

【裁判字號】103,訴,944

【裁判日期】1050119

【裁判案由】返還買賣價金

【裁判全文】

臺灣新竹地方法院民事判決

103年度訴字第944號

原 告 林紹賢

訴訟代理人 廖克明律師

被 告 陳紹宏

追加被告 陳莊九妹

陳紹光

莊陳菊蕙

陳玉蓮

陳玉婷

陳香蓉

上七人共同

訴訟代理人 彭成青律師

上列當事人間返還買賣價金事件，本院於民國105 年1 月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣貳佰貳拾柒萬伍仟元，及被告陳紹宏自民國一〇三年十一月二十七日起、被告陳莊九妹、陳香蓉自民國一〇四年五月九日起、被告陳紹光自民國一〇四年五月二十二日起、被告陳玉婷自民國一〇四年七月九日起、被告陳玉蓮自民國一〇四年十月六日起、被告莊陳菊蕙自民國一〇四年十一月二十七日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之五十五，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣柒拾陸萬元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣貳佰貳拾柒萬伍仟元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一者、訴訟標的對於數人必須合一確定時、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2 款、第3 款、第5 款、第7 款定有明文。經查，原告起訴時原聲明：(一)被告應給付原告新臺幣(下同)4,300,000 元，及自起訴狀繕本送達被告之日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執

行。嗣於民國104年5月1日具狀追加陳○○之全體繼承人陳莊九妹、陳紹光、莊陳菊蕙、陳玉蓮、陳玉婷、陳香蓉為共同被告，並變更聲明第1項為：被告應連帶給付原告4,300,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷一第104頁）；再於104年7月28日，將上開聲明金額第1項變更為4,500,000元（見本院卷一第161頁）。核上開追加乃因訴訟標的對原、被告必須合一確定，而追加其原非當事人之人為當事人，且請求基礎事實同一，參諸前揭規定，應予准許。至原告就請求金額之更正，係單純擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，均無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

- (一)緣被告之被繼承人陳○○與原告於96年12月27日簽訂買賣契約書，由原告向陳○○購買坐落新竹縣○○鎮○○段000（2050.91平方公尺）、000（890平方公尺）、000（138.92平方公尺）、000（119.82平方公尺）、000（610.44平方公尺）地號土地（下合稱系爭土地），買賣價金為12,500,000元（下稱系爭買賣契約），原告嗣已依約簽發發票日為96年12月27日、票面金額為1,500,000元之支票1紙；再於97年3月31日，分別簽發票面金額為1,000,000元、300,000元之支票2紙，另於97年1月28日交付現金200,000元予陳○○；再簽發發票日為97年4月30日、票面金額1,500,000元之支票予陳○○，業已給付買賣價金4,500,000元。雙方並口頭約定俟渠等協力完成系爭土地水土保持後，方移轉系爭土地予原告，原告並同時付清尾款。詎原告逕發現系爭土地部分有界址錯誤、遭占用之情，致系爭土地之水土保持工程遲未完成，雙方訂立系爭買賣契約之目的亦無法達成，原告自無從給付剩餘價款，至100年3月15日陳○○死亡，系爭買賣契約尚均持續延宕，迄今仍未成就。
- (二)原告與陳○○既於訂定系爭買賣契約時已約定待雙方協力將系爭土地水土保持計畫完成，方移轉系爭土地所有權並支付尾款，可知水土保持計畫之完成，實為系爭買賣契約之主要目的，而今因可歸責陳○○之事由致上開土地水土保持無法完成，其所為自屬給付不能，原告當有權解除契約。
- (三)另系爭土地經分割後，已陸續由被告陳紹宏、訴外人劉○○取得，並分別出售予毛○○、鄒○○，依民法第226條第1項、第256條規定，陳○○暨其繼承人即被告就系爭買賣契約所負移轉土地所有權予原告之義務已陷於給付不能，且

顯係可歸責於陳○○暨其繼承人即被告，原告依法解除系爭買賣契約，自屬有理。爲此，爰依法對陳○○之全體繼承人即被告提起本件訴訟，請求被告返還買賣價金4,500,000 元。

(四)對被告抗辯所爲陳述：

- 1.原告與陳○○當時口頭約定原告要將系爭土地做完水土保持計畫，買賣才繼續進行，原告要做水土保持計畫的時候發現必須連同同段000 地號土地共同納入水土保持計畫，遂向陳○○之配偶即被告陳莊九妹以1,000,000 元購買000 地號土地。嗣水土保持計畫因陳○○檢舉說原告做水路會通過他下邊坡的土地，伊拒絕讓水路通過，致無法完成。被告陳莊九妹才與原告合意解除同段000 地號土地之買賣契約，並將1,000,000 元返還原告，是顯然被告陳莊九妹自知理虧所以才願意將1,000,000 元返還予原告，同理，原告向陳○○所購買系爭土地，既然水土保持計畫的目的無法完成，自得解除契約，並向陳○○之繼承人即被告請求返還價金。
- 2.被告陳紹宏辯稱原告僅給付4,150,000 元云云，無非係以陳○○於97年8 月20日所寄發予原告之存證信函計算定金3,000,000 元、期款1,000,000 元、尾款150,000 元計算，然上開信函內容所指，尙缺原告所給付之97年4 月30日簽發之1,500,000 元支票，亦未提及該紙支票係遭退票，顯然該函文已有疏漏，並未含括原告全數給付價額，要無可採。
- 3.就被告陳紹宏提出相關存證信函，辯稱陳○○早已於97年8 月30日、97年9 月23日、97年10月29日、97年11月20日寄發存證信函向原告催告，並於97年10月29日解除系爭買賣契約，且爲原告知悉，然：
 - (1)原告固曾收受陳○○於97年8 月30日及同年9 月23日所寄發之存證信函，惟其並未收受97年11月20日之存證信函，更未收訖陳○○於97年10月29日向被告解除契約之存證信函，其僅係聽聞代書陳稱陳○○向原告解除契約，爲捍衛自身權益，始於存證信函中回覆，尙不足證其有收訖上該信函之實。又其既未收訖上開存證信函，自足證系爭買賣契約尙未經陳文正解除甚明。況參證人楊○○證稱：原告未付後續款項，陳○○有在信函中載明違約，要解除買賣契約，但不知道原告有無收到。我不確定他們是否已解除等語。顯然陳○○並未主張解除契約，否則倘陳○○業已解約，原告所付價款均已充爲違

約金，原告當無決定要否取回定金之餘地。

(2)退言之，縱陳○○已向原告催告並解除契約，依系爭買賣契約第10條之約定沒收原告已給付之價金抵作違約金，但系爭買賣契約總價為12,500,000元，原告給付4,500,000元已達總價款之百分之36，即系爭土地總價之三分之一，原告簽署系爭買賣契約後亦辛勞為水土保持，則衡酌原告為系爭土地給付價款、付出辛勞，則併請求本院依民法第252條之規定予以酌減，或以總價之百分之5即625,000元充為違約金，始為適當。

(五)並聲明：

- 1.被告應連帶給付原告4,500,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)依系爭買賣契約第2條約定，買賣價金分3次付款，第1次即簽約時付款3,000,000元，第2次即97年5月31日付款5,000,000元，第3次即尾款則於97年7月31日付款4,500,000元。詎料原告合計僅支付4,150,000元後即遲不付款，此見陳○○於97年8月30日寄發台北北門郵局第4750號存證信函催繳之內容即知，因此原告稱其已支付4,500,000元乙節，並非事實。又系爭買賣契約並無關於施做水土保持之約定，此觀證人楊○○、黃裕榮之證述亦明。是原告聲稱買賣雙方約定須待原告與陳○○協力將系爭土地之水土保持計劃完成後，方移轉系爭土地所有權予原告，原告同時付清尾款等節，亦非事實。另關於原告指稱被告所提97年8月30日之存證信函文中所指給付金額獨缺發票日期97年4月30日、票面金額1,500,000元支票乙節，被告否認收受該張支票，併予敘明。

(二)系爭買賣價金之支付方式已清楚約定於系爭買賣契約第2條。原告既未依約全部給付，經陳○○分別於97年8月30日寄發台北北門郵局第4750號存證信函、97年9月23日寄發台北北門郵局第6070號存證信函向原告催繳，惟因原告仍遲不給付，陳○○遂於97年10月29日寄發台北金南郵局第01127號存證信函沒收原告所已給付之4,150,000元並解除系爭買賣契約，原告收受上開3份存證信函後，於97年11月3日寄發新竹武昌郵局第1926號存證信函回覆陳○○，顯示原告確實收受陳○○所寄發之催告、解約通知信函無誤。又陳○○於接獲原告寄發之第1926號存證信函後，再於97年11月20日寄發台北東門郵局第689號存證信函，並再次載明「台端延不

付款，已違反雙方買賣契約第10條約定，經97年8月30日及97年9月23日以存證信函多次限期催告，仍不給付，寄件人所收價金4,150,000元，依契約書第10條之約定，無條件沒收抵作賠償額違約金，充作損害金，並解除買賣契約，寄件人並已於97年10月29日之台北金南郵局第01127號存證信函通知台端」等語，是可知系爭買賣契約已因原告未依約給付價款而經陳○○解除至明。

(三)另證人楊○○乃系爭買賣契約之承辦代書，其因系爭買賣契約亦對原告衍生有墊付土地增值稅之債權，證人楊○○在該債權之追討程序中，不僅提出系爭買賣契約，並以：原告違背土地買賣契約，遭陳○○解除契約等語，為其主要之理由，因原告對此無異議而告確定，此見台灣苗栗地方法院100年度司促字第6883號支付命令之記載即明，更可證明原告對於陳○○催告、解除契約之通知早已知悉且無異議，原告所提出之本件訴訟顯屬無理由。

(四)原告雖提出依民法第252條之規定，本件有違約金過高應予以酌減之主張，惟系爭買賣契約簽約當事人之地位平等，皆本於雙方之自由意志而簽訂買賣契約，並無特別偏袒一方之情形，況本件出賣人即被繼承人陳○○依造契約履行義務並無任何違約之情事，純係買受人即原告一方發生違約之行為，故基於契約自由原則、交易安全與私法秩序之維護，並參酌現今實務上關於違約金是否酌減之認定依據，堪認陳○○沒收之違約金額確無過高，實無酌減之問題。

(五)並聲明：

- 1.原告之訴駁回。
- 2.願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告與陳○○（100年3月15日歿），前於96年12月27日簽立不動產買賣契約，由原告向陳○○購買坐落新竹縣○○鎮○○段000（2050.91平方公尺）、000（890平方公尺）、000（138.92平方公尺）、000（119.82平方公尺）、000（610.44平方公尺）地號土地，價金為12,500,000元。

(二)陳○○之繼承人為其配偶陳莊九妹、陳紹光、陳紹宏、莊陳菊蕙、陳玉蓮、陳玉婷、陳香蓉等均未於法定期間內為拋棄或限定繼承之聲明。

(三)被告陳紹宏以買賣方式取得新竹縣○○鎮○○段000地號（138.92平方公尺）、以分割繼承方式取得新竹縣○○鎮○○段000○○000地號合併後再分割，1227.71平方公尺）、000（610.44平方公尺）、000（119.82平方公尺）地號

土地所有權；新竹縣○○鎮○○段00000 ○○○○000 地號，859.60平方公尺）地號土地由劉○○以分割繼承方式取得；新竹縣○○鎮○○段00000 ○○○○00000 地號，529平方公尺）地號由毛○○以買賣方式取得；新竹縣○○鎮○○段00000 ○○○○00000 地號，330.6 平方公尺）地號由鄒○○以買賣方式取得。

四、本院之判斷：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條定有明文。又按主張常態之事實者，不負舉證責任，主張變態之事實者，應負舉證責任，是為舉證責任之法則。本件原告主張其前於97年12月27日，與被告之被繼承人陳○○合意以12,500,000元購買系爭土地，並訂定系爭買賣契約，原告業已給付買賣價金4,500,000 元。雙方約定俟渠等共同協力為系爭土地施作水土保持工程後，原告即交付尾款，陳○○則將系爭土地之所有權移轉登記予原告。惟系爭土地上因有界址錯誤、遭他人無權占用，陳○○未依約協助施做水土保持，且系爭土地業因繼承、買賣而移轉登記在被告陳紹宏、訴外人劉○○、毛○○、鄒○○名下，而有給付不能之情，且此給付不能係可歸責於陳○○之事由，原告自得依法請求解除契約、返還買賣價金4,500,000 元等語，惟為被告陳紹宏所否認，並執前詞置辯。是本件應審酌者為：1.陳○○已收受系爭買賣契約之價金為何？2.陳○○是否已合法解除系爭買賣契約？3.原告主張陳○○未依約配合為水土保持，且因系爭土地已因移轉他人而陷於給付不能解除系爭買賣契約，請求返還4,500,000 元，有無理由？4.若陳○○業已合法解除契約，並依約沒收已收之價款，違約金是否過高？

(二)陳○○已收受系爭買賣契約之價金為何？

1.原告主張：其於訂定買賣契約後，依約簽發發票日為96年12月27日、票面金額為1,500,000 元之支票1 紙；再於97年3 月31日，分別簽發票面金額為1,000,000 元、300,000 元之支票各1 紙，另於97年1 月28日交付現金200,000 元予陳○○；再簽發發票日為97年4 月30日、票面金額1,500,000 元之支票予陳○○，共已給付買賣價金4,500,000 元云云，並提出有陳○○及原告共同簽署之系爭買賣契約交款備忘錄、支票影本等件為證（見本院卷一第8 頁反面、第13頁正反面）。惟，依據交款備忘錄所載：原告係分別於96年12月27日、97年1 月10日、同年月28日分別交付面額為1,500,000 元、1,000,000 元、500,000 元，發

票日為96年12月27日、97年3月31日、97年3月31日之支票各1紙，及於97年1月28日交付現金200,000元予陳○○，共計交付面額為3,000,000元之支票3紙及現金200,000元予陳○○簽收等情，有交款備忘錄影本在卷可按（見本院卷一第87頁）；核與原告提出發票日分別為96年12月27日、97年3月31日、97年3月31日、97年3月31日、97年4月30日所簽發、票面金額分別為1,500,000元、1,000,000元、500,000元、300,000元、1,500,000元，合計4,800,000元之支票影本共5紙（見本院卷一第84頁至第86頁），兩者之總金額已有差異，則除交付200,000元現金業經陳○○於交款備忘錄中簽收為真外，就支票部分，原告縱有將前開支票交由陳○○收受，然原告未就上開票款業經兌現之情舉證證明為真，是原告上開主張，尚難驟採。

2. 被告陳紹宏抗辯：原告僅給付買賣價款4,150,000元等語，並提出陳○○於97年8月30日以台北北門郵局第4750號、97年11月20日台北東門郵局第689號寄發予原告之存證信函為據（見本院卷一第118頁至第119頁、第122頁至第124頁）。查依系爭買賣契約第2條付款期限及移交不動產方法、第14條特約事項第1項分別約定「本約簽定時，甲方（即原告）應付乙方（即陳○○）價款之一部，計3,000,000元（含定金）；第2次付款5,000,000元，於97年5月31日支付；尾款4,500,000元，於97年7月31日支付。」、「本件買賣定金3,000,000元，甲方（即原告）開具2紙支票如下：渣打銀行96年12月27日給付1,500,000元；渣打銀行97年3月31日給付1,000,000元；97年1月28日給付現金200,000元及渣打銀行97年3月31日支票300,000元…」，是依上開約定內容可知，原告應依約於各該期日，如數給付定金及各期款項予陳○○；然觀之被告陳紹宏所提陳○○於97年8月30日所寄發予原告之存證信函內容記載：請原告給付第2期款4,000,000元、尾款4,500,000元，因原告僅給付簽約金3,000,000元，第2次價金中的1,000,000元，其餘第2次價金中的4,000,000元固曾由藍如宜於97年7月15日及同年8月10日簽發面額各2,000,000元之支票，惟該2紙支票經提示均因存款不足遭退票；尾款僅給付150,000元等語（見本院卷一第118頁正反面）；而原告則於97年11月3日覆以：陳○○本身所言承諾事項是否履行？且土地地目在申請建築線指示時發現為丙種建地，建蔽率僅百分之40

，對陳○○保留法律追訴權等語（見本院卷第120 頁、第121 頁）。互核上開存證信函往返可知，原告收訖陳○○前揭所寄存證信函後並未爭執或否認僅給付4,150,000 元價金一情，則原告既不爭執有收訖上開存證信函，且亦已依陳○○所發存證信函為回覆，其中若其對已付買賣價金數額此一攸關交易重要事項之部分有所爭執，自應於97年11月3 日之函覆中加以表述，或於嗣後逕向陳○○加以主張。惟其自97年間收受上開函文，即未有何反對之意思，至103 年提起本件訴訟，始向本院主張已付價金為4,500,000 元，尙難認其主張有據，是本院認被告陳紹宏抗辯：依陳○○於97年8 月30日所寄發存證信函內容所述原告已給付之數額應為4,150,000 元等情，堪可採信。

(三)陳○○是否已合法解除系爭買賣契約？

1. 被告陳紹宏辯稱：原告均未依約給付買賣價款，經陳○○多次催告，原告仍未繳納，故系爭土地之買賣契約業經陳○○於97年10月29日以台北金南郵局第1127號存證信函通知解除等語。惟為原告所否認，並主張：伊未收受上開存證信函，被告陳紹宏亦未舉證以佐，是陳○○所為之契約解除行為，應屬無效云云。
2. 依系爭買賣契約第10條第1 項約定：本約簽定後，倘甲方（即原告）不買或不按約定日期付款，經乙方（即陳○○）定期催告仍不給付時，願將既付價款全部由乙方無條件沒收，抵作違約金，並解除本約等語，有系爭買賣契約附卷可憑（見本院卷一第8 頁反面），是若原告有上開未依約付款之情，經陳○○催告仍未給付，自得解除系爭買賣契約。查：本件原告未依約給付第2 期款項及尾款之全部等情，業經本院認定如上，是原告僅給付定金3,000,000 元、第2 期款中之1,000,000元、尾款中之150,000元，經陳○○於97年8月30日之存證信函催告未果，復再以97年9月23日之存證信函催告，尙未獲原告給付，自有權對原告解除系爭買賣契約。
3. 原告雖不爭執其已收訖上開存證信函，然稱：其未收受被告於97年10月29以台北金南郵局第1127號解除系爭買賣契約之存證信函（下稱系爭函文）等語。惟，證人楊○○並於本院言詞辯論期日到庭結證稱：因為原告沒有給付後續款項，陳○○有在存證信函裡面寫違約，要解除買賣契約等語（見本院卷一第64頁反面）；另被告雖未提出系爭信函，然觀諸陳○○於97年11月20日寄發予原告之存證信函載明：原告延遲付款，已違反雙方買賣契約第10條之約定

，於97年8月30日、97年9月23日多次催告，仍不給付，已於97年10月29日以台北金南郵局第1127號存證信函通知原告等語（見本院卷一第123頁反面），佐以原告於97年11月3日寄發予陳○○之存證信函內容載明：陳○○於97年10月30日又寄出台北金南郵局1127號存證信函所言，爲了原告權利義務提出嚴重聲明，本人保留法律追訴權等語（見本院卷一第121頁），可認陳○○確已寄發上開解除契約存證信函，且爲原告所收受爲真正，否則若原告對陳○○欲解除系爭買賣契約之事毫不知悉，豈有在所發存證信函中明確記載陳○○所發存證信函之文號之理；原告雖又稱稱伊僅係聽聞代書所述，故特於存證信函註明，以維權益，惟原告是否確係自代書之處聽來，或係其本人已爲收受，均未爲舉證，是原告主張未收受上開解除系爭買賣契約之函文，尙非可採。

4. 是以，陳○○既已寄送存證信函予原告，催告原告於7日內給付價款，並於97年9月23日再爲通知，嗣於同年10月29日以存證信函通知原告，以其未依約給付第2期價款、尾款餘額爲由，解除系爭買賣契約，並於同年11月20日寄發存證信函重申此事，而原告既已於97年11月3日寄發予陳○○之存證信函自承已收受97年8月30日、同年9月23日、同年10月29日之存證信函，則被告陳紹文主張陳○○依系爭買賣契約第10條第1項之約定解除系爭買賣契約，自屬有據。原告與陳○○間系爭買賣契約應認至遲於97年11月3日原告收函覆陳○○前開函文之日，經陳○○解除而消滅。

(四)原告主張陳○○未依約配合爲水土保持，且因系爭土地已陷於給付不能解除系爭買賣契約，請求返還4,500,000元有無理由？

1. 原告主張：陳○○未共同爲水土保持，亦未排除地界錯誤、他人無權占用之事，而系爭土地已陷於給付不能，且前因陳○○之配偶即被告陳莊九妹以1,000,000元出售同段000地號土地予原告，而遭陳○○檢舉說原告做水路會通過他下邊坡的土地，拒絕讓水路通過，致無法完成水土保持。被告陳莊九妹尙與原告合意解除同段000地號土地之買賣契約，並返還1,000,000元買賣價金，顯然被告陳莊九妹自知理虧，同理，原告向陳○○所購買系爭土地，既然水土保持計畫的目的無法完成，自得解除契約云云，並提出系爭土地簽訂系爭買賣契約前後之登記謄本爲憑（見本院卷一第10頁至第12頁、第14頁至第17頁），惟爲被告

陳紹宏所否認，並抗辯：雙方無此約定等語。經查，證人楊○○到庭結證稱：系爭買賣契約書並未約定以水土保持作為買賣條件之一，口頭亦未聽說等語（見本院卷一第61頁反面），證人黃榮裕到庭結證稱：農地、建地就水土保持都需要向政府申請才能施做。陳○○因為本身曾經是水利會的主管退休，他很清楚水土保持的申請程序。當時陳○○跟我說原告林紹賢所作的開發、水土保持，都沒有提出申請，所以我知道水土保持與買賣契約一點關係都沒有等語（見本院卷一第62頁反面），且綜觀系爭買賣契約全部條文內容，均未有關於「水土保持」之相關約定，或有稱若原告及陳○○協力為水土保持之工程完備，原告始有給付尾款，並請陳○○將系爭土地移轉登記所有權予原告之約定，有系爭買賣契約書在卷足憑（見本院卷一第75頁至第77頁背面）。此外原告復未提出其他證據證明，益徵原告與陳○○間，無論係書面或口頭，均未約定以水土保持作為給付買賣價金之條件甚明。

2. 另原告雖又主張：系爭土地現已分別由被告陳紹宏以買賣方式取得新竹縣○○鎮○○段000 地號（138.92平方公尺）、以分割繼承方式取得新竹縣○○鎮○○段000 ○○○000 地號合併後再分割，1227.71 平方公尺）、000（610.44平方公尺）、000（119.82平方公尺）地號土地所有權；另新竹縣○○鎮○○段00000 ○○○○000 地號，859.60平方公尺）地號土地由劉○○○以分割繼承方式取得、新竹縣○○鎮○○段00000 ○○○○00000 地號，529平方公尺）地號由毛○○以買賣方式取得、新竹縣○○鎮○○段00000 ○○○○00000 地號，330.6 平方公尺）地號由鄒○○以買賣方式取得，即系爭土地現均已移轉登記由第三人取得所有權，而有給付不能之情云云。然原告與陳○○間之系爭土地買賣契約，業已解除，並經本院為如上之判斷，原告再以系爭土地一物二賣，有給付不能之情事，主張解除契約返還價金，尚於法未合，而不應准許。
3. 另原告主張其與被告陳莊九妹間之買賣契約，則與本件系爭買賣契約無涉，自不能以此作為被告與陳○○間有約定以水土保持作為交付買賣價金尾款、移轉登記系爭土地所有權之依據。從而，原告主張系爭買賣契約有上開給付不能而可歸責於陳○○之情事，而得解除系爭買賣契約，自非可採。

(五)若訴外人陳○○合法解除契約，並依約沒收已收之價款，違約金是否過高？

1. 按內政部於101年10月29日公告修正之成屋買賣契約書範本第11條規定「買方逾期5日仍未付清期款……賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之15為限」；次按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。本件系爭買賣契約至遲在原告於97年11月3日回覆存證信函時業經陳○○合法解除，陳○○得依系爭買賣契約第10條第1項之約定沒收原告所給付之價金4,150,000元，作為違約金。該約款雖未明載違約金性質，惟其既載明「倘甲方（即原告）不買或不按約定日期付款，經乙方（即被告等之被繼承人陳○○）定期催告仍不給付時，願將既付價款全部由乙方無條件沒收，抵做違約金，並解除本約」等語，係原告於一定期限內債務不履行時，以沒收其已付價金作為賠償約定，自屬賠償總額定之違約金。
2. 又按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第255條定有明文。至是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人若能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為斟酌之標準，倘所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減。本件原告經陳○○多次催告均未依約給付價款，而陳○○就原告所稱系爭土地之問題並於存證信函中為說明，原告僅指出系爭土地有問題，卻未再就陳○○所為回覆而說明其問題要如何處置等情，本院綜合上情，並審酌內政部依消費者保護法第17條規定公告之成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，有關違約金數額最高以不超過買賣總價百分之15為限及兩造當事人主、客觀因素等為衡量標準後，認系爭土地買賣契約約定4,150,000元違約金，顯屬過高，應酌減至買賣總價之百分之15即1,875,000元，始屬允當，則陳○○原受領其餘2,275,000元違約金之法律上原因即消滅，原告依前開規定及繼承之法律關係規定

，請求被告連帶返還2,275,000 元，於法有據，逾上開金額則乏所據。

五、未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，自受催告時未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，或為其他相類之行爲者，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，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段分別定有明文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5 ，亦為同法第203 條所明定。本件原告請求被告返還已繳土地價款扣除應沒收之違約金，為無確定期限、無從另為約定利率之債務，依法定利率即週年利率百分之5 計算遲延利息，並無不合。是原告主張對被告陳紹宏自起訴狀繕本送達被告翌日即103 年11月27日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許。惟原告提起本件訴訟，業經追加被告，是就追加之被告陳玉蓮、陳香蓉、陳紹光、莊陳菊蕙、陳玉婷、陳莊九妹部分，自不應以起訴狀繕本之送達翌日，作為遲延利息之起算日，應以上開被告收受追加被告聲明狀之翌日，作為遲延利息之起算，始為合理。而查：原告於104 年5 月1 日具狀為上開被告之追加，經本院將該追加書狀繕本，分別於104 年5 月8 日合法送達被告陳莊九妹、陳香蓉（見本院卷一第107 頁、第112 頁）；104 年5 月12 日寄存送達被告陳紹光（見本院卷一第132 頁）；104 年6 月19日公示送達被告陳玉婷（見本院卷一第157 頁）；104 年10月5 日合法送達被告陳玉蓮（見本院卷二第17頁）；104 年11月7 日公示送達被告莊陳菊蕙（見本院卷二第62頁），從而，原告請求被告陳莊九妹、陳香蓉自104 年5 月9 日；被告陳紹光自104 年5 月22日；被告陳玉婷自104 年7 月9 日；被告陳玉蓮自104 年10月6 日；被告莊陳菊蕙自104 年11月27日起，均至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，逾此範圍之請求，即屬無據，不應准許。

六、綜上，系爭土地買賣契約業經陳○○合法解除業經本院認定如上，原告主張違約金過高，請求被告返還已繳之買賣價金，其中原告請求被告連帶返還2,275,000 元及被告陳紹宏自103 年11月27日起；被告陳莊九妹、陳香蓉自104 年5月9日；被告陳紹光自104 年5 月22日；被告陳玉婷自104 年7 月9日；被告陳玉蓮自104年10月6日；被告莊陳菊蕙自104年11

月27日起，均至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分，為無理由，應予駁回。又原告及被告陳紹宏均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許。被告陳莊九妹、陳紹光、莊陳菊蕙、陳玉蓮、陳玉婷、陳香蓉雖未聲請免為假執行，惟基於衡平原則，爰依職權酌定擔保金額，宣告被告陳莊九妹、陳紹光、莊陳菊蕙、陳玉蓮、陳玉婷、陳香蓉供擔保後，得免為假執行。就原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法，經核均與本件判決結果無影響，爰不一一予以審酌，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第2 項、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中 華 民 國 105 年 1 月 19 日
民事第二庭 法 官 朱美璘

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 105 年 1 月 25 日
書記官 王恬如