

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度重訴字第161號

原告 王建中

訴訟代理人 嚴奇均律師

柯漢威律師

被告 莊俊雄

訴訟代理人 鄭嘉欣律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國114年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應同意原告向台新國際商業銀行建北分行領取帳號00000-0000000000號、戶名「台新國際商業銀行受託信託財產專戶」內新臺幣590萬元及利息。

二、被告應給付原告新臺幣35萬元，及自民國114年5月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之96，餘由原告負擔。

五、本判決第二項於原告以新臺幣12萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣35萬元為原告預供擔保，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、原告起訴主張：

(一)兩造於民國114年2月7日簽訂買賣契約(下稱系爭契約)，約定由原告出售其所有、坐落臺南市○○區○○段000○000地號土地(面積分別為104.91、106.55平方公尺)(下稱系爭土地)予被告，買賣價金為新臺幣(下同)1180萬元，並約定由合泰建築經理股份有限公司辦理買賣價金履約保證事宜，並由原告按系爭契約約定將價金按期存於台新國際商業銀行建北分行帳號00000-0000000000號【起訴狀誤載為0000-000000000號】、戶名「台新國際商業銀行受託信託財產專戶」

之履約保證專戶。原告已依系爭契約第2條約定給付簽約款18萬元、備證用印款236萬元、完稅款236萬元，共590萬元予被告，並先匯入上述履約保證專戶。

(二)惟系爭土地經鑑界後發現遭他人以地上物占用，屬被他人占用或其他糾葛等情事，依系爭契約第7條第1項之約定，被告應於原告支付完稅款以前清理完畢，否則視為違約。

(三)原告依系爭契約第10條第1項約定，寄發114年3月26日新營郵局第63號存證信函，定7日期間催告被告應履行上述清理完畢之義務，經被告於同年4月7日收訖，屆期後被告仍未履行；原告復寄發114年4月16日新營郵局第75號存證信函，依系爭契約第10條第1項約定，為解除契約之意思表示，經被告於同年月23日收訖，故系爭契約已生合法解除效力，則被告收受590萬元之買賣價金即屬無法律上原因，依系爭契約第10條第3項及民法第179條規定，被告有返還義務，並應同意原告領取系爭契約履約保證專戶內之款項暨牌告利率利息。

(四)依系爭契約第10條第3項約定，系爭土地上遭他人以地上物占用，屬給付不能或有其他違約情事，故原告除得解除契約外，亦得請求被告另交付原所收款項計算之金額即5,900,000元之違約金予原告，作為違約之損害賠償。而該違約損害賠償，係民法第250條第2項損害賠償預定性質違約金，依法法院有酌減權利，原告認因系爭契約除有所主張之損害外，可能仍要支付履約保證費用及仲介居間報酬、代書費用等其他為買受系爭土地而準備預支之費用，雖該等費用得另訴向被告請求，惟因履約所付出之勞力、精神及付出之心力本難以計算，再考量其他社會情事及公平性、被告於系爭契約之違約等因素，此部分原告請求之違約損害賠償為60萬元。

(五)並聲明：

1. 被告應同意原告向台新國際商業銀行領取上列履約保證專戶內590萬元及利息。
2. 被告應給付原告60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償

01 日止，按週年利率百分之5計算之利息。

02 3. 願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告答辯：

04 (一)系爭土地為空地，左側之368地號土地則為被告與其姊、弟
05 因繼承而公同共有，上有被告父親所建築之未辦理保存登記
06 房屋(門牌號碼：臺南市○○區○○路000巷00號，下稱系爭
07 房屋)，同為被告與姊、弟公同共有。系爭房屋對於被告與
08 手足而言，不僅承載對已逝父母之回憶與孺慕，其內亦設有
09 祖先牌位以供慎終追遠，對家族意義甚為重大。

10 (二)被告委託不動產仲介即富賓不動產有限公司(下稱富賓不動
11 產公司)出售系爭土地前，一再言明系爭土地「應鑑界，鑑
12 界後如有無法排除的占用問題(即指若系爭房屋有占用到系
13 爭土地)，雙方依照被占用的面積，照成交單價核算，減少
14 價金」。又被告係委託富賓不動產公司出售其所有之系爭土
15 地，亦即系爭契約被告所為乃要約之引誘，則原告要約及被
16 告承諾之內容，均應包含前述條件：

17 1. 系爭房屋坐落於368地號土地，被告於78年2月25日因買賣而
18 取得與其相連之系爭土地，並於同年3月13日辦訖所有權移
19 轉登記，迄被告委託富賓不動產公司前，未再鑑界或重測，
20 因臺灣地震頻繁，土地界址難免因此有所變動，造成偏移；
21 系爭房屋又因深厚之情感因素無法拆除，故被告在與富賓不
22 動產公司本案承辦人即訴外人林青怡接洽時，一再表明應鑑
23 界，如鑑界後發現界址移動導致系爭房屋占用系爭土地，因
24 系爭房屋不得拆除，為符公平，被告願意按照成交單價核
25 算，減少買賣價金。

26 2. 林青怡以通訊軟體LINE與被告多次洽商，至114年1月24日上
27 午11時16分許，林青怡傳送「再次確認…4. 鑑界後，如有無
28 法排除的佔用問題，雙方同意依照被佔用的面積，依照成交
29 單價核算，減少價金」、「請問以上正確嗎？」之訊息予被
30 告，被告閱覽後，旋即於同日上午11時18分許回覆「OK」，
31 當日下午，林青怡至被告住處附近之摩斯漢堡與被告磋商並

01 簽訂土地一般委託銷售契約書，該契約書第18條特約條款第
02 3項亦清楚載明「鑑界後，如有無法排除的佔用問題，雙方
03 依照被佔用的面積，照成交單價核算，減少價金」。據此，
04 足以認定因取得土地時間久遠且系爭土地未再鑑界，被告恐
05 界址有變動，不明系爭房屋是否占用系爭土地，故為避免買
06 賣爭議，方於委任富賓不動產公司銷售系爭土地之初即明白
07 告以上情。

- 08 3. 被告委任富賓不動產公司之銷售條件即要約之引誘既如此，
09 則仲介負責向包含原告在內之不特定人展示土地之資訊、價
10 格及銷售條件等，即無可能違反上述條件，且有意願之買方
11 親自至現場查看系爭土地時，當知系爭房屋坐落系爭土地相
12 鄰土地上。故原告知悉被告之銷售條件，嗣後主動提出購買
13 之要約、被告為出售之承諾，依據民法第154條第1項及參照
14 臺灣高等法院106年度重上字第47號民事判決要旨，原告自
15 應受其要約之拘束。

- 16 (三)系爭契約之附約第11條第2項亦約定「鑑界結果如與約定或
17 權利登記不符，誤差值於法定公差以內，雙方同意不找補，
18 超出部分以總價款換算單位面積之單價找補」，乃重申被告
19 一再強調之因界址偏移致與權利登記不符而衍生占用問題
20 時，就超出部分以價金找補之買賣條件。

- 21 (四)114年2月19日被告確實依約委請仲介聲請鑑界，且協助排除
22 障礙物、整地以利鑑界，鑑界時原告亦在場；114年2月24日
23 下午4時24分許，林青怡傳送「…買方目前是提議(坪數折
24 價)(不分割)…您這邊的想法是？」訊息予被告，依據該對
25 話可證原告不僅知悉兩造間之買賣條件為系爭房屋不拆除、
26 占用部分依坪數折價，且主動向仲介提及處理方式。

- 27 (五)114年2月26日晚上8時23分許，林青怡再度傳送訊息表示
28 「…在保留老宅的前提下，關於越界的7坪，他們認為分割
29 後應由你們姊弟三人共同買下…」，該對話所稱之分割、買
30 下，係指依據鑑界及丈量結果，將占用部分自系爭土地分
31 割、獨立為另一地號以利產權清楚，且因系爭房屋為被告與

其姊、弟共有，故應由三人共同買下，即被告姊、弟支付該7坪價金各3分之1予被告，被告則減少原告應給付之價金。

(六)被告依據系爭契約所定，排除障礙物、鑑界、測量、進行複丈，並要求系爭土地另一側相鄰之364地號土地所有權人及系爭土地占用人拆除占用部分完竣，已確實履行契約所定之債務，至於系爭土地另一側相鄰土地上坐落之系爭房屋，除代書表示要擬定、傳送增補條約外，被告並已多次委請富賓不動產公司承辦人員核算占用面積、計算減價金額，確實依據兩造約定積極處理。

(七)綜上，原告明知本件買賣之銷售條件，卻擅自毀約不買，且為達解除契約、無庸給付違約金並請求被告給付違約金之目的，謊稱被告不處理系爭房屋占用部分涉有違約，其得解除契約、請求違約金云云，有違誠信原則，實無任何理由等語。

(八)並聲明：

1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

(一)兩造於114年2月7日簽訂系爭契約，約定由原告出售系爭土地，買賣價金為1180萬元。

(二)系爭契約之買賣雙方仲介均為富賓不動產有限公司。原告仲介為林雲儷，被告仲介為林青怡。

(三)系爭契約簽訂後，於114年2月19日由臺南市鹽水地政事務所辦理鑑界，鑑界結果如該所114年8月15日所測字第1140103587號函暨鑑界複丈成果圖所示。依現場界點位置，被告與訴外人共有之房屋，占用部分系爭土地。

(四)原告於114年3月26日向被告寄新營郵局第63號存證信函(本院卷第45-47頁)，定7日期間催告被告應清除地上物完畢，經被告於同年4月7日收受；原告復於114年4月16日寄新營郵局第75號存證信函(本院卷第51頁)，依系爭契約第10條第1項約定，為解除契約之意思表示，經被告於同月23日收受。

01 四、爭執事項：

02 (一)兩造是否約定系爭土地鑑界後，如有無法排除之地上物占用
03 問題，應依占用面積核算並減少價金？

04 (二)原告主張被告未排除占用之地上物，是否屬於系爭契約第10
05 條第1項、第3項約定所定之違約事由？

06 (三)原告依上述(二)主張系爭契約已解除並請求違約金，有無理
07 由？

08 五、本院之認定：

09 (一)被告給付遲延構成債務不履行，原告得解除系爭買賣契約，
10 及請求被告同意原告領取上述履約保證專戶內款項暨利息：

11 1. 當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即
12 為成立；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，
13 他方支付價金之契約，當事人就標的物及其價金互相同意
14 時，買賣契約即為成立；物之出賣人，負交付其物於買受
15 人，並使其取得該物所有權之義務；買受人對於出賣人，有
16 交付約定價金及受領標的物之義務，民法第153條第1項、第
17 345條、第348條第1項、第367條定有明文。又契約當事人之
18 一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如
19 於期限內不履行時，得解除其契約，民法第254條定有明
20 文。

21 2. 另依系爭契約第7條第1項、第10條第1、3項約定：賣方擔保
22 本買賣土地產權清楚，無被他人占用等情事，如有任何被他人
23 占用情事，除本契約內另有約定外，應由賣方於買方支付
24 完稅款以前清理完畢，否則視為違約；若買方因此受有損
25 害，賣方應負完全賠償責任。買賣雙方一方如未按本契約履
26 行，即為違約，他方定7日以上期間催告仍未履行時，他方
27 得逕行解除契約，並應由違約一方負擔所有稅費。賣方若有
28 遲延給付之情形，如遲延點交土地，應賠償買方違約金，如
29 毀約不賣或有其他違約情事，買方除得解除本契約外，賣方
30 應於買方通知解約日起3日內，立即將所收款項如數返還買
31 方，並於解約日起10日內另交付以原所收款項計算之金額予

買方(本院卷第23-24頁)【買方即原告、賣方即被告】。

3. 經查，兩造訂立系爭契約，契約書面並未約定系爭土地有何應保留之地上物，或約定就占用系爭土地之地上物除拆除之方式以外應如何處理，被告並於114年3月20日依系爭契約第2條約定給付完稅款236萬元，有系爭契約、國泰世華商業銀行匯出匯款憑證影本在卷可參(本院卷第21-25、43頁)；而系爭土地經鑑界後發現系爭房屋占用部分土地，且被告迄今仍未將該占用部分拆除等事實，亦為兩造所不爭執。

4. 被告雖抗辯其出售系爭土地前已一再言明系爭房屋若有占用系爭土地，系爭房屋應予保留不拆除，並應依占用面積核算減少價金等語，並提出其與證人即仲介林青怡間土地一般委託銷售契約書、通訊軟體LINE對話截圖、錄音譯文為證(本院卷第111-115、119-121、139-144、247-291頁)；證人林青怡亦提出其與宜慶地政事務所佳里分所店長張杏敏間對話紀錄為證(本院卷第392、411-413頁)。然查：

(1)此等證據僅得推認被告於系爭契約簽約前已告知仲介需保留系爭房屋，並由仲介告知代書鑑界後系爭土地若有無法排除之占用問題(所謂無法排除之占用問題是否即指系爭房屋占用系爭土地，依該對話紀錄亦非明確)，依占用面積核算減少價金等事實，然而無法佐證原告於簽立系爭契約前確實知悉並同意此約定。

(2)被告雖提出系爭契約簽約時之監視錄影畫面截圖為證，然而該影像僅可推知被告於簽約時自包包拿出一般委託銷售契約書放在桌上，無法證明兩造當下確實就系爭房屋之處理有所特別商議或約定。

(3)再查，地政士林美伶於本院審理中證稱：我於系爭契約簽約日負責填寫契約書，簽約時被告未提到系爭土地上有房屋，只提到占用的圍牆、樹木要由被告清除，沒有約定地上物要保留，系爭契約第7條有提醒鑑界完成後，若有占用問題，被告要清除，系爭契約簽訂後鑑界是因為一般土地買賣案件都會建議申請鑑界，確認界址點及是否有占用問題，系爭契

01 約附約第11條第2項(本院卷第27頁)一般是指鑑界測量後面
02 積與登記不符，才會依單位面積找補，而非地上物占用之情
03 形等語(本院卷第360-366頁)；證人即地政士助理陳誼珊證
04 稱：沒有印象簽約時有提到系爭土地上有地上物占用的情
05 事，是鑑界後才知道系爭房屋占用系爭土地等語(本院卷第3
06 71、374頁)；證人即仲介林雲儷則證稱：我介紹時有跟原告
07 說系爭土地旁邊有平房，但未經鑑界無法確認有無越界，簽
08 約時不記得有無提到系爭土地上有地上物占用的情形，當時
09 尚未鑑界，不確定系爭房屋是否占用系爭土地，鑑界時才知道
10 等語(本院卷第379-384頁)。綜合上述證述，足認系爭契
11 約簽約時，兩造並未就系爭房屋占用系爭土地部分應予保
12 留、不需拆除乙節相互達成合意，則被告抗辯原告知悉並同
13 意系爭房屋倘有占用情形時得予保留乙節，依現存證據難認
14 有據。

15 5. 至於兩造雖於鑑界後曾商議系爭房屋及所占用土地如何處理
16 之問題，惟此越界情況為鑑界後始知悉，難以因兩造鑑界後
17 商議之過程，逆推原告於訂約時已與被告合意保留系爭房
18 屋。

19 6. 綜上，依系爭契約第7條第1項約定，系爭房屋既有占用系爭
20 土地之情事，被告即應於原告給付完稅款前清理完畢，被告
21 未予清除，則被告於114年3月26日以存證信函(本院卷第45-
22 47頁)催告被告7日內清除系爭房屋占用部分完畢，經被告於
23 同年4月7日收受而未清除，原告復於114年4月16日以存證信
24 函為解除系爭契約之意思表示(本院卷第51頁)，經被告於11
25 4年4月23日收受(均參不爭執事項(四))，則依系爭契約第10條
26 第3項約定，被告經催告後仍逾期未履行清理責任，則原告
27 所為解除契約之意思表示，於114年4月23日送達被告時發生
28 解除系爭契約之效力。

29 7. 從而，原告依系爭契約第10條第3項約定，請求被告應同意
30 原告向台新國際商業銀行建北分行領取履約保證專戶內590
31 萬元，及該帳戶內按履保銀行牌告活期存款利率計算之利息

(因價金履約保證申請書第1條第2項已詳列該專戶內利息按履保銀行牌告活期存款利率計算，故主文第1項不再贅列「按履保銀行牌告活期存款利率計算」)，應屬有據。

(二)原告請求被告應給付違約金35萬元及其利息為有理由，逾此範圍之請求，則應予駁回：

1. 當事人得約定債務人於不履行債務時，應支付違約金；又違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行債務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；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252條分別定有明文。又當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，但是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。
2. 經查，系爭契約第10條第3項約定，原告得請求被告給付原告所收款項590萬元之違約金，原告本件以其中60萬元向被告請求給付，而該約定既未約明為懲罰性違約金，應認該約定屬損害賠償總額預定性質之違約金，本院審酌原告未陳明所受損害之金額具體為何，而仲介費用依我國不動產交易實務而言，在無特別約定之情形下，仲介向買方收取金額多以成交金額百分之2為限，依本件情形約為236,000元【計算式：11,800,000元 $\times$ 2%=236,000元】，履約保證手續費依原告提出之價金履約保證申請書第2條第1項第5款約定(本院卷第33頁)，為買賣總價萬分之6計算，應為7,080元【計算式：1180萬元 $\times$ 6/10,000=7,080元】，就代書費用部分則參酌原告提出之地政士收費標準費用表(本院卷第41頁)，並考量原告因締約所付出之時間、勞力及相關費用成本，另衡酌被告本件於系爭契約訂立前，已先行告知仲介人員系爭房屋可能有占用情事且表明希望予以保留，並非全然無端惡意不履行系爭契約等情狀，綜合上列因素，本院認原告請求60萬元違約

01 金，金額尚屬過高，故認違約金應酌減為35萬元為適當。

02 (三)利息請求：就原告勝訴之35萬元違約金部分，原告併予請求
03 被告應給付自起訴狀繕本送達翌日即114年5月30日起(本院
04 卷第79頁)至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，依
05 民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條規定，亦
06 屬有據，應予准許。

07 六、綜上所述，原告依系爭契約第10條第3項約定，請求被告應
08 同意原告領取如主文第1項所示之價金及其利息，及被告應
09 給付如主文第2項所示違約金及其利息，為有理由，應予准
10 許，逾此範圍之請求(即違約金逾35萬元部分)，為無理由，
11 應予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本
13 院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
14 列，附此敘明。

15 八、本判決原告勝訴之主文第1項部分，性質上不宜為假執行，
16 依強制執行法第130條規定，須待判決確定時視為已為意思
17 表示；主文第2項部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執
18 行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保
19 金額，予以准許。至原告本件敗訴部分，該部分之請求既無
20 理由，假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

21 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

23 民事第五庭 法 官 陳郁婷

24 以上正本證明與原本無異。

25 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
26 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 12 月 15 日

28 書記官 石秉弘