220-2地號土地經鑑界後發現鄰地越界建築，上訴人與被上訴人李玫靜乃協議減少價金，於111年5月22日簽立協議書（下稱系爭協議書），約定將220-2地號土地辦理分割後再重新辦理用印、報稅、申貸等手續。兩造復於111年8月28日再簽立協議書約定第2期用印款新臺幣（下同）9,680,000元延至111年9月12日給付。惟因被上訴人李玫靜未能儘速於期限內完成前開手續，致上訴人之貸款時程延宕，需至111年9月始能申請貸款手續，期間適逢中央銀行實施新修訂之貸款業務規定，以致上訴人僅貸得買賣價金7成之貸款，此屬不可抗力之情事變更事由，上訴人遂依民法第227條之2第1項規定，寄發存證信函解除系爭契約，並依民法第259條規定請求被上訴人返還上訴人如附表二所示已匯入履約保證專戶之價金共330萬元。又系爭協議書以變更違約金之性質為賠償總額預定性之違約金，且有違約金過高之情形，應予以酌減，爰依前開規定提起本件訴訟等語。請求判決：被上訴人各應給付上訴人如附表二「匯入履約保證價金」欄位所示之金額，及均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。

二、被上訴人則以：上訴人無法順利貸得款項係因負債比過高，而非中央銀行調降購地貸款成數，且系爭契約並未約定上訴人無法貸款即得解除契約，上訴人無法貸得款項乃其自身問題，與情事變更原則無涉，況上訴人於111年8月28日簽立協議書時，即已明知其可貸成數為7成，嗣後又以無法順利貸得尾款為由，主張民法第227條之2第1項解除契約，顯於法不合。又依民法第227條之2第1項規定之法律效果，係當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，並非上

訴人逕取得解除權而得自行解除契約，上訴人直接請求被上訴人給付，殊屬無據。再者，被上訴人已於111年10月21日以上訴人未給付第2期款，經被上訴人催告後仍未給付為由解除系爭契約，則依系爭契約約定，被上訴人即可沒收上訴人已支付之價金，況依一般不動產買賣實務，簽約金至少為總價之10%，本件簽約金卻僅有3、4%，已比一般行情還低，被上訴人以上訴人已支付之價金作為懲罰性違約金並沒收之，違約金並無過高等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起上訴，於本院聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人各應給付上訴人如附表二「匯入履約保證價金」欄位所示之金額，及均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。被上訴人則答辯聲明如主文所示。

四、協商整理兩造不爭執事項及本件爭點：

㈠附表一所示土地、建物為附表一所示之被上訴人所有，被上訴人於000年0月間將其等所有如附表一所示之土地、建物出售予上訴人，買賣總價如附表一所示，兩造並簽訂系爭契約，再委由僑馥公司辦理履約保證。

㈡上訴人已為被上訴人匯入履約保證專戶之價金如附表二所示。

㈢被上訴人李玫靜所有之220-2地號土地遭鄰地越界占用，經被上訴人李玫靜委由達官工程行測量，220-2地號土地西側遭鄰地以鐵皮屋、棚架及圍牆占用之面積為7平方公尺，東側遭鄰地以棚架、圍牆占用之面積為2平方公尺，上訴人與被上訴人李玫靜乃於111年5月22日協議減價58萬5,000元，並就上開遭占用之土地辦理分割，分割後再辦理報稅、貸款、完稅及產權移轉等程序。

㈣兩造於111年8月28日再協議被上訴人之用印日改為111年9月12日，同日上訴人則應給付第2期備證用印款，兩造同意完稅日改為111年9月16日，結案期限改為111年9月16日，如逾期未結案而可歸責於上訴人者，上訴人應賠償未給付金額每

日萬分之2累計計算之違約金，經催告上訴人仍未履行，被上訴人得沒收上訴人已付之價金，原買賣契約得解除。

㈤上訴人於111年9月17日以存證信函主張與被上訴人解除系爭契約，該存證信函被上訴人均已收受在案。

㈥被上訴人則於111年10月7日委任律師發函催告上訴人於文到8日內給付買賣價金，復於111年10月20日以上訴人未再給付第1期款以外之買賣價金為由，再委由律師發函解除系爭契約，上開律師函上訴人均已收受在案。

五、本件爭點：

㈠上訴人依民法第227條之2第1項規定解除系爭契約是否有理？

㈡被上訴人李玫靜、李怡瑾依系爭不動產買賣契約第10條第2項約定，被上訴人陳黃秀蘭等6人依系爭土地買賣契約第8條第2項約定，可否以附表二上訴人已匯入之履約保證價金作為違約金，並據以沒收？如可沒收，沒收之金額是否過高？

六、本院之判斷：

㈠按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載；關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之，民事訴訟法第454條第2項定有明文。

㈡本件有關上訴人依民法第227條之2第1項規定解除系爭契約是否有理之爭點，上訴人雖主張係因被上訴人李玫靜未能儘速於期限內除去其所有之000-0地號土地上有遭鄰地越界建築之情形，致上訴人貸款時程延後，須適用中央銀行新修訂之貸款業務規定，而僅能貸得買賣價金之7成，當屬情事變更事由，得依民法第227條之2第1項規定解除系爭契約等語，然上開爭點業經原審認定：中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務有關購地貸款額度不得超過購買土地取得成本與金融機構鑑價金額較低者之6成之規定，早於110年9月24日即已生效，兩造於000年0月間簽訂系爭契約時，難認上訴人就此規定未預見；況上訴人無法貸得其所需款項，並

非中央銀行調降購地貸款成數所致。且系爭契約已就買方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額時，約定其差額應由上訴人以現金補足，是上訴人就其可能無法順利貸得預定貸款金額之情形已得預見發生，並於契約內明文約定處理方式，並本於自行風險評估而決定締約，自不得再於契約成立後，依情事變更原則聲請法院變更原有之效果等情。本院就上開爭點，有關兩造攻擊防禦方法之判斷及法律上意見，除後開部分外，均與原審判決相同，茲引用之。

㈢次按契約成立後，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。所謂「變更其他原有之效果」係指當法院依增加或減少給付之方式調整契約原有之效果，仍無法排除不公平之結果時，始能採取「變更其他原有之效果」之措施，如解除或終止契約使契約關係歸於消滅。而當事人依該規定聲請法院變更契約其他原有之效果者，乃形成之訴，須待法院為變更其他原有效果之判決確定後，其因變更後之契約效果所生之請求權始告確定發生，在此之前當事人所為相關給付之請求，僅屬對於他方當事人為變更契約內容之要約，尚無因此即認其已有請求權可行使。查上訴人主張依民法第227條之2第1項規定已發函解除系爭契約，並依民法第259條請求被上訴人返還價金等語，且觀上訴人歷次主張及陳述，均係逕向被上訴人請求給付返還價金，屬給付之訴，從未請求法院為增減給付或變更系爭契約其他原有效果之形成判決，或表明合併提起形成之訴與給付之訴，復經本院於審理中闡明對於民法第227條之2第1項規定之法律效果意見，上訴人亦未為追加或變更聲明之表示（見本院卷第183頁），揆諸前開說明，上訴人既未聲請法院裁量變更原有之契約效果，自無從片面以情事變更為由解除契約，故上訴人雖有寄發存證信函予被上訴人為解除契約之意思表示，仍難謂已發生解除契約之效力，遑論據以請求被上訴人返還已支付之價金，是上訴人前開主張，難

認可採。

㈣況查，有關李玫靜、李怡瑾依系爭不動產買賣契約第10條第2項約定，陳黃秀蘭等6人依系爭土地買賣契約第8條第2項約定，可否以附表二上訴人已匯入之履約保證價金作為違約金，並據以沒收、如可沒收，沒收之金額是否過高之爭點，上訴人雖主張系爭協議書已變更違約金之性質為賠償總額預定性之違約金，且有違約金過高之情形，應予以酌減等語，然上開爭點業經原審認定：依系爭不動產買賣契約第10條第2項、系爭土地買賣契約第8條第2項之約定，可知上訴人如有違反系爭契約約定之情事，經被上訴人定7日以上期間催告後仍未履行，被上訴人得解除契約，並以上訴人已付價金作為懲罰性違約金予以沒收，而上訴人確實並未依約按期給付被上訴人第2期備證用印款而有違約之情事，則被上訴人於前後寄發2次存證信函催告上訴人後，上訴人仍未給付，則系爭契約自已由被上訴人解除，李玫靜、李怡瑾依系爭不動產買賣契約第10條第2項約定，陳黃秀蘭等6人依系爭土地買賣契約第8條第2項約定解除系爭契約，並沒收上訴人已付價金，自屬合法。又系爭不動產買賣契約第10條第2項、系爭土地買賣契約第8條第2項約定已具體載明懲罰性違約金之意旨，且將違約金與其他損害賠償並列，足認系爭契約就沒收已付價金之部分約定為懲罰性違約金；再者，從兩造於111年8月28日簽署之協議書內容觀之，亦無取代系爭契約關於違約金約定之記載，堪認上開協議書僅系重申系爭契約有關違約處罰之意旨，並未變更系爭契約就沒收價金作為懲罰性違約金之性質。復審酌被上訴人確實因上訴人未履行系爭契約之價金給付義務而受有仍須給付仲介費用、提前終止租約之損失、被上訴人沒收之價金僅占系爭契約買賣價金總價甚微，故認尚無介入而酌減違約金之必要，是上訴人請求酌減違約金仍屬無據等情。本院就上開爭點，有關兩造攻擊防禦方法之判斷及法律上意見，與原審判決相同，茲引用之，不再贅述。

七、綜上所述，上訴人依民法第227條之2第1項、第259條規定請求返還如附表二所示匯入履約保證專戶之價金，為無理由，應予駁回。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

八、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　15　　日

民事第四庭

審判長法　官　洪能超

法　官　李珮妤

法　官　邱泰錄

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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　　113　　年　　5　　月　　15　　日

書記官　沈怡瑩

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表一

編號	屏東市○○段地號	屏東市○○段○號	所有權人	應有部分	買賣總價
1	220-2、000-00	000	李玫靜	1/1	1,927萬元
2	225-1		黃葉淑子	1/1	450萬元
3	245-26、245-33		郭李閨秀	1/1	575萬元
4	245-32		陳黃秀蘭		772萬元
5	245-34		郭李閨秀	18/30	2,433萬元
			李馥煊	2/30	
			李松彰	5/30	
			李騄源	5/30	
6	245-36		李馥煊	1/3	576萬元
			李松彰	1/3	
			李騄源	1/3	
0	000-00	000	李怡瑾		1,327萬元
	000-00	000			000萬元

附表二：

被上訴人	保證號碼	匯入履約保證金	占買賣總價之比例
陳黃秀蘭	000000000	00萬元	3.8%
李玫靜	000000000	00萬元	2.5%
李怡瑾	000000000	00萬元	3.7%
李怡瑾	000000000	00萬元	5%
郭李閨秀、李松彰、李馥煊、李騄源	000000000	000萬元	4.5%
郭李閨秀	000000000	00萬元	3.4%
李松彰、李馥煊、李騄源	000000000	00萬元	3.4%
黃葉淑子	000000000	00萬元	4.4%