臺灣新竹地方法院民事判決

115年度訴字第331號

原　　告　周兆樓
　　張綵宸
000000000000000000
（現於法務部○○○○○○○○○○執行中）
共　　同
訴訟代理人　陳思宏律師
被　　告　吳長政
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　江采心

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國115年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣2,611,000元，及其中新臺幣411,000元自民國114年12月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔60%，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）4,400,000元，及自民國114年12月1日起至清償日止，按週年利率7.3%計算之利息。嗣變更聲明為：被告應給付原告4,400,000元，及其中2,200,000元自114年12月1日起至清償日止，按週年利率7.3%計算之利息。核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條

所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於113年1月30日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原告以總價4,110,000元，向被告買受新竹縣○○鎮○○○段○○○段0000地號土地（下稱系爭土地），並約定於113年6月30日前完成交付。原告已依約給付簽約款400,000元及備證款1,800,000元，合計2,200,000元之款項（下稱系爭款項）予被告，惟被告遲未交付辦理系爭土地所有權移轉登記之相關文件（下稱系爭文件）予地政士，致未能於113年6月30日前完成系爭土地之交付。嗣經兩造於113年7月1日簽訂同意書（下稱系爭同意書），展延辦理所有權移轉登記之期限至113年12月30日，然被告逾期仍未依約履行，經原告以114年11月5日新埔郵局存證號碼000084號存證信函（下稱114年11月5日存證信函）催告被告於114年11月15日前交付系爭文件予地政士，並告知如屆期仍未交付，將依系爭買賣契約第9條第2項約定解除契約，並請求返還系爭款項及給付違約金。其後114年11月15日期限屆至，被告仍未將系爭文件交予地政士，經原告以114年11月17日中壢環北郵局存證號碼000755號存證信函（下稱114年11月17日存證信函）通知被告自114年11月16日起解除契約，並請求被告於114年11月30日前返還系爭款項及同額之違約金，合計4,400,000元，被告則委由鍾儀婷律師以114年11月20日律師函通知原告表示同意解約並退還買賣價金。爰依系爭買賣契約第9條第2項、第4項約定，請求被告返還系爭款項及同額之違約金，並就違約金部分，給付自114年12月1日起至清償日止，按週年利率7.3%計算之利息等語。並聲明：如上開變更後訴之聲明所示。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到場所為之聲明及陳述略謂：被告雖有收受原告交付之系爭款項，然上午收受，下午即轉交予地主，被告沒有違約，係地主違約，不同意給付違約金。況原告請求之違約金過高，且系爭土地須待

容許證明始得辦理過戶等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，兩造於113年1月30日簽訂系爭買賣契約，約定由原告以總價4,110,000元向被告買受系爭土地，且原告已於113年1月30日交付系爭款項予被告。嗣原告周兆樓與被告於113年7月1日簽訂系爭同意書，同意展延辦理所有權移轉登記之期限至113年12月30日等情，有系爭買賣契約、系爭同意書附卷可參（本院卷第23至35頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

本件兩造爭執之點，應在於：㈠系爭買賣契約是否已合法解除？㈡原告請求被告返還系爭款項，有無理由？㈢被告是否應賠償違約金及其數額？㈣原告請求被告給付違約金自114年12月1日起至清償日止按週年利率7.3%計算之遲延利息，有無理由？茲分述如下：

㈠系爭買賣契約已合法解除：

1.按「備證款1,800,000元整，於113年__月__日，雙方備齊產權移轉登記應備文件及用印之同時，由買方（按：指原告，下同）支付本期價款」、「雙方應依第3條約定，備齊所需文件書類、用印及完稅，並交予地政士辦理有關程序」、「本約標的應於尾款交付日（預定113年6月30日前），由賣方（按：指被告，下同）依簽約時現況點交予買方或登記名義人，賣方應於約定點交日前搬遷完畢。」、「賣方如有違反本約各項義務者，即為賣方違約。買方得訂相當限期催告履行，逾期如未履行，買方得解除本契約」，系爭買賣契約第3條第2項、第5條第1項前段、第7條第1項前段、第9條第2項前段約定甚明。

2.依上開約定，被告應備齊系爭文件交予地政士辦理有關程序，且於113年6月30日前交付系爭土地予原告。另經原告周兆樓與被告合意展延辦理所有權移轉登記之期限至113年12月30日，有系爭同意書附卷可參（本院卷第35頁），足認原

告主張被告至遲應於113年12月30日以前，依約將系爭文件交予地政士辦理系爭土地所有權移轉登記並交付系爭土地等情，應屬可採。然被告逾期未履行，經原告以114年11月5日存證信函催告被告於114年11月15日前履行；原告再以114年11月17日存證信函通知被告解除系爭買賣契約等節，有114年11月5日存證信函、114年11月17日存證信函在卷可考（本院卷第37至49頁），且114年11月5日存證信函、114年11月17日存證信函均已送達被告一節，亦為被告所不爭執（本院卷第92頁），另被告委由鍾儀婷律師以114年11月20日律師函通知原告表示同意解約並退還買賣價金一節，亦有該律師函在卷可考（本院卷第51頁），堪認系爭買賣契約已經原告合法解除。

3. 被告雖抗辯：早上給我，我下午就轉交給地主；我沒有違約，是地主違約云云。惟被告並不爭執其有簽訂系爭買賣契約及系爭同意書（本院卷第92頁），則被告既為締結契約之當事人，自應負履約之責。故被告前揭抗辯，要屬無據。

4. 被告另抗辯：須容許證明始得辦理云云。惟被告迄至言詞辯論終結前，均未能提出其法律依據及佐證資料，此部分抗辯，自無可採。

5. 準此，被告未依約將系爭文件交予地政士辦理系爭土地所有權移轉登記並交付系爭土地，經原告定期催告履行，被告逾期仍未履行，故原告主張依系爭買賣契約第9條第2項前段約定，解除系爭買賣契約，核屬可採。

㈡原告請求被告返還系爭款項，為有理由：

1. 按「賣方如有違反本約各項義務者，即為賣方違約。買方得訂相當限期催告履行，逾期如未履行，買方得解除本契約，賣方除應將已收價款退還外……」，系爭買賣契約第9條第2項約定甚明。

2. 系爭買賣契約業經原告合法解除，已如前述，且被告確實已收受系爭款項，為被告所不爭執（本院卷第92頁），況被告委由鍾儀婷律師以114年11月20日律師函通知原告表示同意

解約並退還買賣價金，已如前述，是原告依前開約定請求被告返還其已給付之系爭款項，自屬正當。

㈢被告應賠償違約金及其數額：

1.按「賣方如有違反本約各項義務者，即為賣方違約。買方得訂相當限期催告履行，逾期如未履行，買方得解除本契約，賣方……並應同時賠償與已收價款同額之違約金」，系爭買賣契約第9條第2項約定甚明（本院卷第29頁）。又按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。故當事人間約定之違約金性質究屬何者？應依當事人之意思定之，如無從依當事人之意思認定違約金之種類時，自應依上開規定，視為賠償額預定性違約金（最高法院110年度台上字第2984號判決意旨參照）。另按約定之違約金額過高者，法院得酌減至相當之數額，民法第252條定有明文。而違約金，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（所失利益）為主要審定標準。是法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，應先就該違約金之約定予以定性，再依上開標準作為是否酌減及其數額若干之判斷（最高法院111年度台上字第2692號判決意旨參照）。

2.系爭買賣契約第9條第2項約定既已約明「應同時賠償與已收價款同額之違約金」，且無載明「懲罰」之意，應認屬損害賠償總額預定性違約金。又被告未按期依約履行，經原告解除系爭買賣契約，已如前述，故原告依前開約定請求被告給付違約金，即屬有據。然酌以原告於113年1月30日將系爭款項交付予被告，有簽收明細表在卷可考（本院卷第34頁），衡情有未能就系爭款項加以運用所生之利益損失，每年以法定利息計算約為110,000元（計算式：2,200,000*5%=110,000），此外原告並未舉證其受有其他損害，應認原告主張以2,200,000元為違約金，尚屬過高，爰酌減至系爭買賣契約約定總價4,110,000元之10%即411,000元（計算式：4,110,000*10%=411,000）。

3.準此，原告請求被告給付之違約金於411,000元之範圍內，核屬有據；逾此金額之請求，則屬無據。

㈣原告請求被告給付違約金之遲延利息：

1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，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。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。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%。民法第229條第2項、第3項、第233條第1項及第203條分別定有明文。另按當事人約定之損害賠償總額預定性違約金，倘以支付金錢為標的，於債務人給付遲延時，債權人得依民法第233條第1項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息。至最高法院62年台上字第1394號原判例所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息賠償損害而言，並非違約金「本身」遲延給付時，仍不得請求給付

法定遲延利息，二者所示情形不同（最高法院109年度台上字第3234號判決意旨參照）。

2. 系爭買賣契約第9條第2項後段約定之違約金，屬損害賠償總額預定性違約金，已如前述，又該違約金屬無確定期限之金錢給付，而原告以114年11月17日存證信函通知被告解除系爭買賣契約，並請求被告於114年11月30日前，返還系爭款項及給付違約金，有114年11月17日存證信函在卷可考（本院卷第45至49頁），堪認原告所為請求給付違約金之催告定有期限，被告自期限「屆滿」時即114年12月1日起負遲延責任。是原告請求違約金自114年12月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息之範圍內，核屬正當。

3. 至原告主張以週年利率7.3%計算違約金之遲延利息云云，且系爭買賣契約第9條第4項固約定：「各方如有遲延給付之情形時，自遲延之日起，應按遲延日數，以總價款萬分之2計算遲延利息予他方」等語，有系爭買賣契約在卷可考（本院卷第30頁）。惟依前開約定文義，僅堪認屬系爭買賣契約原定給付遲延時按日以「總價款」之一定比例計算遲延利息，並未表明涵蓋「違約金本身遲延給付」之情形，故原告此部分主張，尚無可採。

4. 準此，原告請求被告給付違約金411,000元自114年12月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息之範圍內，核屬有據；逾此範圍之請求，尚屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第9條第2項、第4項約定，請求被告給付2,611,000元（計算式：2,200,000+411,000=2,611,000元），及其中411,000元自114年12月1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。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　27　　日

民事第二庭　法　官　楊子龍

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　　7　　月　　27　　日

書記官　洪郁筑