臺灣高雄地方法院民事判決

108年度重訴字第216號

原　　告　林煒佺
　　楊松杰
　　李金盆
　　楊宗憲
　　楊燿誠
　　林清雄
　　林清泰
　　林丁祥
　　楊吉耀
　　林金英
　　楊達仁
共　　同
訴訟代理人　尤挹華律師
被　　告　辰霖投資開發股份有限公司
法定代理人　陳淑芳
訴訟代理人　麥晴珺
　　麥澄宇
　　周振宇律師
　　蔡崇聖律師

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國109 年7 月7 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告各如附表一「買賣總價」欄所示之金額，及均自民國一百零八年八月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

前項給付，被告應於原告給付各如附表二「應償還金額」欄所示金額之同時給付之。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告訴之聲明原為：被告應將系爭土地（詳如後述）所有權

移轉登記予被告（詳如審重訴字卷第11頁、第14至15頁），嗣變更為：被告應給付原告各如附表一「買賣總價」欄所示之金額，及均自訴之變更狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（審重訴字卷第313至314頁），核屬請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款等規定，應予准許。

二、原告主張：原告、訴外人楊義男、林成男於103年6月25日將坐落高雄市○○區○○段234、235、236、237、238、239、240、241、242、246、247、250、251、254、255、257、381、383地號土地（下稱系爭土地）售予被告（下稱系爭契約），約定被告應給付原告之買賣總價各如附表一所示（新臺幣，下同），並約定被告應分別於103年6月25日、同年7月28日、同年8月11日給付備證款、完稅款、尾款（金額各如附表一所示）。詎被告於103年8月7日取得系爭土地所有權後，竟未給付尾款，且被告因違反銀行法事件，經臺灣高雄地方檢察署於103年8月15日就系爭土地為禁止處分之登記，不能將系爭土地返還予原告。是原告於催告被告給付尾款未果後，以起訴狀繕本作為意思表示解除系爭契約，爰依民法第259條第6款之規定提起本訴，並聲明：被告應給付原告各如附表一「買賣總價」欄所示之金額，及均自訴之變更狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告則以：被告業已給付備證款、完稅款，原告既已解除系爭契約，自應將該備證款、完稅款返還被告，爰以該返還備證款、完稅款之債權主張同時履行抗辯（先位）及抵銷（備位）等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執之事實：

㈠原告、訴外人楊義男、林成男於103年6月25日將系爭土地）售予被告，約定被告應給付原告之買賣總價各如附表所示，並約定被告應分別於103年6月25日、同年7月28日、同

年8月11日給付備證款、完稅款、尾款（金額各如附表一所示）。

㈡原告業於103年8月7日將系爭土地所有權移轉登記予被告，被告則已給付備證款、完稅款，然尚未給付尾款。

㈢被告因違反銀行法事件，經臺灣高雄地方檢察署於103年8月15日就系爭土地為禁止處分之登記，不能將系爭土地返還予原告。

五、得心證之理由：

㈠原告請求被告給付各如附表一「買賣總價」欄所示之金額，有無理由？

1.被告尚未給付尾款乙節，已如前述（前揭兩造不爭執之事實㈡部分參照），是被告既已陷於給付遲延，則原告於103年8月間催告被告給付尾款（審重訴字卷第77至81頁）未果後，於108年7月16日以起訴狀繕本作為意思表示解除系爭契約（重訴字卷第12頁、第203頁），依民法第229條第1項、第254條等規定，自屬合法有效。

2.契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額，民法第259條第6款定有明文。經查，原告既已合法解除系爭契約，而被告因違反銀行法事件，經臺灣高雄地方檢察署於103年8月15日就系爭土地為禁止處分之登記，不能將系爭土地返還予原告乙節，亦如前述（前揭兩造不爭執之事實㈢部分參照），揆諸前揭法律規定，被告自應償還系爭土地之價額。又原告主張以系爭契約約定之買賣價金（即附表一「買賣總價」欄所示之金額）作為系爭土地之價額，既為被告於言詞辯論時所不爭執，則原告請求被告給付各如附表一「買賣總價」欄所示之金額，即有理由。

㈡被告以返還如附表一「備證款」、「完稅款」欄所示之債權主張同時履行抗辯，有無理由？

1.被告主張同時履行抗辯，有無理由？

⑴契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付；當事人因契約解除而生之相互義務，準用之，民法第259條第2款、第264條第1項前段、第261條分別定有明文。

⑵經查，被告業已給付備證款、完稅款乙節，已如前述（前揭兩造不爭執之事實㈡部分參照），是原告既已合法解除系爭契約，揆諸前揭法律規定，就其受領之備證款、完稅款（即附表一「備證款」、「完稅款」欄所示之金額），自應附加自受領時起之利息償還予被告，被告並於原告未為該給付前，得拒絕自己之給付。

2.被告得主張同時履行抗辯之債權範圍為何？

⑴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。

⑵原告固主張：系爭契約書第9條第1項前段既已約定：「買方（即被告）不依約履行付款……即為違約。賣方（即原告）得限期催告履行，逾期仍不履行，賣方得逕自解除約定，並將已收之價款全數沒收，充作違約賠償」等內容（審重訴字卷第21頁），原告就其受領之備證款、完稅款，即無償還之必要云云。經查，原告出售系爭土地所能取得之利益，無非被告給付之價金，被告拒付尾款對於原告所生之損害，亦無非該等尾款之利息，至原告使用收益系爭土地之利益，並不因被告拒付尾款而受影響，是兩造約定以「已收之價款」為違約金，既已逸脫被告拒付價金對於原告所生損害之計算方式，並使被告在拒付價金僅買賣總價百分之二十之情形下，負擔高達買賣總價百分之八十之違約金債務，其金額顯屬過高，揆諸前揭法律規定，應減為以尾款給付遲延之日起至契約解除之日止（兩造合意該段期間以5年計算，重訴字卷第223頁參照），按週年利率百分之五計算，即各如附表二「酌減後違約金」欄所示之金額【計算式：尾款×5％×5

年（元以下四捨五入，下同）】，始屬合理。

3.從而，原告就其受領之備證款、完稅款，於超過酌減後違約金範圍部分，即各如附表二「應償還金額」欄所示之金額【計算式：備證款＋完稅款－酌減後違約金】，及均自103年8月1日起至清償日止（被告於言詞辯論時將利息起算日減縮至自103年8月1日起算，重訴字卷第223頁參照），按週年利率百分之五計算之利息，自應償還予被告，被告並於原告未為該給付前，得拒絕自己之給付。至被告逾此範圍之同時履行抗辯，則無理由。

六、本件事證已臻明確，被告所為之同時履行抗辯（先位），就其有理由部分，自無再予審究抵銷抗辯（備位）之必要；就其無理由部分，係屬原告業已受領而毋須償還之違約金，則被告就該部分既無債權存在，自無主張抵銷之餘地，併此敘明。

七、綜上所述，原告依民法第259條第6款之規定，請求被告給付各如附表一「買賣總價」欄所示之金額，及均自訴之變更狀繕本送達翌日即108年8月16日（審重訴字卷第321頁）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條參照），為有理由，應予准許。又被告以各如附表二「應償還金額」欄所示之金額，及均自103年8月1日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分主張同時履行抗辯，亦有理由，爰為原告應為對待給付之判決。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　18　　日

民事第五庭法　官　王耀霆

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。

以上正本係照原本作成。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　18　　日

書記官　鄭永媚

附表一：

編號	出賣人	買賣總價	備證款（40%）	完稅款（40%）	尾款（20%）
1	林惲佺	18,446,350	7,378,540	7,378,540	3,689,270
2	楊松杰	14,895,530	5,958,212	5,958,212	2,979,106
3	李金盆	7,446,270	2,978,508	2,978,508	1,489,254
4	楊宗憲	7,446,270	2,978,508	2,978,508	1,489,254
5	楊燿誠	22,415,770	8,966,308	8,966,308	4,483,154
6	林清雄	14,953,770	5,981,508	5,981,508	2,990,754
7	林清泰	11,331,970	4,532,788	4,532,788	2,266,394
8	林丁祥	8,733,010	3,493,204	3,493,204	1,746,602
9	楊吉耀	7,044,050	2,817,620	2,817,620	1,408,810
10	林金英	10,633,090	4,253,236	4,253,236	2,126,618
11	楊達仁	4,512,430	1,804,972	1,804,972	902,486

附表二：

編號	出賣人	尾款（20%）	酌減後違約金	應償還金額
1	林惲佺	3,689,270	922,318	13,834,762
2	楊松杰	2,979,106	744,777	11,171,647

（續上頁）

3	李金盆	1,489,254	372,314	5,584,702
4	楊宗憲	1,489,254	372,314	5,584,702
5	楊燿誠	4,483,154	1,120,789	16,811,827
6	林清雄	2,990,754	747,689	11,215,327
7	林清泰	2,266,394	566,599	8,498,977
8	林丁祥	1,746,602	436,651	6,549,757
9	楊吉耀	1,408,810	352,203	5,283,037
10	林金英	2,126,618	531,655	7,974,817
11	楊達仁	902,486	225,622	3,384,322