

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1286號

原告 簡楚芸

訴訟代理人 陳建瑜律師

李劭瑩律師

被告 梁恩綾

梁斯棋

共同

訴訟代理人 夏元一律師

被告 僑馥建築經理股份有限公司

法定代理人 林憲光

訴訟代理人 林晉丞

上列當事人間解除契約事件，本院於民國114年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告梁恩綾、梁斯棋應將門牌號碼桃園市○○區○○○路○段00號2樓房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告梁恩綾應同意原告向被告僑馥建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（銀行別：中國信託銀行營業部，戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，專屬帳號：00000000000000號）內新臺幣150萬元及其利息。

三、被告梁恩綾應給付原告新臺幣14,000元及自民國113年11月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告梁恩綾、梁斯棋負擔30%，餘由被告梁恩綾負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣21萬元為被告梁恩綾、梁斯棋

01 供擔保後，得假執行；但被告梁恩綾、梁斯棋如以新臺幣62
02 2,300元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 七、本判決第三項於原告以新臺幣5,000元為被告梁恩綾供擔保
04 後，得假執行；但被告梁恩綾如以新臺幣14,000元為原告預
05 供擔保，得免為假執行。

06 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 一、被告僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥建經）之法定代
10 理人於訴訟中變更為林憲光（本院卷第97頁），林憲光並聲
11 明承受訴訟（本院卷第93頁），合於民事訴訟法第175條第1
12 項，先予敘明。

13 二、原告起訴時原聲明被告梁恩綾、梁斯棋應將桃園市○○區○
14 ○○路○段00號2樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地
15 （下合稱系爭房地）返還予原告，並應給付原告違約金新臺
16 幣（下同）14,000元暨利息，以及被告應給付150萬元暨利
17 息，其中任一被告給付者，其他被告於給付範圍內免除給付
18 義務，嗣經數次變動（本院卷第153、185頁），最後聲明如
19 後開訴之聲明所示，經核均係基於原告主張已解除與被告梁
20 恩綾、梁斯棋間系爭房地買賣契約之同一基礎事實，合於民
21 事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准予。

22 貳、實體方面：

23 一、原告主張：

24 (一)被告梁斯棋以其女即被告梁恩綾名義於民國112年9月18日向
25 原告購買系爭房地，並簽訂買賣契約（下稱系爭契約），約
26 定買賣價金新臺幣（下同）1,730萬元，且由被告僑馥建經
27 辦理履約保證。詎被告梁斯棋、梁恩綾遲延給付買賣價金
28 （依約定於113年3月25日前合計應給付350萬元，然其等僅
29 給付150萬元），經原告於113年4月10日定期催告其等給付
30 未獲置理，故原告已於113年4月26日以存證信函向被告解除
31 系爭契約。

01 (二)爰依系爭契約第5條第3項約定請求被告梁斯棋、梁恩綾給付
02 逾期違約金14,000元，及依系爭契約第10條第2項約定沒收
03 被告梁斯棋、梁恩綾已付價金150萬元作為懲罰性違約金，
04 及依不動產買賣價金履約保證申請書（下稱履保申請書）第
05 3條第1項約定，請求被告同意原告領取履約保證專戶內價金
06 150萬元及其利息，暨依民法第767條、第455條規定，請求
07 被告梁斯棋、梁恩綾返還系爭房屋予原告。

08 (三)並聲明：

- 09 1.被告梁恩綾、梁斯棋應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。
- 10 2.被告應同意原告領取履約保證專戶（銀行別：中國信託銀
11 行營業部，戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信
12 託財產專戶，專屬帳號：000000000000000號，下稱履約保
13 證專戶）內150萬元及其利息。
- 14 3.被告梁恩綾、梁斯棋應給付原告14,000元及自起訴狀繕本
15 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 16 4.願供擔保請准宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)被告梁恩綾、梁斯棋：系爭房屋因113年4月3日地震而發生
19 嚴重毀損不堪修復情形，被告梁恩綾已於113年4月24日以律
20 師函向原告解除系爭契約，且系爭契約有約定買賣雙方另成
21 立定期租賃契約至113年11月30日，縱使租賃契約已屆至，
22 然原告直至114年2月仍有收受被告梁斯棋給付之租金，應認
23 原告與被告梁恩綾及梁斯棋就系爭房地有不定期租賃契約存
24 在。縱認原告解約合法，原告沒收之違約金過高，應予酌減
25 等語置辯。

26 (二)被告僑馥建經：系爭房地之買賣爭議已由本案審理中，僑馥
27 建經將買方匯入之價金150萬元保留在履約保證專戶內，係
28 依約履行保證責任，且依履保申請書第8條第1項規定，履約
29 保證費及地政士費應自原告及被告梁恩綾可得領取之價金中
30 各自扣除等語置辯。

31 (三)均聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判

01 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、得心證之理由：

03 (一)原告已合法解除系爭契約。

- 04 1.依系爭契約之記載，買方即甲方為被告梁恩綾，並由被告
05 梁斯棋代理，賣方即乙方為原告（本院卷第25頁），故系
06 爭契約之法律關係存在於原告與被告梁恩綾間，合先說
07 明。原告主張被告梁斯棋是以自己為買受人之意思簽約云
08 云，與系爭契約上被告梁斯棋在自己姓名旁簽「代」字之
09 文義不符，並不可採。
- 10 2.依系爭契約約定第1期款應於112年10月5日給付50萬元；
11 第2期款應於113年1月25日給付100萬元；第3期款應於113
12 年2月25日給付100萬元；第4期款應於113年3月25日給付1
13 00萬元（本院卷第26、27、35頁），共計350萬元。然被
14 告梁恩綾僅於112年10月6日至113年2月26日給付150萬
15 元，有不動產買賣價金履約保證專戶入帳明細表在卷可稽
16 （本院卷第109頁），尚欠200萬元。
- 17 3.依系爭契約第5條第3項後段約定：「若甲方（被告梁恩
18 綾）逾十日仍未配合給付該遲延價金，再經乙方（原告）
19 定期間催告仍不履行時，乙方有權解除本約」（本院卷第
20 27頁），及依系爭契約第9條約定「雙方相互間所為之洽
21 商，徵詢或通知辦理事項如以書面通知，應以本約所載之
22 聯絡地址為通信地址，如發生無法送達或當事人拒收時，
23 概以郵遞日視為送達生效日」（本院卷第31頁）。
- 24 4.原告於113年4月10日以存證信函催告被告梁恩綾應於文到
25 7日內繳足價金及違約金（本院卷第37至41頁），復於113
26 年4月26日以存證信函向被告梁恩綾解除系爭契約（本院
27 卷第43至46頁），雖上開存證信函均於送達被告梁恩綾系
28 爭契約所載地址後遭退回，惟依系爭契約第9條，應以郵
29 遞日視為送達生效日，則上開存證信函應各於113年4月11
30 日（本院卷第47頁）、000年0月00日生送達效力（本院卷
31 第49頁），被告梁恩綾既未依約繳足價金，且經原告定期

01 催告後仍未給付，故原告依系爭契約第5條第3項約定解除
02 系爭契約，自屬合法，系爭契約係於113年4月29日經原告
03 合法解除。

- 04 5.被告梁恩綾雖稱系爭房屋有嚴重毀損不堪修復情事，其已
05 於113年4月24日以律師函向原告解除系爭契約云云。然被
06 告梁恩綾、梁斯棋迄今仍居住於系爭房屋內（本院卷第18
07 7頁），且桃園市政府前列管之建築物並非系爭房屋（是
08 為同社區之不同棟，嗣經專業技師研判不影響原始結構設
09 計強度及結構安全後，桃園市政府亦已解除該建物之黃色
10 危險標誌列管），有桃園市政府函文在卷可憑（本院卷第
11 145、147頁），故被告梁恩綾解除系爭契約並不合法。

12 (二)原告沒收被告梁恩綾已給付之價金150萬元為有理由。

- 13 1.依系爭契約第10條第2項前段「本約簽訂後，甲方（被告
14 梁恩綾）若有違約情事經乙方（原告）合法解除本約，甲
15 方對乙方負損害賠償責任，且甲方已支付之價金應交付乙
16 方沒收作為懲罰性違約金…」（本院卷第30頁）。被告梁
17 恩綾未依約繳足每期價金，經原告合法解除系爭契約，則
18 原告依系爭契約第10條第2項前段沒收被告梁恩綾已交付
19 之價金150萬元，自屬有據。
- 20 2.按當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條
21 規定減至相當之數額，惟違約金之約定是否過高，則須依
22 一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債
23 務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標
24 準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益
25 減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，
26 尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決
27 定其約定之違約金是否過高。故違約金之約定是否過高，
28 仍須究明其係賠償總額預定性違約金或懲罰性違約金，而
29 有不同之審認標準（最高法院110年度台上字第1406號民事
30 判決意旨參照）。而懲罰性違約金係以強制債務履行為目
31 的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除

01 得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損
02 害賠償，是約定之懲罰性違約金是否過高，尤應參酌債務
03 人違約之情狀以為判斷(最高法院110年度台上字第1800號
04 民事判決意旨參照)。

05 3.被告梁恩綾雖辯稱違約金過高云云。依系爭契約第5條第3
06 項前段，原告可另請求逾期違約金，且依系爭契約第10條
07 第2項前段約定原告可請求損害賠償及沒收價金，屬懲罰
08 性違約金之約定。本院審酌被告梁恩綾之違約情狀為故意
09 違約，且被告梁恩綾一方面抗辯系爭房屋嚴重毀損不堪修
10 復要求解約，一方面仍繼續居住在系爭房屋內拒不搬遷，
11 影響原告再次出售及出租系爭房屋之權利，故不予酌減違
12 約金。

13 (三)被告梁恩綾應同意原告領取履約保證專戶內價金150萬元及
14 其利息。

15 1.依履保申請書第3條第1項約定：「甲乙雙方若有一方未能
16 依買賣契約履行義務，經他方以書面催告後仍未履行者，
17 他方再以書面通知解除買賣契約、要求返還或沒收已付價
18 金，並以書面通知僑馥建經時，由僑馥建經定七日期限催
19 告違約方起訴，若違約方未能於期限內起訴者，則由僑馥
20 建經將專戶所餘價金扣除依約應給付之代書費、履約保證
21 服務費、稅賦、仲介服務報酬及相關費用後返還予甲方
22 (被告梁恩綾)或沒收予乙方(原告)。甲乙雙方並同意
23 放棄對僑馥建經主張任何權利。若違約方於期限內起訴
24 者，則專戶款項暫予保留並以判決結果作為價款撥付之依
25 據…」(本院卷第99頁)；履保申請書第5條第8項「經僑
26 馥建經審核不符合辦理履約保證之條件時，或保證關係終
27 止時，或因故任一方有異議時，或有法院確定判決為據
28 時，即由僑馥建經依認證之結果據以執行專戶價金之給付
29 或返還作業，否則僑馥建經應暫停專戶價金之撥付」(本
30 院卷第100頁)。

31 2.被告僑馥建經於113年4月29日及30日先後收受原告及被告

01 梁恩綾寄發之解約函文（本院卷第43至46、103至106、18
02 6頁），則系爭契約由何人合法解除已有爭議，僑馥建經
03 即無法逕依履保申請書第3條第1項前段將專戶價金撥付予
04 原告，且原告既已提起本件訴訟，僑馥建經即應以判決結
05 果作為價款撥付之依據，無須為一定之意思表示，故原告
06 請求被告僑馥建經同意其領取履約保證專戶內款項，尚屬
07 無據。

08 3.本院已認定原告得沒收被告梁恩綾已給付之價金150萬
09 元，則原告履保申請書第3條第1項後段約定，請求被告梁
10 恩綾同意原告領取履約保證專戶內150萬元及其利息，自
11 屬有據；被告梁斯棋非系爭契約當事人，原告請求被告梁
12 斯棋為同意之意思表示，則屬無據。

13 4.被告僑馥建經雖抗辯150萬元應扣除履約保證費及地政士
14 費云云。然本件非屬履保申請書第3條第1項前段未起訴而
15 由被告僑馥建經扣除相關費用後返還專戶價金予買方或賣
16 方之情形。本院既認定原告得沒收被告梁恩綾已付價金15
17 0萬元作為違約金，且被告梁恩綾應同意原告領取履約保
18 證專戶內之150萬元價金，則被告僑馥建經主張應扣除相
19 關費用云云，並不可採。至於被告僑馥建經對於原告或被
20 告有何請求權基礎，非本件審酌範圍。

21 (四)原告請求被告梁恩綾給付14,000元之逾期違約金為有理由。

22 1.依系爭契約第5條第3項前段約定：「甲方（被告梁恩綾）
23 如有遲延給付價金之情事，每逾一日應按遲延價金萬分之
24 二計算違約金給付乙方（原告）」（本院卷第27頁）。

25 2.被告梁恩綾僅支付150萬元價金（本院卷第109頁），且承
26 上(一)2.所述，計算至應給付第4期價金之翌日即113年3月2
27 6日，梁恩綾未給付之價金為200萬元，則原告請求梁恩綾
28 給付113年3月26日起至解約日113年4月29日之逾期違約金
29 14,000元（計算式：200萬元×2/1萬×35日），為有理由。
30 另被告梁斯棋非系爭契約當事人，原告請求被告梁斯棋給
31 付逾期違約金，為無理由。

01 (五)被告梁恩綾、梁斯棋應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

02 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
03 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
04 第1項前段及中段定有明文。

05 2.依系爭契約其他約定事項第六條「買賣雙方同意於簽立本
06 契約時…，另成立定期租賃契約，租賃期間自簽約日起至
07 113年11月30日止…」(本院卷第34頁)。原告與被告梁
08 恩綾簽訂系爭契約時同時成立定期租賃契約，租期至系爭
09 契約點交日即113年11月30日(本院卷第29頁)，足見兩
10 契約具有關聯性。惟因被告梁恩綾違約，原告於113年4月
11 29日合法解除系爭契約，且於解約函文中已明白表示租賃
12 契約因系爭契約解除而失所附麗，於文到之日終止，被告
13 梁恩綾應於文到30日清空返還系爭房屋(本院卷第46
14 頁)，即原告並無意願繼續將系爭房屋出租予被告梁恩
15 綾，無視為不定期租賃契約之情形，故被告梁恩綾辯稱與
16 原告間有不定期租賃契約云云，並不可採，且因系爭契約
17 已解除，被告梁恩綾占用系爭房屋即為無權占有。又被告
18 梁斯棋並無任何占用系爭房屋之合法權源，故原告依民法
19 第767條之規定，請求被告梁恩綾、梁斯棋應將系爭房屋
20 騰空遷讓返還予原告，即屬有據；原告另依民法第455條
21 為相同之請求，即不予贅述。

22 四、原告請求被告給付逾期違約金，未定給付期限、以支付金錢
23 為標的，又未約定利息，則被告自受催告時起，負遲延責
24 任，是原告就上述得請求之逾期違約金，併請求自起訴狀繕
25 本送達被告梁恩綾之翌日即113年11月4日起(於113年10月2
26 4日寄存於住所地之警察機關，依法於000年00月0日生送達
27 效力，本院卷第87頁)至清償日止，按年息5%計算之利
28 息，亦屬有據。

29 五、綜上所述，原告依民法第767條之規定，請求被告梁斯棋、
30 梁恩綾應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，及依系爭契約第
31 10條第2項、履保申請書第3條第1項及系爭契約第5條第3

01 項，請求被告梁恩綾應同意原告向被告僑馥建經領取履約保
02 證專戶內150萬元及其利息，及請求被告梁恩綾給付逾期違
03 約金14,000元暨法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此
04 範圍，為無理由，應予駁回。

05 六、本判決主文第2項，係命被告梁恩綾為一定之意思表示，如
06 許宣告假執行，將使意思表示效力提前發生，與強制執行法
07 第130條第1項規定相抵觸，故不應准許宣告假執行。至本判
08 決主文第1項及第3項，原告及被告梁斯棋、梁恩綾均陳明願
09 供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，合於法律規定，爰分
10 別酌定相當擔保金額准許之。另原告其餘假執行之聲請，因
11 訴之駁回而失所依據，應予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
13 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
15 書。

16 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日
17 民事第三庭 法 官 吳佩玲

18 以上正本係照原本作成

19 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。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日
22 書記官 龍明珠