臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第592號

原　　告　莫三品
　　彭文宏
　　陳錦川
共　　同
訴訟代理人　張婉娟律師
　　邱懷祖律師
複代理人　　謝旻芸律師
被　　告　錢芓銘
訴訟代理人　林君鴻律師

上列當事人間給付違約金等事件，本院於民國115年10月8日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告10萬8,000元，及自民國114年5月30日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告應同意原告向僑馥建築經理股份有限公司領取信託履約保證專戶（中國信託商業銀行營業部，戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託專戶，履保專屬帳號：00000-000000000-0號）內之款項新臺幣72萬元及其所生之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之53，餘由原告負擔。

五、本判決得假執行。被告如以新臺幣10萬8,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告莫三品、彭文宏、陳錦川三人於民國113年11月18日出售原告三人共有坐落於新竹縣○○鄉○○○段0000○000000○000000○0000地號土地四筆(下稱系爭土地，原告三人之權利範圍均為1/3)予被告錢芓銘，原告彭文宏、陳錦川二人

並簽訂書面授權書授權原告莫三品全權代理其二人為系爭土地之買賣、產權移轉等事宜，並由原告莫三品以本人及原告彭文宏、陳錦川二人之代理人名義與被告簽訂土地買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，買賣總價為新臺幣(下同)720萬元整，買賣價款支付方式共分三期，分別為第一期款簽約款72萬元、第二期款備證用印款72萬元、第三期款尾款576萬元，並約定由訴外人僑馥建築經理股份有限公司(下稱僑馥公司)辦理不動產買賣價金信託履約保證，買賣價金由買方存匯入戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託專戶，履保專屬帳號：00000-00000000-0號之買賣價金信託專戶(下稱系爭信託專戶)內，且於系爭買賣契約第三條第二項約定:「本件最後點交期限最遲不得逾民國114年2月28日」。據此約定，買方即被告最遲應於該點交期限前將買賣價金存匯入系爭信託專戶。

(二)次按系爭買賣契約第七條第五項中段約定，「如屆最後點交期限甲方（即被告）不能點交時，甲方應自最後點交期限之次日起算，每逾一日按乙方（即原告）因點交所可得價金萬分之二計付違約金賠償乙方」；第八條第一項前段約定，「除本約有特別約定外，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限催告仍未履行，他方有權主張解除契約；經僑馥建經進行最終催告或認證，得由僑馥建經據以執行專戶價金之撥付作業」；第八條第二項約定，「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」；第八條第六項約定，「本約簽訂後，若係違約情事致解除本約、或合意解除本約或終止買賣價金履約保證之委任、或經僑馥建經終止保證關係時，即由僑馥建經依認證之結果將專戶價金結算相關費用後之餘額返還甲方或交付乙方沒收」。

(三)經查，於系爭買賣契約簽訂後，被告雖有陸續存匯入簽約款與備證用印款合計金額共144萬元至系爭信託專戶，未料，

被告於給付上開價金後，竟執莫須有之理由企圖拖延履約，不僅未配合交付過戶證件與用印，且截至約定之點交期限屆至日即114年2月28日止，亦未完成點交以及支付尾款576萬元。為此，原告曾於114年2月19日以竹北成功郵局第63號存證信函，通知被告「依買賣合約時間最後交地時間於114年2月28日為準，依買賣合約精神第8條違約罰則處理並超過時間每日2/10000每日1440元計算至解除買賣合約為止。」等語；又再於114年3月3日以竹北成功郵局存證信函第78號催告被告於文到7日內支付尾款576萬元並結算每日1,440元之逾期違約金。然而，被告迄今仍未履行契約義務給付尾款及逾期違約金予原告，或將該等金額匯款至系爭信託專戶。

(四)揆諸上情，因被告逾系爭買賣契約所約定之最後點交期限即114年2月28日，仍未履行支付尾款之義務，自屬違約，且原告已依系爭契約書第八條第一項約定，以前開竹北成功郵局78號存證信函定7日之期限催告被告支付尾款及系爭契約書第七條第五項中段約定之違約金，被告亦已收訖上開存證信函，而迄今已逾存證信函催告之期限，被告仍未履行契約義務並給付尾款予原告，原告自得行使下列權利:

1、依系爭契約書第八條第一項前段約定解除契約。據此，原告遂以本起訴狀繕本送達被告為解除系爭買賣契約之意思表示。

2、依系爭契約書第七條第五項中段約定，請求甲方應自最後點交期限之次日起算，每逾一日按乙方（即原告）因點交所可得價金萬分之二計付違約金賠償乙方。而所謂「原告因點交所可得價金」，即為系爭買賣契約之總價金720萬元，以此計算每日違約金為1,440元，並算至系爭契約解除日止。準此，請求本條約定之遲延違約金10萬0,800元(違約金計算式：720萬元x2/10000=1440元/日114.3.1~114.5.9共70日x1440=100,800元)。

3、依系爭契約書第八條第二項約定，被告有違約情事經原告解除契約，被告已支付之價金應交付原告沒收作為懲罰性違約

金。查被告已依約存匯入附表所示帳戶之金額144萬元，既係依系爭契約書第三條第二項約定存匯入之部分買賣價款，則原告自得將該144萬元沒入充作懲罰性違約金。

(五)末按，系爭契約書第八條第六項、第七項分別約定：「本約簽訂後，若係違約情事致解除本約、或合意解除本約、或終止買賣價金履約保證之委任、或經僑馥建經終止保證關係時，即由僑馥建經依認證之結果將專戶價金結算相關費用後之餘額返還甲方或交付乙方沒收。」、「雙方應共同依約履行買賣相關之權利義務，辦理點交前若雙方就權利義務之履行或已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決時，任一方應於點交期限前或催告期限前訴請法院裁判，確定判決前雙方同意僑馥建經應停止專戶價金之撥付，前開爭議經判決確定後，僑馥建經始依確定之結果執行專戶價金之撥付。……。」、不動產買賣價金履約保證申請書第三條第四項：「僑馥建經履行保證責任前，若有關買賣之爭議已進入司法程序，則應以確定判決或調處和解之結果作為履行保證責任之依據。第七條第四項：專戶價金之計息是依信託專戶銀行所公告之活期存款利率結算予收款方，若發生爭議致專戶價金暫時無法撥付時，三方同意於爭議釐清前繼續依前開利率計息，不適用法定利率。」。由上開條款可知，於原告提起本件訴訟後，僑馥公司須以本件訴訟之判決結果履行履約保證責任，因此，原告因解除契約得沒收被告已支付之價金，既存放於系爭信託專戶，並由僑馥公司管理，則關於所沒收價金之收取，有起訴請求如訴之聲明第二項所示之必要，併此敘明。

(六)為此，爰依系爭買賣契約第七條第五項中段、第八條第一項、第二項、第六項之約定，提起本件訴訟，並聲明：

1、被告應給付原告10萬8,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

2、被告應同意原告向僑馥建築經理股份有限公司領取信託履約保證專戶（中國信託商業銀行營業部，戶名：中國信託商業

銀行股份有限公司受託信託專戶，履保專屬帳號：00000-00000000-0號）內之款項144萬元暨其所衍生之利息。

3、第一項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。

4、訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

(一)按系爭買賣契約第三條第二項第四期款第⑵點、第四條第八項、第六條第一項約定，「若甲方需以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應於產權過戶完成後五個工作天內，將核貸之款項轉存匯入專戶（若有需代償賣方之債務者，亦應於前開期限內完成代清償；代清償後之餘額於乙方抵押權塗銷後撥付）」、「本約辦理繳稅手續、產權移轉登記送件前，乙方若有發生本約第六條第一、二項之情事者，應即停止繳稅、產權移轉登記等作業。若逾十五日仍未配合排除清理，並經甲方定期間催告仍不履行時，甲方有權解除本約」、「乙方保證標的物產權清楚，無他人主張所有權、使用權、界址糾紛、占有等權利」等語。依照兩造約定雙方在辦理產權移轉登記完畢，並辦妥相關的他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交，買方應同時履行全部價金的給付。亦即若未辦理產權移轉登記完畢，買方即本案被告自不負履行全部價金之義務。

(二)次查，系爭土地不僅於不動產委託銷售標的現況說明書第5、6、11項勾選「無被他人無權占用」、「無建築改良物」、「無曾掩埋廢棄物」，更於簽約前將土地上之蓄水池以土堆覆掩蓋，使被告無法知悉系爭土地之真實情況，而係被告給付第一期、第二期款後至現場看地時始發現此瑕疵並即催告原告修補該瑕疵。而被告於現場看地後，始發現系爭土地上有埋藏水泥碎渣及鋼筋，更有水泥基樁等導致不符合系爭買賣契約本旨之工作物，而該等占用系爭四筆土地之工作物之產權為何人，原告迄今仍無法回覆，更遑論被告曾委請律師寄發律師函改善此等情形，原告不但不改善此瑕疵卻提出本訴訟，實屬荒謬。

(三)再查，揆諸系爭買賣契約第三條第二項第四期款第⑵點，因被告需以買賣標的即系爭土地向金融機構辦理貸款以支付尾款，且被告給付尾款之時點係產權過戶完成後五個工作天內，始須將核貸之款項轉存匯入專戶內。又觀系爭買賣契約第四條第八項及第六條第一項，若買賣標的物出現占有等權利糾紛，自應停止產權移轉登記等作業，自屬灼然。再者，原告所勾選之系爭現況說明書並不符合系爭土地之真實情況，且屬於系爭買賣契約中應停止產權移轉登記等情事。

(四)被告早已於114年2月27日與原告協商，並告知系爭土地有前開瑕疵，更於114年3月7日寄發律師函要求原告改善前開瑕疵，而經被告訂期限催告原告仍置之不理後，被告遂於114年5月2日提起訴訟（即鈞院114年度訴字第622號）並解除系爭買賣契約。被告應給付尾款之時點應為「產權過戶完成後五個工作天內」，而系爭土地於移轉登記前，被告即發現前開瑕疵，並要求原告除去瑕疵後移轉，而原告拒不除去瑕疵之情形致無法辦理「產權過戶」，亦即此時尚不生被告須給付尾款之給付義務。原告固以竹北成功郵局第63、78號存證信函辯稱被告未於114年2月28日前給付尾款有違約情事，並辯稱依系爭買賣契約第八條第一項解除契約、第七條第五項請求遲延之違約金至少10萬8,000元之權利、第八條第二項請求懲罰性違約金144萬元云云，然在本件被告須給付尾款之條件尚未達成前，何來有給付尾款之義務可言，故原告主張依系爭買賣契約第八條第一項約定，主張以起訴狀繕本送達被告為解除契約之意思表示並不合法，從而，原告併請求之懲罰性及遲延違約金亦無理由等語。答辯聲明：

1、原告之訴駁回。

2、訴訟費用由原告等負擔。

3、如受不利益判決，被告願供擔保，請准予宣告免為假執行。

三、本院之判斷

(一)原告主張被告未依約給付買賣價金，經催告後拒不履行給付義務，以本件起訴狀送達作為解除契約之意思表示，並請求

被告給付違約金等情，業據提出系爭買賣契約、竹北成功郵局第63號、第78號存證信函暨掛號回執為證(見本院卷第25至84頁)，堪信原告主張之事實為真，被告則以前詞置辯。經查：

1、系爭買賣契約簽訂後，被告陸續存匯入簽約款及備證用印款合計144萬元至系爭信託專戶，為兩造所不爭執。依系爭買賣契約第三條第二項約定「本件最後點交期限最遲不得逾114年2月28日。」據此，被告最遲應於該點交期限前將買賣價金尾款匯入系爭信託專戶。而原告曾於114年2月18日以竹北成功郵局第63號存證信函通知被告最後交地時間，又於114年3月3日以竹北成功郵局第78號存證信函催告被告繳付尾款576萬元，並結算每日1,440元之逾期違約金等情，有前開存證信函及回執在卷可考(見本院卷第67至83頁)，又被告仍未履行契約義務，是原告以本件起訴狀繕本送達被告為解除契約之意思表示，被告業於114年5月29日收受起訴狀繕本，有本院送達證書在卷可稽(見本院卷第91頁)，是原告依系爭買賣契約第八條第一項之約定，主張自114年5月29日起解除系爭買賣契約，應屬適法。

2、被告固指摘依不動產委託銷售標的現況說明書第5、6、11項勾選「無被他人無權占用」、「無建築改良物」、「無曾掩埋廢棄物」，原告於簽約前將土地上之蓄水池以土堆覆蓋，並以現場照片為證(見本院卷第119至127頁)，主張系爭土地存有未符合債之本旨之瑕疵。然依本案被告對原告另訴之本院114年度訴字第622號請求返還價金案件(以下稱另案)審理結果，認被告並未舉證系爭土地上有蓄水池之事實，亦未舉證系爭土地有何遭他人占用、有何建築改良物及掩埋廢棄物之情形；至原告所提照片上雖有若干鋼筋及泥塊，然其照片未顯示拍攝日期，拍攝內容亦僅擷取部分畫面，尚難認定為系爭土地之全貌，且該照片內所示鋼筋及泥塊並非大面積存在，被告可依約向原告主張權利，難認為拒絕履行系爭買賣契約義務之事由，是此節抗辯並不可採；另被告雖於另案指

系爭土地未臨路而構成瑕疵，然兩造未於系爭買賣契約約定系爭土地需臨道路，此業經另案認定在案，顯見被告並無拒絕給付買賣價金之事由。

3、至被告辯稱於系爭土地辦理移轉登記前皆不負擔履行給付全部價金之義務一節，審酌系爭土地過戶需買賣雙方協力為之，被告於給付第二期款後，已於申辦貸款及履約的過程表示對系爭買賣契約之疑義，此由原告所提竹北成功郵局第63號、第78號存證信函內容可稽，被告更於114年3月7日以存證信函表明拒絕受領系爭土地之意，此有卷內恆理商務法律事務所114年3月7日114年度恆法字第11403002號函內容在卷可稽，可見被告於給付第二期款後已無履約之意，自無可能期待原告仍能將系爭土地移轉登記於被告名下，本件被告既無拒絕給付買賣價金之事由，已如上述，自不得執此內容減免其違約之責。

4、基此，原告依系爭契約書第八條第二項、第六項、第七項約定，主張沒收被告已存入系爭信託專戶之價款作為懲罰性違約金，並依不動產買賣價金履約保證申請書第三條第四項之約定計算之利息，尚屬有據。

5、另按系爭買賣契約第七條第五項中段約定「如屆最後點交期限甲方(即被告)不能點交時，甲方應自最後點交期限之次日起算，每逾一日按乙方(即原告)因點交所可得價金萬分之二計付違約金賠償乙方」，請求被告應按日給付違約金1440元，自114年3月1日起至114年5月9日止，共應給付違約金10萬0,800元乙節，因被告並無拒絕履行契約義務之事由，已如上述，是原告此部分請求亦屬有據。

(二)惟按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條有明文規定。違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義

等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額。又所謂相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，暨債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。違約金係屬於懲罰之性質應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若屬於損害賠償約定之性質，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減。本院審酌本件原告因被告違反系爭買賣契約第3期款項給付義務之經過，係對系爭土地現況表達疑義，並非惡意違約；倘被告如期履行給付價金債務，原告可享有運用該款項獲取孳息的利益；原告因被告違約而解除契約，則原告就系爭土地再為銷售，將生另覓買家之成本，惟亦可期能獲得相當之利益；系爭土地尚未過戶，尚未支出相關稅賦或規費；社會經濟狀況及平衡買賣雙方利益；及系爭買賣契約於第七條第五項中段已約定計付違約金，又於第八條第二項約定沒收已付價金作為違約金，已有重複等情，認為原告沒收被告已付之第1、2期款項144萬元作為懲罰性違約金應屬過高，應酌減至系爭土地總價款10%即72萬元，始為適當，以符兩造利益的平衡。是以，被告已支付之價款共144萬元，原告得沒收其中之72萬元充作違約金；又該等款項現存於僑馥公司所管理之系爭履保專戶內，本須請求僑馥公司撥付，是原告請求被告同意其領取系爭履保專戶內之72萬元款項及約定利息，自屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭買賣契約之約定，請求被告同意其領取系爭履保專戶內之72萬元款項及約定利息，及請求被告應給付10萬8,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分，則無理由，應予駁回。

五、本判決第一項所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。

至於原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為供擔保准予假執行之諭知。

又按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。條文既明定意思表示於判決確定時，視為已為意思表示，如許宣告假執行，使意思表示之效力提前發生，即與法條規定不合。是原告於本判決第二項勝訴部分，因其性質不適於假執行，此部分假執行之聲請即屬無據，應予駁回；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法、陳述及訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　9　　日

民事第一庭　法　官　高上茹

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　　115　　年　　11　　月　　9　　日

書記官　謝佩芸