

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第156號

原告 陳文珍
訴訟代理人 陳盈光律師
複代理人 施正峻律師
被告 祭祀公業張鎮江

法定代理人 張良欽

訴訟代理人 鞠金蕾律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣000000000元，及自民國113年10月11日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之80，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，提出新臺幣4594萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告若提出新臺幣000000000元為原告供擔保，免假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）000000000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。並願供擔保，請准宣告假執行。係主張略以：兩造於民國111年12月2日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定原告向被告購買如附件之土地8筆，價金共1億9千5百萬元。履約過程中，為處理排除第三人占有買賣土地及調整履約相關費用分擔等情事，於112年7月4日由本院員林簡易庭調解成立，兩造同意買賣價金調為2億6千萬元等（下稱系爭調解筆錄）。並於113年3月14日再

01 簽署不動產買賣履行-協議書（下稱系爭履行協議），約定
02 原告依進度繳交款項，被告願於系爭履行書簽訂日起90日內
03 辦理土地過戶與原告。詎原告依約繳款，被告逾90日（計算
04 於113年6月11日滿期）並未履行土地過戶與原告。原告委請
05 律師於113年6月17日函催履行，於113年6月21日經被告收
06 受，仍未履行。原告即於113年9月2日寄發存證信函為終止
07 系爭買賣契約之意思表示，被告亦已收受。爰依系爭買賣契
08 約書第六條（三）請求被告應加倍返還原告已給付之價金8
09 千4百50萬元及支付予第三人之費用（購買系爭買賣契約土
10 地對外通行所需土地）100萬元與代書費用34205元等語。

11 二、被告聲明請求駁回原告之訴，並不爭執兩造簽有系爭買賣契
12 約、調解成立作成系爭調解筆錄、簽署系爭履行協議，且原
13 告確有支付如上之部分買賣價金與費用及被告確有逾約定之
14 90日未完成土地過戶與原告等情事。惟抗辯略以：被告認為
15 只是時間上有點延宕，沒有違約。又原告已為終止系爭買賣
16 契約之意思表示，雖系爭買賣契約書第六條（三）規定有違
17 約金，因屬損害賠償總額預定之違約金，且未見原告有何損
18 害，依最高法院83年度台上字第2879號民事判決要旨「此種
19 違約金於債權人無損害時，不能請求」，原告對被告自無請
20 求權。況被告收取之金錢均用於祭祀公業，亦盡力排除第三
21 人占用系爭買賣契約之土地履約，非原告所述是因土地市價
22 飛漲被告不願辦理過戶，故亦希望違約金應予酌減等語。

23 三、得心證理由：

24 1、原告主張如上經被告表示不爭執者，亦有系爭買賣契約書、
25 系爭調解筆錄、系爭履行協議書與原告支付部分價金之支
26 票、匯款單據、相關收費明細及催告履行函、終止契約之存
27 證信函等影本附卷可稽，自可採信屬實。被告固稱，未依系
28 爭履行協議書於簽訂日起90日內履行土地過戶與原告，只係
29 時間延宕，並無違約云云，既經原告否認，被告復未提證有
30 何不可歸責於被告之事由而未能履行，本院自難採取。從
31 而，原告據系爭買賣契約書第六條、終止事由（三）因可歸

01 責乙方（賣方）之事由，致前開標示不動產之交易無法繼續
02 時，甲方（買方）得終止契約，乙方並應加倍返還甲方因買
03 賣所支付之相關費用及已付價金。」向被告表示終止契約，
04 被告亦無意見，即合法堪採。

05 2、原告於終止契約後依上請求被告應加倍返還已支付之部分價
06 金及相關費用部分，被告抗辯如上，或指原告無損害無請求
07 權，或稱應酌減違約金。經本院審酌此給付併含有違約金之
08 性質為兩造所不爭執，惟原告主張屬懲罰性違約金，被告抗
09 辯屬損害賠償總額預定之違約金有所爭議，自未能以當事人
10 之解釋認定。則衡諸系爭買賣契約內容與前揭系爭買賣契約
11 書第六條、終止事由（三）之用語，難認屬當事人間係有懲
12 罰性違約金之特別約定，而允依民法第250條第2項視為因不
13 履行而生損害賠償總額之預定。且原告既已繳交部分價款及
14 支付相關費用，對於該部分金額支出之失其運用與預期收
15 益，於契約不能圓滿履行時，自堪認已有受損，故被告抗辯
16 原告無損害不得求請求違約金云云，自為本院不採。爰綜據
17 兩造履約過程如上，被告亦於113年2月23日函催告原告略
18 以，被告已處理相關糾紛（如本院113年度重訴字第41號；1
19 13年度司執字第40456號等事件），且同意辦理買賣土地之
20 移轉登記，故原告應盡速依系爭調解筆錄繳交較系爭買賣契
21 約價金多出之6500萬元等語。進而兩造再於113年3月14日簽
22 訂系爭履行協議，明表被告願於簽訂日起90日內（計算於11
23 3年6月11日滿期）辦理土地過戶與原告，且兩造對於違約事
24 項均同意依系爭買賣契約書第六條之規定及內容處置等語，
25 足認被告並非輕率簽訂違約之條款。益以土地之估算市價逾
26 系爭買賣契約價金約2億餘元，有附件原告提出之估算表可
27 供參考，原告所述疑因土地市價飛漲，被告不願辦理過戶亦
28 非妄指。雖被告否認，陳稱收取之金錢均用於祭祀公業，亦
29 盡力排除第三人占用系爭買賣契約之土地，被告非原告所述
30 是因土地市價飛漲不願辦理過戶，被告對於土地市價沒有討
31 論，希望違約金應予酌減等語。本院尚難核認應適用民法第

01 252條「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
02 額。」之規定予以酌減違約金。

03 3、綜上，原告請求於113年6月11日（被告依約應過戶土地之屆
04 滿日）前所支付部分買賣價金與相關費用共00000000元，被
05 告應加倍返還與原告，即被告應給付原告000000000元；加
06 上原告嗣於113年6月14日匯付1675萬元，7月1日匯付1150萬
07 元，8月8日匯付500萬元共3325萬元部分應給付返還與原
08 告；總計000000000元，並加給自起訴狀繕本送達翌日即113
09 年10月11日起至清償日止，按年息百分之五計算之法定遲延
10 利息範圍內，係有理應准。至上述3325萬元屬被告未依約履
11 行後原告續予匯付之款項，雖因系爭買賣契約之終止，原告
12 可請求被告返還如上。但原告據之請求加倍返還部分，參諸
13 此屬系爭買賣增價部分，被告於前揭113年2月23日函催告原
14 告應盡速繳交，惟兩造嗣於簽訂系爭履行協議時並未提及，
15 足認此部分應於何時支付乏據可證，原告於主張被告遲延後
16 續予匯繳，再請求加倍返還，恐有違反誠信或取巧之疵，本
17 院難加准許。

18 四、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，就原告勝訴部分，合
19 於民事訴訟法第390條第2項，本院據之酌定相當擔保金額，
20 宣告如主文所示。且併依同法第392條第2項，酌定被告提出
21 相當金額供擔保，免假執行亦如主文所示。至原告敗訴部
22 分，假執行之聲請無所依附，應予駁回。

23 五、本件為判決之事項已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法核不
24 影響判決結果，自不贅論。

25 六、訴訟費用之負擔依民事訴訟法第79條判決如主文所示。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

27 民事第三庭 法官 洪榮謙

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

