

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第558號

原告 鞏諭建造有限公司

法定代理人 徐惠美

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 鄭玉金律師

彭郁雯律師

被告 許春斗

許春升

許立暉

上三人共同

訴訟代理人 魏翠亭律師

陳恩民律師

複代理人 陳弈宏律師

上列當事人間返還買賣價金等事件，本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告許春斗應給付原告新臺幣9,502,128元，及其中新臺幣92萬元自民國110年6月24日起、其中新臺幣368萬元自民國110年7月14日起、其中新臺幣368萬元自民國110年8月28日起、其餘新臺幣1,222,128元自民國112年2月11日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告許春升應給付原告新臺幣4,751,064元，及其中新臺幣46萬元自民國110年6月24日起、其中新臺幣184萬元自民國110年7月14日起、其中新臺幣184萬元自民國110年8月28日

起、其餘新臺幣611,064元自民國112年2月14日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告許立暉應給付原告新臺幣5,336,552元，及其中新臺幣62萬元自民國110年5月29日起、其中新臺幣200萬元自民國110年6月17日起、其中新臺幣2,006,400元自民國110年7月14日起、其餘新臺幣710,152元自民國112年2月11日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告許春斗負擔百分之32、被告許春升負擔百分之16、被告許立暉負擔百分之18，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣317萬元為被告許春斗供擔保後，得假執行。但被告許春斗如以新臺幣9,502,128元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣158萬元為被告許春升供擔保後，得假執行。但被告許春升如以新臺幣4,751,064元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項於原告以新臺幣178萬元為被告許立暉供擔保後，得假執行。但被告許立暉如以新臺幣5,336,552元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、關於原告與被告許春斗、許春升間之不動產買賣契約部分：

(一)緣坐落新竹縣新豐鄉中崙段1504-6（面積383平方公尺、權利範圍1/1）、1504-4（面積405平方公尺、權利範圍3/20）地號土地，本為被告許春斗、許春升二人所有，渠等於民國110年6月22日將之出賣予原告，雙方並於110年6月22日簽訂「不動產買賣契約書」（下稱110年6月22日買賣合約）。

(二)未料，被告許春斗、許春升事後竟未履行契約約定，在110年9月10日前將上開土地上之建物清空、搬遷及點交土地予

原告，履催均未獲置理，顯已違約，原告依約可主張逾期違約金、返還價金及賠償等，並再以本件起訴狀繕本之送達被告許春斗、許春升為解除契約之意思表示。

(三)被告許春斗、許春升應給付予原告之金額如下：

1. 依據110年6月22日買賣合約第3條約定，原告已支付被告許春斗828萬元、被告許春升414萬元，渠等應將該等已收價金返還予原告。
2. 被告許春斗、許春升未如期於110年9月10日前清空、搬遷及點交土地，應自逾期日起按日給付已繳價金萬分之5之違約金。依此計算，被告許春斗應給付自110年9月11日起至111年12月31日止，計476日之逾期違約金，即為1,970,640元（計算式：828萬元 $\times$ 476日 $\times$ 5/10000=1,970,640元）；被告許春升應付者則為985,320元（計算式：414萬元 $\times$ 476日 $\times$ 5/10000=985,320元）。
3. 依據110年6月22日買賣合約第10條第2項約定，被告許春斗、許春升應將所收款項加倍返還原告，作為違約賠償。姑先主張半數之違約金，故被告許春斗、許春升應再分別給付414萬元、207萬元違約賠償金予原告。
4. 綜上，被告許春斗合計應付之金額為14,390,640元，被告許春升為7,195,320元。

(四)原告本於110年6月22日買賣合約第10條第2項、民法第259條第1、2款等規定，向被告許春斗、許春升提起本訴。

二、關於原告與被告許立暉間之不動產買賣契約部分：

(一)緣坐落新竹縣新豐鄉中崙段1504-5（面積128平方公尺、權利範圍1/1）、1504-4（面積405平方公尺、權利範圍1/20）地號土地，本為被告許立暉所有，其於110年5月25日將之出賣予原告，雙方並於110年5月25日簽訂「不動產買賣契約書」（下稱110年5月25日買賣合約）。

(二)不料，被告許立暉事後竟未履行契約約定，在110年7月10日前將上開土地及同段1504-6地號土地上之地上物拆除，而未點交土地予原告，履催均未獲置理，顯已違約，原告依約可

01 主張逾期違約金、返還價金及賠償等，並再以本件起訴狀繕
02 本之送達被告許立暉為解除契約之意思表示。

03 (三)被告許立暉應給付予原告之金額如下：

- 04 1. 依據110年5月25日買賣合約第3條約定，原告已支付被告許
05 立暉4,626,400元，其應將該筆已收價金返還予原告。
- 06 2. 被告許立暉未如期於110年7月10日前拆除地上物、點交土
07 地，應自逾期日起按日給付已繳價金萬分之5之違約金。依
08 此計算，被告許立暉應給付自110年7月14日起至111年12月3
09 1日止，計535日之逾期違約金，即為1,526,462元（計算
10 式：5,706,400元x535日 x5/10000=1,526,462元）。
- 11 3. 依據110年5月25日買賣合約第10條第2項約定，被告許立暉
12 應將所收款項加倍返還原告，作為違約賠償。姑先主張部分
13 之違約金，故被告許立暉應再給付2,031,239元違約賠償金
14 予原告。
- 15 4. 綜上，被告許立暉合計應付之金額為8,184,101元。

16 (四)原告本於110年5月25日買賣合約第10條第2項、民法第259條
17 第1、2款等規定，向被告許立暉提起本訴。

18 三、綜上聲明：（一）被告許春斗應給付原告14,390,640元，及
19 其中92萬元應自110年6月24日起、368萬元應自110年7月14
20 日起、368萬元應自110年8月28日起；其餘6,110,640元自起
21 訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計
22 算之利息。（二）被告許春升應給付原告7,195,320元，及
23 其中46萬元應自110年6月24日起、184萬元應自110年7月14
24 日起、184萬元應自110年8月28日起；其餘3,055,320元自起
25 訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計
26 算之利息。（三）被告許立暉應給付原告8,184,101元，及
27 其中62萬元應自110年5月29日起、200萬元應自110年6月17
28 日起、2,006,400元應自110年7月14日起；其餘3,557,701元
29 自起訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息百分之
30 5計算之利息。（四）原告願供擔保，請准宣告假執行。

31 （五）訴訟費用由被告等負擔。

貳、被告則以：

一、依據證人李吳興之證述，以及被告已將土地所有權移轉登記予原告、原告亦已給付大部分價金予被告等情，可知兩造各別簽訂之110年6月22日買賣合約及110年5月25日買賣合約，其買賣標的應包含地上建物，惟雙方既約定「地上建物以滅失登記」為履約目的，當即不以點交地上建物為要，雙方另就地上建物之拆除、清空及搬遷等，另以合約第17條「其他特約事項」之特別約定規範之，堪認雙方不以被告拆除地上建物為契約之履約義務，否則無於地上建物仍為第三人占用之情形下，仍如數給付全部買賣價金予被告許立暉之理。則原告於明知地上建物有第三人占用情形，而與被告特別約定被告拆除地上建物之「補貼費用」，可證兩造就地上建物之排除點交，已排除在本約義務之外而另有特約，自應予優先適用。

二、兩造為踐行買賣合約目的，曾合意「由雙方各自以房屋所有權人及土地所有權人身分，分別訴請第三人（即占用人）許春合遷讓房屋及返還土地等訴訟」，以代被告等點交義務之履行，因之被告始有先將土地所有權過戶予原告之舉，且由原告事後亦對包含被告在內之人提起本院110年度訴字第969號拆屋還地事件（下稱另案訴訟）乙情，亦可得證。

三、是以，兩造簽訂合約之第17條特別約定，既應優先於第7條第7款、本約約定之適用，則原告自不得援依第10條第2項及民法第259條規定，主張解除契約及請求違約金等費用。為此聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔。（三）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、得心證之理由：

一、查原告主張其分別與被告簽訂110年6月22日買賣合約及110年5月25日買賣合約，惟被告違約未將土地上之建物拆除清空及點交土地，其得主張解除契約及請求被告返還價金等費用等情，業據其提出書面買賣契約書、現場照片，存證信函等件為證；而被告雖不否認有簽訂買賣合約之事實，惟仍以

01 前揭情詞置辯。是本件所應審究者為：（一）原告以被告未
02 依約清空點交土地為由，主張解除契約，有無理由？（二）
03 原告訴請被告返還已收價金、賠付逾期違約金、給付違約賠
04 償金，應否准許？茲論述如下。

05 二、原告以被告未依約清空點交土地為由，主張解除契約，有無
06 理由？

07 （一）按原告與被告許春斗、許春升簽訂之110年6月22日買賣合約
08 第3條第5款約定：「買賣標的甲（即原告）乙（即被告許春
09 斗、許春升）雙方約定於110年9月10日以前為最後點交日，
10 依本契約第七條規定點交甲方管業…。」、第7條第7款：

11 「本契約標的如有出租或第三人占用或非本契約所約定之物
12 品者，乙方應於點交前排除。」、第17條第2、3款：「二本
13 案土地及鄰地1504-5地號上之地上建物，甲方應補貼乙方等
14 新台幣貳拾萬元整，如何分配由乙方處理與甲方無涉，乙方
15 保證現住人應於110年9月10日前清空及搬遷，於清空及搬遷
16 完成後給付。三本案地上建物不需辦理產權移轉登記，逕為
17 申請滅失拆除。」、第10條第2款：「乙方違反本契約約定
18 時…，如經甲方限期催告履行契約，逾期仍不履行時，甲方
19 得解除本契約…。」（見卷第27-34頁）。另原告與被告許
20 立暉簽訂之110年5月25日買賣合約，其中第3條第5款亦約
21 定：「買賣標的甲（即原告）乙（即被告許立暉）雙方約定
22 於110年7月10日以前為最後點交日，依本契約第七條規定點
23 交甲方管業。」、第7條第7款：「本契約標的如有出租或第
24 三人占用或非本契約所約定之物品者，乙方應於點交前排
25 除。」、第17條第2款：「二本案土地及鄰地1504-6地號上
26 之地上建物，甲方應補貼乙方等新台幣壹拾伍萬元整，如何
27 分配由乙方處理與甲方無涉，於地上物拆除後給付。」、第
28 10條第2款：「乙方違反本契約約定時…，如經甲方限期催
29 告履行契約，逾期仍不履行時，甲方得解除本契約…。」

30 （見卷第55-62頁）。由此可知，兩造係約定被告許春斗、
31 許春升應在點交前，排除契約標的上之地上建物遭第三人占

01 用情形，並保證現住人清空及搬離，且至遲應於110年9月10
02 日前完成點交，待完成清空及搬遷完成後，再由原告補貼20
03 萬元予被告許春斗、許春升；被告許立暉則應在110年7月10
04 日最後點交日前，排除契約標的上之地上建物遭第三人占用
05 情形，待地上物拆除後，再由原告補貼15萬元予被告許立
06 暉。是以，被告均負有移轉土地所有權及交付土地占有予原
07 告之合約義務，倘若違反，經催告後仍不履行，則原告得解
08 除兩造間之買賣契約關係。

09 (二)經查，被告三人已於簽訂書面買賣契約後，將買賣標的之土
10 地所有權移轉登記予原告完畢，此為兩造所不爭執，堪認屬
11 實。惟兩造買賣標的土地上之建物，現仍由第三人占用中，
12 並未完成清空及搬離，地上建物亦未拆除等情，有原告提出
13 之現場照片、本院111年度竹北簡字第65號民事簡易判決等
14 件為證（見卷第35-37頁、157-164頁），復為被告等所不否
15 認；加以兩造約定之最後一筆款項即點交款，亦尚未交付，
16 可認契約尚未履行完畢，是被告並未依約如期完成交付土地
17 占有義務之事實，堪予認定。至兩造雖於合約第17條第2
18 項，針對清空及搬遷地上建物、拆除地上建物等項而作有給
19 付補貼款之約定，惟補貼費乃價金外之另外給付，非得因此
20 即謂兩造有排除點交之特約存在，被告自不得執此脫免其點
21 交之契約義務。此外，被告雖又抗辯兩造有達成以共同提告
22 以代點交之合意云云，惟其等就此亦未提出任何證據以為證
23 明，無從信實，遑論原告對包含被告在內之人提起之拆屋還
24 地另案訴訟，業經原告撤回而終結；被告對第三人提起之遷
25 讓房屋等事件，現仍經第二審法院審理中，尚無結論，均無
26 從作為有利被告之認定。

27 (三)次查，原告前因被告有上述之違約情事，而以112年1月3日
28 竹北嘉豐郵局第2、3號存證信函，催告被告等履約，有該等
29 存證信函暨收件回執附卷足查（見卷第39-53頁、63-75
30 頁），惟被告等逾期仍未履行完成，是原告再以本件起訴狀
31 繕本之送達被告，為解除其與被告三人間契約之意思表示，

於法即屬有據。而本件起訴狀繕本，係分別於112年2月10日送達被告許春斗（見卷第89頁）、於112年2月13日送達被告許春升（見卷第91頁）、於112年2月10日送達被告許立暉（見卷第93頁），均已生合法解除之效力。

（四）綜上，原告以被告未依約清空點交土地為由，主張行使契約解除權，為有理由。兩造間各別成立之110年6月22日買賣合約及110年5月25日買賣合約，已經原告合法解除而不存在之事實，亦堪認定。

三、原告訴請被告返還已收價金、賠付逾期違約金、給付違約賠償金，應否准許？

（一）關於已收價款部分：

1. 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一由他方所受領之給付物，應返還之。二受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1、2款規定甚明。查兩造間之買賣契約，業經原告合法解除乙情，已如前述，則契約當事人雙方即負有回復原狀之義務，是原告主張被告應返還收價金及償還附加利息，即屬有據。

2. 又原告已支付被告許春斗828萬元（分別為110年6月23日支付92萬元、110年7月13日368萬元、110年8月27日368萬元）、被告許春升414萬元（分別為110年6月23日支付46萬元、110年7月13日184萬元、110年8月27日184萬元）、被告許立暉4,626,400元（分別為110年5月28日支付62萬元、110年6月16日200萬元、110年7月13日2,006,400元）等情，有原告提出之匯款申請書附卷可佐（見卷第379-387頁），且為被告所不爭執，應屬真實。準此，原告訴請被告許春斗返還買賣價金828萬元，及其中92萬元自110年6月24日起、368萬元自110年7月14日起、368萬元自110年8月28日起；被告許春升返還買賣價金414萬元，及其中46萬元自110年6月24日起、184萬元自110年7月14日起、184萬元自110年8月28日起；被告許立暉返還買賣價金4,626,400元，及其中62萬元

01 自110年5月29日起、200萬元應自110年6月17日起、2,006,4
02 00元自110年7月14日起算之法定利息，合於上揭法律規定，
03 均應准許。

04 (二)關於逾期違約金、違約賠償金部分：

- 05 1. 按兩造分別簽訂之110年6月22日買賣合約及110年5月25日買
06 賣合約，其中第10條第2項均約定：「乙方（即被告）違反
07 本契約約定時，每逾一日（自逾期日起至完全給付日止）應
08 按甲方（即原告）已繳房地價款萬分之五計算違約金給付予
09 甲方。如經甲方限期催告履行契約，逾期仍不履行時，甲方
10 得解除本契約，解約時乙方應將所收之款項加倍返還甲方，
11 作為違約賠償。」等語（見卷第33頁、60-61頁）。由此可
12 知，上開契約所約定者，乃倘被告未履行合約義務者，除應
13 按每日以已收價款萬分之5計付之逾期期間違約金外；若經
14 原告合法解除契約，並應賠付與已收價款相同之違約賠償
15 金。依此，原告既因被告逾期未履行清空地上物、點交土地
16 之合約義務，而合法解除兩造間之買賣契約，是原告依據上
17 開契約內容，請求許春斗、許春升賠付110年9月11日起至11
18 1年12月31日止，計476日之逾期違約金、請求被告許立暉賠
19 付110年7月14日起至111年12月31日止，計535日之逾期違約
20 金，併均請求被告三人給付違約賠償金，於法自屬有據。
- 21 2. 惟按，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民
22 法第252條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事
23 實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標
24 準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已
25 任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還
26 外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79
27 年台上字第1915號判例可資參照）。本院審酌被告許春斗、
28 許春升、許立暉已受領之買賣價金分別為828萬元、414萬
29 元、4,626,400元，各約佔合約約定可得總價之73%、73%、8
30 1%；又自被告違約未於110年7月10日及110年9月10日點交土
31 地起，算至兩造合約解除之日止，已經過逾4、500日之時

間，期間之社會經濟狀況應有所變化；再審酌系爭房地所在位置之房市行情、被告違約情節，以及被告有於原告提起之另案訴訟，同意原告關於拆屋還地之請求（見卷第219-221頁）等情，認原告主張本件按已收價款萬分之5計付逾期期間違約金、按已收價款賠付1/2或近1/2金額之違約賠償金，均核屬過高，應分別酌減至按已收價款萬分之1計付逾期期間違約金、按已收價款之1/10給付違約賠償金，始符兩造利益之衡平。

3. 承上計算，原告訴請被告許春斗賠付之逾期違約金、違約賠償金，依序於超過394,128元【計算式：828萬元 $\times$ 476日 $\times$ 1/10000=394,128元】、828,000元【計算式：828萬元 $\times$ 1/10=828,000元】之範圍；訴請被告許春升賠付之逾期違約金、違約賠償金，依序於超過197,064元【計算式：414萬元 $\times$ 476日 $\times$ 1/10000=197,064元】、414,000元【計算式：414萬元 $\times$ 1/10=414,000元】之範圍；訴請被告許立暉賠付之逾期違約金、違約賠償金，依序於超過247,512元【計算式：4,626,400元 $\times$ 535日 $\times$ 1/10000=247,512元】、462,640元【計算式：4,626,400元 $\times$ 1/10=462,640元】之範圍，為無理由，不應准許。

（三）綜上，原告得訴請被告許春斗給付者，為已收價金828萬元、逾期違約金394,128元、違約賠償金828,000元，合計9,502,128元。得訴請被告許春升給付者，為已收價金414萬元、逾期違約金197,064元、違約賠償金414,000元，合計4,751,064元。得訴請被告許立暉給付者，為已收價金4,626,400元、逾期違約金217,512元、違約賠償金462,640元，合計5,336,552元。

四、從而，原告依據兩造間簽訂之買賣合約第10條第2項約定、民法第259條第1、2款規定，提起本件訴訟，請求被告許春斗給付9,502,128元，及其中92萬元自110年6月24日起、368萬元自110年7月14日起、368萬元自110年8月28日起；其餘1,222,128元自起訴狀繕本送達之翌日（即112年2月11日）

起；被告許春升給付4,751,064元，及其中46萬元自110年6月24日起、184萬元自110年7月14日起、184萬元自110年8月28日起；其餘611,064元自起訴狀繕本送達之翌日（即112年2月14日）起；被告許立暉給付5,336,552元，及其中62萬元自110年5月29日起、200萬元自110年6月17日起、2,006,400元自110年7月14日起；其餘710,152元自起訴狀繕本送達之翌日（即112年2月11日）起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

民事第一庭法 官 林南薰

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 113 年 12 月 13 日

書記官 陳麗麗