

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第546號

原告 楊欣峰
訴訟代理人 蔡念辛律師
被告 德福聯建設開發有限公司

法定代理人 蔡昌宏

上列當事人間返還買賣價金等事件，本院於民國114年11月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣358萬5,000元，及自民國114年9月23日起
至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國114年3月31日簽訂房屋買賣契約書，
約定由伊向被告購買坐落屏東縣○○鄉○○○段00000地號
土地（全部）、同段569地號土地（應有部分110分之10）、
同段570-4地號土地（應有部分70分之10）及同段124建號建
物（全部，前開土地、建物以下合稱系爭房地），價金為新
臺幣（下同）1,190萬元，並約定本件標的應於114年7月30
日結案交屋（下稱系爭契約）。伊已依系爭契約第3條付款
約定，於簽約時交付10萬元定金，並於翌日以匯款方式將簽
約款尾款170萬元，以匯款方式匯入被告帳戶，然系爭房地
已經本院執行處以114年5月19日屏院昭民執甲114年度執全
字第38號函辦理假扣押登記，並於被告遲未備齊所有權移轉
登記所需文件，亦未排除系爭房地遭限制登記之狀態，甚至
遭訴外人泓喬建設有限公司聲請拍賣抵押物，違反系爭契約
書第3條及第6條之賣方義務，伊乃於114年6月26日，依系爭
契約書第10條第1項約定，定10日期限催告被告解決，被告

01 於114年7月4日收受存證信函後，迄今仍未解決上開問題，
02 伊自得依系爭契約書第10條第1項約定，以起訴狀繕本之訴
03 達為解除本件買賣契約之意思表示，並請求被告加計法定遲
04 延利息，返還已支付之價款180萬元及賠償違約金178萬5,00
05 0元（共358萬5,000元）等語，並聲明：被告應給付原告358
06 萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
07 年利率百分之5計算之利息。

08 二、被告則以：對於原告主張伊違反契約約定，並依第10條第1
09 項前段約定解除買賣契約，伊均無意見，也同意依前開約定
10 將原告已支付之房屋價款全部返還，並支付違約金，但伊公
11 司現已向法院聲請破產宣告，請依法判決等語，資為抗辯，
12 並聲明：原告之訴駁回。

13 三、兩造不爭執之事項：

14 (一)兩造於114年3月31日簽訂房屋買賣契約書（下稱系爭買賣契
15 約），由原告以1,190萬元之價格，向被告買受系爭房地。

16 (二)原告先後於114年3月20日、同年4月1日，分別以現金、匯款
17 方式，將簽約款共180萬元給付被告。

18 (三)系爭買賣契約第3條付款方式約定略以：

19 1.簽約款，新臺幣180萬元整，於簽訂本契約同時支付（本
20 款項包括已收訂金10萬元整）。

21 2.備證款，新臺幣0元整，於__年__月__日，賣方備齊所有
22 權移轉登記應備文件同時交付。

23 3.完稅款，新臺幣58萬元整，於土地增值稅、契稅稅單核下
24 後，經本案承辦地政士通知日起3日內支付。

25 4.交屋款，新臺幣952萬元整，有貸款者，依第五條約定。

26 (四)系爭買賣契約第6條第1項約定：「雙方應於備證款付款同時
27 將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印
28 章交予受任地政士負責辦理」。

29 (五)系爭買賣契約第10條第1項約定：「賣方違反契約：買方得
30 定相當期限以存證信函催告賣方解決，逾期仍未解決者，買
31 方得解除本契約。解約時賣方除應將買方以支付之房屋價款

01 全部退還買方外，並應支付予與已付房屋價款同額之違約
02 金；為該違約金以不超過房屋總價款百分之十五為限，買方
03 不得另行請求賠償」。

04 (六)屏東縣政府財稅局潮州分局已於114年5月12日至16日，陸續
05 核發本件買賣之土地增值稅免稅證明書、契稅繳款書及印花
06 稅應納稅額繳款書。

07 (七)訴外人合迪股份有限公司聲請本院以114年度執全字第38
08 號，就系爭房地為假扣押，並於114年5月19日辦畢查封登
09 記。

10 (八)原告於114年6月26日委託律師寄發律師函，內容略以：請被
11 告於文到10日內，提供最新法人登記資料及被告與最新負責
12 人之印鑑證明、印鑑章等過戶所需文件予蔡秀蘭地政士，以
13 辦理系爭房地之過戶及貸款等事宜。並於文到10日內，將系
14 爭房地遭假扣押等有礙於所有權移轉登記之情事排除，辦理
15 履行買賣契約。否則，將逕予解除買賣契約。被告於同年7
16 月4日收受。

17 (九)因被告對泓喬建設有限公司之借款債務屆期未清償，泓喬建
18 設有限公司向本院聲請拍賣抵押物，經本院於114年7月18日
19 以114年度司拍字第124號裁定，就該裁定附表所示不動產準
20 予拍賣確定，其中亦包含系爭房地。

21 (十)原告已以本件起訴狀繕本之送達，對被告為解除本件買賣契
22 約之意思表示。

23 四、得心證之理由：

24 (一)原告得依系爭契約第10條第1項約定解除契約：

25 查兩造於114年3月31日就系爭房地簽訂系爭契約，系爭契約
26 第3條之備證款雖未約定應給付之金額，然參以備證款係在
27 簽約款後、完稅款前，堪認備證款應早於完稅款前，則被告
28 至遲應於土地增值稅及契稅稅單核發後、原告完稅前，提出
29 「所有權移轉登記所須檢附之文件書類」，又本件買賣交易
30 之土地增值稅及契稅稅單，業經稅捐機關於114年5月12日至
31 16日陸續核發，依前開約定內容，被告所負提出文件義務，

01 至遲應於斯時履行完畢。惟被告遲未依上開約定提出所有權
02 移轉登記所須檢附之書類文件，已違反本件買賣契約第6條
03 第1項之約定，且原告已於114年6月26日委託律師寄發律師
04 函，催告被告於文到10日內，提供最新法人登記資料及被告
05 與最新負責人之印鑑證明、印鑑章等過戶所需文件予本件地
06 政士，以辦理系爭房地之過戶及貸款等事宜，然被告迄今仍
07 未提出上開資料。從而，原告依買賣契約第10條第1項前段
08 約定，以本件起訴狀繕本之送達，向被告為解除契約之意思
09 表示，於法應屬有據。

10 (二)原告得請求被告返還已支付之價款180萬元，並請求給付違
11 約金178萬5,000元：

12 1.按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質
13 之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應
14 賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債
15 務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害
16 額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金
17 於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務
18 之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未
19 依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得
20 請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害
21 賠償（最高法院83年度台上字第2879號民事判決意旨參
22 照）。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
23 額，民法第252條定有明文。契約當事人約定之違約金是否
24 過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上
25 所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一
26 切利益為衡量標準。違約金屬懲罰性違約金者，並應參酌債
27 務人違約之情狀以為判斷（最高法院112年度台上字第652號
28 判決參照）。

29 2.本件被告遲未提出所有權移轉登記所須檢附之文件書類，違
30 反買賣契約第6條第1項之約定內容，且原告已就本件契約給
31 付簽約款180萬元，其解除本件買賣契約之意思表示，亦已

01 送達被告，則原告請求被告返還已支付之價款180萬元，應
02 屬有據。又系爭第10條第1項，係約定賣方違反契約時，買
03 方得請求給付與房屋價款同額之違約金，且該約定既已約明
04 「買方不得另行請求損害賠償」，應為賠償額預定性違約
05 金。本件原告已給付之價款為180萬元，已超過雙方間約定
06 違約金之上限178萬5,000元（即房屋總價款之15%，計算
07 式： $00000000 \times 15\% = 0000000$ ），則原告得請求之違約金上
08 限應為178萬5,000元。本院審酌原告為自然人，被告則係以
09 不動產買賣、建材批發及零售為業之建設公司法人，於簽訂
10 系爭契約時，被告顯更能基於其就不動產開發之專業及經
11 驗，權衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受
12 損害之程度等主、客觀因素，以強制債務之履行為目的，而
13 同意約定前開懲罰性違約金條款。參以原告已就系爭契約給
14 付180萬元之簽約款，被告未於簽約前謹慎評估履約能力，
15 而未依約提供相關文件，致原告受本件契約約束之期間約已
16 逾1年半，暨原告所支付價金可得享受之利息等利益、處理
17 違約、涉訟所需勞費、時間等一切情狀，認為以房屋總價款
18 之15%即178萬5,000元作為本件之違約金，尚屬合理，應予
19 准許。

20 五、綜上所述，本件原告依買賣契約第10條第1項規定，請求被
21 告給付其358萬5,000元，及自民事起訴狀繕本送達被告翌日
22 （即114年9月23日）起至清償日止，按週年利率百分之5計
23 算之利息，為有理由，應予准許。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 8 日
26 民事第二庭 法 官 彭聖芳

27 正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

31 如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 12 月 8 日
02 書記官 潘豐益