

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第363號

原告 影風資產股份有限公司

法定代理人 趙貴美

訴訟代理人 郭德田律師

蔡佳融律師

被告 盛元裕股份有限公司

法定代理人 林隆元

訴訟代理人 蔡松均律師

複代理人 吳季穎律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，經臺灣士林地方法院裁定移送前來，本院於民國114年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）2380萬元。嗣於民國114年4月14日具狀追加先位聲明：被告應同意原告取回戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號：00000-000000000-0之不動產買賣價金履約保證專戶內已支付之2,380萬元價金，及自民事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（見士林地院卷第150-160頁），其請求之原因事實均為兩造買賣坐落新北市○○區○○段000地號土地及其上房屋（門牌號碼新北市○○區○○路00○0號，下合稱系爭不

動產)之爭議，堪認請求之基礎事實同一，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告於民國113年5月16日以2億3,800萬元價金向被告購買系爭不動產，並於同日訂立買賣契約(下稱系爭契約)。原告購買系爭不動產係為經營可安置90床之長期照顧服務機構(下稱長照機構)，系爭不動產是否能安置90床為原告是否購買系爭不動產必要之點，係屬交易上重要的部分。被告知悉系爭不動產面積未達原告所需，僅提供系爭不動產書面資料讓原告評估，而原告欲進入系爭不動產確認是否可安置90床，以利確認是否購買系爭不動產，而向被告提出出借鑰匙之要求，惟被告不肯，兩造協商下同意由原告先行給付系爭契約約定之第一期款2,380萬元，藉以取得系爭不動產之鑰匙，爾後發現系爭不動產僅能安置約60床，未達到原告購買系爭不動產之使用目的，屬物之瑕疵之情形，原告隨於113年6月5日委請律師發函予被告表示解除系爭契約，並請求被告返還買賣價金。

(二)若認原告主張解除系爭契約並返還買賣價金無理由，則考量原告未能依約履行，被告所受損害應為簽約後1個月期間無法處分系爭不動產之損失，而系爭不動產以每坪800元之租金，1天租金2萬元，被告1個月損失即為60萬元，系爭契約所定懲罰性違約金高達2,380萬元，實屬過高，應予酌減等語，準此，爰依民法第359條、第259條、民法第252條、第179條，提起本件訴訟。

(三)並聲明：

1.先位聲明：

被告應同意原告取回戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號：00000-000000000-0之不動產買賣價金履約保證專戶內已支付之2,380萬元價金，及自民事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

01 息；訴訟費用由被告負擔。

02 2.備位聲明：

03 被告應給付原告2,380萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日
04 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准
05 宣告假執行；訴訟費用由被告負擔。

06 二、被告則以：原告購買系爭不動產確有告知係為經營長照機
07 構，然於磋商之階段即有攜帶原告進入系爭不動產，並提供
08 完整之使用執照竣工圖、各樓層平面圖、面積表及現況圖等
09 資料予原告，原告所稱之瑕疵，係其自身評估有誤，不可歸
10 責於被告。若照原告所述是否安置90床為交易上重要事項，
11 即應在系爭契約中加註使用目的之相關條款，然原告並未提
12 出加註，則是否能安置90床應為原告主觀上購買之動機，而
13 非瑕疵。再長照機構尚區分居家式、社區式及住宿式等型
14 態，並非以床位做為規範，原告據此主張解除契約，並無理
15 由。再原告無正當理由欲單方解除契約，經被告催告後仍未
16 履約，已屬違約，依系爭契約第10條第2項之約定，被告即
17 可將原告已支付之價金作為懲罰性違約金，而懲罰性違約金
18 係為強制債務之履行，確保債權效力，而具有懲罰性質，非
19 以債權人所受之損害為必要，故原告以被告所受損失有限為
20 由請求酌減並不可採等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及
21 假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告
22 免為假執行。

23 三、得心證之理由

24 (一)原告主張兩造簽訂系爭契約，約定由原告向被告購買系爭不
25 動產，原告並已給付第一期款2,380萬元至履約保證專戶等
26 情，據其提出不動產買賣契約書為證（見士林地院卷第24-4
27 2頁），復為被告所不爭執，堪信為真。

28 (二)原告主張解除契約部分：

29 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
30 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
31 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，為民法第354條第1

01 項本文所明定。所謂通常效用，係該物在一般交易觀念上所
02 應有之效用；契約預定效用，則為該物在一般交易觀念上未
03 必有此效用，但當事人特以契約預定其有此效用（最高法院
04 114年度台上字第1342號判決意旨參照）。原告主張系爭不
05 動產面積不足以作為能安置90床之長照機構使用，與兩造約
06 定使用目的不符，具有物之瑕疵，依民法第359條規定解除
07 契約等語，為被告則否認兩造有約定使用目的，原告應就此
08 事實負舉證之責。

09 2.經查，原告主張其與被告磋商時，已有告知被告其購買系爭
10 不動產係為經營長照機構使用，固為被告所自承（見士林地
11 院卷第117頁），然被告縱知悉原告購買系爭不動產係為經
12 營長照機構使用，亦未必表示兩造有將該使用目的約定於契
13 約中以作為契約預定之效用，依原告提出系爭不動產之買賣
14 契約書（見士林地院卷第24-42頁），遍查契約全文，並未
15 見有記載系爭不動產應合於能安置90床之長照機構使用之文
16 字，尚難認兩造有以契約約定系爭不動產應具此效用，是系
17 爭不動產縱使不足以作為安置90床之長照機構使用，亦難認
18 具有物之瑕疵。從而，原告主張依民法第359條規定解除系
19 爭契約，並無理由，其依民法第259條規定請求回復原狀，
20 亦無理由。

21 (三)請求酌減違約金部分：

22 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
23 252條定有明文，而約定之違約金是否過高，應就債務人若
24 能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標
25 準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依
26 一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為
27 酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預
28 定，均有其適用。倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質
29 者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以
30 決定其約定之違約金是否過高。倘屬懲罰性違約金者，應參
31 酌債務人違約之情狀，且於債務人不履行時，債權人除得請

01 求債務人給付違約金外，尚得請求履行債務或債務不履行之
02 損害賠償，就債權人之損害已有相當之填補，亦非不能以誠
03 信原則予以檢驗，當事人約定之違約金是否過高而顯失公平
04 （最高法院113年度台上字第1857號判決意旨參照）。

05 2.經查，兩造於系爭契約第5條約定買賣價金總價為2億3,800
06 萬元，第一期款2,380萬元於簽約時給付、第三期款完稅款
07 2,380萬元於113年6月16日以前給付、尾款1億9,040萬元，
08 若無需向金融機構辦理貸款則與第三期款一併給付；若需向
09 金融機構辦理貸款，應於產權過戶完成5日內將核貸款項匯
10 入專戶以給付。第10條第2項前段約定「本約簽訂後，甲方
11 （按即原告）若有違約情事經乙方（按即被告）合法解除本
12 約，甲方對乙方負損害賠償責任，且甲方已支付之價金應交
13 付乙方沒收作為懲罰性違約金」。原告僅支付系爭不動產第
14 一期款2380萬元，其餘款項並未支付，被告並以律師函催告
15 原告於函到10日內給付剩餘價金（見士林地院卷第48-52
16 頁），原告未遵期給付，被告再以律師函送達原告以解除系
17 爭契約，並依前揭約定以原告已給付之價金作為懲罰性違約
18 金（見士林地院卷第138-142頁）。上開契約約定已明文違
19 約金性質為懲罰性違約金，其目的即在督促契約當事人履行
20 契約，而參酌原告未遵期履行給付價金約定之原因，為其自
21 身衡酌系爭不動產得否作為得容納90床之長照機構之判斷錯
22 誤，因而拒不履行系爭契約，而系爭契約既已約定已給付之
23 價金於其違約時應充做懲罰性違約金，則原告在拒絕履行後
24 續給付價金義務時，即應自行考量此情。再參酌系爭契約約
25 定系爭不動產之總價為2億3,800萬元，被告已沒收作為懲罰
26 性違約金之金額為2,380萬元，為總價之10%，與契約整體
27 利益相較，亦難認有過高情形。從而，原告主張系爭契約懲
28 罰性違約金過高，請求以民法第252條規定酌減，並無理
29 由，原告請求依民法第179條規定返還酌減後被告溢收之違
30 約金，亦無理由，應予駁回。

31 四、綜上所述，原告先位依民法第259條規定，請求被告同意原

01 告取回戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產
02 專戶，帳號：00000-000000000-0之不動產買賣價金履約保證
03 專戶內已支付之2,380萬元價金，及應給付遲延利息；備位
04 依民法第179條規定，請求被告給付2,380萬元及遲延利息，
05 均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲
06 請即失所附麗，應併予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
08 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日
11 民事第三庭 法 官 陳昱翔

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
14 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
15 應一併繳納上訴裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日
17 書記官 劉雅文