臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2406號

原　　告
即反訴被告　吳淑濱
訴訟代理人　郭志偉律師
複 代 理人　魏意庭律師
被　　告
即反訴原告　張林素女
訴訟代理人　王世平律師
複 代 理人　楊偉奇律師（已解除委任）
被　　告　僑馥建築經理股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　彭慶
訴訟代理人　林晉丞
　　鄭亨偉

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國112年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、本訴訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告應同意反訴原告向僑馥建築經理股份有限公司領取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財產專戶、帳號00000-000000000號之帳戶內新臺幣30萬元，並應給付反訴原告自民國110年10月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、本判決第三項得假執行，但反訴被告如以新臺幣30萬元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

五、反訴訴訟費用由反訴被告負擔十分之二，其餘由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。本件原告起訴主張其與被告張林素女於民國110年7月4日簽立之土地買賣契約書，因被告張林素女未依約履行契約內容，原告業已解除契約，請求被告張林素女返還已支付部分之土地價款及懲罰性違約金，經被告張林素女否認並於本案審理中提起反訴，主張原告即反訴被告未依約給付其餘土地價款，請求原告即反訴被告給付懲罰性違約金等語，經核本訴被告張林素女所提反訴標的與本訴之標的及防禦方法有牽連關係，應予准許。

乙、實體部分：

壹、本訴部分：

一、原告主張：伊為興建房屋，於110年7月4日向被告張林素女購買其所有之坐落桃園是觀音區大同段1210地號土地（下稱系爭土地），兩造間分別訂有土地買賣契約書（下稱系爭契約）及不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系爭履保申請書），約定總價金為新臺幣（下同）450萬元，伊已依約將第一期款150萬元存入被告僑馥建築經理股份有限公司（下稱被告僑馥公司）不動產價金履約保證專戶（中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶、帳號：00000000000000，下稱系爭專戶），依系爭契約第6條第5項約定（下稱系

爭約定），系爭土地如需被告張林素女或他人出具土地使用同意書始可興建房屋申請建造時，被告張林素女須提供該同意書予伊。嗣伊發現須系爭土地之鄰地即桃園市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭鄰地）出具同意書，方可申請建築執照、使用執照時，縱認於行政程序上得免附他人之土地使用同意書，然伊於測量時竟遭系爭鄰地所有權人攔阻，系爭約定即係為避免有此情況而特約，於法律上及事實上之障礙皆然，被告張林素女亦明知伊係為建屋而買受系爭土地，蓋系爭約定除為申請建築執照及使用執照外，於水、電、瓦斯等民生必需管線埋設時，亦需有鄰地使用同意書方得申請，甚係為免於埋設管線等施工時遭鄰地所有權人攔阻徒生爭執。綜上，伊確有鄰地所有權人土地使用同意書之需要，系爭土地始能申請建築執照及指定建築線，伊旋即請被告張林素女配合出具同意書，惟經伊多次催告被告張林素女均拒絕履行，其違反系爭約定，伊遂於110年10月18日發函向其解除系爭契約。另依系爭契約第8條第3項約定，被告張林素女於解約後除喪失收受價金權利外，更應支付懲罰性違約金，從而爰依系爭履保申請書第5條第8項、系爭契約第8條第3項等約定及民法第259條第1款規定，請求被告等2人返還系爭專戶內之價金150萬元，及被告張林素女給付違約金150萬元，並聲明：㈠被告張林素女應給付原告150萬元，及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。前開金額應由被告僑馥建築經理股份有限公司於中國信託商業銀行股份有限公司所設買賣價金存匯專戶戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶、專屬帳號：00000000000000撥付。㈡被告張林素女應給付原告150萬元，及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。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告部分：

㈠被告張林素女則以：系爭鄰地之土地使用分區為道路用地，屬公共設施用地，且為都市計畫道路而非私設道路，依內政

部訂定之未完成道路闢建之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則第2條第3項及說明欄第3點，均可知系爭土地於指定建築線或申請建築執照時均免付土地所有權人之土地使用同意書，是系爭土地申請建築線、建築執照及使用執照時，均無出具鄰地土地使用同意書之必要，原告縱因測量、埋管施工等原因需出入他人鄰地，亦屬私權範圍應自行協調處理，無從以與訴外人未發生之私權關係而為本件之抗辯，且縱有土地使用同意書，原告事實上仍有可能於施工時遭他人攔阻，是系爭約定應係指於法律上有需要時，伊始有提出土地同意書之必要。又依系爭契約第12條第3項約定，系爭土地之建築線申請應由原告負擔，且桃園市建築管理處自治條例第17條規定所列之資料亦僅原告始得提供，是原告怠於依約申請建築線，致其購地建屋之目的不達，並藉詞解除契約顯無理由，原告解除系爭契約不合法等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，被告願供擔保，請准免為假執行。

㈡被告僑馥公司則以：伊因辦理原告與被告張林素女間不動產買賣價金履約保證業務，而受其雙方委任為付款中間人，系爭契約簽訂後，原告與被告張林素女確有土地使用同意及建築線申請等爭議，惟該爭議伊無從認證，依系爭履保聲請書第3條第4項、第5條第8項約定，若買賣爭議已進入司法程序，除有法院確定判決為據，伊應暫停專戶價金之撥付，是伊僅係依約履行保證責任。另依系爭履保聲請書第8條第4項前段約定，若因爭議致專戶價金無法撥付時，於爭議釐清前應依專戶銀行公告之活期存款利率計息，不適用法定利率，又該專戶之銀行即中國信託商業銀行所公告之活期存款年利率為0.27%，是若認被告張林素女應於專戶給付原告150萬元，則依上開約定原告請求逾之年利率0.27%部分之利息應屬無據等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：依系爭契約第3條第2項、第12條第4項約

定，系爭土地之買賣價金分為三期，兩造於110年7月4日簽約後，反訴被告並已支付第一期款150萬元，而第二期繳款時間為同年9月30日，約定近3個月後給付已屬過寬，故兩造約定第二期款應於建築線申請完竣後三日內匯入，亦即若反訴被告於同年9月30日以前已申請建築線完竣，即應於三日內付款。復依系爭契約第3條第4項約定，反訴被告若延遲給付價金，每逾一日應給付伊遲延價金萬分之二計算之違約金，且逾十日仍未配合給付該遲延價金，經伊定期間催告仍不履行時，伊有權解除契約。本件反訴被告遲未申請建築線，亦未於110年9月30日依約給付價金，伊於110年10月13日以律師函催告反訴被告履行未果，僅得於同年月23日再度以律師函表明解除系爭契約。又依系爭契約第8條第2項約定，反訴被告若有違約情事經伊合法解除契約，反訴被告已支付之價金應交付伊沒收作為懲罰性違約金；同條第6項約定，系爭契約若因違約情事致解除，即由僑馥公司依認證之結果將專戶價金結算相關費用後之餘額返還反訴被告或交付伊沒收。系爭契約因反訴被告違約，故經伊依約解除已如前述，是反訴被告匯入專戶之150萬元自應由伊沒收作為懲罰性違約金。另反訴被告僅係購地人頭，其背後乃具有經濟實力之金主，購地前後均已做過成本風險評估，惟其於系爭契約簽訂後竟恣意發函興訴，反觀伊一家人自簽約前即已開始幫忙處理，簽約後亦付費測量、鑑界、整地及清運，於110年7月間驟遭反訴被告發函後，更勞心勞力四處奔波尋求律師諮詢協助，然事隔一年後竟仍遭起訴，前後實已所費不貲，是因反訴被告違約而由伊沒收之懲罰性違約金應無適用酌減之餘地，爰依系爭契約第8條第2項、第6項約定，請求反訴被告給付違約金，並聲明：反訴被告應同意反訴原告向僑馥建築經理股份有限公司領取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財產專戶、帳號00000-000000000號之帳戶內150萬元，並應給付反訴原告自110年10月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

息。

二、反訴被告則以：伊否認有遲延給付之行為，反訴原告據此主張解除契約已屬無據，況系爭契約已因反訴原告未依約提供鄰地土地使用同意書經伊解除，反訴原告自無再次解約之可能，是反訴原告依系爭契約第8條第2項請求給付違約金顯無理由。縱認反訴原告有權請求違約金，然反訴原告於本案並未受到任何損害，150萬元之懲罰性違約金顯屬過高，依民法第252條規定，應由法院酌減至7萬5,000元，即150萬元以年利率5%計算，方為適當等語，資為抗辯，並聲明：㈠反訴原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

參、本院之判斷：

一、本訴部分：

原告主張其為興建房屋，於110年7月4日向被告張林素女購買系爭土地，其已依約將第一期款150萬元存入系爭專戶，依系爭契約第6條第5項約定，系爭土地如需被告張林素女或他人出具土地使用同意書始可興建房屋申請建造時，被告張林素女須提供該同意書予其等情，業據原告提出系爭契約及系爭履保申請書等為據（卷9-19），且為兩造所不爭執，此部分事實，應堪屬實。至原告主張被告張林素女拒絕提供系爭鄰地之土地使用同意書，而違反系爭契約第6條第5項約定，依律師函解除系爭契約，並依系爭履保申請書第5條第8項、系爭契約第8條第3項等約定及民法第259條第1款規定，請求被告等2人返還系爭專戶內之價金150萬元，及被告張林素女給付違約金150萬元等節，則為被告等2人所否認，並以前詞置辯。是本件應審究被告張林素女是違反系爭契約第6條第5項約定？若有，原告請求被告等2人返還系爭專戶內之價金150萬元，及被告張林素女給付違約金150萬元，是否有理由？

㈠按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。復按民事訴訟如係由原告主張

權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年渝上字第917號判例意旨參照）。再按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文；復按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年渝上字第1118號判例意旨參照）。

㈡查，觀諸兩造簽立系爭契約第6條第5項約定內容，「本件買賣標的是建地時，如需乙方（即被告）或他人出具土地使用同意書始可興建房屋申請建照時，乙方須提供該同意書予甲方（即原告），乙方保證本約標的物非屬建管單位已套繪管制之法定空地，亦未曾申請建築執照或指定建築線。」，此有系爭契約附卷可佐（卷11），堪認系爭土地需鄰地所有人出具土地使用同意書，方可興建房屋申請建照時，被告張林素女才負有提供土地使用同意書予原告之義務。又本院發函予桃園市政府建築管理處，詢問系爭土地申請建築執照及指定建築線時，是否須取得鄰地或系爭鄰地土地所有權人出具之土地使用同意書？經桃園市政府建築管理處函覆【經查本市○○區○○段0000地號土地為都市土地範圍，土地使用分區為商業區，並鄰接都市計畫道路，依內政部營建署98.06.17.營署建管字第0980036249號函示（略以）：『…。二、建築基地鄰接經都市計畫發布為道路預定地之他人私有土地，申請建築許可疑義乙案，本部71年9月21日台內營字第101857號函釋：「按建築基地鄰接之都市計畫道路尚未開闢，合於都市計畫法第17條第2項但書之規定者，得由主管機關指定建築線，准予建築。至申請建造執照應檢附證件，建築法第30條、第31條、第32條亦為明定，得免檢附該鄰地所有人之土地使用同意書。」已有明示，請據以認定辦理。』】，此有桃園市政府建築管理處111年12月13日桃建

照字第1110099708號函可考（卷83-85），另桃園市政府建築管理處復函覆本院「……挖掘鄰地非法所訂審查項目，亦非申請使用執照應具備之文件。」，此有桃園市政府建築管理處112年2月8日桃建照字第1120008580號函可考（卷157），堪認系爭土地於興建房屋申請建照時，無須檢附鄰地所有人之土地使用同意書，是原告以被告張林素女未提供系爭鄰地土地所有權人之土地使用同意書，而有違反系爭契約第6條第5項之約定，自屬無據。

㈢至原告另主張除申請建築執照外，如需鄰地使用同意書始得申請水、電、瓦斯等民生必需管線埋設，被告張林素女亦需提供鄰地使用同意書後，方得申請，甚係為免於埋設管線等施工時遭鄰地所有權人攔阻徒生爭執等情，惟系爭契約第6條第5項係約定系爭土地興建房屋申請建照時，被告張林素女方有提供該鄰地使用同意書之義務，並未包含申請水、電、瓦斯等民生必需管線埋設，是原告上開主張，顯屬無據。

㈣從而，系爭土地於興建房屋申請建照時，無須檢附鄰地所有權人之土地使用同意書，是原告以被告張林素女未提供系爭鄰地土地所有權人之土地使用同意書，違反系爭契約第6條第5項之約定，而解除系爭契約，難認合法，是其依系爭履保申請書第5條第8項、系爭契約第8條第3項等約定及民法第259條第1款規定，請求被告等2人返還系爭專戶內之價金150萬元，及被告張林素女給付違約金150萬元，均屬無據。

二、反訴部分：

㈠按契約當事人之一方因他方遲延給付而定期催告其履行時，同時表明如於期限內不履行，契約即解除，係附有停止條件之解除契約之意思表示，如他方當事人未依限履行，則條件成就，即發生解除契約之效力，無須另為解除契約之意思表示（最高法院87年度台上字第564號裁定意旨）。經查，系爭契約第3條第2項約定，反訴被告最遲應於110年9月30日將第二期款150萬元匯入系爭專戶，另同條第4項則約定反訴被

告如有遲延給付價金之情事，若逾10日仍未配合給付該遲延價金，再經反訴原告定期間催告仍不履行時，反訴原告有權解除系爭契約（卷9）。而本件反訴被告於第二期款清償期屆至（110年9月30日）後未給付價金而陷於遲延給付，復再逾10日仍未給付價金，經反訴原告於110年10月13日，以普立邦法律事務所函定期催告反訴被告應於函到後7日內給付第二期款項，如逾期未履行，將依約解除系爭契約，並經反訴被告於110年10月14日收受上開律師函，嗣經反訴原告於110年10月23日，以普立邦法律事務所函，表示反訴被告未依約給付第二期價金，作為解除契約之意思表示，經反訴被告於110年10月26日收受上開律師函，此有上開律師函及中華郵政掛號郵件收執回執等在卷可考（卷135-141），是反訴被告仍未於期限內履行付款義務，揆諸前開說明，解除契約意思表示之條件已成就，系爭契約自經反訴原告合法解除。

㈡次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本文著有明文。當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高情事，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任(最高法院111年度台上字第319號判決參照)。再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。再按違約金之約定，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之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益等情形予以酌減。倘違約金屬懲罰性質者，並

應參酌債務人違約之情狀以為判斷，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，並得依民法第231條、第233條規定，請求債務人賠償因遲延而生之損害、給付遲延利息(最高法院110年度台上字第2810號判決參照)。查：

1.依系爭契約第8條第2項約定「本約簽訂後，甲方（即反訴被告）若有違約情事經乙方（即反訴原告）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。」（卷13），系爭契約既經反訴原告合法解除，反訴原告自得依前開約定沒收反訴被告已給付之價金，作為懲罰性違約金。

2.至反訴被告抗辯反訴原告於本案並未受到任何損害，150萬元之懲罰性違約金顯屬過高，依民法第252條規定，應由法院酌減至7萬5,000元等情。查本件違約金係屬懲罰性質，惟依系爭契約第8條第2項約定，債務人之履約程度即給付價金愈低，其應負擔之違約金愈低，履約程度愈高，反而應負擔較高之違約金，顯然有失衡平。兩造約定系爭房地之買賣價金為450萬元，上開反訴原告得沒收之違約金為150萬元，該數額佔系爭契約價金高達33%，顯有比例過高之虞。則本院綜合上情，暨依履約過程、及兩造於110年7月4日簽立系爭契約，並於110年10月23日經反訴原告合法解除契約之時間成本等情，反訴原告沒收反訴被告150萬元價金顯然過苛，復斟酌兩造社會經濟地位及其他一切狀況，爰認懲罰性違約金應酌減至30萬元，方屬適當。

㈢又依系爭契約第8條第6項約定「本約簽訂後，若係違約情事致解除本約，由僑馥建經將專戶價金結算相關費用後之餘額，依本約之約定交付乙方沒收。」（卷13），是反訴原告請求反訴被告應同意反訴原告向僑馥建築經理股份有限公司領取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財產專戶、帳號00000-000000000號之帳戶內30萬元，並應給付反訴原告自110年10月27日（反訴原告先以律師函催告反訴被告若未履行給付第2期款，其將依

約解除系爭契約，並沒收第一期價金作為懲罰性違約金，嗣反訴被告未履行，再經反訴原告以律師函解除契約，此函經反訴被告於110年10月26日收受，說明及出處均同上）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。

肆、綜上所述，原告依系爭履保申請書第5條第8項、系爭契約第8條第3項等約定及民法第259條第1款規定請求如本訴聲明所示，均無理由，應予駁回。另反訴原告依系爭契約第8條第2項、第6項約定，請求反訴被告應同意反訴原告向僑馥建築經理股份有限公司領取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財產專戶、帳號00000-000000000號之帳戶內30萬元，並應給付反訴原告自110年10月27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，自屬無據，應予駁回。

伍、本訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予以駁回。另本件反訴原告勝訴部分，所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職權宣告假執行，民事訴訟法第389 條第1項第5 款定有明文，是反訴被告應給付之金額未逾50萬元，揆諸前開之規定，本院爰依職權宣告假執行，並依反訴被告之聲請，酌定反訴被告供所定金額之擔保後，得免為假執行。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　11　　日

民事第二庭　法　官　紀榮泰

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（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　　112　　年　　5　　月　　11　　日

書記官　郭力瑜