臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第66號

原　　告　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

複代理人　　吳龍建律師

被　　告　陳黃秀蘭

000000000000000000

　　李玫靜

　　李怡瑾

　　郭李閏秀

　　李松彰

　　李騄源

　　李馥煊

　　黃葉淑子

共　　同

訴訟代理人　王仁聰

　　田崧甫律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國112年9月25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：原告於民國111年1月間與被告李玫靜、李怡瑾簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭不動產買賣契約），另與被告陳黃秀蘭、郭李閏秀、李松彰、李騄源、李馥煊、黃葉淑子（下稱被告陳黃秀蘭等6人）簽訂土地買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約，系爭不動產買賣契約及系爭土地買賣契

約以下合稱系爭契約），由原告以附表一所示總價向附表一所示被告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，原告再匯入如附表二所示之履約保證價金至履約保證專戶。嗣因被告李玫靜所有之220-2地號土地經鑑界後發現鄰地越界建築，原告與被告李玫靜乃協議減少價金，於111年5月22日簽立協議書約定220-2地號土地分別被占用之7平方公尺（2.1175坪）、2平方公尺（0.605坪）各以每坪新臺幣（下同）21萬5,000元計算減價，並將上開被占用之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968萬元延至111年9月12日給付。惟原告於111年9月間向金融機構洽詢，卻受告知中央銀行將於111年9月24日起將購地貸款調降為6成，導致原告無法貸得足夠款項，此屬不可抗力之情事變更事由，原告遂寄發存證信函解除系爭契約並請求返還原告如附表二所示已匯入履約保證專戶之價金，惟被告收受存證信函後置之不理，為此原告爰依民法第227條之2第1項規定提起本件訴訟。並聲明：㈠被告陳黃秀蘭應給付原告30萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡被告李玫靜應給付原告50萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告李怡瑾應給付原告50萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣被告李怡瑾應給付原告30萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈤被告郭李閨秀、李松彰、李馥煊、李騄源應給付原告110萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈥被告郭李閨秀應給付原告20萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈦被告李松彰、李馥煊、李騄源應給付原告20萬元及自起訴狀繕本送達

之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈧被告黃葉淑子應給付原告20萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：原告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原告無法貸得款項即得解除契約，原告無法貸得款項乃其自身問題，與情事變更無涉，原告於111年9月17日解除系爭契約，不生解約效力。再者，被告已於111年10月21日以原告未給付第2期款，經被告催告後仍未給付為由解除系爭契約，則依系爭契約約定被告即可沒收原告已支付之價金，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，被告以原告已支付之價金作為懲罰性違約金並沒收之，該違約金並無過高問題等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本件不爭執事項（見本院卷第206至209頁）：

㈠附表一所示土地、建物為附表一所示之被告所有，被告於111年1月間將其等所有如附表一所示之土地、建物出售予原告，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，有土地及建物登記公務用謄本、系爭契約、不動產買賣價金履約保證申請書、特別約定事項在卷可參（見本院卷第55至77、357頁；雄院卷第37至315頁）。

㈡原告已為被告匯入履約保證專戶之價金如附表二所示，有僑馥公司112年4月11日僑馥（112）字第189號函在卷可參（見本院卷第79頁）。

㈢被告李玫靜所有之220-2地號土地遭鄰地越界占用，經被告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，原告與被告李玫靜乃於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，有被告李玫靜111年5月22日協議書在卷可參（見雄院卷第317頁）。

㈣兩造於111年8月28日再協議被告之用印日改為111年9月12日，同日原告則應給付第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原告者，原告應賠償未給付金額每日萬分之2累計計算之違約金，經催告原告仍未履行，被告得沒收原告已付之價金，原買賣契約得解除，有兩造111年8月28日協議書在卷可參（見雄院卷第321至339頁）。

㈤原告於111年9月17日以存證信函主張與被告解除系爭契約，該存證信函被告均已收受在案，有左營新莊仔3051號存證信函及收件回執在卷可參（見本院卷第169至200頁）。

㈥被告則於111年10月7日委任律師發函催告原告於文到8日內給付買賣價金，復於111年10月20日以原告未再給付第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，上開律師函原告均已收受在案，有仁頌聯合律師事務所函及收件回執在卷可參（見雄院卷第351至357頁；本院卷第111至113頁）。

四、本件爭執事項：

㈠原告依民法第227條之2第1項規定解除系爭契約是否有理？

㈡被告李玫靜、李怡瑾依系爭不動產買賣契約第10條第2項約定，被告陳黃秀蘭等6人依系爭土地買賣契約第8條第2項約定，可否以附表二原告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？

五、本院之判斷：

㈠原告依民法第227條之2第1項規定解除系爭契約是否有理？

1.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。所謂情事變更，非當時所得預料，依其原有效果顯失公平者，係指情事遽變，非契約成立當時所得預料，依一般觀念，認為如依其

原有效果顯然有失公平而言（最高法院93年度台上字第2503號裁判要旨參照）。倘於契約成立時，就契約履行中有發生該當情事之可能性，為當事人所能預料者，當事人本得行風險評估以作為是否締約及其給付內容之考量，自不得於契約成立後，始以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原則，請求增加給付（最高法院100年度台上字第1714號民事判決參照）。

2. 查兩造係於111年1月間簽訂系爭契約，並於系爭契約之第4期款（尾款）「繳款時間及說明」欄約定：「…（4）產權移轉登記完成後因故發生金融機構核撥甲方之貸款不足支付尾款時，其差額應由甲方以現金於點交期限前或乙方通知期限內一次補足入專戶。」（見雄院卷第39、79、113、145、177、215、249、287頁），惟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最高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，該規定早於110年9月24日即修正生效，兩造於111年1月間締約時該規定即已生效，有該修正規定在卷可參（見雄院卷第345頁），難認原告就此管制規定並未預見。況原告簽訂系爭契約後於111年7月25日即向板信商銀高新莊分行申請1億8,210萬元之貸款，而板信商銀高新莊分行可貸成數為其鑑價金額與買賣價取低者之7成，並非原告所主張之6成，有板信商銀高新莊函在卷可參（見本院卷第293頁），是原告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，已約定其差額應由原告以現金補足，是原告就辦理之貸款金額少於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，原告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。從而，原告主張因中央銀行限制貸款成數致原告無法貸得原訂支付之購地資金，依民法第227條之2情事變更規定，請求解除系爭契約，並請求返還附表二所示已匯入履約保證專戶

之價金，核屬無據，不應准許。

㈡被告李玫靜、李怡瑾依系爭不動產買賣契約第10條第2項約定，被告陳黃秀蘭等6人依系爭土地買賣契約第8條第2項約定，可否以附表二原告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？

1.依系爭土地買賣契約第8條第1項約定：「...甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方定七日以上期間催告仍未履行，雙方同意應由僑馥建經進行最終催告仍未履行或認證後，本約即生解除之效力…」，系爭不動產買賣契約第10條第1項約定：「…甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方定七日以上期間催告仍未履行，他方有權主張解除契約…」，再依系爭土地買賣契約第8條第2項及系爭不動產買賣契約第10條第2項同為約定：「本約簽訂後，甲方若有違約情事經乙方合法解除本約，甲方對乙方負損害賠償責任，且甲方已支付之價金應交付乙方沒收作為懲罰性違約金…。」，可知原告倘有違反系爭契約約定之情事，經被告定7日以上期間催告後仍未履行，被告即得解除契約，並以原告已付價金作為懲罰性違約金予以沒收。次查，兩造於111年8月28日協議第2期備證用印款原告應於111年9月12日給付，此有111年8月28日協議書在卷可參（見雄院卷第321至339頁），惟原告並未依約於111年9月12日前給付第2期備證用印款，據此，被告於111年10月7日委由律師發函催告原告應於函到8日內給付第2期備證用印款，該函業經原告收受在案，有111年10月7日仁頌聯合律師事務所函在卷可參（見雄院卷第351至352頁），原告既未於函到8日內依約給付，則被告於111年月10月20日再委由律師解除系爭契約，再由僑馥公司以內湖郵局812號存證信函為最終催告，原告仍未給付，則系爭契約自已由被告解除，有仁頌聯合律師事務所111年10月20日函暨收件回執、僑馥公司內湖郵局812號存證信函在卷可參（見雄院卷第353至357、359至363頁；本院卷第113頁），是被告李玫靜、李怡瑾依系爭不

動產買賣契約第10條第1、2項約定，被告陳黃秀蘭等6人依系爭土地買賣契約第8條第1、2項約定解除系爭契約，並沒收原告已付價金，自屬合法。

2.按違約金，有屬懲罰性質者，有屬損害賠償約定性質者；如屬前者，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，並得請求債務人賠償因遲延而生之損害、給付遲延利息；如屬後者，則應視為因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求因遲延而生之損害及遲延利息。又約定之違約金額是否過高，前者非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之；而後者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準（最高法院109年度台上字第1079號、111年度台上字第2692號民事判決參照）。系爭不動產買賣契約第10條第2項及系爭土地買賣契約第8條第2項既已具體載明屬懲罰性違約金之意旨，且將違約金與其他損害賠償併列，足認系爭契約就沒收已支付之價金部分，性質上係約定為懲罰性違約金。原告雖主張依兩造簽署之111年8月28日協議書第5條約定：「如逾期仍未結案可歸責於『買方』時，『買方』應賠償『未給付金額每日萬分之二累計計算遲延違約金』及經催告買方仍未履行，賣方得沒收買方已付價金...」，已取代系爭不動產買賣契約第10條第2項及系爭土地買賣契約第8條第2項之約定，且已刪除懲罰性違約金之用語，故沒收價金之性質已非懲罰性違約金，而係損害賠償預定性違約金等語，惟查，自兩造簽署之111年8月28日協議書內容以觀，並無取代系爭契約有關「甲方已支付之價金應交付乙方沒收作為懲罰性違約金」之相關記載，且於協議書最末行記載：「雙方同意餘遵依合約書及法令規定辦理」等語，則上開協議書顯未排除系爭契約有關沒收價金作為懲罰性違約金之約定；又上開協議書有關給付價金遲延，

應賠償按日以未給付金額萬分之2計算之違約金，並得沒入已支付之價金之約定，均與系爭不動產買賣契約第5條第3項、第10條第2項，及系爭土地買賣契約第3條第4項、第8條第2項之約定近乎相同，堪認上開協議書就按日計算違約金及沒入已支付價金之約定，僅係重申系爭契約有關違約處罰之意旨，是上開協議書之內容並未變更系爭契約就沒收價金作為懲罰性違約金之性質，原告主張沒收價金之性質已變更為損害賠償預定性違約金等語，要無可採。

3. 本院衡酌系爭契約價金總計8,660萬元，原告係經營不動產開發為業，有第一銀行三民分行函在卷可參（見本院卷第291頁），應得盱衡履約意願及能力，本諸自由意識及平等地位，自主決定同意系爭契約所約定之違約金約款與否；再參之被告已與仲介業者約定仲介服務費用，有成交確認單在卷可參（見本院卷第141至155頁），仲介業者郭奕男到庭證稱：被告尚未給付仲介費用，仲介費用是從違約金內扣除，亦即原告給付之第1期款經被告沒收後，被告再給付給伊等語（見本院卷第307頁），足見被告並未因原告違約而解除系爭契約後，其等即免除仲介費用之給付義務；又兩造簽署之特別約定事項第14條約定就出賣標的如有出租情事，被告須於111年5月31日前排除，有特別約定事項在卷可參（見雄院卷第69、103、135、169、207、245、279、311頁），被告乃陸續與承租人提前終止租約，有承租戶提前終止租約同意書在卷可參（見本院卷第127、133至135、139頁），郭奕男亦到庭證稱：被告為履行與原告間所簽訂之系爭契約而將已出租之房屋提前終止租約，門牌號碼屏東市○○○路○段00號房屋為被告李怡瑾出售之標的，這間房子有提前終止租約。復興南路一段27號房屋跟245-26、245-33地號土地亦均為買賣標的，簽約時有約定5月底前要請承租人搬走。另李松彰出租之標的為鐵皮屋及坐落之土地，有跟承租人李豐裕提前終止租約。另復興南路一段31號房屋稅籍登記為許沂彤，245-36地號土地則為被告李松彰、李馥煊、李騄源所

有，渠等以許沂彤作代表與承租人簽提前終止租約同意書等語綦詳（見本院卷第307至309頁），則原告未履行系爭契約之價金給付義務，確實使被告受有仍須給付仲介費用及提前終止租約之損失；況且該等違約金各僅占被告間買賣契約總價2.5%至5%左右（見附表二），兼衡內政部訂頒之成屋買賣契約書定型化契約範本關於違約處罰條款（第11條），違約金數額以不超過房地總價款15%為限等一般客觀事實，被告沒入原告已給付之價金並非顯不具合理性及公平性而有違背契約正義之情形，本院認尚無介入而酌減之必要。是原告請求酌減違約金，乃屬無據，其請求被告返還經本院酌減後之買賣價金，自無理由。

六、綜上所述，原告依民法第227條之2第1項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。

七、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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　16　　日

民事第一庭　法　官　　李育任

正本係照原本作成。

如對判決上訴，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）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　17　　日

書記官　　黃依玲

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、245-29	319	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	
7	245-37	623	李怡瑾		1,327萬元
	245-35	622			600萬元

附表二：

賣方	保證號碼	匯入履約保證價金	占買賣總價之比例
陳黃秀蘭	000000000	30萬元	3.8%
李玫靜	000000000	50萬元	2.5%
李怡瑾	000000000	50萬元	3.7%
李怡瑾	000000000	30萬元	5%
郭李閨秀、李松彰、李馥煊、李騄源	000000000	110萬元	4.5%
郭李閨秀	000000000	20萬元	3.4%
李松彰、李馥煊、李騄源	000000000	20萬元	3.4%
黃葉淑子	000000000	20萬元	4.4%