

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第308號

原告 黃韻怡
訴訟代理人 張家榛律師
陳又溥律師
被告 林志遠

訴訟代理人 方道樞律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應同意原告向合泰建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（銀行別：台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-0000000000號）內之新臺幣壹佰零玖萬肆仟肆佰元。
 - 二、被告應給付原告壹佰伍拾貳萬元，及其中新臺幣壹佰肆拾柒萬元自民國一一三年三月二十八日起，其中新臺幣伍萬元自民國一一三年八月十七日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
 - 三、被告應給付原告肆拾貳萬伍仟陸佰元，及自民國一一三年八月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
 - 四、原告其餘之訴駁回。
 - 五、訴訟費用由被告負擔。
 - 六、本判決第二項於原告以新臺幣伍拾萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣壹佰伍拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
 - 七、本判決第三項於原告以新臺幣拾肆萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣肆拾貳萬伍仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
 - 八、原告其餘假執行之聲請駁回。
- 事實及理由

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
03 限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款至第3款定有明文。
04 原告起訴時聲明：(一)被告應同意原告向合泰建築經理股份有
05 限公司（下稱合泰公司）領取履約保證專戶（銀行別：台新
06 國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託
07 財產專戶，帳號：00000-0000000000號，下稱系爭履保專
08 戶）內之新臺幣（下同）147萬元，及給付原告自民國112年
09 8月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告
10 應給付原告147萬元，及自113年1月21日起至清償日止，按
11 週年利率5%計算之利息。嗣變更聲明為：(一)被告應同意原告
12 向合泰公司領取系爭履保專戶內之109萬4,400元，及其中91
13 萬2,000元自112年8月14日起，其中18萬2,400元自113年7月
14 9日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告
15 應給付原告152萬元，及自113年1月21日起至清償日止，按
16 週年利率5%計算之利息。(三)被告應給付原告42萬5,600元，
17 及自民事變更聲明暨調查證據狀送達被告之翌日起至清償日
18 止，按週年利率5%計算之利息。核其請求之基礎事實與原起
19 訴同一，且屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，依上開規
20 定，應予准許。

21 二、原告主張：兩造於112年8月11日簽訂買賣契約書（下稱系爭
22 買賣契約）、價金履約保證申請書（下稱系爭履保申請
23 書），由原告以總價1,520萬元向被告買受門牌號碼新竹市
24 ○○路000巷0號10樓之5房屋（含車位及坐落土地應有部
25 分，下合稱系爭房地），並約定於112年11月15日交屋，經
26 原告於112年8月14日匯款147萬元價金、5萬元斡旋金，共計
27 152萬元，至系爭履保專戶。嗣兩造於112年9月21日簽訂協
28 議書，約定將最遲交屋日延至112年12月31日。惟被告於112
29 年12月31日未遵期履行，經原告於113年1月3日寄發臺中向
30 上郵局存證號碼15號存證信函（下稱系爭存證信函），催告
31 被告於7日內辦妥交屋等相關事宜，否則期滿即逕解除系爭

買賣契約，不另通知，然被告仍未履行，是系爭買賣契約於113年1月11日經原告解除，爰依系爭履保申請書第4條、第5條第1項約定及民法第259條第1款、第2款規定，請求被告應同意原告向合泰公司領取系爭履保專戶內之金額，並依系爭買賣契約第12條第3項後段約定，請求被告給付違約金，且依系爭買賣契約第12條第3項後段約定及民法第259條第1款、第2款規定，請求被告返還已受領之價金等語。並聲明：(一)被告應同意原告向合泰公司領取系爭履保專戶內之109萬4,400元，及其中91萬2,000元自112年8月14日起，其中18萬2,400元自113年7月9日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應給付原告152萬元，及自113年1月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應給付原告42萬5,600元，及自民事變更聲明暨調查證據狀送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：被告無法利用系爭履保專戶內之款項，故原告請求給付系爭履保專戶內款項之利息部分，並無理由。又由系爭買賣契約第12條第3項及第4項之約定可知違約金之性質為損害賠償總額預定性違約金，而非懲罰性違約金，原告未受有任何損害，且應酌減違約金至總價10%。另被告未實際受領訴外人市大興股份有限公司（下稱市大興公司）自系爭履保專戶內提領之42萬5,600元，亦未同意市大興公司領取等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事項（本院卷第339頁）：

(一)兩造於112年8月11日簽訂系爭買賣契約、系爭履保申請書，約定由原告以總價1,520萬元向被告買受系爭房地，原告並已依約於112年8月14日匯款147萬元價金、5萬元斡旋金，共計152萬元，至系爭履保專戶。

(二)兩造於112年9月21日簽訂協議書，約定將最遲交屋日延至112年12月31日。

01 (三)原告於113年1月3日寄發系爭存證信函向被告表示解除系爭
02 買賣契約，系爭買賣契約於113年1月11日解除。

03 五、得心證之理由：

04 (一)系爭履保專戶內之款項部分：

05 1. 系爭履保專戶內現有109萬4,400元一節，有台新國際商業銀
06 行股份有限公司113年9月5日台新總信託字第1130021667號
07 函及所附交易明細附卷可稽（本院卷第313至315頁），且被
08 告對於同意原告領取系爭履保專戶內款項部分並不爭執（本
09 院卷第334至335頁），故原告依系爭履保申請書第4條、第5
10 條第1項約定及民法第259條第1款、第2款規定，請求被告同
11 意原告向合泰公司領取系爭履保專戶內之109萬4,400元部
12 分，自屬有據。

13 2. 按命為一定之意思表示，無給付金錢計算遲延利息之問題
14 （最高法院112年度台上字第2575號判決意旨參照）。查原
15 告係請求被告同意其領取系爭履保專戶內款項，為命被告為
16 一定之意思表示，無給付金錢計算遲延利息之問題，故原告
17 請求被告給付此部分利息，核屬無據。

18 (二)違約金部分：

19 1. 按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
20 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
21 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
22 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所
23 生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。故當事人
24 間約定之違約金性質究屬何者？應依當事人之意思定之，如
25 無從依當事人之意思認定違約金之種類時，自應依上開規
26 定，視為賠償額預定性違約金。次按約定之違約金是否相
27 當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情
28 形及債務人若能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，
29 以為衡量之標準，倘所約定之額數，與實際損害顯相懸殊
30 者，法院自得酌予核減（最高法院110年度台上字第2984號
31 判決意旨參照）。

- 01 2. 系爭買賣契約第12條第3項後段約定：「如賣方（按：指被
02 告，下同）毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情
03 事時，買方（按：指原告，下同）除得解除本契約外，賣方
04 應於買方通知解約日起三日內，立即將所收款項如數返還買
05 方，並於解約日起十日內另交付原所收款項計算之金額予買
06 方，以為違約損害賠償」等語，有系爭買賣契約在卷可考
07 （本院卷第35頁），既已約明係「違約損害賠償」，且無載
08 明「懲罰」之意，難認為懲罰性違約金之約定，故該違約金
09 應屬損害賠償總額預定性違約金。雖同條第4項約定：「本
10 條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使」等
11 語，然並無變更同條第3項後段明文以違約金作為損害賠償
12 之意思，尚不得據此即謂同條第3項後段違約金性質為懲罰
13 性違約金。又系爭買賣契約之總價為1,520萬元，有系爭買
14 賣契約在卷可考（本院卷第31頁），且為兩造所不爭執，而
15 經被告自承：請求酌減至總額10%作為相當之金額等語（本
16 院卷第377頁），則原告請求被告給付違約金152萬元即系爭
17 買賣契約之總價1,520萬元（本院卷第31頁）之10%（計算
18 式：1,520萬元*10%=152萬元），自屬有據。
- 19 3. 至被告固抗辯：原告未受有損害；應舉證其所受損害為何云
20 云。惟按違約金屬損害賠償額預定性質，一有債務不履行情
21 事發生，債權人不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所
22 致及損害之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，依舉
23 證責任分配原則，債務人如抗辯債權人未受有損害，應負舉
24 證責任（最高法院94年度台上字第1002號判決意旨參照）。
25 故被告此部分抗辯，核與前述舉證責任分配原則不符，且被
26 告僅空言否認原告受有損害，未舉證以實其說，其抗辯原告
27 未受有損害云云，自無可採。
- 28 4. 另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
29 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
30 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
31 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法229條第1項、第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。復按所謂無確定期限，指未定期限及雖定有期限而其屆至之時期不確定二種情形。前者稱不定期債務，後者稱不確定期限之債務（最高法院111年度台上字第2518號判決意旨參照）。查系爭買賣契約第12條第3項後段約定：「並於解約日起十日內另交付原所收款項計算之金額予買方，以為違約損害賠償」等語，而所稱「解約日」於訂定系爭買賣契約時並不確定，應認屬「雖定有期限而其屆至之時期不確定」之情形，乃無確定期限之給付，故原告僅得請求其中147萬元自起訴狀繕本送達之翌日即113年3月28日（本院卷第139頁）起；其中5萬元自113年8月16日言詞辯論期日以言詞陳述民事變更聲明暨聲請調查證據狀所載之聲明而向被告為催告之意思表示（本院卷第223頁；卷內無原告前已送達民事變更聲明暨調查證據狀之證據資料，詳後述）之翌日即113年8月17日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；逾此範圍之請求，則屬無據。

(三)42萬5,600元部分：

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款至第2款規定甚明。又系爭買賣契約第12條第3項後段約定「賣方應於買方通知解約日起三日內，立即將所收款項如數返還買方」等語，已如前述。另系爭履保申請書第2條第1項第4款約定：「為確保交易安全，甲乙雙方（按：指兩造，下同）同意買賣價金款項撥付悉由合泰建經依本申請書之約定意旨自履保專戶中，代甲乙雙方支付下列款項，合泰建經僅以書面進行

01 形式審查，對於書面之真偽不負認定之責，且甲乙雙方同意
02 下列各款事項係不可撤銷：(四)乙方（按：指被告，下同）應
03 給付之仲介服務報酬（支付時機：依乙方與申辦店之書面約
04 定）」等語，有系爭履保申請書附卷為憑（本院卷第41
05 頁）。

06 2. 系爭履保專戶於112年9月14日匯款60萬8,000元予市大興公
07 司並註記用途為「賣方服務費-先行領取」，市大興公司又
08 於113年7月9日匯入18萬2,400元至系爭履保專戶等情，有台
09 新國際商業銀行股份有限公司113年9月5日台新總信託字第1
10 130021667號函及所附交易明細附卷可稽（本院卷第313至31
11 5頁），堪認市大興公司已自系爭履保專戶內實際領取42萬
12 5,600元（計算式：60萬8,000元-18萬2,400元=42萬5,600
13 元）。而被告對於市大興公司為其仲介人員一節並不爭執
14 （本院卷第376頁），則依系爭履保申請書第2條第1項第4款
15 約定，足認該42萬5,600元為被告應給付之仲介服務報酬，
16 並經被告同意由合泰公司代為支付，即應認屬被告所受領之
17 給付。從而，原告依系爭買賣契約第12條第3項後段約定及
18 民法第259條第1款、第2款規定請求被告返還42萬5,600元，
19 核屬有據。被告抗辯：被告未同意市大興公司領取云云，核
20 與系爭履保申請書第2條第1項第4款約定不符，不足採憑。

21 3. 至原告雖請求自民事變更聲明暨調查證據狀送達被告之翌日
22 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，然遍觀全卷未見
23 原告提出證據資料佐證其何時送達民事變更聲明暨調查證據
24 狀，僅堪認原告有於113年8月16日言詞辯論期日以言詞為意
25 思表示（本院卷第223頁），從而原告僅得請求自翌日即113
26 年8月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；逾此
27 部分之請求，尚屬無據。

28 六、綜上所述，原告依系爭履保申請書第4條、第5條第1項約
29 定、系爭買賣契約第12條第3項後段約定、民法第259條第1
30 款至第2款規定，請求被告應同意原告向合泰公司領取系爭
31 履保專戶內之109萬4,400元；並給付原告152萬元，及其中1

47萬元自113年3月28日起，其中5萬元自113年8月17日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；且給付原告42萬5,600元，及自113年8月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本判決主文第2項至第3項部分，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；本判決主文第1項部分，係命被告為一定之意思表示，依強制執行法第130條第1項規定，視為自確定時已為意思表示，自不得宣告假執行，故原告此部分假執行之聲請應予駁回；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本院審酌原告敗訴部分甚微，酌定由被告負擔全部訴訟費用。

中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
民事第一庭 法 官

（得上訴）