

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第720號

原告 蔡易辰

訴訟代理人 陳星宇律師

被告 嚴涵郁

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國115年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應同意原告向安新建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號：0000000000000000號）內之新臺幣188萬6,000元。

二、被告應給付原告新臺幣103萬2,661元，及自民國114年5月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔10分之8，餘由原告負擔。

五、本判決第2項於原告以新臺幣34萬4,220元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣103萬2,661元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國113年11月19日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定以新臺幣（下同）700萬之價格，出售被告所有坐落高雄市○○區○○○段00000000地號土地及其上同段469建號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○路0巷00號建物，下合稱系爭房地），並向訴外人安新建築經理股份有限公司（下稱安新公司）提出履約保證之申請後，由安新公司出具買賣價金履約保證證書（下稱系爭履約保證書），原告於113年11月20日將75萬元之簽約款匯入台新國際商業銀行建北分行履約保證專戶（戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-00-0000000-0號，下稱系爭專戶）內。惟原告給付第一期簽約款後，被告

01 透過仲介賴士堯傳訊向原告表示系爭房地內住戶拒絕搬離，
02 要求原告再寬限一些時日處理遷讓房屋等事宜，然依系爭買
03 賣契約第17條「其他約定事項」，被告承諾於114年1月3日
04 將系爭房地內物品騰空並完成點交，自應遵守該約定，原告
05 並未同意被告展延履約日期之要求。嗣原告於113年12月13
06 日將完稅款65萬元、預收規費收款4萬6,000元、買方仲介服
07 務費42萬元及補貼賣方房屋整修費2萬元，共計188萬6,000
08 元匯入系爭專戶後，被告遲至114年3月間仍未依約騰空系爭
09 房地，原告只得委託律師於114年3月13日寄發律師函，依系
10 爭買賣契約第8條第1項後段約定，限期催告被告盡速履行契
11 約義務騰空系爭房地並完成點交，否則將依該條約定解除系
12 爭買賣契約，並向被告主張已付價金同額之懲罰性違約金及
13 遲延損害，然被告迄未騰空系爭房地並完成交屋，是被告所
14 為已陷於給付遲延，原告得依系爭買賣契約第8條第1項約
15 定，按遲延日數即自114年1月4日計算至114年4月13日止總
16 計97日，請求被告給付每日相當於買賣總價款萬分之2之違
17 約金13萬5,800元（以買賣總價金700萬元計算，每日違約金
18 為1,400元， $1,400 \text{元} \times 97 = 135,800 \text{元}$ ）之違約金，又因被告
19 遲未騰空系爭房地，原告已於114年3月13日寄發律師函催告
20 被告限期履約，然被告遲至114年4月13日均未履行騰空系爭
21 房地之契約義務，是原告應得依系爭買賣契約第8條第1項後
22 段約定及保證書第2條第2款約定，以本起訴狀之書面通知被
23 告解除系爭買賣契約，被告應同意原告領回系爭專戶內之已
24 付款項188萬6,000元，並依系爭買賣契約第8條第1項後段約
25 定，被告應給付原告相當於已付價金同額即140萬元之懲罰
26 性違約金（75萬元簽約款+65萬元完稅款=140萬元），另
27 不論系爭買賣契約是否解除，均需給付地政士之代辦費用及
28 規費25,661元及仲介費用21萬元，亦得依民法227條第1項、
29 第231條第1項、第260條規定，請求被告給付此部分可歸責
30 被告所生債務不履行之損害。為此，爰依上開規定，提起本
31 訴。並聲明：(一)被告應同意原告向安新公司領取系爭專戶內

01 之188萬6,000元。(二)被告應給付原告177萬1,461元，及自起
02 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
03 息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：同意原告取回系爭專戶之履約保證金，惟原告同
05 時主張遲延損害違約金及懲罰性違約金並非合理，應屬重複
06 計算損害，又被告原定依約交屋，詎系爭房地之住戶竟違反
07 承諾，拒絕搬遷，致被告無法於原定日期交屋，並非惡意毀
08 約或騙取價金所致給付不能，又原告請求懲罰性違約金高達
09 140萬元，已占系爭房地買賣價金之20%，顯屬過高，有失衡
10 平，請求依法酌減違約金等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告
11 之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
12 行。

13 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第71至73頁）：

14 (一)兩造於113年11月19日簽訂系爭買賣契約，約定由被告以700
15 萬元之價格出售系爭房地與原告，並向安新公司提出履約保
16 證之申請，由安新公司出具系爭履約保證書予兩造。

17 (二)被告於113年11月19日簽約日當日，因人在台北不方便南下
18 簽約，故委由住商不動產八德僑愛加盟店之店長即訴外人賴
19 士堯南下代理簽立系爭買賣契約。

20 (三)原告於113年11月20日將75萬元之簽約款匯入系爭專戶，於1
21 13年12月13日分別將完稅款65萬元、預收規費收款46,000
22 元、買方仲介服務費42萬元及「買方貼補賣方房屋整修費」
23 2萬元，共計188萬6,000元匯入系爭專戶。

24 (四)兩造於系爭買賣契約第17條「其他約定事項」約定，被告承
25 諾於114年1月3日將系爭房地內物品騰空並完成點交，惟被
26 告迄未履行交屋。

27 (五)原告委託律師於114年3月13日寄發律師函，依系爭買賣契約
28 第8條第1項後段約定，限期催告被告盡速履行契約義務騰空
29 系爭房地並完成點交，否則將依該條約定解除系爭買賣契約
30 並向被告主張已付價金同額之懲罰性違約金及遲延損害，由
31 被告於114年3月17日收執。

01 (六)系爭買賣契約前未經兩造合意解除，經原告以起訴狀繕本送
02 達作為解除契約之意思表示，該起訴狀繕本於114年5月15日
03 送達被告本人，系爭買賣契約業經原告於114年5月15日解
04 除。

05 (七)原告依系爭契約第8第1項前段規定，請求遲延給付之違約
06 金，自114年1月4日計算至114年4月13日共97日，以每日萬
07 分之2計算，共計13萬5,800元（見本院卷第71頁）。

08 (八)被告違反系爭買賣契約第17條其他特約事項，即未能於114
09 年1月3日騰空系爭房屋。

10 (九)被告同意原告領回已匯入系爭履保專戶之188萬6,000元。

11 (十)原告因解除系爭買賣契約，受有仲介費用21萬元、地政規費
12 25,661元之損害（見本院卷第71頁）。

13 四、本件被告對於其違反系爭買賣契約第17條約定，原告已於11
14 4年5月15日解除系爭買賣契約，及原告請求仲介費用21萬
15 元、地政規費25,661元之項目及金額等情均不爭執，並同意
16 原告取回匯入系爭專戶188萬6,000元，僅爭執違約金之數
17 額，請求應予酌減（見本院卷第71頁），故本件爭點為：原
18 告依系爭買賣契約第8條第1項、系爭履約保證書第2條第2
19 款、民法第227條第1項、第231條第1項及第260條規定，請
20 求被告應給付違約金之金額（即135,800元、1,400,000
21 元），是否應予酌減？

22 五、本院之判斷：

23 (一)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
24 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
25 總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
26 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
27 約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
28 之賠償總額，民法第250條第1項、第2項分別定有明文。次
29 按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債
30 務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另
31 行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之

01 強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，
02 並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金
03 額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受
04 之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會
05 經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應
06 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；
07 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
08 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
09 性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當
10 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
11 予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於
12 契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償
13 之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲
14 罰性違約金（最高法院109年度台上字第1013號民事判決意
15 旨參照）。

16 (二)系爭買賣契約第8條第1項前段約定：「賣方（即被告）若未
17 依本約履行各項義務，每逾一日賣方應按買賣總價款萬分之
18 二計算違約金予買方（即原告）（自逾期日起至完成給付日
19 止），但買方不得藉賣方未給付違約金而拒絕履行合約義務
20 或妨礙房地點交，買方應另行主張之。」，同條項後段約
21 定：「經買方書面通知限期催告（至少七日）仍不履行時，
22 買方得另以書面通知解除本買賣合約，賣方應返還買方已支
23 付價金，並同意按買方已支付價金總額之同額，作為懲罰性
24 違約金另行給付買方。」（見審訴卷第25頁）。觀之該條規
25 定已明文為違約「處罰」、解除契約之約定，且該條項前、
26 後段約定均明定為違約金，而非損害賠償，再由該條第1項
27 前段「自逾期日起至完成給付日止」之文義，可知該違約金
28 係為確保被告在契約存續期間能遵期依約履行，倘有不為，
29 即持續課令給付違約金之懲罰效果，以防免被告怠於履行，
30 後段則明文約定原告得解除契約後，另行請求「懲罰性違約
31 金」，則上開條項前、後段分別約定不同違約情狀，而負有

不同之違約金給付責任；另參諸系爭契約第6條第5項、第7條第6項等約定有其他違約之損害賠償責任，顯見第8條第1項前、後段並非損害賠償總額預定性質之違約金，而係為避免被告事後毀約或怠於履約，另課與其強制履行之懲罰性義務，均屬懲罰性違約金。茲就原告得否請求被告給付違約金13萬5,800元、140萬元，分述如下：

1. 違約金13萬5,800元部分：

按民法第260條規定解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，並非積極的認有新賠償請求權發生，而是規定因其他已發生之賠償請求權，不因解除權之行使而受妨礙，故當事人之一方因他方遲延給付而解除契約，固不得請求契約消滅後所生之損害，惟仍得依民法第260條規定請求他方賠償因遲延給付所生之損害。依系爭買賣契約第8條第1項前段約定之文義，應為契約未解除之遲延損害之懲罰性違約金性質，而被告既自114年1月4日起已違反騰空系爭房地之約定，依系爭買賣契約第8條第1項前段約定，請求被告應給付解約前即自114年1月4日起至114年4月13日共計97日，按日以買賣總價款萬分之2計算即每日1,400元，共計135,800元違約金，即屬有據。惟本院審酌該約定遲延給付之損害，係以按系爭房地買賣總價款每日萬分之2計算違約金，換算每日違約金為1,400元，每月違約金即為42,000元，應已高於高雄市租屋每月租金行情甚多，則原告以：購買系爭房地係作為住宅使用，因被告未能依約履行交屋，致其受有仍須租屋之損害等語（見本院卷第72頁），並未提出其因租屋所生租金之損害之相關資料，考量高雄市租金行情及原告未能按期取得系爭房地，系爭條款係屬懲罰性違約金性質，應酌減至每日1,000元計算共計9萬7,000元（1,000元×97＝97,000元），故原告依系爭買賣契約第8條第1項前段約定，得請求被告給付遲延損害違約金應酌減至9萬7,000元為適當，逾此範圍之請求，即屬無據。

2. 違約金140萬元部分：

01 查原告主張被告違反系爭買賣契約第17條約定，經原告於11
02 4年5月15日合法解除系爭買賣契約，為兩造所不爭執（見不
03 爭執事項(六)、(八)），故原告依系爭買賣契約第8條第1項後
04 段，得請求被告給付140萬元之違約金。惟本院衡酌原告因
05 簽約而支出之勞力、時間、費用，包括往返議約、簽約、履
06 約等細節之磋商、議定者，未必均有單據，亦非全部均能以
07 金錢量化，卻因被告違約，使其購買系爭房地之計畫付之一
08 炬，自應一併作為原告所受損害予以判斷，是本院審酌一般
09 客觀事實、原告自113年11月20日給付75萬元、113年12月13
10 日給付65萬元之價金至系爭專戶，至本件解除契約約半年期
11 間無法運用該等款項，交易當時房地產景氣之社會經濟狀
12 況、被告本件並非惡意違約或追求其他較高售價，乃因第三
13 人拒不搬遷所致之違約情節，原告請求依其交付價金總額14
14 0萬之同額作為懲罰性違約金，已高達系爭房地買賣總額之2
15 0%等情，認原告請求金額尚屬過高，再參考內政部108年10
16 月31日台內地字第1080265857號函公告修正之成屋買賣契約
17 書範本中規範違約金以不超過房地總價款之15%為上限之標
18 準，認應酌減為本件買賣總價款10%即70萬元（700萬元×1
19 0%=70萬元），較為適當，以兼顧兩造利益之衡平。

20 (三)綜上，原告主張解除系爭買賣契約後仍須支出地政規費2萬
21 5,661元、仲介費用21萬元，屬被告債務不履行所生之損
22 害，並提出不動產代辦明細表、專任委託銷售契約書等為證
23 （見本院卷第37頁、第81至91頁），為被告所不爭執（見不
24 爭執事項(十)；本院卷第71頁），考量上開費用均係為順利完
25 成本件買賣契約，而在原告解除契約前後均需支付之必要費
26 用，係屬可歸責被告之債務不履行所生之損害，則原告依民
27 法第227條第1項規定，請求被告賠償上開費用，亦屬有據。
28 從而，原告得請求被告給付103萬2,661元（97,000元+70萬
29 元+2萬5,661元+21萬元=1,032,661元）及按週年利率5%
30 計算之法定遲延利息，為有理由。逾此部分之請求，為無理
31 由。

01 六、綜上所述，原告解除系爭買賣契約後，被告同意原告取回匯
02 入系爭專戶之188萬6,000元，已如前述，堪認原告主張被告
03 應同意原告向安新公司領取系爭專戶內之188萬6,000元，核
04 屬有據，應予准許。另原告依系爭買賣契約第8條第1項約
05 定、民法第227條第1項規定，請求被告給付103萬2,661元，
06 及自起訴狀繕本送達翌日即114年5月6日（見審訴卷第67
07 頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，
08 應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

09 七、按命債務人為一定意思表示之判決確定或其他與確定判決有
10 同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務
11 人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。上開
12 規定既明定命債務人為一定之意思表示之判決確定時，視為
13 已為意思表示，如許宣告假執行，將使債務人意思表示效力
14 提前發生，而與上開法律規定不合，是原告請求被告同意其
15 向安新公司領取履保專戶內款項188萬6,000元部分聲請假執
16 行之宣告，即有未當，不應准許。至原告訴之聲明第2項勝
17 訴部分，兩造均陳明願供擔保，各聲請准、免假執行之宣
18 告，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔
19 保金額併准許之。至原告敗訴部分其假執行之聲請則失所附
20 麗，應予駁回。

21 八、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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 115 年 4 月 16 日
26 民事第二庭 法 官 陳芸亭

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 4 月 16 日
31 書記官 葉憶蓁