臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第220號

原　　告　林娉如

訴訟代理人　鄭旭廷律師

被　　告　田圓建設開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　林娃秀

000000000000000000

訴訟代理人　林招生

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，經本院於民國111年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸拾捌萬柒仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳拾參元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸拾捌萬柒仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

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。本件原告起訴時訴之聲明原為：㈠被告應同意原告向玉山商業銀行股份有限公司東台南分行，領取戶名「安信建築經理股份有限公司履約保證專戶」之「專屬繳款帳號00000000000000號」內新臺幣（下同）4,580,000元暨其所衍生之利息。㈡被告應給付原告3,435,000元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於民國111年3月21日本院言詞辯論期日中變更聲明為：被告應給付3,435,000元（見本院卷第146頁），經核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應

予准許。

二、原告起訴主張：

㈠原告於110年1月8日，由訴外人信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋公司）居間仲介，與被告簽訂不動產買賣契約書（被告由訴訟代理人林招生代理，下稱系爭買賣契約），買受被告所有之臺南市○區○○段0000地號土地（權利範圍全部）及其上同段5693建號建物（即門牌號碼臺南市○區○○○街00號房屋，權利範圍全部，以下稱系爭房屋，並與上開土地合稱系爭房地），約定買賣價金為22,900,000元，最後交屋日為110年5月14日。

㈡詎信義房屋公司於110年4月間收到訴外人周蕙椿來函，函中表明被告先前曾向其借貸9,000,000元，並簽立切結書、支票等書面，因被告未如期還款，故其與被告就系爭房地之買賣合約自109年12月14日因停止條件成就而生效等語，原告深感錯愕，乃於110年5月14日寄發存證信函與林招生，請求被告於函到7日內排除系爭房地遭周蕙椿主張過戶移轉之情事，否則將解除系爭買賣契約，但被告不予置理。嗣系爭房地遭周蕙椿於110年5月20日聲請法院假扣押，原告乃再於110年6月3日，依系爭買賣契約第10條第1項第2款約定，寄發存證信函與被告解除系爭買賣契約，被告於110年6月4日收受存證信函，故系爭買賣契約已於110年6月4日合法解除。

㈢兩造與安信建築經理股份有限公司（下稱安信建經公司）簽訂有代辦履約保證委任契約書，並約定履約保證專戶為安信建經公司設於玉山銀行股份有限公司東台南分行帳號00000000000000號之帳戶（下稱系爭履保帳戶），原告前已於110年1月8日簽約日將2,060,000元匯入系爭履保帳戶，另於110年1月11日將230,000元匯入系爭履保帳戶，而支付第一次（簽約）款共計2,290,000元，再於110年3月23日將第二次（用印）款2,290,000元匯入系爭履保帳戶，故原告總計已支付4,580,000元。原告自得依系爭買賣契約第10條第1項第2款、第3項之約定，請求被告給付已付款項1倍之違約金，

但以成交總價15%為上限計算。系爭買賣契約所約定此違約金數額，係屬損害賠償預定之性質，只需被告有違約情事，原告即得請求，無須證明所受損害之情形，基於契約自由、私法自治原則，被告自當遵守，且此違約金之約定並無顯失公平之情形。從而，原告得請求被告給付3,435,000元【計算式：22,900,000元×15%＝3,435,000元】之違約金等語。並聲明：㈠被告應給付原告3,435,000元。㈡原告願供擔保請准宣告假執行。

三、被告答辯：

㈠被告並未一屋二賣，被告向周蕙椿借錢900多萬，然周蕙椿實際匯給被告只有500多萬元，被告有寫一份協議給周蕙椿，如果沒有還錢，就要把系爭房地給她。但被告將系爭房地售與原告後，有跟周蕙椿表示要先還她2、3百萬元，請她先撤封，待被告從原告處取得尾款後，就可以還錢給周蕙椿，但周蕙椿並未同意。

㈡原告請求之違約金額過高，原告交付於系爭履保帳戶裡的款項被告都沒有動到，也已返還原告，原告有另要求被告在系爭房地房子前蓋一個車庫，被告也有蓋，只是還沒有貼磁磚，系爭房地除了地磚以外都已蓋完，興建過程中，還有因為原告說要變更建材，所以房子的工程進度上也因此拖延，原告上開請求二次施工及變更材料之費用，被告皆未向原告收取。且收受周蕙椿律師函時，被告曾告訴信義房屋公司，被告要先將系爭房地過戶給原告，且叫原告先不用匯第3次款等語。

㈢並聲明：1.請求駁回原告之訴。2.如受不利判決，願供擔保，請准免予宣告假執行。

四、兩造不爭執事項：

㈠原告於110年1月8日，由信義房屋公司居間仲介，與被告簽訂系爭買賣契約（被告由訴訟代理人林招生代理），買受被告所有之系爭房地，約定買賣價金為22,900,000元，最後交屋日為110年5月14日（見補字卷第25至59頁）。

㈡系爭買賣契約第10條「違約處罰」第1項第2款約定：「賣方若違約且可歸責時，依下列規定辦理：㈡經買方書面通知限期催告後仍無故不履約，買方得解除本買賣契約，且賣方應將買方已付款項加辦返還予買方，作為違約賠償。」、第10條第3項約定：「解除契約違約金之上限：買賣方因違約情事經他方合法解除契約，應被沒收或加倍賠償之違約金以成交總價百分之十五為上限。」

㈢原告於110年4月間取得周蕙椿委託律師寄發給被告、信義房屋之律師函，記載：林娃秀明知與本人就系爭房地簽訂附條件買賣合約（即前揭切結書所載「如借方不能如期歸還，本人同意資方屆時將支票提出票據交換，如支票不能兌現，因本案所簽訂之買賣合約即時生效」），依切結書所為約定，雙方間之買賣合約自109年12月14日因停止條件成就而生效，被告當應依約移轉系爭房地所有權與本人，惟林娃秀除不依約辦理移轉外，竟委託信義房屋將出售原告等語（律師函內容詳見補字卷第69至71頁）。

㈣原告於110年5月14日寄發存證信函給被告之代理人林招生，記載：按系爭買賣契約第9條第8項約定，請求被告應於函到7日內，排除系爭房地遭債權人主張過戶移轉之情事，否則原告將解除契約等語（見補字卷第73至75頁），林招生於同年月17日收受（見補字卷第77頁）。

㈤周蕙椿於110年4月13日向本院聲請對被告之財產於9,000,000元之範圍內為假扣押，經本院於110年4月21日以110年度司裁全字第194號裁定准許周蕙椿供擔保後，就被告之財產於9,000,000元之範圍內為假扣押，系爭房地並於110年5月20日遭假扣押登記（債權人：周蕙椿，債務人：被告）。

㈥原告於110年6月3日寄發存證信函給被告之代理人林招生，記載：於買賣流程中系爭房地之所有權遭他人主張致無法順利辦理移轉，被告未於期限內排除，系爭房地並已於110年5月20日遭債權人假扣押，故以該函通知被告解約，請於函到5日內出面辦理解約事宜等語（見補字卷第79至83頁），林

招生於同年月4日收受（見補字卷第85頁）。系爭買賣契約已於110年6月4日經原告以本項所示存證信函解除。

㈦原告已就系爭買賣契約給付下列價金共計4,580,000元（均係匯入系爭履保帳戶）：

1.110年1月8日匯入2,060,000元。

2.110年1月11日匯入230,000元。

3.110年3月23日匯入2,290,000元。

㈧兩造與信義房屋公司（被告由林招生代理）於110年9月22日簽立買賣補充協議書，記載：兩造同意將原告已匯入系爭履保帳戶之買賣價款4,580,000元返還原告，由安信建經公司退還至原告指定之帳戶內；惟就買賣流程中所生之違約金、損害賠償，另同意以訴訟方式辦理等語（見本院卷第47頁）。原告於110年10月12日收受上開退還之4,580,000元買賣價金及利息1,077元。

五、得心證之理由：

本件兩造爭點在於：㈠原告主張依系爭買賣契約第10條第1項第2款、第3項約定，得請求被告給付違約金，有無理由？㈡若然，原告請求違約金3,435,000元，是否過高而應予酌減？經查：

㈠原告得依系爭買賣契約第10條第1項第2款、第3項約定，請求被告給付違約金：

1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約，民法第345條定有明文。次按所謂給付不能，係指在給付期或債務人得為給付之時期有不能給付之情形而言，若在此等時期，給付已屬不能，則不問其為永久不能抑一時不能，皆當然發生給付不能之效果，縱債務人嗣後回復為可能給付，亦無從變更此已發生之法定效果（最高法院80年度台上字第1894號裁判意旨參照）。又民法上所謂給付不能，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意，如房屋毀損、滅失或另出租他人並交付使

用，無從依租賃契約交付承租人使用；或買賣之物法令禁止交易，而無法交付等是（最高法院94年度台上字第1963號判決意旨參照）。再按土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，土地登記規則第141條第1項本文定有明文。是不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有關之新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，於查封後即已處於給付不能之狀態，法院自不得命為該相關權利之登記（最高法院102年度台上字第1910號、最高法院102年度台上字第291號判決意旨參照）。

2.經查，原告已分別於110年1月8、11日、同年3月23日就系爭買賣契約給付第一、二次款共計4,580,000元，然其後原告於110年4月間取得被告之債權人周蕙椿委託律師寄發載有如不爭執事項㈢所載內容之律師函，周蕙椿復於110年4月13日向本院聲請對被告之財產於9,000,000元之範圍內為假扣押，經本院於110年4月21日以110年度司裁全字第194號裁定准許周蕙椿供擔保後，就被告之財產於9,000,000元之範圍內為假扣押，系爭房地並於110年5月20日依本院民事執行處南院武110司執全新字第126號函辦理假扣押登記（債權人：周蕙椿，債務人：被告）等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈢、㈤、㈦），並有系爭房地之第二類謄本附卷可參（見補字卷第61至67頁）。堪認系爭房地已因周蕙椿聲請假扣押，於110年5月20日依本院上開函文為假扣押登記，而不能依兩造間之系爭買賣契約履行權利移轉之新登記，則原告主張被告履行系爭房地所有權移轉登記之義務處於給付不能之狀態等情，應屬可採。被告雖辯稱其向周蕙椿借款900多萬，然周蕙椿實際僅匯給被告只有500多萬元，系爭房地遭假扣押登記後，被告亦有向周蕙椿表示要先還其2、3百萬元，請其先撤封，待被

告自原告處取得尾款後，即可以還錢給周蕙椿，然周蕙椿並未同意等語。惟被告就其上開所辯並未提出證據資料為證，況其上開所述，僅屬被告與周蕙椿間債權債務關係之糾紛，被告如認其權利因此受有損害，應另尋救濟途徑，尚不得以此對抗原告，而抗辯系爭房地遭假扣押登記係不可歸責於被告。而周蕙椿依其被告間之債權債務關係，請求就系爭房地為假扣押登記，此即為被告因其與周蕙椿間之債務糾紛，致本件移轉系爭房地所有權之債務有給付不能之情事，自屬可歸責於被告之事由，堪以認定。

3.被告雖又辯稱：在系爭房屋興建過程中，原告有另要求被告在系爭房屋前蓋一個車庫，被告有蓋只是還沒有貼磁磚，原告亦說要變更建材，工程進度也因此拖延，原告請求二次施工及變更材料之費用，被告皆未向原告收取；另被告收受周蕙椿律師函時，曾告訴信義房屋公司，被告要先將系爭房地過戶給原告，且叫原告先不用匯第三次款，可傳訊信義房屋公司人員一名葉小姐及一位男性，以證明此事等語。惟查，被告就其所辯在系爭房屋興建過程中曾經原告要求搭建車庫、變更建材，未因此收受費用等節，並未提出證據資料為證，況縱然其所述為實，亦與本件被告有無給付不能之債務不履行違約情事、是否應依系爭買賣契約第10條第1項第2款、第3項約定給付原告違約金等節，尚屬無涉，被告以此辯稱無須給付違約金云云，洵非可採。又縱然被告所辯其曾於收受周蕙椿所寄發之律師函後，告知信義房屋公司人員或原告，要先將系爭房地移轉登記給原告，且原告先不用付第三次款等情為真，然原告對此主張其當時已收到周蕙椿寄發之律師函，縱然被告稱要趕快過戶，當時之情況也沒有人敢買，原告也不敢買，買了不知道會有怎樣之情形等語（見本院卷第150頁）；參以周蕙椿於110年4月9日所寄發之律師函載有：被告於109年9月13日書立切結書（含同額本票、支票及附停止條件買賣合約）為擔保，透過李榮華先生向本人告貸9,000,

000元，約定借款日期自109年9月14日起至109年12月14日止，本人同意借款並於109年9月14日簽立借據，豈料本人屆期提示支票後竟退票，提示本票亦不獲附款；且被告明知與本人就系爭房地簽訂附條件買賣合約（即如不爭執事項㈢所示），雙方間之買賣合約自於109年12月14日因停止條件成就而生效，被告當依約移轉系爭房地所有權與本人，惟被告竟委託信義房屋公司將系爭房地出售原告，所為已涉及詐欺等語（見補字卷第69至71頁）。足見周蕙椿已以上開律師函主張其對被告有借款債權、且主張其有請求被告移轉系爭房地所有權之權利，則如被告於收受上開律師函後，仍將系爭房地移轉登記為原告所有，周蕙椿非無可能另對原告就系爭房地主張權利，則原告在此情形下縱然未同意逕就系爭房地辦理所有權移轉登記，亦不能認本件給付不能之情事即屬不可歸責於被告。況被告亦自承：我當初把印鑑及所有權狀交給代書，我有要把房子過戶給原告，但代書表示不敢保證買方會付款，所以不敢這樣做等語（見本院卷第149頁），足認被告委託辦理系爭房地所有權移轉之代書亦未同意依被告所述辦理。是縱然被告於收受前揭律師函後曾表示要先將系爭房地移轉登記為原告所有之語，亦難為有利於被告之認定。被告聲請傳訊信義房屋公司人員葉小姐及一名男性，以證明被告收受周蕙椿律師函後，曾表示要先過戶給原告且原告先不用匯第三次款等情，亦核無調查之必要，附此敘明。

4.按系爭買賣契約第10條「違約處罰」第1項第2款約定：「賣方若違約且可歸責時，依下列規定辦理：㈡經買方書面通知限期催告後仍無故不履約，買方得解除本買賣契約，且賣方應將買方已付款項加辦返還予買方，作為違約賠償。」、第10條第3項約定：「解除契約違約金之上限：買賣方因違約情事經他方合法解除契約，應被沒收或加倍賠償之違約金以成交總價百分之十五為上限。」（見補字卷第35頁）。本件因可歸責於被告之事由，致被告履

行移轉系爭房地所有權之義務有給付不能之債務不履行情事，業經本院認定如前。而原告收受周蕙椿所寄發之前述律師函後，已於110年5月14日寄發存證信函與被告之代理人林招生，請求被告應於函到7日內，排除系爭房地遭債權人主張過戶移轉之情事，否則原告將解除契約，林招生於同年月17日收受，惟系爭房地於同年5月20日仍經假扣押登記，原告遂於110年6月3日寄發存證信函給林招生，記載於買賣流程中系爭房地之所有權遭他人主張致無法順利辦理移轉，被告未於期限內排除，系爭房地並已於110年5月20日經假扣押登記，無辦理過戶之可能，故依系爭買賣契約第10條第1項第2款約定，以該函通知被告解約，請於函到5日內出面辦理解約事宜，林招生於同年月4日收受，系爭買賣契約已於110年6月4日經原告此存證信函解除等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈣、㈥），則原告主張被告有違約情事且可歸責，其已合法解除系爭買賣契約，並得依系爭買賣契約第10條第1項第2款、第3項約定，得請求被告給付違約金等語，核屬有據（至其得請求之違約金金額則詳下述）。

㈡原告請求之違約金額過高，應予酌減：

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賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第2項前段、第252條分別定有明文。當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高；又違約金之約定，雖不因契約之解除而隨同消滅，惟依民法第260條規定意旨推之，其因契約解除所生之損害，並不在斟酌之列，最高法院88年度台上字第1968

號判決、86年度台上字第1084號判決可資參照。

2.按系爭買賣契約第10條「違約處罰」第1項第2款約定：「賣方若違約且可歸責時，依下列規定辦理：㈡經買方書面通知限期催告後仍無故不履約，買方得解除本買賣契約，且賣方應將買方已付款項加辦返還予買方，作為違約賠償。」此違約賠償既未特別明定為懲罰性違約金，依民法第250條第2項前段之規定，應屬損害賠償總額預定性質之違約金，則就本件約定之違約金是否過高，揆諸前開說明，應考量原告實際上所受之積極損害及消極損害，並就上開各項因素一併予以斟酌。茲審酌原告分別於110年1月8、11日給付第一次款共計2,290,000元、同年3月23日給付第二次款2,290,000元，嗣因系爭房地遭被告之債權人周蕙椿聲請假扣押，致被告無法履行移轉系爭房地所有權之義務，原告遂於110年6月4日以存證信函解除系爭買賣契約，兩造並於110年9月22日簽立買賣補充協議書，被告同意將原告已匯入系爭履保帳戶之買賣價款4,580,000元返還原告，原告亦於110年10月12日收受被告退還之4,580,000元買賣價金及利息1,077元等節，並考量系爭房地之總價款、原告已繳納分期款之金額、取得退款之時間、原告因被告未能依約履行所生已支付價款之利息損失、被告如能履行債務，原告可得享受之一切利益暨社會經濟狀況等各種情事；以及系爭買賣契約第10條第3項約定：「解除契約違約金之上限：買賣方因違約情事經他方合法解除契約，應被沒收或加倍賠償之違約金以成交總價百分之十五為上限。」，而本件買賣契約所約定之價金為22,900,000元，原告於給付22,900,000元時可請求被告給付至多3,435,000元違約金，然本件原告於解除系爭買賣契約前，僅給付4,580,000元價款，如仍命被告給付違約金之上限即3,435,000元，尚非妥適等節，本院認原告主張依契約總價15%計算之金額作為違約金，核屬過高，應酌減至系爭房地之總價3%為宜，是原告請求被告給付違約金687,0

00元【計算式：22,900,000元×3%＝687,000元】，核屬有據；逾此部分之請求，則無理由。至原告主張其縱然取回買賣價金，目前房市交易十分熱絡，原告以相同金額亦未必能買到同樣條件之透天房屋部分，並未舉證以實說，且屬其解約後所生事實，揆諸前揭判決意旨，尚不在違約金斟酌之列，附此敘明。

六、綜上所述，原告主張被告於兩造訂立系爭買賣契約後，有給付不能之債務不履行違約情事，其已合法解除系爭買賣契約，得依系爭買賣契約第10條第1項第2款、第3項約定，請求被告給付違約金687,000元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行之宣告，經核原告勝訴部分，核與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　8　　日

民事第二庭　　法　官　　余玟慧

以上正本係照原本作成

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　111　　年　　4　　月　　14　　日

書記官　于子寧