臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第150號

原　　告　詹雅竹

訴訟代理人　李瑀律師

複代理人　　許哲銓律師 送達代收人　鍾佩茹 住○○市○○區○○路○段000號0樓之0

被　　告　詹富愿

訴訟代理人　彭燕鈴

　　王新發律師

上列當事人間請求沒收買賣價金等事件，本院於民國115年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應同意原告領取合泰建築經理股份有限公司於台新國際商業銀行建北分行申設之受託信託財產專戶（戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號00000-000000000號）帳戶內之款項新臺幣100萬元。

二、被告應給付原告新臺幣66萬5000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔3分之2，餘由原告負擔。

五、本判決第二項於原告以新臺幣22萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣66萬5000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

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告原聲明：（一）被告應同意合泰建築經理股份有限公司通知台新國際商業銀行建北分行，同意由原告支領戶名台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號00000-000000000號帳戶內之款項新臺幣（下同）180萬元。（二）被告應給

付原告66萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5加計之遲延利息。（三）如受有利之判決，原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國115年3月10日本院審理時本於相同之事實理由，更正聲明（一）為：被告應同意原告領取合泰建築經理股份有限公司於台新國際商業銀行建北分行申設之受託信託財產專戶（戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號00000-000000000號）帳戶內之款項180萬元。（二）被告應給付原告66萬5000元。（三）如受有利之判決，原告願供擔保，請准宣告假執行。核原告上開所為特定請求被告給付之內容，屬補充事實上陳述，並非訴之變更、追加，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）兩造前於113年12月29日向原告購買坐落桃園市○○區○○段000 地號土地上（下稱系爭土地）之同段1618建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○○路00號1樓及夾層房屋，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱為系爭房地），並簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定由被告以1180萬元之總價購買系爭房屋，並協議委由合泰建經承辦本案買賣價金履約擔保之委任事務，並開具價金履約保證書交兩造分執在案。被告分別於113年12月30日、114年1月3日及同年月14日各給付10萬、108萬及62萬元至本案履約保證專戶即台新國際商業銀行建北分行，戶名台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號 00000-000000000號之帳戶（下稱本案履保專戶），而陸續依約給付共180萬元之價金。惟就系爭契約第4條所約定之完稅款1000萬元，被告除遲誤114年2月25日之約定期限外，並持續無端拒絕支付。經原告、仲介、承辦地政士等關係人催促未果，原告乃於114年5月29日寄發桃園府前郵局400號存證信函，表明限請被告於函到8日內如數補足1000萬元之價金及依約應付之遲延違約金，否則解約等意旨，並於114年6月2日

該函送達被告。詎料，被告於收受上揭存證信函後仍拒絕給付，原告無奈之下僅能於114年7月4日寄發桃園府前郵局508號存證信函，表明依系爭契約第12條第1項解除契約、依同條第2項約定沒收被告已付價金等意旨，並於114年7月8日該函送達被告。被告僅於114年7月10日函覆原告，內文固未否認自己有違約情事，卻藉詞遭遇詐騙等理由，並請原告於函到10日內須與之聯繫洽談，否則將訴諸司法途徑處理云云。惟本案尾款之給付期限係於契約明白約定，為兩造簽約時所均能預見，而被告簽約時亦未告知其有何資力上之困難或將以貸款等其他方式籌資支付，則被告簽約時自應該有履約之十足把握，且其於簽約後更不應該妄行處分自己財產而影響其履約能力，始符誠實信用之原則。

（二）又系爭契約第12條第2項後段之約定，其法律性質實質上應近似於「保留終止權之代價」的約定，僅發動者與被沒收者主客易位而已，並無民法第252條規定之適用。若認為該約定係違約金性質，依據兩造約定之記載方式，既有遲延之一般性賠償規定，更有表明不因該違約金之請求而取代損害賠償請求權，足見就價金沒收之法律效果並未排除債權人即原告於債務人即被告債務不履行而有損害時，復對被告求償之權利，是本質上應係懲罰性違約金之性質。再者，系爭契約第12條第2項前、後段之罰則，兩者之成立要件或對應之損害內涵顯有不同，並無不能同時主張之問題。為此，原告爰依系爭契約第12條第1項約定解除契約，並依系爭契約第12條第2項後段約定請求被告同意由原告支領本案履保專戶內共180萬元之款項，以及依系爭契約第12條第2項前段約定，請求被告給付自114年2月26日尾款給付期限翌日起，計算至同年7月8日解約生效之日止，按契約總價千分之0.5逐日計算之遲延違約金，僅縮減於66萬5000元之範圍內為請求被告給付。至被告辯稱違約金180萬元過高應酌減至10萬元云云，單就其提出

與「阿富」之對話、報案三聯單等，尚不足舉證證明於兩造締約時，關於違約金之約定對其有何顯失公平之處。甚未考量原告確定支出之仲介服務報酬金額已達35萬4000元及須負擔之履約保證手續費等費用等情，被告之答辯顯非有據等語，並聲明：如前開更正後聲明所示。

二、被告則以：

（一）被告經第三人楊淳富介紹，於113年12月29日向原告購買系爭房地，惟原告並無系爭土地之所有權，故系爭契約之標的尚未包含系爭基地，而由楊淳富另行為被告處理購買系爭基地之持分事宜，然楊淳富卻對被告佯稱系爭房屋可連同土地一起向銀行貸款1808萬元，致被告信以為真將買賣系爭土地之款項匯予楊淳富，授權楊淳富全權處理，詎楊淳富遲未辦妥系爭土地之買賣，被告因此無法向銀行辦理貸款，致無法依約給付第三期款項。嗣被告接獲原告114年5月29日存證信函後，催促楊淳富盡速處理系爭土地買賣，以便被告向銀行貸款解決資金問題，楊淳富竟告知被告該存證信函係仲介所寄而非原告，其已與原告電話聯繫溝通，被告無須理會。被告因信任楊淳富而未懷疑其說詞，故而未有所回應。惟被告於接獲原告114年7月4日存證信函後，方知遭楊淳富矇騙，旋以114年7月10日存證信函向原告表達協商意願，懇述係因遭詐騙，致資金週轉困難而未能如期繳付價款，更請原告能與被告聯繫洽談，亦曾多次主動與原告聯繫，無奈未獲回應。足見被告歷來均有履約誠意，實係遭第三人詐騙，有其可憫之處，並非惡意拖延或有美化自身行為之意。

（二）原告主張依系爭契約第12條第2項後段「沒收」之約定，本質上應視為因不履行而生損害之賠償總額，以違約金之支付，為損害賠償之方法，屬「損害賠償預定性質之違約金」，原告主張與一般違約金約定之法律性質有別，近似「保留終止權之代價」約定云云，容有誤解。系爭契約第12條第2項後段「沒收」之約定既屬損害賠償預定之違約

金，應衡酌原告實際所受損害酌減，惟原告實際所受損害為何？迄未見原告提出相關費用支出證明；又系爭房屋既未過戶或移交予被告使用，原告仍保有系爭房屋所有權，於系爭契約解除後，可減省原告相關處理費用，並非鉅大，則原告實際所受損害，是否高達180 萬元？亦非無疑。則原告主張得全數沒收被告已給付之180 萬元價金，與原告實際所受之損害相較，顯然過高，應酌減至10萬元為適當。

（三）原告同時依系爭契約第12條第2項前、後段之約定，請求沒收被告於本案履保專戶180萬元之款項及給付66萬5千元之遲延違約金，然依系爭條文第2項前、後段約定之文義，前段係對買方於買賣契約關係仍存在情形下，應負遲延給付責任之賠償違約金之約定；後段係以可歸責於買方之毀約不買或有其他違約事由，經賣方解除契約後，得沒收買方已付全部款項，作為買方違約賠償方法之約定。兩者間為擇一關係，原告既已以114年7月4日存證信函解除系爭契約，契約關係已不復存在，原告至多僅得依系爭契約第12條第2項後段「沒收」約定主張，其同時主張系爭契約第12條第2項前段「違約金」約定，洵屬無據。縱原告得依系爭契約第12條第2項前段「違約金」之約定，其性質屬損害賠償預定違約金，不得請求遲延利息，其約定內容亦屬過高，法院應予酌減等語，並答辯聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）原告所主張兩造訂立系爭契約及被告付款情形等過程，為被告所不爭執，據原告提出系爭契約、履約保證書、本案履保專戶入帳簡訊截圖、存證信函等附卷可憑（本院卷第17-57頁），被告違約不依系爭契約履行給付尾款（完稅款）一情首堪認定。

（二）按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用

各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務或不履行之損害賠償，此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違約金外，其餘因契約之約定或其他債之關係應負一切賠償責任，均不受影響。

（三）查系爭契約第12條第2項、第4項約定：「買方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償賣方自應付之翌日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至買方完全給付時為止。如買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方於解除本契約後得沒收買方已給付之全部款項，惟已過戶於買方名下之產權及移交方使用之不動產，買方應即無條件歸還賣方。」、「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使。」（見司促卷第11頁）。觀諸上開約定之文義，僅於被告給付遲延時，應賠償按買賣總價款每日千分之0.5計算之「違約金」，於原告解除系爭契約後並沒收被告已付款項之情形，並無「違約金」之用語。再參酌系爭契約第12條第3項約定：「賣方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠償買方自應給付之翌日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之『違約金』至賣方完全給付時為止。如賣方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，買方除得解除本契約外，賣方應於買方通知解約日起三日內，立即將所收款項如數返還買方，並於解約日起十內另交付原所收款項計算之金額予買方，以為『違約損害賠償』。」，對照以觀，可知**系爭契約第12條第4項所謂「違約金」，應係指同條第2項、第3項關於給付遲延之違約金，**並不包括解除契約後原告得沒收已付價款或被告得請求原告給付按原收價款計

算之金額，是同條第2項、第3項之違約金既經同條第4項載明不妨礙損害賠償請求權之行使等文字，且該等違約金均計至完全給付時為止，顯係以擔保系爭契約之履行為目的，係確保契約債權效力所定之強制罰，核該等違約金之性質應屬懲罰性違約金之約定。至本件原告解除系爭契約而依系爭契約第12條第2項後段沒收被告已付價款，既無特別約定此為懲罰性違約金，自應屬損害賠償預定性質之違約金，洵堪認定。被告辯稱原告僅得擇一請求系爭契約第12條第2項前段、後段之違約金云云，**惟該項前段乃懲罰性違約金、後段為損害賠償性違約金**，前、後段所約定之違約金性質不同，已如前述，且依同條第4項之約定，同條第2項前段之懲罰性違約金可與損害賠償請求權併存行使，是被告此部分之抗辯無理由。

（四）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，應受其約束（最高法院110年度台上字第2810號判決意旨參照）。再按約定違約金額是否過高，賠償性違約金係以債權人所受之損害為主要準據，懲罰性違約金則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尤應參酌債務人**違約之情狀**斷之（最高法院100年度台上字第533號判決意旨參照）。被告一再以楊淳富及系爭土地之事置辯，惟即便購買系爭房屋果係楊淳富介紹被告所為，亦與原告及系爭契約條款、內容全然無涉，且系爭契約之第17條特別約定事項已手寫載明系爭房屋與系爭土地無民法第425條之1擬制租賃關係，土地應由買方（即被告）於結案後「自行與土地所有權人洽購取得，**與賣方無涉**」（本院卷第23頁），既然在訂約時已經將資訊清楚告知、風險承擔明確約定而做為買賣契約的條件，且一般而言，在基地產權無爭議的不動產買賣價格勢必高於有爭議者，被告已因此享受僅需付出低價即可購得系爭房屋的好處，若於

被告於違約時再將此「無法取得土地」的風險做為酌減違約金的事由，豈非形同將早已明確約定的風險分配轉嫁於賣方（原告）承擔，違反系爭契約約定內容及契約目的，**更何況被告在原告稱其遭「代書因系爭契約爭議未了而拒絕交還權狀」時，竟一改將第三人行為做為違約情節評價的說法，主張此「絲毫與被告無關、更非違約事由」、「原告逕將第三人之行為評價屬被告違約造成之損害委不足採」云云**（本院卷第218頁），但系爭契約第8條第3項、第13條第3項確實約定「買方應於給付備證用印款時，交付代書作業及過戶所需一切證件送至承辦地政士憑辦。若因買方之遲延而造成賣方受損時，賣方一切損失概由買方負責，**買方並應負違約責任**。」、「賣方於簽約時，應將本件買賣不動產之所有權狀交付承辦地政士...」（本院卷第21、23頁），而被告已給付之180萬元價金已包含「備證用印款」（本院卷第20頁），按約原告就應交付權狀等過戶所用資料予代書，亦已明確約定因被告違約拖延所造成無法拿回這些資料的損失則由被告承擔，且系爭契約並無買方拒不給付後續價金時代書（地政士）得返還權狀予賣方的約定，代書因系爭契約兩造仍有爭議而拒絕返還權狀，並非被告所說的與契約毫無關聯，**反而被告持與系爭契約真的完全無關的第三人楊淳富行為來抗辯時卻振振有詞之「雙標」作法**，足見其對於違約主觀態度惡性嚴重、違約情節非輕。而系爭契約是由原告主動以存證信函解除，加上原告在解除契約前的催告，原告已因被告拖欠款項而寄發了2次存證信函，然被告直到原告已表示要沒收180萬元價金的114年7月10日才以存證信函要原告「於文到10日內與本人聯繫洽談」、「倘雙方未能協商處理，本人將循法律途徑謀求解決，特此通知，以免訟累」（本院卷第56頁），雖被告以楊淳富做為其遲未回應之理由，然先不論其說詞真假，系爭契約對於後續的「完稅款」1000萬元已約明需在114年2月25日前給

付（本院卷第20頁），但在原告於114年6月2日寄送第一封催告付款否則解約的存證信函時，已超過給付期間3個多月，1000萬元這麼大筆的款項（依被告妻子的陳述，更可見該筆金額對於被告來說實屬鉅款），被告竟然在原告已用存證信函告知時仍不親自與原告確認清楚，**反而在自己明確違約在先的情況下，要求原告「文到10日內聯繫」協商，否則將有「訟累」**，通篇毫無任何歉意可言，可見原告主張被告違約態度惡劣，實非無據；若非原告主動、屢次發存證信函，終於114年7月8日解除系爭契約，系爭契約及系爭房屋又將如何處理？可見原告就系爭契約第12條第2項前段的「契約總價千分之0.5逐日計算至『買方完全給付』為止」的懲罰性違約金僅請求計算「自114年2月26日尾款應給付之日至同年7月8日『系爭契約解除時』為止」即66萬5000元，自屬合理；而就該項後段損害賠償性違約金部分，審酌原告於再次出售前將無法享受原得再利用之利益、原告因締結系爭契約所付出的相關費用，及客觀經濟環境、投資報酬率、不動產市場價格變化等一切情況而致原告所受之損害，再參考內政部依消費者保護法公布之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱系爭應記載事項）中，第12條第3項規定「買方逾期達五日仍未付清期款…賣方得解除契約並沒收已付價款充作為違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之十五為限，賣方不得另行請求損害賠償。…」等以買賣價金15%作為違約金上限的規定，系爭契約買賣價金之15%即177萬元，併考量懲罰性違約金已有66萬5000元等情，本院認將本案履保專戶內的180萬元全數沒收作為違約金，顯屬過高，爰酌減至100萬元，始符公允。

六、綜上所述，原告依系爭買賣契約書第12條第2項之約定，請求被告應同意原告向合泰公司領取本案履保專戶內之款項100萬元，及被告應給付原告66萬5000元，為有理由，應予准許，至原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。就原告

勝訴部分，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行、被告陳明願供擔保免為假執行，認核無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許。至於主文第一項部分，係命被告為同意之意思表示，依強制執行法第130條之規定，性質上不能為假執行宣告，另原告敗訴部分，其假執行聲請亦失所附麗，應予駁回，此部分之假執行聲請，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　26　　日

民事第三庭　　法　官　洪瑋嬬

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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　　115　　年　　6　　月　　26　　日

書記官　謝喬安