

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1號

原告 鼎吉峰建設開發有限公司

法定代理人 陳民中

訴訟代理人 鄭中睿律師

被告 廖啓田

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣800,000元，及自民國112年1月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣266,000元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣800,000元為原告供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：被告經合法通知，未於本院最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造於民國111年3月15日簽訂坐落彰化縣○○鄉○○段0000○0000地號土地（下稱系爭土地）之買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定伊以新台幣（下同）1400萬元之價金向被告購買系爭土地，伊已給付280萬元價金至履約保證帳戶，被告卻於締約後同年4月28日擅自自代書處取回系爭土地權狀，拒絕履行系爭契約，伊於同年7月29日以簡訊催告被告應於10日內履約，被告迄未履約，乃可歸責於被告之契約不履行，伊依系爭契約第8條第1項以起訴狀繕本之送達為解除系爭契約之意思表示，並依契約同條項請求被告

01 賠償已付同額價款280萬元之違約金等語。並聲明：1. 被告  
02 應給付原告280萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
03 止，按年息5%計算之利息。2. 原告願供擔保，請准宣告假執  
04 行。

05 二、被告未到庭亦未具狀陳述意見。

06 三、得心證之理由：

07 (一)兩造於111年3月15日簽訂系爭契約，約定原告以1400萬元之  
08 價金向被告購買系爭土地，原告已給付280萬元價金至履約  
09 保證帳戶；詎被告於同年4月28日取回系爭土地之權狀，並  
10 於同年5月4日以彰化光復郵局000118號存證信函主張解除系  
11 爭契約而不願履約等節，業據原告提出系爭買賣契約書、支  
12 票影本、台灣中小企業銀行存款憑條、郵局存證信函、簡訊  
13 記錄為據（見卷第75、87至109頁、111至115頁、119至137  
14 頁）。被告於上開存證信函雖載原告趁被告急迫、輕率、無  
15 經驗簽訂系爭買賣契約，原告可拖延支付價款，又隱瞞附近  
16 成交行情並要求被告負擔指定建築線之費用等，主張系爭買  
17 賣契約對被告顯失公平應予解除云云（見卷第111至115  
18 頁）。然被告並未於本院提出相關證據證明締結系爭買賣契  
19 約之過程有何意思表示之瑕疵，且依民法第74條撤銷法律行  
20 為者，應以訴訟為之，尚非以單方意思表示即可任意撤銷，  
21 是尚難以上開存證信函遽認系爭買賣契約已為被告合法解  
22 消，兩造自應依系爭買賣契約履行。

23 (二)被告違反系爭買賣契約不履行出賣人義務：

24 1. 查系爭買賣契約第8條第1項約定：賣方違反本契約應履行之  
25 義務時...倘經買方定七日以上期限催告改善仍不履行時，  
26 買方除得逕行解除本契約且請求返還已付價款外，並得請求  
27 賣方賠償按買方已付之同額價款作為違約金，至於已付或應  
28 付之稅款、地政士已辦理案件之撤件費用及其他必要費用均  
29 由賣方負擔之（見卷第97頁）。據此，被告如違約不履行出  
30 賣人義務，原告得於定期催告後，解除系爭買賣契約，並請  
31 求被告返還已付價金及給付同額之違約金。

01 2. 查被告於111年4月10日傳簡訊向原告稱：希望您拿回您的  
02 錢，剩下我跟仲介的事；同年月13日傳簡訊稱：陳董這事這  
03 地與您無緣，吾不賣吾給了時間，如今告知您。陳董今日建  
04 築線申請不出來，不要再浪費時間，近早找代書解約等語，  
05 有原告提供之簡訊為據（見卷第125頁），被告並於系爭土  
06 地權狀影本記載「4/28收到正本」等語，有系爭土地權狀影  
07 本附卷可憑（見卷第117頁），堪信原告主張被告已取回土  
08 地權狀正本而拒絕履約一事屬實。又原告於111年7月29日以  
09 簡訊催告被告應於10日內履約，否則解除系爭買賣契約，再  
10 以起訴狀繕本之送達為解除系爭契約之意思表示等情，有簡  
11 訊截圖在卷為據（見卷第135頁）。是原告依系爭買賣契約  
12 第8條第1項約定解除系爭買賣契約，並依該約定請求被告給  
13 付違約金，應屬有據。

14 (三)原告得請求之違約金數額：

15 1. 當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約  
16 金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總  
17 額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務  
18 時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約  
19 金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之  
20 賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數  
21 額，此觀民法第250條、第252條規定甚明。而是否相當須依  
22 一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為  
23 酌定標準。又違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，  
24 前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金  
25 外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保  
26 債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付  
27 違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約  
28 定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不  
29 能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀  
30 事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利  
31 益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要

審定標準；後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金（最高法院109年度台上字第1013號判決意旨參照）。

2. 考諸系爭買賣契約第8條第1項後段約定「買方除得逕行解除本契約並請求返還已給付價款外，並得請求賣方賠償按買方已付之同額價款做為違約金。至於已給付或應給付稅款、地政士已辦理案件之撤件費用及其他必要費用均由賣方負擔」之約定內容（見卷第27頁），可知，賣方除應返還已付價金及給付違約金予買方外，尚應負擔因此衍生之全部稅捐及相關費用，亦即買方如先行支付相關稅費，或地政士收取之報酬，均應由賣方賠償之，足見上開約定係將違約金與廣義之損害賠償併列，依上說明，該約定違約金自屬懲罰性違約金之性質。審諸系爭買賣契約總價款為1400萬元，自兩造111年3月15日締約至原告送達起訴狀繕本即112年1月22日為解約之意思表示之日止（見卷第65頁）約10個月，原告於111年3月15日給付140萬元、同年4月28日給付140萬元，至解約之日止，受有11萬2000元之利息損害（計算式： $0000000 \times (292/365 + 22/365) \times 5\% + 0000000 \times (248/365 + 22/365) \times 5 = 112000$ ），且原告因被告違約亦須耗費勞力、時間、費用對被告催告履行及提起訴訟求償，兼衡被告明知系爭買賣契約已成立卻仍執意毀約等一切情狀，認原告依系爭買賣契約第8條第1項約定，請求被告賠償違約金280萬元容有過高，應酌減為80萬元為適當，逾此金額之請求則不應准許。

3. 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任

。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，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，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5%。民法第229條、第203條定有明文。被告於112年1月22日收受起訴狀繕本，有送達證書可按（見卷第65頁），則原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112年1月23日起至清償日止按年息5%計算之利息，亦屬有據，應予允許。

四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第8條第1項請求被告給付違約金80萬元，及自112年1月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，不應准許。原告就其勝訴部分，請求供擔保宣告假執行，於法核無不合，應與准許，併依職權宣告被告得供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，假執行之聲請失所附麗，應與駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併予敘明。

六、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 5 月 4 日  
民事第二庭 法 官 王姿婷

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 112 年 5 月 4 日  
書記官 謝志鑫