

# 臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第3497號

原告 三能國際企業有限公司

法定代理人 陳佳宏

訴訟代理人 羅永安律師

簡珣律師

被告 張智賢

訴訟代理人 黃呈利律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國109年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告應給付新臺幣壹佰捌拾萬元，及自本判決確定之日起至清償日止，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九分之五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣陸拾萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰捌拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

## 事實及理由

一、原告主張：其與被告於民國108年4月15日訂立買賣契約，而向被告以新臺幣（下同）8,076萬6,900元購買如附表所示不動產（下稱系爭不動產）應有部分各十萬分之六一一八八及坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地（下稱689-2土地）之承租權（下稱系爭買賣標的），其已給付被告定金200萬元。兩造約明尾款7,876萬6,900元乃由原告以系爭買賣標的擔保辦理貸款給付，但因被告拒不履行抵押權設定手續，亦未將系爭買賣標的移轉登記給原告，而有遲延給付之情事，原告乃以起訴狀繕本送達為解除系爭買賣契約之意思表示，並依民法第259條第2款規定請求被告返還已支付之價金200萬元，及依系爭契約第10條第2項約定請求被告給付懲罰性違約金200萬元，而提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應給付原告400萬元，及其中200萬元自108

01 年4月15日起、其中200萬元自起訴狀繕本送達被告翌日起  
02 均至清償日止，各按年息5%計算之利息。（二）願供擔保  
03 請准宣告假執行。

04 二、被告則以：其原為如附表編號1所示土地之共有人，因共有  
05 人出售上述土地（另將如附表編號2所示建物無償移轉給買  
06 方，並將689-2土地承租權一併轉讓給買方），其依法行使  
07 優先購買權，而為減輕資金壓力，乃將其中系爭買賣標的讓  
08 售給原告，原告依約應出面貸得款項以作為被告給付給張武  
09 訓等人之尾款，並由被告提供系爭買賣標的作為擔保，但原  
10 告經催告而遲未履行，被告已於108年7月26日以存證信函  
11 解除系爭契約。又依系爭買賣契約第10條第1項約定，被告  
12 得沒收已收價金作為懲罰性違約金等語，資為抗辯，並聲明  
13 ：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利  
14 之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、兩造不爭執之事實

16 經本院於109年10月20日與兩造整理並協議簡化之爭點為（  
17 見本院卷二第19至24頁）：

18 （一）兩造於108年4月15日簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金  
19 為8,076萬6,900元，由原告向被告購買系爭買賣標的，  
20 不動產標示分別註明「依分管圖所計算之土地面積，若因  
21 建築法規之需求變更分割圖或經雙方同意而變更面積或分  
22 割後面積與分管圖面積不符時，雙方同意以每坪21.5萬元  
23 進行找補，並應於土地房屋分割後3日內找補完成，若不  
24 符面積未超過1平方公尺時雙方同意不進行找補。」「依  
25 土地持分比例計算建物面積，若因建築法規之需求或經雙  
26 方同意而變更面積或分割後面積與買賣面積不符時，雙方  
27 同意不計價進行面積調整，但位於雙方專有土地上之建物  
28 他方不得請求登記為所有建物。」原告並於簽約當日給  
29 付200萬元簽約金給被告。

30 （二）系爭契約第3條約定：

31 1.簽約款：本契約成立時買方（即原告）應付賣方（即被

告) 200 萬元，同時賣方應將與前業主間不動產買賣契約書影本及身分證影本交付買方，並確認賣方有權取得本件「買賣標的物」之所有權。

2. 尾款：依約第 6 條貸款約定來給付尾款。(此貸款金額亦為買賣價金之一部份由買賣總價金中扣除)

3. 雙方約定買賣標的於完成所有權移轉並結清尾款時，依本契約第 7 條規定點交買方管業。

系爭契約第 6 條約定：

賣方同意買方以本標的物貸款 7,876 萬 6,900 元整，用以支付賣方與前業主之尾款(亦為買方之尾款)，惟債務人應為買方、擔保物提供人為賣方。雙方並同意依下列約定，授權指定貸款機構依指定方式辦理撥付。

1. 買方應於賣方與前業主交付備證款時提供辦理貸款必備文件及指定貸款機構；未指定者得由賣方指定之；並於交付完稅款前，依承辦地政士通知之日期親自完成辦理貸款所需之開戶、對保及用印等，銀行核貸並依下列方式擇一辦理撥付：

2. 將銀行貸款悉數撥(匯)入聯邦銀行南京東路分行信託專戶第 000-000-00000000 號履約保證／保管專戶。

3. 立約後情事若有變更，買方無須貸款或核貸金額少於預定貸款金額或可歸責於買方事由，致無法貸款者，除另有約定外，買方應於交付完稅款時，以銀行本票或現金一次付清。

4. 買方簽訂撥款委託書交付貸款金融機構後，除房屋有輻射屋、海沙(砂)屋、兇宅之內容不實重大瑕疵者外，買方不得撤銷、解除或變更前開貸款案之授信契約及撥款委託，或請求貸款之金融機構暫緩或停止撥付貸款。

5. 本約買賣標的物辦理前業主與賣方所有權移轉登記為賣方名義時，應與銀行貸款之抵押權設定案併案連件辦理，且買賣雙方承認此貸款金額為買賣價款之一部分。

(三) 系爭契約第 4 條約定：

01 1.賣方將土地建物分割完竣後2日內應交付印鑑證明、所  
02 有權狀及稅單等產權移轉應備全部證件，並蓋妥印鑑章  
03 於辦理移轉登暨有關之書表上，交付於地政士專責辦理  
04 。

05 2.產權登記名義人得由買方自行指定，但產權登記名義人  
06 應於用印同時親自簽署為本契約之連帶保證人，且買方  
07 應於賣方交付移轉登記全部證件同時，將產權登記名義  
08 人之證明文件交給地政士並蓋妥印章，俾利辦理產權移  
09 轉登記手續。

10 3.辦理產權登記時，以用印日為所有權移轉契約（公契）  
11 之日期，惟雙方亦同意授權地政士依報稅日期訂立所有  
12 權移轉契約日期。

13 4.（下略）

14 系爭契約第7條約定：

15 1.買賣不動產標的之土地與房屋，依附表分管圖由買方取  
16 得A、B、D之位置及689-2土地之承租權，該位置之  
17 地上包括現有、增建、可登記建物或無法登記之建物，  
18 均應依照現狀連同本建物移交與買方所有，且為本契約  
19 買賣標的之一部分，其若與登記簿所載事項有所出入，  
20 雙方均不得請求增減或補償款項，但因雙方依第12條第  
21 5款原因而調整面積之價款找補不在此限。如土地上有  
22 地上物、工作物者，應照現狀連同地上物、工作物移交  
23 於買方所有。

24 2.（下略）

25 （四）系爭契約第8條約定：

26 1.雙方同意委託宋鈺欽地政士辦理不動產所有權移轉登記  
27 及相關手續等事宜，並以鈺欽地政士事務所為價金及證  
28 件交付地。交付證件後，任何一方除非經他方同意或依  
29 本契約約定，均不得向地政士取回已交付之任何證件及  
30 向有關機關撤回登記或撤銷報稅之申請與終止委託。

31 2.（下略）

01 (五) 系爭契約第10條約定：

- 02 1.買方違反本契約約定時，每逾1日（自逾期日起至完全  
03 給付日止）應按未給付價款萬分之二計算之滯納金交付  
04 賣方。如經賣方通知限期履行契約，逾期仍不履行時，  
05 賣方得解除本契約，並沒收買方已繳價款作為懲罰性之  
06 違約賠償，其標的物任憑賣方處理，買方不得異議。買  
07 方並同意將產權登記有關文件返還賣方，並撤銷已申請  
08 之案件，同時負擔因此所增加之一切稅費負擔。
- 09 2.賣方違反本契約約定時，每逾1日（自逾期日起至完全  
10 給付日止）應按買方已繳房地價款萬分之二計算違約金  
11 給付買方。如經買方定期催告履行契約，逾期仍不履行  
12 時，買方得解除本契約，解約時賣方應將所收之款項加  
13 倍返還買方，作為懲罰性之違約賠償。

14 (六) 系爭契約第12條約定：

- 15 1. (略)
- 16 2.所有權欲移轉登記為賣方名義時，賣方應提供辦理後續  
17 抵押權設定有關證件及用印，待產權移轉完竣後設定抵  
18 押權與買方（買賣價金的擔保），以擔保賣方債務之履  
19 行，所生費用由買方負擔。
- 20 3.賣方取得所有權後，應於6個月內依附表分管圖位置進  
21 行土地分割成4筆、建物分割成3戶，由買賣雙方各自  
22 取得單獨所有權（路地為共有除外）。
- 23 4.買賣雙方各自取得所有權後2個月內，各自向金融機構  
24 辦理貸款清償債務，並塗銷買方及銀行之抵押權，其塗  
25 銷費用均由買方負擔。
- 26 5. (下略)

27 (七) 被告於108年6月13日委任黃呈利律師以臺中大全街郵局  
28 第397號存證信函通知原告，經原告收受上開存證信函。  
29 原告分別於同年月20日、24日及同年7月5日委任羅永安  
30 律師以臺中英才郵局第999號、臺中法院郵局第1478號及  
31 臺中英才郵局第1059號存證信函通知被告，該存證信函均

01 由被告代理人黃呈利律師收受，被告本人則收受臺中英才  
02 郵局第1059號存證信函。

03 (八) 被告於108年7月5日登記取得坐落臺中市○○區○○段  
04 ○○○○號土地所有權（權利範圍：全部）及同段135建號  
05 建物所有權（權利範圍：全部），其登記取得原因為買賣  
06 ，發生日期為108年4月30日。

07 (九) 被告於108年7月17日委任黃呈利律師以臺中大全街郵局  
08 第474號存證信函並檢附上開土地及建物登記第一類謄本  
09 通知原告，經原告收受上開存證信函。又於同年7月26日委  
10 任黃呈利律師以臺中大全街郵局第498號存證信函通知原  
11 告解除系爭買賣契約，經原告收受上開存證信函。原告則  
12 於同年7月26日委任羅永安律師以存證信函通知被告，該  
13 存證信函由被告及被告代理人黃呈利律師收受。

14 (八) 原告迄未支付價款，被告亦未將系爭不動產之應有部分或  
15 辦理分割後將部分所有權移轉登記給原告。

16 四、本院的判斷：

17 (一) 被告於108年7月27日以臺中大全街郵局第498號存證信  
18 函解除系爭買賣契約：

19 1. 契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限  
20 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法  
21 第254條定有明文。

22 2. 依系爭契約第6條、第4條、第12條及第3條約定，被告  
23 同意原告以系爭買賣標的作為擔保向金融機構貸款7,876  
24 萬6,900元，作為原告給付被告的尾款，也是被告給付給  
25 前手之尾款。被告欲取得系爭不動產所有權時，需提供辦  
26 理後續抵押權設定之相關資料，於移轉所有權登記後同時  
27 設定抵押權給原告以作為擔保被告債務之履行。被告於取  
28 得系爭不動產所有權後，應於6個月內依系爭契約附表分  
29 管圖分割系爭不動產，由雙方各自取得單獨所有權。被告  
30 將系爭不動產分割完畢後2日內應交付相關文件辦理所有  
31 權移轉登記，而於完成所有權移轉並結清尾款時，被告始

01 需依系爭契約第7條將系爭買賣標的（按附圖分割後）點  
02 交給原告。又兩造於各自取得所有權後2個月內，應向金  
03 融機構辦理貸款清償債務，並塗銷原告及銀行之抵押權。  
04 從兩造上述約定可知，原告向金融機構貸款給付尾款當時  
05 既明定由被告作為擔保物之提供人，且被告於取得系爭  
06 不動產同時應設定抵押權給原告，另參酌系爭不動產原共  
07 有人與訴外人開店大師企業有限公司間之買賣契約（於被  
08 告依土地法第34條之1第4項行使優先購買權時，被告與  
09 他共有人間買賣契約條件均為相同），被告亦需以系爭不  
10 動產作為擔保向金融機構借款1億0,068萬元，於設定抵  
11 押權並將系爭不動產所有權移轉登記給被告後3日後，將  
12 尾款1億1,585萬6,860元給付給原共有人（見本院卷一  
13 第80頁），足見本件被告取得系爭不動產所有權時，同時  
14 需設定抵押權向金融機構貸款，另應設定抵押權給原告以  
15 擔保被告履行系爭契約，而原告需出面向金融機構貸款，  
16 並由被告以系爭買賣標的作為擔保以支付尾款。而被告於  
17 取得系爭不動產所有權後，需於6個月內按附圖將系爭不  
18 動產進行分割，再於分割完畢後2日內辦理所有權移轉登  
19 記，而於尾款結清及所有權移轉登記均完成後，被告始將  
20 系爭買賣標的點交給原告。又參以證人宋鈺欽於本院審理  
21 時具結證稱：被告當初想要行使土地法第34條之1第4項  
22 的優先購買權買下整個工廠，但資金不足，想要留下一部  
23 分使用，剩下的要出賣，找上原告，雙方談妥分配的方式  
24 才有契約後面的附圖。當時因為原告營業額很高，希望  
25 由原告當借款人、被告提供擔保向銀行借款，但因為這樣  
26 對原告不利，所以另外約定被告取得系爭不動產時要設定  
27 抵押權給原告，這些是連件辦理，同時要辦理系爭不動產  
28 過戶給被告、被告設定抵押權擔保原告向銀行借款，以及  
29 被告設定抵押權擔保原告之權利，銀行的權利優先於原告  
30 。後來是因為被告希望變更買賣條件，除了要求增加1,00  
31 0多萬元外，另需刪除被告為原告設定抵押權部分，但原

01 告不同意，之後我沒有參與設定抵押權部分，當初我有催  
02 原告他們要做就趕快做，後來我才知道被告自己向聯邦銀  
03 行借款等語（見本院卷二第44至50頁），可見上述契約之  
04 解釋應為正確。

05 3.被告於108年6月13日以臺中大全街存證號碼第397號存  
06 證信函通知原告於同年月20日辦理抵押貸款，原告於同年  
07 月14日收受該存證信函（見本院卷一第89至93頁）後，又  
08 於同年7月17日再次以臺中大全街存證號碼第474號存證  
09 信函通知原告因其未能依約履行，故被告已以自己名義貸  
10 款並於同年7月5日取得系爭不動產所有權，請原告辦理  
11 系爭買賣標的所有權移轉登記及給付尾款，原告於同年月  
12 18日收受該存證信函（見本院卷第95至101頁），再於同  
13 年7月26日以臺中大全街存證號碼第498號存證信函通知  
14 原告因其未能依約履行，故依法解除契約，原告於同年月  
15 29日收受該存證信函（見本院卷一第103至107頁）。而  
16 參以系爭不動產是在108年7月5日以買賣為原因移轉所  
17 有權登記給被告，而被告並於同年6月30日以系爭不動產  
18 設定本金1億0,200萬元之最高限額抵押權給訴外人有限  
19 責任臺中市第二信用合作社（見本院卷一第327至330頁  
20 ）。再參酌原告於108年6月20日以臺中英才郵局存證號  
21 碼第999號存證信函向被告表示因被告尚未成為系爭不動  
22 產所有權人，致金融機構無法辦理上開擔保貸款，故催告  
23 被告需辦理取得所有權移轉登記程序後，再偕同原告辦理  
24 提供擔保物程序，以進行向金融機構申貸款項事宜（見本  
25 院卷一第231頁至235頁），其後又於同年月24日以臺中  
26 法院郵局存證號碼第1478號存證信函向被告表示其已備置  
27 尾款資金來源，如被告能取得系爭不動產所有權全部之登  
28 記，或至少取得系爭買賣標的逕移轉登記給原告之意思表  
29 示，原告始能辦理後續給付款項事務（見本院卷一第243  
30 至247頁），可見被告於108年6月13日催告原告履行給  
31 付尾款及配合抵押權設定等手續時，原告卻以無法設定抵



押權為由，要求被告應先取得系爭不動產所有權後方願意配合設定抵押權以向金融機構借得款項給付尾款，原告此一主張顯與上述契約解釋不符，其拒絕配合履行要屬無據。而被告因原告未能履行，僅能先行於同年6月30日設定抵押權貸款以給付尾款後，於同年7月5日辦理系爭不動產所有權移轉登記，並再次於同年7月17日通知原告配合設定抵押權及給付尾款，然原告仍未履行，被告始於同年7月26日解除契約等情，應屬有據。至於原告雖以被告未依約履行而主張解除系爭買賣契約云云，然原告既已違約在先，致被告自行向金融機構貸款，被告並已解除契約等情，業如前述，該契約既已解除，自無容許原告再以起訴狀繕本送達為解除系爭買賣契約之意思表示。

4. 至原告質疑被告於取得系爭不動產後並無辦理分割作業，可見其一開始即無意履行云云，但本件原告既已違約在前，被告又未取得尾款，其縱未辦理分割，亦屬情理之中，自不容原告以此率爾推論被告一開始即無履約之意願。又原告主張被告應按附圖分割系爭不動產後再移轉，雖與前述本院所為契約解釋相符，但不影響被告取得系爭不動產所有權時，原告同時有出面向金融機構借貸以給付尾款之義務，附帶說明之。

(二) 原告依系爭契約第10條第2項請求被告給付懲罰性違約金200萬元，為無理由：

系爭契約第10條第2項約定：「賣方（即被告）違反本契約約定時，每逾1日（自逾期日起至完全給付日止）應按買方（即原告）已繳房地價款萬分之二計算違約金給付買方。如經買方定期催告履行契約，逾期仍不履行時，買方得解除契約，解約時賣方應將所收之款項加倍返還買方，作為懲罰性違約金。」本件係原告違約，業如前述，自無從依上述約定請求被告給付200萬元懲罰性違約金。

(三) 原告主張違約金過高酌減，而請求被告返還已付之價金，在180萬元之範圍內為有理由：

- 01 1.系爭契約第10條第1項約定：「買方（即原告）違反本契  
02 約約定時，每逾1日（自逾期日起至完全給付日止）應按  
03 未給付價款萬分之二計算違約金給付賣方（即被告）。如  
04 經賣方通知限期履行契約，逾期仍不履行時，賣方得解除  
05 契約，並沒收買方已繳之價款作為懲罰性之違約賠償，其  
06 標的物任憑賣方處理，買方不得異議。買方並同意將產權  
07 登記有關文件返還賣方，並撤銷已申請之案件，同時負擔  
08 因此所增加之一切稅費負擔。」本件係因原告違約在先，  
09 而經被告定期催告仍未能履行，而由被告解除契約等情，  
10 均如前述，故被告固得沒收原告已給付之價金作為懲罰性  
11 違約金。
- 12 2.約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
13 252條亦有明文，不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預  
14 定，均有其適用。本件被告已無庸移轉系爭買賣標的給原  
15 告，且其縱受有損害，尚得另行依系爭契約第10條第1項  
16 規定請求原告賠償，另參酌目前不動產市場交易現況等一  
17 切情狀，認本件懲罰性違約金200萬元實屬過高，應酌減  
18 為20萬元。從而，原告得請求被告返還之金額應為180萬  
19 元（計算式： $2,000,000 - 200,000 = 1,800,000$ ）。
- 20 3.法院依民法第252條規定得酌減過高之違約金，而需待法  
21 院依職權為酌減違約金之裁判，始生形成效力。故當事人  
22 （債權人）在法院為酌減前，並無返還違約金之義務，必  
23 於法院為酌減裁判之法律效果形成後，請求權一方（債務  
24 人）之請求權方確定發生，而有因債權人給付遲延另須支  
25 付遲延利息問題（最高法院102年度台上字第1330號、98  
26 年度台上字第501號、97年台上字第1078號判決看法相同  
27 ）。因此，原告得請求被告返還違約金酌減後之利息，應  
28 自本件判決確定之日起至清償日止之範圍內，始屬有據，  
29 逾此範圍之請求，則屬無據。

30 五、結論：

31 綜上所述，原告依民法第252條規定，請求法院酌減違約金

，並請求被告返還溢付之違約金180萬元，及自本判決確定之日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

#### 六、假執行

兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，故分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，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 110 年 1 月 28 日  
民 事 第 五 庭 法 官 施 懷 閔

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。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 1 月 28 日  
書 記 官 張 宏 賓

#### 【附表】

| 編號 | 地號／建號（門牌號碼）                        | 面積及權利範圍                |
|----|------------------------------------|------------------------|
| 1  | 臺中市○○區○○段780地號土地                   | 面積2029.54平方公尺          |
| 2  | 臺中市○○區○○段135建號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○路128 | 面積528平方公尺（包括未依法申請增建部分） |

01 (續上頁)

02

03

04

|  |     |  |
|--|-----|--|
|  | 號 ) |  |
|--|-----|--|