

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度重訴字第78號

原告 巫國想
訴訟代理人 劉建成律師
被告 祭祀公業法人台中市張五常
法定代理人 張益豐
訴訟代理人 張英祥

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國108年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰捌拾陸萬陸仟玖佰陸拾肆元，及自民國一〇七年二月十四日起至清償日止，按年息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五，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾貳萬叁仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣新臺幣壹佰捌拾陸萬陸仟玖佰陸拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條定有明文。原告於民國107年1月23日起訴時聲明請求：「（一）被告應同意原告領取信託專戶臺灣銀行水湍分行000000-00000000-0號帳戶內之土地買賣價款新臺幣（下同）17,036,050元。（二）被告應給付原告17,036

,050元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（三）前二項請求，原告願供擔保請准宣告假執行。」，嗣於107年6月25日具狀撤回第（一）項聲明（見本院卷第128頁背面、第144頁）。被告未表示異議，視為同意撤回，與法無違，應與准許。

貳、實體事項

一、原告主張：伊於106年6月26日與被告簽定土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），買受臺中市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），總價款1,893萬6,050元，伊已按系爭買賣契約約定將簽約款380萬元、用印款760萬元、完稅款563萬6,050元，共計1,703萬6,050元存入買賣契約信託專戶，被告本應於106年9月20日前完成系爭土地所有權移轉登記，卻於106年8月24日始發函通知訴外人張日祥行使優先承買權，並於106年9月19日告知伊張日祥函覆主張優先承買權，經伊定相當期限催告，被告仍未完成系爭土地所有權移轉登記，伊乃於106年12月6日以存證信函解除系爭買賣契約，並依照系爭買賣契約第10條第2項約定及民法第250條第1項，請求被告賠償與已收價款同額即1,703萬6,050元之懲罰性違約金，並聲明：（一）被告應給付原告17,036,050元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭買賣契約簽訂後，伊即委託地政士辦理土地複丈及申請農業用地作農業使用證明書，並詢張日祥是否行使私有耕地三七五租約承租人之優先承買權，伊並無不履行契約所定各項義務之情事，又因張日祥於法定期日內向伊表示優先承買，兩造間所定買賣契約即屬無效或失其效力，且此係屬不可歸責雙方之事由，伊已以存證信函通知原告解除契約，原告未逕自或協同解除契約，要求伊給付違約金，與法不合。又系爭買賣契約書載繳款日期係屬預定期日，並非實際繳款期日，不動產買賣價金交付皆須以承辦地政士實際辦理進度通知繳款為準據，不知原告何以自行繳付至第三期

完稅款，原告請求之違約金數額，亦有謬誤等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）願供擔保，請准免為假執行。

三、得心證之理由：

（一）本件兩造於106年6月26日簽定系爭買賣契約，約定由原告以1,893萬6,050元向被告買受系爭土地，原告已將簽約款380萬元、用印款760萬元、完稅款563萬6,050元，共計1,703萬6,050元存入系爭買賣契約之信託專戶，被告迄至言詞辯論終結前並未將系爭土地所有權移轉登記與原告，而於107年7月30日以買賣為原因將系爭土地所有權移轉登記與訴外人鍵吉科技股份有限公司，被告與張日祥就系爭土地（面積0.1061公頃）及臺中市○○區○○段○○○○號土地（面積0.1808公頃）訂有潭鄉民字第1138-1號耕地三七五租約等節，有系爭買賣契約書、臺灣銀行股份有限公司不動產買賣價金信託契約、國泰世華商業銀行支票、國泰世華商業銀行匯出匯款憑證、臺中市潭子區公所106年11月17日潭區農字第1060022664號函檢附之潭鄉民字第0000-0號耕地三七五租約影本、恢復租約申請書等件在卷可佐（見本院卷第7頁至第26頁、第105頁至第107頁、第164頁至第166頁、第178頁至第179頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

（二）被告抗辯因張日祥於法定期日內表示優先承買，系爭買賣契約即屬無效或失其效力云云，並提出被告106年8月24日寄發與張日祥之大雅郵局第404號存證信函，以及張日祥106年9月4日寄發與被告之潭子郵局第1028號存證信函為憑（見本院卷第70頁至第71頁），惟查系爭買賣契約並非係以客觀自始不能之給付為標的，又無違反公序良俗、違反強制或禁止規定之情，自非無效；依債權相對性而言，債權契約當事人以外之人不享有權利或負有義務，債權契約之效力僅存在於當事人間，對於債權契約以外之人不生任何效力，依耕地三七五減租條例第15條規定，張日祥即

01 系爭土地承租人故有優先承買權，然優先承買權人僅能主
02 張基地出賣人與買受人間之所有權移轉登記為相對無效，
03 而無法主張基地出賣人與買受人間之債權契約為無效，縱
04 令張日祥向被告表示欲行使優先承買權承買系爭土地，亦
05 僅關乎張日祥能否依其單方意思與被告間就系爭土地形成
06 以相同出賣條件為內容之買賣契約，以及若被告嗣依系爭
07 買賣契約將系爭土地所有權移轉登記予原告後，該所有權
08 移轉登記對張日祥為相對無效，張日祥屆時得訴請塗銷所
09 有權移轉登記或向被告請求因此所受之損害等問題，對於
10 兩造間前已成立之系爭買賣契約之效力尚不生任何影響，
11 況被告亦自承張日祥向被告為行使優先承買權之意思表示
12 後，並未循相同條件支付任何簽約款予被告（見本院卷第
13 119頁），被告亦未將系爭土地所有權移轉張日祥，而係
14 於107年7月30日以買賣為原因將系爭土地所有權移轉登記
15 與鍵吉科技股份有限公司，故張日祥所行使之優先承買權
16 ，對於兩造間系爭買賣契約不生任何影響，非謂系爭買賣
17 契約即因此而失效或不存在，應屬至明，是被告抗辯系爭
18 土地經張日祥行使優先承買權，屬因不可歸責於雙方當事
19 人之事由致給付不能，兩造間之系爭買賣契約或無效、或
20 不存在、或得解除云云，均無理由。

21 （三）稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
22 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買
23 賣契約即為成立。物之出賣人，負交付其物於買受人，並
24 使其取得該物所有權之義務。民法第345條、第348條第1
25 項分別定有明文。又按給付有確定期限者，債務人自期限
26 屆滿時起，負遲延責任。契約當事人之一方遲延給付者，
27 他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行
28 時，得解除其契約。本件兩造間簽訂系爭買賣契約，且依
29 系爭買賣契約第3條約定「……簽約款，於簽訂契約，賣
30 方（即被告，下同）交付所有權狀之同時，買方（即原告
31 ，下同）一次付清。用印款，民國106年8月1日，雙方備

齊移轉登記所需證件及用印同時，買方一次付清。完稅款，民國106年9月1日，雙方於稅單核下後完納稅款及查無欠稅和依契約交付擔保本票之同時，買方一次付清。尾款：民國106年9月20日，所有權移轉完竣後，賣方依約第九條規定點交標的物予買方之同時，買方以現金、即期票據或依本約第四條規定履行給付……」、系爭買賣契約附件即祭祀公業法人臺中市張五○○○區○○段土地出售合約附記事項載明「壹、付款條件：一、簽約時給付總價金20%為定金。二、第二期給付總價40%為備證款。三、第三期於完稅並產權移轉完成同時給付總價30%。四、第四期於點交完妥給付總價10%……」之內容（見本院卷第8頁、第14頁），當可認定出賣人即被告確實負有於106年9月20日前移轉系爭土地所有權與原告之義務，被告未能依約履行而陷於給付遲延。就此，原告已於106年11月6日寄發存證信函定相當期限催告被告辦理系爭土地所有權移轉登記（見卷附台中法院郵局第2752號存證信函及回執，本院卷第31頁至第39頁），被告仍未履行，且又未舉證有何其他不可歸責事由存在，原告復於106年12月6日寄發存證信函以解除兩造間所定系爭買賣契約（見卷附台中法院郵局第3026號存證信函及回執，本院卷第40頁至第44頁），自屬與法有據。

（四）違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，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。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。最高法院86年度台上字第1620號判決意旨足資參照。又按民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就原來之給付或違約金擇一請求；二為以強制債務之履行為目的，此種

違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求原來之給付。而當事人所約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意思定之。最高法院86年度台上字第3397號判決意旨足資參照。復按違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。但約定如債務人不於適當時期，或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人於債務人不履行時，除違約金外，並得請求履行或不履行之損害賠償，民法第252條第2項亦有明定。故違約罰性質之違約金，於有違約情事時其請求權即已發生，不因其後契約之解除而謂並無違約情事，自無契約解除而隨同消滅之理。最高法院88年度台上字第496號判決意旨足資參照。另違約金係當事人約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰金或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的。最高法院68年台上字第3887號民事判例意旨足資參照。參酌兩造間系爭買賣契約第10條違約罰則約定「……賣方如不履行契約所定各項義務時，即為賣方違約，買方得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，賣方除應將所收價款全部返還外，並應同時賠償與已收價款同額金額做為懲罰性違約金。……」等語（見本院卷第10頁）之文義，顯見當事人間約定，倘被告未依約履行時，除原告得解除契約並回復原狀（返還所收價款）外，尚須支付違約金，依前揭判決意旨之說明，兩造間違約金約定之性質，應認係懲罰性質之違約金。本件原告因被告債務不履行，已解除契約，業經本院認定如前，參酌前述說明，並不影響原告向被告請求給付違約金。

（五）按約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制；此項核減，法院得以職權為之（最高法院79年台上字第1612號判例意旨參照）。違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當

事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減。最高法院87年度台上字第2563號民事裁判意旨足資參照。本件所約定之違約金，係懲罰性違約金，已如前述，且約定之內容係以「與已收價款同額金額」之數額為懲罰性違約金，經核原告於解除契約時已為給付之價金為簽約款380萬元、用印款760萬元、完稅款563萬6,050元，共計1,703萬6,050元，本院衡酌原告係於106年12月6日寄發存證信函以解除兩造間所定系爭買賣契約，而被告係於106年12月7日收受該存證信函（見卷附台中法院郵局第3026號存證信函及回執，本院卷第40頁至第44頁），嗣原告因得以取回已給付至系爭買賣契約信託專戶之上開價金，而於107年6月25日具狀撤回原起訴聲明第1項之請求，如再請求被告給付1,703萬元6,050元違約金數額，認應屬過高，參酌原告無法自系爭買賣契約信託專戶取回已給付買賣價金，此段期間不能使用金錢所受有相當於遲延利息之損失，併以原告喪失預期可得之利益等一切情狀，認本件違約金應酌減為已收價款同額金額於此段期間以年息百分之二十計算利息之數額即186萬6,964元為適宜【計算式：以1,703萬元6,050元為基礎，計算106年12月7日至107年6月25日之年息百分之二十利息， $1,703\text{萬元}6,050\text{元} \times 20\% \times 200/365 = 186\text{萬}6,964\text{元}$ （元以下四捨五入）】，本院認原告得請求被告給付之違約金逾此部分則屬過高，不應准許。

四、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無

法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、第203條定有明文。又按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，如為懲罰之性質，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，固得依民法第223條規定請求給付遲延利息及賠償其他損害，最高法院86年度台上字第2165號判決意旨足資參照。經查，原告對被告之違約金給付債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起民事訴訟，且本件起訴狀繕本於107年2月13日送達被告法定代理人，有送達證書為憑（本院卷第54頁），被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即107年2月14日起算，按年息百分之五計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告依照系爭買賣契約第10條第2項約定及民法第250條第1項請求被告給付186萬6,964元及自107年2月14日起算至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保請准予假執行或免為假執行，經核均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，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 108 年 2 月 15 日
民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 黃 裕 仁
法 官 李 立 傑
法 官 張 美 眉

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 108 年 2 月 15 日

