

臺灣雲林地方法院民事判決

115年度訴字第85號

原告 郭一燦

訴訟代理人 曾威凱 律師

被告 林麗雪

訴訟代理人 張智學 律師

蔡文圳

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國115年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告方面：

(一)聲明：被告應給付其新台幣（下同）3,637,494元。

(二)陳述：

1.民國114年8月間，伊以新台幣（下同）12,250,000元向被告購買座落雲林縣○○市○○○段○○○○段000地號土地（下稱系爭農地），伊已依約將首付款3,675,000元存入兩造約定之履保專戶（即第一商業銀行受託財產專戶—僑馥價金履約保證）內，其餘款項則以貸款支應，但嗣因中央銀行緊縮信用而無法貸得本件買賣所需尾款，致無法完成交易。

2.詎被告竟以伊違約為由，欲沒收伊所繳交之上開首付款，惟被告此舉顯屬過苛，爰依民法第259條第2款規定提起本訴，求為判決如其聲明所示。

二、被告方面：

(一)聲明：駁回原告之訴。

01 (二)陳述：

02 1.就系爭農地交易，雙方約明應於114年9月30日前履約完
03 成結案，惟原告逾期仍未給付其買賣尾款8,575,000元，
04 伊乃於同年10月8日發函（台中向上郵局758號存證信函）
05 定期催告原告履約，但原告仍未遵期履行，伊乃於同年
06 12月5日再度發函（台中向上郵局903號存證信函）向原
07 告表示「解約及沒收已付價金」；前開台中向上郵局903
08 號存證信函伊亦同時寄交訴外人（即出具不動產買賣價金
09 履約保證證書者）僑馥建築經理股份有限公司，該公司則
10 於同年12月10日以信函表示其已收該存證信函。

11 2.因原告有前揭履約遲延情事存在，故依兩造所立上開買賣
12 合約第3條第4款、第8條第2款、第12條第5款之約定
13 ，伊自得將原告所繳交之價金沒收作為違約罰，從而原告
14 所存交之上開首付款既因其違約而為伊所沒入，則原告提
15 起本件訴訟即無理由。

16 三、得心證之理由：

17 (一)按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限
18 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約（民法第
19 254條）。契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法
20 律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附
21 加自受領時起之利息償還之（同法第259條第2款）。其次
22 ，當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金（同
23 法第250條第1項）；而違約金依上開法條規定區分為賠償
24 性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金
25 作為債務不履行所生損害之賠償總額。而後者以強制債務之
26 履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依
27 債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請
28 求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠
29 償（最高法院83年度台上字第2879號民事裁判要旨可參）。
30 惟買賣契約如約定有可歸責於買受人之債務不履行，出賣人
31 得沒收買受人已繳價金充為違約金者，因買受人所為之給付

01 除為履行價金給付義務外，並有備供將來違約時，充為違
02 約金之目的。嗣買受人果發生違約情事，經出賣人依違約金
03 約款沒收其已給付價金充為違約金時，該價金即變更性質為
04 違約金，且不因法院依法予以酌減，致出賣人應返還之餘
05 額部分回復為價金性質（最高法院110 年度台上大字第1353
06 號民事裁判理由要旨可參）。

07 (二)經查：

08 1.兩造簽定系爭農地買賣契約時曾約明，原告（即本件合約
09 所稱之甲方）若有違約情事經被告（即合約中所稱乙方）
10 合法解除契約，甲方對乙方應負損害賠償責任，且甲方已
11 支付之價金應交付乙方沒收作為懲罰性違約金（詳合約第
12 8 條第2 款），此有原告提出之系爭農地買賣契約影本在
13 卷（見卷內第15—18頁）可稽。

14 2.其次，兩造亦約明本件買賣手續（包括價金交付及點交）
15 應於114 年9 月30日前完成並結案，逾期未完成時，買方
16 （即本件原告）同意已匯入履約保證專戶內之價金扣除稅
17 費外，全數由賣方（即本件被告）沒收，絕無異議（詳合
18 約第12條第5 款）等情，亦有上開農地買賣契約影本在卷
19 可考。

20 3.嗣原告因逾期未給付系爭農地買賣尾款8,575,000 元，被
21 告乃於114 年10月8 日發函（台中向上郵局758 號存證信
22 函）定期催告原告履約，但原告仍未遵期履行，被告又於
23 同年12月5 日再度發函（台中向上郵局903 號存證信函）
24 向原告表示「解約及沒收已付價金」等各情，此有被告提
25 出且為原告不爭執之上開存證信函影本2 份在卷（見卷內
26 第73—79頁）可憑。

27 (三)綜上，原告所存交在履約保證專戶內之本件買賣首付款已因
28 其有前述違約情事而為被告依約沒入充作違約罰，則其前所
29 繳交之上開首付款已不具價金之性質。從而，原告仍依民法
30 第259 條第2 款規定提起本訴，即無理由，不應准許。

31 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，

01 核與判決結果不生影響，不再一一論列，併予敘明。

02 五、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
03 如主文。

04 中 華 民 國 115 年 6 月 2 日
05 民事第一庭 法 官 蔣得忠

06 以上正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 6 月 2 日
10 書記官 李欣芸