

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第325號

原告 江德政

訴訟代理人 彭成桂律師

被告 祭祀公業法人桃園市邱亨元

法定代理人 邱奕德

訴訟代理人 謝聰文律師

上列當事人間請求解除契約等事件，於民國111年5月2日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰陸拾壹萬參仟貳佰零玖元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣捌拾柒萬壹仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰陸拾壹萬參仟貳佰零玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)兩造於民國110年2月3日簽立土地買賣合約書（下稱系爭契約），由原告以總價新臺幣（下同）7,685萬9,100元向被告購買坐落桃園市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），於同年3月30日約定由訴外人安新建築經理股份有限公司（下稱安新建經公司）辦理買賣價金履約保證。於同年3月31日電匯768萬5,910元存入安新建經公司所開立戶名台新商業銀行建北分行信託專戶，帳號00000-00-000000-0號之履約保證專戶（下稱系爭履保帳戶），於110年5月11日以電匯方式給付第二期價金1,537萬1,820元，故原告給付至系爭履保帳戶之價款共計2,305萬7,730元。

01 (二)原告購買系爭土地係用於興建房屋、出售，為建築容積、市
02 場時機、資金重複運用之考量，系爭契約中有特別約定「本
03 買賣標的內現有豐德路106巷道（下稱系爭巷道）部分路段
04 及排水溝渠，賣方保證非為既成道路與受管制水路，賣方應
05 於110年6月30日負責完成廢除該路段之使用及水溝（路）遷
06 移（佔用基地寬度不得超過50cm，且須加蓋並不妨礙基地完
07 整沿地界邊線）（上述改善工程費用由賣方負擔），如因上
08 述任一項無法於結案前辦理完成視同賣方違約，賣方並同意
09 無條件依違約論處」（下稱系爭特別約定事項）等語。惟被
10 告於約定期限即110年6月30日仍未依約廢除系爭巷道及遷
11 移、減縮排水溝渠，嗣於同年7月19日再以存證信函通知被
12 告解除買賣契約。被告有違約之事實，應負損害賠償責任。
13 爰依民法第259條第2款解除契約後之回復原狀、以及不當得
14 利之法律關係，請求被告協同原告領取系爭履保帳戶內價金
15 總額，由原告單獨受領。並依系爭契約第8條第1項約定，請
16 求被告賠償自約定履約期日110年6月30日之次日即110年7
17 1日起至解除契約通知送達日（110年7月20日）止，按買賣
18 總價款7,685萬9,100元萬分之2計算之違約金，共計15萬3,7
19 18元；以及依系爭契約第8條第1項、民法第226條、第256
20 條、第354條、第359條、第259條第1款、第179條之規定，
21 被告應返還原告已支付之第一期及第二期價金2,305萬7,730
22 元之同額，做為懲罰性違約金予原告等語。並聲明：1.被告
23 應同意原告向台新商業銀行建北分行領取戶名：安新建築經
24 理股份有限公司價金履約專戶、帳號：00000-00-000000-0
25 號帳戶內之款項2,305萬7,730元。2.被告應給付原告2,321
26 萬1,448元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年
27 利率5%計算之利息。3.願提供擔保請准宣告假執行。

28 二、被告則以：被告委由訴外人李進祿、東立凱企業有限公司
29 （下稱東立凱公司）辦理拆除系爭巷道內之地上建築物及廢
30 棄物清運等作業；另委由訴外人建雄土木包工業辦理系爭土
31 地原有水溝（路）遷移工程，上開工程已於110年6月30日前

履行完畢。縱認被告對於水溝遷移工程之完成有所遲延，亦非屬被告拒絕給付之情形，實難認原告受有高額懲罰性違約金額之鉅大損害。又原告主張被告應同意其領（取）回履保專戶之款項2,305萬7,730元，然原告並未交付該款項予被告，該款項並非屬被告占有或管領中，原告不得逕依民法第259條第1、2款規定請求被告回復原狀，且原告聲明第1項之請求與兩造對於系爭履保專戶之價金取回約定方式不符，被告沒有同意之義務，況該價金尚須經安新建經公司扣除作業費、手續費或仲介報酬等費用，再結算交付等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，請准被告供擔保免為假執行。

三、原告主張兩造分別於110年2月3日、同年3月30日簽立系爭契約及買賣價金履約保證申請書，約定由原告以總價7,685萬9,100元向被告買受系爭土地，而原告於110年3月31日將系爭土地買賣價金之簽約款768萬5,910元、於110年5月11日將備證款1,537萬1,820元匯至系爭履保專戶等情，業據提出系爭契約、買賣價金履約保證申請書為憑（見本院卷第17至43頁），且為被告所不爭執，是此部分之事實，堪先認定。

四、原告主張被告未依約履行系爭特別約定事項之義務，其已合法解除系爭契約，請求被告同意其領取系爭履保帳戶內價金總額2,305萬7,730元，以及給付違約金2,321萬1,448元等語，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件兩造間之爭點為：(一)被告有無違反系爭特別約定事項第2條所載之義務？原告解除契約是否合法？(二)原告請求被告同意原告自系爭履保專戶領取已給付之買賣價金2,305萬7,730元，有無理由？(三)原告請求被告給付違約金2,321萬1,448元，是否有據？茲分敘如下：

(一)被告有無違反系爭特別約定事項第2條所載之義務？原告解除契約是否合法？

1.被告有無違反系爭特別約定事項第2條所載之義務？

(1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，

01 為民事訴訟法第277條所明定。而主張積極事實之當事人應
02 負舉證責任，主張消極事實之當事人不負舉證責任，為舉證
03 責任分配之原則。本件原告主張被告就系爭特別約定事項第
04 2條所載之義務並未依約完成，為被告所否認，自應由主張
05 已依約完成廢除路段使用及水溝遷移之積極事實之被告，就
06 此一利己事實負舉證之責任。

07 (2)系爭特別約定事項第2條約定：「賣方同意，於本買賣標的
08 其上有任何地上物皆由賣方負責拆除、清運完成後點交交付
09 買方，賣方同意於110年3月3日拆除前大部分建物，並於確
10 定拆除後本案價金正式進入履約帳戶，且賣方承諾最遲於民
11 國110年6月30日前將佔用基地上之建築物拆除完成。本買賣
12 標的內現有豐德路106巷道部分路段及排水溝渠，賣方保證
13 非為既成道路與受管制之水路，賣方並負責完成廢除該路段
14 之使用及水溝（路）遷移（占用基地寬度不得超過50cm，且
15 須加蓋並不妨礙基地完整沿地界邊線）（上述改善工程費用
16 由賣方負擔），如因上述任一項無法於結案前辦理完成視同
17 賣方違約，賣方並同意無條件依違約論處…」等語（見本院
18 卷第43頁），可知被告應於110年6月30日前完成系爭土地上
19 建築物之拆除及清運，並負責完成廢除系爭巷道路段之使用
20 及水溝（路）遷移。被告雖提出李進祿所出具之收據、東立
21 凱公司所出具之收據暨請款單、建雄土木包工業所開立之統
22 一發票等件為證（見本院卷第157至167頁），惟觀諸上開東
23 立凱公司所出具之請款單明細，於110年7月1日、110年11月
24 15日尚有進行「小乖挖土」、「PC200鋼牙」、「PC200運費
25 一次」之工作事項（見本院卷第163、165頁），並未於110
26 年6月30日前完成拆除及清運工作。被告雖辯稱上開請款單
27 上所載關於「7月1日」及「11月15日」施作項目與拆除巷道
28 無關，而係現場土地之整理部分等語，然東立凱公司所出具
29 之收據上已明確記載請款項目係針對「豐田段1203地號土地
30 地上物拆除及水溝遷移整地等怪手費用」等語，並無現場系
31 爭土地其他整理費用之記載，是被告所辯並非可採。又系爭

01 土地排水溝申請廢溝或改道案，桃園市八德區公所於110年8
02 月5日進行會勘，被告於會勘時主張：「1.本案水路貫穿私
03 有地，為保持基地完整性，主張把水溝廢除…。2.願意改
04 道，但只收豐德路測水溝，應不可有市區或其他排水排入。
05 新改道寬度不應為原水溝寬度。」，八德區公所表示：「1.
06 依現況水路分布，該水路尚有上銜下接之功能，不建議地主
07 將該水路廢道處理，建議申請人請依據桃園市政府水利行政
08 科『水路遷移』規定辦理。…4.建議申請人水路廢溝或遷移
09 未申請通過前，不宜任意更改水路，…」等語，此有桃園市
10 八德區公所會勘紀錄在卷可憑（見本院卷第81、83頁），足
11 認系爭土地排水溝申請廢溝或改道案於110年8月5日仍進行
12 會勘，尚未完成廢溝或改道。綜上，可認至110年6月30日被
13 告尚未完成系爭特別約定事項。

14 2.兩造就系爭土地買賣價金7,685萬9,100元之給付方式，約定
15 分4期給付，除原告已給付之第1期（簽約款）768萬5,910
16 元、第2期（用印款）1,537萬1,820元外，尚有第3期（完稅
17 款）及第4期（尾款）未給付，此觀兩造所訂系爭契約第3條
18 第2項付款條件及方式之約定（見本院卷第19、20頁）即
19 明。又系爭特別約定事項第1條約定：「…本買賣標的現有
20 他人無權占有而興建未辦保存登記建物之房屋等建築物，應
21 由賣方負責拆除清理而將買賣標的完整全部點交買方，期限
22 不逾110年6月30日。上開事項完成後，買方始應給付第三期
23 買賣價款。」（見本院卷第43頁），可知兩造約定第3期款
24 於被告完成拆除清理系爭土地上建築物後給付，然被告並未
25 依約於110年6月30日前完成前開事項，業如前述，則被告以
26 原告未依約給付第3期完稅款及第4期尾款為由，於110年7月
27 9日寄發存證信函予原告為解除契約之意思表示而欲解除契
28 約，即難認屬合法。而被告未履行特別約定事項，經原告於
29 110年7月19日以桃園府前郵局第741號存證信函，向被告為
30 解除契約之意思表示等情，有上開存證信函影本在卷可查
31 （見本院卷第53至63頁），而被告於110年7月20日寄發桃園

01 南門郵局第276號存證信函函覆原告前開741號存證信函（見
02 本院卷第111至115頁），應認被告至遲已於110年7月20日收
03 受前開解除契約之存證信函，故系爭契約業經原告於110年7
04 月20日合法解除。

05 (二)原告請求被告同意原告自系爭履保帳戶領取已給付之買賣價
06 金2,305萬7,730元，有無理由？

07 兩造所簽立之買賣價金履約保證申請書第3條第1項、第4條
08 第1項、第3項、第6條第1項、第5項分別約定：「甲方（即
09 原告）依土地買賣合約應存匯入履約保證專戶內之價金，…
10 各期款項甲方皆應自行確認已依約存匯入履保專戶即下列
11 『本案專屬繳款帳號』，並保留存匯款等相關單據以茲憑
12 證…『本案專屬繳款帳號』如下…銀行別：台新銀行建北分
13 行。帳號：00000-00-000000-0履保專戶戶名：安新建築經
14 理股份有限公司價金履約保證專戶」、「甲乙雙方同意安新
15 建經得依三方履約結果及相關約定，逕由第三條第一項之履
16 保專戶中代為支付下列款項：一、乙方於過戶時所生之相關
17 稅費：…二、清償買賣標的原抵押貸款（包括但不限於金融
18 機構之貸款）取得清償證明所需之款項：…三、甲乙方應給
19 付丙方之仲介服務報酬…四、甲乙雙方應負擔之保證手續費
20 及其他依承辦地政士所提供之價金履約保證動用專戶款項協
21 議書或出款通知單等書面所指示應付或動支款項，惟安新建
22 經有最終決定履保專戶應付或動支之權利。…。除第一項支
23 出款項外，甲乙雙方不得要求提領履保專戶內之價金。
24 …」、「乙方（即被告）若未能依約履行，經甲方以書面催
25 告履約後仍未履行，方再以書面通知解除契約、要求返還已
26 付價金，並以書面通知安新建經時，由安新建經定七日以上
27 期限催告乙方起訴，若乙方未能於期限內起訴者，安新建經
28 即將履保專戶內之買賣價金餘額扣除甲方應付之相關費用結
29 算後返還予甲方…。若乙方於期限內起訴，則專戶款項暫予
30 保留並以確定判決結果做為價款撥付之依據。」、「安新建
31 經履行本條第一、二項保證責任前，若有關買賣之爭議已進

01 入民事訴訟程序，則應以確定判決或法院和解筆錄作為安新
02 建經履行保證責任之依據。」等語（見本院卷第35、37
03 頁），足見買受人匯入或存入於專戶內之買賣價金，雖屬被
04 告業已受領之款項，但在安新建經公司就雙方履約之結果認
05 定並依上開契約第4條第1項扣除相關費用前，兩造均不得要
06 求提領，可知該專戶內之價金並非買賣雙方任一方得以自由
07 支配利用，而係由安新建經公司所支配，本件安新建經公司
08 須於法院判決結果後結算相關費用，始由安新建經公司指示
09 台新商業銀行撥付餘款，自非被告同意原告即可領取該專戶
10 內全部價金，被告並無同意原告領取專戶價金之權利或義
11 務，即無從同意之。是本件原告雖合法解除系爭契約，被告
12 依系爭契約第8條第1項、民法第259條規定第1款規定負有回
13 復原狀之義務，惟被告無從同意原告領取專戶內價金，原告
14 卻請求被告應為同意領取專戶全部價金之行為，即非有據。
15 同理，被告無從同意原告領取專戶內價金，則原告依民法第
16 226條、第256條、第359條、第179條請求被告同意原告領取
17 專戶全部價金，亦顯屬無理由，茲不贅述。

18 (三)原告依系爭契約第8條第1項約定請求被告給付違約金2,321
19 萬1,448元，是否有據？

20 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
21 賠償總額。但約定如債務人不於適當時期，或不依適當方法
22 履行債務時，即須支付違約金者，債權人於債務人不履行
23 時，除違約金外，並得請求履行或不履行之損害賠償，民法
24 第250條第2項定有明文。是違約金有賠償性違約金及懲罰性
25 違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所
26 生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債
27 權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支
28 付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當
29 事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之（最高
30 法院86年度台上字第1620號判決意旨參照）。又違約金債
31 權，於有約定之違約情事時即已發生，不因契約解除而隨同

消滅（最高法院61年台上字第2922號判例意旨參照）。未按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第228條定有明文，而該條所謂約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；且法院酌減之數額是否相當，仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害等情形，以為酌定之標準。

2. 本件系爭契約第8條第1項約明：「賣方若未依本約履行各項義務，每逾一日賣方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予買方（自逾期日起至完成給付日止）…。經買方書面通知限期催告（至少七日）仍不履行時，買方得另以書面通知解除本買賣合約，賣方應返還買方已支付價金，並同意按買方以支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付買方。」（見本院卷第25、27頁），核為兩造關於債務人於債務不履行時應支付之違約金約定，且依其文義記載，其前段約定之違約金屬損害賠償總額預定性質之違約金，後段則屬懲罰性違約金。而被告未依約履行系爭特別約定事項，原告已於110年7月20日解除系爭契約，則其依系爭契約第8條第1項前段之約定，請求被告給付自110年7月1日起至同年月20日止20日期間，按每日依兩造約定之買賣總價款7,685萬9,100元之萬分之2計算之違約金30萬7,436元【計算式：7,685萬9,100元 $\times$ （2/10000） $\times$ 20＝30萬7,436元，元以下四捨五入】（就此部分違約金請求原告於起訴狀中載明按買賣總價款7,685萬9,100元萬分之二計算，惟金額卻誤載為15萬3,718元），即屬有據。而被告如依約於110年6月30日完成地上物拆除暨清運、廢除系爭巷道路段使用及水溝遷移，並將系爭土地點交原告，原告可取得之利益即為系爭土地之占有及使用，是被告未依約履行其義務，原告因此所受損害即為自110年7月1日起至系爭契約解除前不能占有、使用系爭土地之預期利益。再審酌原告得享有該利益係以支付買賣價金為對價，則被告依系爭契約第8條第1項約定，就其未履行交付系爭土地義務之日數支付以每日按買賣總價款萬分之2計算之違約

01 金，換算原告已付價金之週年利率為7.3%【計算式：(2/1
02 0000) × 365 × 100% = 7.3%】，較之一般交易利息難認有顯
03 然過高之情形，況此項違約金屬損害賠償總額預定性質，而
04 預期利益之損害金額應為若干，客觀上其舉證本屬不易，被
05 告復未能提出其他事證，以資證明此項約定之違約金額過高
06 而顯失公平，故不應酌減。又原告依系爭契約第8條第1項後
07 段之約定，請求被告給付按已支付價金總額之同額計算之懲
08 罰性違約金2,305萬7,730元，惟該項違約金支付目的當在制
09 裁被告之債務不履行，而非藉以達到強制被告履行契約債
10 務。爰審酌系爭契約自110年2月3日成立至同年7月20日解除
11 之日止，歷時僅約5月餘，考量社會經濟狀況及平衡買賣雙
12 方利益等情，堪認原告請求被告賠償已支付之價金2,305萬
13 7,730元同額之違約金，顯屬過高。本院審酌上情，認原告
14 得請求之違約金數額，應核減為按原告已付價金10%計算之
15 金額即230萬5,773元【計算式：2,305萬7,730元 × 10% = 230
16 萬5,773元】，即可達制裁被告上開違約情節之目的，應為
17 合理適當，是原告於此範圍內請求被告給付違約金，始屬允
18 當，逾此部分之請求即非正當。

19 3. 再按民法第252條規定之違約金酌減，應待法院為酌減違約
20 金之裁判，始生形成效力。故當事人（債權人）在法院為酌
21 減前，並無返還違約金之義務，必於法院為酌減裁判之法律
22 效果形成後，請求權一方（債務人）之請求權始確定發生，
23 而有因債權人給付遲延另須支付遲延利息問題（最高法院10
24 5年度台上字第2378號判決意旨參照）。是原告請求上開違
25 約金261萬3,209元（計算式：30萬7,436元 + 230萬5,773元
26 = 261萬3,209元）之遲延利息，應自本判決確定翌日起算，
27 併予敘明。

28 五、綜上所述，原告依系爭契約第8條第1項之約定，請求被告給
29 付261萬3,209元及本判決確定翌日起至清償日止，按週年利
30 率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求為
31 無理由，應予駁回。又兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免

01 為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定相當
02 之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失
03 所依據，應予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所舉證
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 111 年 5 月 13 日
09 民事第二庭 法 官 李麗珍

10 以上正本係照原本作成。

11 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。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 111 年 5 月 13 日
14 書記官 謝伊婕