

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第118號

原告 元木開發有限公司

法定代理人 陳國珍

訴訟代理人 耿依安律師

被告 陳品臻

上列當事人間請求沒收買賣價金事件，本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新台幣945,000元，及自民國113年1月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔70%，餘由原告負擔。

四、本判決第1項於原告以新臺幣315,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣945,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造前經訴外人中信房屋仲介股份有限公司（下稱中信房屋）中壢新生加盟店居間，由被告於民國112年8月27日向原告買受門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄00○00號建物及其坐落土地、門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00弄00號建物及土地持分（下合稱系爭房地），約定總價新臺幣（下同）1,350萬元，兩造並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約）、房屋交易安全契約書（下稱系爭

交易安全契約），被告於112年9月8日將第一期款135萬元匯入中信房屋房屋交易安全專戶（下稱系爭專戶），依系爭契約約定第2期款115萬元由被告於土地增值稅單核下3日內連同應繳納之契稅存入系爭專戶，第3期尾款1,100萬元由被告向金融機構貸款核撥後支付，並定於112年10月27日點交系爭房地。嗣被告未依約給付第2、3期款項合計1,215萬元，經原告於112年11月10日以存證信函（下稱第一封信函）催告被告繳納餘款1,215萬元，被告於112年11月18日收受後未清償，原告再於112年11月24日以存證信函（下稱第二封信函）催告被告若於3日內未清償即解除系爭契約，嗣該函因招領逾期而退件，迄今被告仍未清償，故系爭契約已解除，復以起訴狀繕本送達向被告為解除系爭契約之意思表示，爰依系爭契約第11條第2款約定，沒收被告匯入系爭專戶內之135萬元作為違約賠償等語。並聲明：(一)被告應給付原告135萬元，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。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀，作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)原告於112年8月27日與被告簽訂系爭契約，約定由被告以總價1,350元萬元買受系爭房地，而被告已給付第一期款項135萬元，土地增值稅單核下後3日內被告未給付第2期價金115萬元，另尾款1,100萬元亦因被告向銀行貸款未獲核貸而未給付，嗣經原告以第一封信函催告被告繳納餘款1,215萬元未果，再以第二封信函催告被告若於3日內未清償即解除系爭契約，後又以起訴狀繕本送達向被告為解除系爭契約之意思表示等事實，業據原告提出系爭契約、系爭交易安全契約、第一、二封信函、律師函、雙掛號郵件回執、逾期未領之信函封面等件影本為證（本院卷第15至49頁）；而被告已於相當時期受合法通知，卻未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1

項之規定，視同自認，堪信原告主張之上開事實為真實。

(二)按依系爭契約第11條（違約處理）第2款約定：甲方（按：即被告）除因不可抗力之事由外，若有可歸責甲方之事由，致違反本契約書所定各項義務之履行日期約定時，應負遲延責任，每逾一日（自逾期日起算至完全給付日止）甲方應按該期未履行支付價款千分之一計算違約金予乙方（按：即原告），並應於補繳價款時一併繳清。若經乙方依系爭交易安全契約約定之方式催告期滿而甲方仍不履約者，乙方得解除本契約並沒收甲方已支付之價款作為違約賠償；第13條（通信送達地址）約定：甲、乙雙方之通訊地址，以本契約書所記載為準，一方有變更時，應即以書面通知他方，如因拒收、逾期無人招領或地址變更致無法送達遭退回時，他方均視為已受通知，發生送達之效力，其送達日期以郵局第一次投遞之郵戳日為準（本院卷第23頁）。又系爭交易安全契約第8條（通知、催告與文件之送達方式及地點）約定：一、甲（按：即被告）、乙（按：即原告）、丙（按：即中國信託商業銀行）、丁（按：即中信房屋）四方之送達地址以本契約或系爭契約所載為準，對任一方之通知、催告與文件送達應以郵局之雙掛號信函為之。二、依本契約或系爭契約所載地址寄送者，如無法送達或因拒收、逾期無人招領遭退回時，均視為該一方已受合法通知，任一方之送達地址如有變更應即以書面通知其他各方，如未為告知，他方將有關文書於向本契約書或系爭契約所載地址發出後，經通常之郵遞期間視為到達。三、任一方之送達地址如有變更應即以書面通知其他各方，於其通知達到他方前仍適用前二項約定（本院卷第33頁）。本件原告將第一封信函寄送至被告在系爭契約買方欄位留存之地址（即桃園市○○區○○路○段000巷00號），被告於112年11月18日收受，原告再以第二封信函寄送同一地址，嗣該函於112年11月27日、112年11月28日2次招領，後因招領逾期而退件（本院卷第25、43、49頁），原告既依系爭契約所載被告之地址為限期履行之催告，依上開

約定，視為被告已受合法通知，惟迄今仍未支付買賣價款，而陷於給付遲延，原告依系爭契約第11條第2款約定，以起訴狀繕本送達向被告為解除系爭契約之意思表示，並請求被告應給付違約金，即屬有據。

(三)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。至於違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異，最高法院82年度台上字第2529號、86年度台上字第1084號判決意旨參照。又被告所應付之違約金，依系爭契約第11條第2款文義既無懲罰性質之約定，依民法第250條第2項規定，應具有損害賠償總額預定性質。本院審酌本件係因被告不履行債務，致原告受有被告未依約給付第2、3期款項之利息損失，另再依內政部編印之「成屋買賣契約書範本」第11條「違約罰則」約定，賣方因買方違約，得解除契約並沒收已付價款充作違約金，但該沒收之已付價款以不超過房地總價款15%為限，而此範本堪認係主管機關依現今社會經濟狀況就不動產買賣所定之一般通案參考標準，又被告已履行契約一部分，非自始存有拒絕履約之惡意，乃因申請貸款未過致無法履約，違約情節非屬重大等情，依系爭契約第11條第2款計算之違約金135萬元顯然過高，應予核減為按系爭契約買賣總價金之7%計算即945,000元（1,350萬元×7%=945,000元），較為公允。則原告依系爭契約第11條第2款之約定，請求被告給付違約金在945,000元範圍內，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，即非有據，應不予准許。

四、從而，原告依系爭契約第11條第2款之約定，請求被告給付945,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年1月19日（本院卷第69頁）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。另本件原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，就原告勝

01 訴部分核屬有據，爰酌定相當之擔保金額准許假執行，而被
02 告未陳明願供擔保准予免為假執行，亦依職權酌定相當金額
03 得免為假執行。至於原告敗訴之部分，其假執行之聲請即失
04 所附麗，應併與駁回。

05 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 113 年 3 月 12 日
07 民事第一庭 法 官 呂如琦

08 正本係照原本作成。

09 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。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 3 月 13 日
12 書記官 楊晟佑