

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第322號

原告 光捷建設股份有限公司

法定代理人 蔡宗顯

訴訟代理人 曾孝賢律師

複代理人 賴怡雯律師

被告 李正豐

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國110年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍佰壹拾陸萬壹仟柒佰捌拾壹元，及自民國一零九年六月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰柒拾貳萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍佰壹拾陸萬壹仟柒佰捌拾壹元供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

(一)兩造於民國108年4月9日就新北市○○區○○街○○○○號房屋及坐落基地（下稱系爭不動產）簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定總價款新臺幣（下同）825萬元。原告業已依約支付第1期款170萬元、第2期款160萬元及預支尾款21萬1,781元（即給付賣方應付稅費，包括土地增值稅174萬3,177元、房屋稅3,097元、地價稅6萬,5507元

01)，合計351萬1,781元。然系爭不動產移轉登記之申請，
02 竟於108年5月20日因系爭不動產遭法務部執行署新北分署
03 查封登記而遭駁回。原告前於108年5月22日以板橋站前郵
04 局第110號存證信函通知被告出面商談解決事宜，再以108
05 年11月5日板橋站前郵局第235號存證信函限期催告被告辦
06 理移轉登記，均未獲置理，經再以109年5月5日臺北古亭
07 郵局第479號存證信函（下稱109年5月5日存證信函）限
08 期被告偕同辦理移轉登記，逾期即解約請求返還價金及違約
09 金，至今未獲被告偕同辦理移轉登記。依系爭買賣契約第8
10 條第3項：「本約簽訂後，乙方若有遲延給付時。每逾1日
11 （自逾期日起至完全給付日止）乙方應加付按該期甲方已履
12 行支付價款千分之三計算滯納金補償甲方；乙方若有擅自解
13 約、不為給付或違約情事致本約解除，除應付甲方所受之損
14 害賠償及喪失收受買賣價金之權利，且需返還甲方已支付之
15 價款，並同意按甲方已支付之價金總額計算加倍作為懲罰型
16 為約金給付甲方。」約定，原告之109年5月5日存證信函
17 於109年5月7日送達被告後，已逾7日，被告未聯繫、未
18 偕同辦理移轉登記，故原告解除系爭買賣契約發生效力，爰
19 依系爭買賣契約第8條第3項約定請求被告返還原告已支付
20 價金351萬1,781元，及以已支付價金總額計算之懲罰性違
21 約金351萬1,781元，合計702萬3,562元等語。

22 (二)並聲明：1.被告應給付原告702萬3,562元，及起訴狀繕本
23 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供
24 擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)系爭買賣契約第8條第3項僅約定「乙方若有擅自解約、不
27 為給付或違約情事致本約解除…作為懲罰性違約金給付甲方
28 」等語，並未如同條第2項有所謂「如經乙方通知限期繳納
29 ，逾期仍不履行時，乙方得解除契約」之約定，故系爭買賣
30 契約第8條第3項僅係懲罰性違約金之約定，並非意定解約
31 權之約定，故原告主張解除契約應適用民法第256條、第22

01 6 條第 1 項規定，於有可歸責於被告之事由致給付不能之情
02 形者，始能為之。被告實不知系爭不動產為何遭行政執行署
03 查封登記，故此部分須查明是否有違法或不當查封之情事，
04 若然，則系爭不動產遭違法或不當查封而無法移轉登記，實
05 係不可歸責於被告之事由致給付不能，不符合民法第 259 條
06 法定解除權之規定，故原告主張解除系爭買賣契約及請求懲
07 罰性違約金，均無理由。又依系爭買賣契約第 3 條第 1 項：
08 「第一期款（簽約用印款）：新臺幣壹佰柒拾萬元整於本約
09 簽訂同時由甲方交付乙方本期款，雙方同時備齊產權移轉時
10 所需證明（權狀正本、印鑑證明正本、身分證影本），乙方
11 並應於產權移轉書表上用印完妥，交予承辦地政士收執以便
12 辦理產權申報、移轉登記作業。」約定，原告於 108 年 4 月
13 9 日以匯款方式交付被告第 1 期款，被告亦已於第 1 期款交
14 付時，依前開規定將產權移轉所需文件交付予承辦地政士，
15 使原告處於隨時可申辦移轉登記作業之狀態，而本件土地增
16 值稅係於 108 年 4 月 15 日繳納，原告遲遲未辦理移轉登記，
17 怠至系爭不動產於 108 年 5 月 13 日遭查封登記，原告始於 10
18 8 年 5 月 15 日送件辦理所有權移轉登記，自屬可歸責於原告
19 之事由，致被告給付不能，且依一般交易情形，申請辦理所
20 有權移轉僅需 3 個工作日，原告自 108 年 4 月 9 日即處於隨
21 時可申報移轉登記作業之狀態，卻拖延超過 1 個月始送件辦
22 理移轉登記，致遭駁回，自難謂符合債之履行本旨，依民法
23 第 225 條第 1 項、第 267 條規定，被告依法免除給付義務，
24 且得請求價金之對待給付，原告請求返還價金及給付違約金
25 ，並無理由等語，資為抗辯。

26 (二)並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保，請准免予假執行。

27 三、本院之判斷：

28 原告主張其與被告就系爭不動產簽訂系爭買賣契約，嗣系爭
29 不動產遭查封致無法辦理所有權移轉登記，經原告催告被告
30 辦理移轉登記，均未獲被告置理，被告有系爭買賣契約第 8
31 條第 3 項所稱不為給付之情事，經原告以 109 年 5 月 5 日存

證信函解除系爭買賣契約，被告應返還原告已交付價金及賠償等額之懲罰性違約金等語，被告固未否認系爭不動產經查封而無法辦理移轉登記，然就其有無不為給付之違約情事，則以前揭情詞置辯。是本件兩造爭執所在厥為：(一)系爭買賣契約是否業經原告解除？(二)被告應否依系爭買賣契約第8條第3項約定返還原告已支付價金及賠償懲罰性違約金？經查：

(一)系爭買賣契約業經原告解除：

1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，民法第226條第1項、第256條定有明文。兩造於108年4月9日簽訂系爭買賣契約，惟經原告向新北市板橋地政事務所申請所有權移轉登記時，經該所以108年5月20日板登駁字第138號通知書駁回，其理由乃因系爭不動產已於108年5月13日經法務部行政執行署新北分署囑託查封登記，且迄至原告提起本件訴訟時仍未塗銷查封登記等情，此有系爭買賣契約、新北市板橋地政事務所土地登記案件駁回通知書在卷可稽（見本院卷一第13頁至第24頁、第37頁至第38頁、第85頁至第91頁），故系爭不動產因遭查封而無法辦理所有權移轉登記，被告就系爭買賣契約已陷於給付不能，應屬明確。又被告因係為訴外人華固企業股份有限公司（下稱華固公司）之負責人，而華固公司之財產已不足以抵償行政執行案件之債權額，被告負有據實報告華固公司財產狀況之義務，被告為華固公司之擔保人等情，有法務部行政執行署新北分署108年8月21日新北執己108年營稅執特專字第70968號命令、系爭不動產第一類謄本之其他登記事項註記在卷可按（見本院卷二第43頁至第45頁、卷一第85頁至第91頁），故系爭不動產遭查封係因被告為華固公司負責人所致，該查封乃屬可歸責於被告之事由，原告依前開規定得解除系爭買賣契約，原告並寄發109年5月5日存證信函向被告為解除系爭買賣契約之意思表示，該存證信函已送達被告，有該存證

01 信函及郵件回執在卷可憑（見本院卷一第53頁至第58頁），
02 堪認系爭買賣契約業經原告解除。

03 2. 被告雖抗辯法務部行政執行署新北分署之查封有違法或不當
04 情事，並非可歸責於被告之事由致給付不能云云，並聲請向
05 該署調閱卷宗查明系爭不動產遭查封之原因。惟被告既未否
06 認為華固公司之負責人，且華固公司確有行政執行案件繫屬
07 中，自負有報告華為公司財產狀況之義務，難認前開查封有
08 何違法或不當，況被告迄今僅有於110年1月4日提出陳報
09 狀要求法務部行政執行署新北分署說明查封原因，並未就該
10 行政執行提出訴訟救濟以資排除查封限制，有被告提出之陳
11 報狀可參（見本院卷二第33頁至第35頁），距系爭不動產於
12 108年5月13日遭查封登記已逾1年7個月，與常情有違，
13 更難認該查封登記遲未能塗銷係不可歸責於被告之事由所致
14 ，故被告所辯並無可採，被告聲請調閱該行政執行案件卷宗
15 ，應無調查之必要。

16 3. 又被告抗辯其於108年4月9日已交付移轉登記文件，原告
17 遲至系爭不動產於108年5月13日遭查封登記後始提出移轉
18 登記申請，該無法移轉登記係可歸責於原告之事由所致云云
19 。然兩造於108年5月8日尚約定：「因華泰商銀士林分行
20 代償金額尚未確定，致使買方光捷建設股份有限公司無法依
21 約代償及108年5月10日完成過戶，賣方同意待華泰商銀士
22 林分行代償完成後，並同時履行合約，延期不得視同違約。
23 」，此觀諸系爭買賣契約最末手寫註記內容可知（見本院卷
24 一第19頁），而華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰商銀
25 ）係於108年5月14日由總行通知其士林分行，需償還系爭
26 不動產最高限額抵押權之保債權總金額516萬元，始同意塗
27 銷該抵押權等情，有華泰商銀110年1月28日華泰總士林字
28 第1100000230號函覆在卷可參（見本院卷二第59頁），故依
29 兩造108年5月8日之約定，原告最早於108年5月14日始
30 可能完成代償及辦理移轉登記，斯時系爭不動產已遭查封登
31 記，難謂該移轉登記無法完成係可歸責於原告之事由所致，

被告前開所辯，應無可採。至於原告雖主張被告係給付遲延，並以109年5月5日存證信函催告被告7日內完成移轉登記，逾期則解除契約，然原告仍願給予被告履約之機會，而未以被告給付不能直接解除契約，於法並無不合，就系爭買賣契約業經原告解除之結果，仍不生影響。

(二)被告應依系爭買賣契約第8條第3項約定返還原告已支付價金，及賠償懲罰性違約金：

1.系爭買賣契約第8條第3項：「本約簽訂後，乙方（即被告）若有遲延給付時，每逾1日（自逾期日起至完全給付日止），乙方應加付按該期甲方（即原告）已履行支付價款千分之3計算滯納金補償甲方；若有擅自解約、不為給付或違約情事致本約解除，除應負擔甲方所受之損害賠償及喪失收受買賣價金之權利，且需返還甲方已支付之價款，並同意按甲方已支付之價金總額計算加倍作為懲罰性違約金給付甲方。」約定，被告若有擅自解約、不為給付或違約情事致系爭買賣契約解除，即應返還原告已支付之價金，並賠償懲罰性違約金予原告。而系爭買賣契約乃因可歸責被告之給付不能情事致解除，核屬被告無法為給付之違約情形，且原告已支付之買賣價金總計為351萬1,781元，有被告就第一期款170萬元之簽收、系爭不動產之土地增值稅、房屋稅及地價稅之繳款書、原告之存摺內頁資料在卷可按（見本院卷一第21頁、第29頁至第35頁），故原告請求被告返還已支付之買賣價金351萬1,781元，為屬有據。

2.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。又按違約金之約定，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事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院10

2 年度台上字第1606號判決意旨參照)。兩造固於系爭買賣契約第8條第3項約定，若被告不為給付時，應按原告已支付之價金數額賠償懲罰性違約金予原告，惟衡酌系爭買賣契約係不動產交易，原告所受損害應係無法即時取得系爭不動產為使用、收益或處分之不利益，然自兩造於108年4月9日簽訂系爭買賣契約至原告以109年5月5日存證信函解除系爭買賣契約時止，期間僅約莫1年，原告於此期間實際所能獲得之利益顯無可能高達351萬1,781元即系爭不動產總價金825萬元之43% ($3,511,781 \div 8,250,000 = 0.425$ ，小數點第二位以下四捨五入，以下均同)，且原告請求被告返還已支付價金加計同額懲罰性賠償金為702萬3,562元，已近系爭買賣總價金之85% ($7,023,562 \div 8,250,000 = 0.851$)，本院認兩造約定之違約金數額顯有過高，應酌減至總價金20%計算即165萬元為適當 ($8,250,000 \times 20\% = 1,650,000$)。

3. 是以，原告得請求被告返還已支付價金351萬1,781元、賠償懲罰性違約金165萬元，共計516萬1,781元，逾此範圍部分之請求，則非有據。

四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。原告之起訴狀繕本係於109年6月3日送達，有送達證書在卷可佐，是原告請求被告自109年6月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有據。

五、綜上所述，系爭買賣契約因可歸責於被告之事由而給付不能，並經原告解除系爭買賣契約，被告應依系爭買賣契約第8

條第3項約定返還原告已支付價金351萬1,781元及賠償懲罰性違約金165萬元，共計516萬1,781元。從而，原告依系爭買賣契約第8條第3項約定請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍部分，為無理由，應予駁回。又原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保為假執行及免為假執行之宣告，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額後准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 4 月 8 日
民 事 第 四 庭 法 官 莊 佩 穎

以上正本係照原本作成

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。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 110 年 4 月 8 日
書 記 官 李 瑞 芝