

臺灣高雄地方法院民事判決

107年度重訴字第202號

原告 百春陽建設有限公司

法定代理人 吳安眾

訴訟代理人 吳任偉律師

莊曜隸律師

被告 佑盛建設有限公司

被告 兼

法定代理人 曾益隆

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國108年2月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告曾益隆應返還附表所示之支票合計五張予原告。

二、被告曾益隆應給付原告新臺幣壹拾壹萬捌仟壹佰壹拾陸元，
被告佑盛建設有限公司應給付原告新臺幣貳萬玖仟伍佰貳拾
玖元，及均自民國一〇七年六月十日起至清償日止，按週年
利率百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、本判決第二項得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

六、訴訟費用由被告負擔十分之一，其餘由原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。查原告起訴聲請為：(一)被告曾益
隆、佑盛建設有限公司（下稱佑盛公司）應共同將原告簽發
如附表所示支票5張（票面金額、支票號碼、發票日、受款
人、付款人均如附表所示；下稱系爭支票）返還予原告；(二)
被告曾益隆、佑盛公司應各給付原告新臺幣（下同）1360萬
元、340萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
按週年利率5%計算之利息；(三)原告願供擔保，請准宣告假執

行（見院卷第3頁正反面）；嗣於訴狀送達後，具狀變更聲明為：(一)被告曾益隆應將原告簽發如附表所示系爭支票5張返還予原告；(二)被告曾益隆、佑盛公司應各給付原告1360萬元、340萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)原告願供擔保，請准宣告假執行（見院卷第126頁正反面），核原告所為之變更，要屬聲明之減縮，核與前揭規定相符，自應准許。

二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體事項

一、原告主張：被告曾益隆於民國106年9月22日與原告簽立不動產買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約），由被告曾益隆出賣坐落高雄市○○區○○段○○○段0000地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）予原告，價金為1億3600萬元；另被告曾益隆同時以被告佑盛公司代理人名義，與原告簽立不動產買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約；合稱系爭房地買賣契約），出賣位於系爭土地上之八層樓未保存登記建物（使用執照：~~83~~高市工建築使字第01801號，下稱系爭房屋）予原告，買賣價金為3400萬元。嗣原告於雙方簽約時簽發系爭支票並交付被告曾益隆，用以給付系爭房地買賣契約之第一期款（即簽約款；系爭土地部分金額1360萬元、系爭房屋金額340萬元），被告曾益隆收受後即交予兩造委託之履保公司即富住通不動產仲介經紀股份有限公司（下稱富住通公司）保管，迄今尚未提示付款。又兩造約定系爭房地第二期款係於被告配合原告辦理完成系爭房屋保存登記後，原告於106年11月27日給付。詎被告簽約後遲未提供辦理系爭房屋建物保存登記之相關資料（下稱系爭房屋保登資料），經富住通公司代理原告寄發存證信函催告被告提供系爭房屋保登資料，被告竟仍置之不理，原告於107年3月9日委託律師發函解除系爭土地房屋買賣契約，依系爭房地買賣契約第8條

約定、民法第259條第1款規定，被告應返還系爭支票及給付與退還價款同額之賠償金，即被告曾益隆應給付原告1360萬元，被告佑盛公司應給付原告340萬元等語。為此，爰依系爭房地買賣契約第8條約定、民法第259條第1款、第179條後段規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告曾益隆應將原告簽發如附表所示系爭支票5張返還予原告；(二)被告曾益隆、佑盛公司應各給付原告1360萬元、340萬元及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，均未於本院言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本院之判斷

(一)原告請求被告曾益隆應返還系爭支票部分

1.原告主張之前揭事實，業據其提系爭土地買賣契約、系爭房屋買賣契約、不動產出售委託書、不動產標的現況說明書（成屋）、委託不動產買賣斡旋契約書、買賣服務報酬同意書、要約斡旋定金暫收款退回簽收單、簽約金暫收款簽收單、系爭支票影本、新興郵局存證號碼2324號存證信函、高雄青年郵局存證號碼493號存證信函、107年3月9日解除系爭房地買賣契約函、中華郵政掛號郵件收件回執、系爭土地登記第一類謄本為證（見院卷第8頁至第34頁、第85頁至第88頁），復經本院依上開證據所載兩造簽立系爭房地買賣契約日期及約款、原告催告被告履約之存證信函等為調查之結果，與原告所述之事實相符，而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀答辯供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項前段、第1項前段之規定，視同自認，堪信原告主張為真實。

2.按系爭房地買賣契約第8條均約定：「乙方（即被告）於交易期間因故不繼續履約或違反本約第3條第2款、第5條第1款及第6條款約定，經甲方（即原告）書面通知催告15日內仍未改正者，甲方得逕行解除契約，解約時乙方除應退還甲方

已繳之全部價款外，並應同時再賠償與退還價款同額之賠償金」，有系爭房地買賣契約在卷可佐（見院卷第10頁、第15頁），而被告曾益隆、佑盛公司未依約履行辦理系爭房屋保存登記，經原告寄發存證信函催告履行未果而逕行解除系爭契約等情，業已說明如前；故依前開兩造分別簽立之系爭土地買賣契約、系爭房屋買賣契約第8條之約定，原告請求被告曾益隆返還其持有原告用以給付系爭房地第一期款（簽約款）之系爭支票，應屬有據。

(二)原告請求被告曾益隆、佑盛公司給付退還價款同額即1360萬元、340萬元之賠償金部分

- 1.按系爭房地買賣契約第8條均約定：「乙方（即被告）於交易期間因故不繼續履約或違反本約第3條第2款約定，....，經甲方（即原告）書面通知催告15日內仍未改正者，甲方得逕行解除契約，解約時乙方除應退還甲方已繳之全部價款外，並應同時再賠償與退還價款同額之賠償金」、第14條第6款亦均約定：「乙方應配合甲方完成建物保存登記，並向稅捐機關辦理建物稅籍登記且繳清房屋稅，若無法完成前項作業，本買賣契約自動作廢，乙方得無息返還甲方所支付之全部價金，及負擔保存登記，履保費、代書等相關費用」（見院卷第10頁正反面、第15頁正反面）；而系爭房屋迄高雄市政府地政局楠梓地政事務所107年10月11日函覆本院時，該房屋為未辦理建物第一次登記之建物乙節，有該地事務所107年10月11日函在卷可佐（見院卷第97頁），基上，系爭房屋既為未辦理建物第一次登記建物，可知原告買受系爭房屋後勢必需要被告配合辦理完成系爭房屋建物第一次登記，否則後續無法辦理系爭房屋所有權移轉登記，而依前引系爭房地買賣契約第8條、第14條第6款之約定，顯然被告若未提供系爭房屋保登資料予原告辦理建物第一次登記，原告逕行解除系爭房地買賣契約時，被告應同時再賠償與退還價款同額賠償金係以強制被告履行辦理系爭房屋建物第一次登記為目的，足徵前引系爭房地買賣契約第8條所約定「同時再賠

償退還價款同額賠償金」應屬懲罰性違約金之性質。

2.次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。至於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年度上字第2563號判決意旨參照）。查系爭房地買賣契約第8條約定「被告應同時再賠償與退還價款同額賠償金」係屬懲罰性違約金之性質乙節，業已認定如前；而審酌本件違約金之金額1360萬元、340萬元（即原告支付被告曾益隆、佑盛公司第一期款之同額款項）是否過高，依前揭說明，自應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害之情形，以為酌定標準。又本院審酌原告自承系爭支票未經提示兌現，尚由富住通公司保管等情（見院卷第91頁），而原告主張已支出系爭房屋之土木技師結構安全鑑定費、堪輿費、SGS鋼筋掃描檢測費、混凝土抗壓檢測費、RC鑽孔費，合計14萬7645元，並提出前述支出費用單據為佐（見院卷第140頁至第142頁），則原告請求被告曾益隆、佑盛公司給付1360萬元、340萬元之違約金，顯然過高而非適當，自應予酌減。基此，本院綜合前開客觀事實及原告所受損害，認原告得請求之違約金應以14萬7645元為適當，並依原告給付被告曾益隆、佑盛公司之第一期款金額比例4：1（即1360萬元：340萬元=4：1）計算，被告曾益隆應負擔之違約金為11萬8116元（計算式： $147645 \times 4/5 = 118116$ ），被告佑盛公司應負擔之違約金為29,529元（計算式： $147645 \times 1/5 = 29529$ ）。

3.原告雖另稱其受有服務費170萬元、良地聯合建築師事務所設計費70萬元之損失，並提出服務費同意書、設計費報價單為證（見院卷第143頁、第144頁），然原告已自承前述費用均尚未給付（見院卷第148頁），又觀諸原告所提服務費同意書係原告法定代理人吳安眾同意支付予富家通不動產仲介

經紀股份有限公司服務170萬元，並非原告同意支付（見院卷第143頁），則此筆款項能否認定為原告之損失，尚有疑慮；另前開設計費報價單僅蓋有良地聯合建築師事務所大小章並無原告之大小章，則其等已簽訂契約，原告因而對良地聯合建築師事務所負有債務，亦有所疑，基上，原告此部分之主張，要難採認。

四、綜上所述，原告依系爭房地買賣契約第8條之約定、民法第259條第1款、第179條後段之規定，請求：(一)被告曾益隆應將原告簽發如附表所示系爭支票5張返還予原告；(二)被告曾益隆應給付原告118,116元、被告佑盛公司應給付原告29,529元，及均自起訴狀繕本送達翌日即107年6月10日（見院卷第48頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。

五、原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，自應依職權宣告假執行，而此部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟原告聲請僅係促請法院職權發動，故就原告勝訴部分即無再由原告聲請供擔保宣告假執行之必要；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

據上論結，原告之訴一部為有理由，一部為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第5款，判決如主文。

中華民國 108 年 3 月 13 日
民事第四庭 法官 賴寶合

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 3 月 14 日
書記官 林怡君

附表

編號	票面金額	支票號碼	發票日	受款人	付款人	備註
1	300萬元	FC00000000	106年9月25日	曾益隆	臺灣土地銀行 楠梓分行	富住通公司 保管中
2	300萬元	FC00000000	106年9月25日	曾益隆	臺灣土地銀行 楠梓分行	富住通公司 保管中
3	300萬元	FC00000000	106年9月25日	曾益隆	臺灣土地銀行 楠梓分行	富住通公司 保管中
4	300萬元	FC00000000	106年9月25日	曾益隆	臺灣土地銀行 楠梓分行	富住通公司 保管中
5	500萬元	FC00000000	106年9月30日	曾益隆	臺灣土地銀行 楠梓分行	富住通公司 保管中
合計1700萬元						