

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度重訴字第53號

原告 鉞崇天下建設股份有限公司

兼上列一人

法定代理人 楊文昇

上列二人之

訴訟代理人 張育璋律師

被告 吳清堂

被告 陳家宥

上列二人之

訴訟代理人 張巧妍律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年4月20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

甲、原告方面

壹、聲明：

一、被告應給付原告鉞崇天下建設股份有限公司新臺幣（下同）2,705,521元，暨自起訴書繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告楊文昇4,294,479元，暨自起訴書繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、訴訟費用由被告等人連帶負擔。

四、原告等人願提供擔保，請准宣告假執行。

貳、陳述：

一、原告楊文昇、鉞崇天下建設股份有限公司於民國113年9月26日與被告吳清堂、陳家宥（下稱被告二人）就嘉義市○○段000○000○000地號土地簽訂不動產買賣契約書（原證1），

01 約定有第12條第7項之義務應由被告二人負責處理，並於簽  
02 約日起三個月內完成。惟被告二人於上開期後均未完成，原  
03 告遂依不動產買賣契約書第10條第2項之約定，催告被告二  
04 人應於114年3月25日前完成，並因此簽訂不動產買賣增補契  
05 約書（原證2）。然而，自114年3月25日至今已達二個多月  
06 之久，被告二人均未完成不動產買賣契約書第12條第7項之  
07 義務，故原告於114年5月2日分別以律師函（原證3）通知被  
08 告二人，解除本契約，並要求依不動產買賣契約書之規定加  
09 倍返還被告二人已收之款項，而被告二人僅返還已收之款項  
10 700萬元，仍未給付違約金700萬元。

11 二、被告未完成不動產買賣契約書所規定之義務，經原告催告後  
12 仍逾期不履行，故原告已於114年5月2日解除契約，是依約  
13 被告應分別給付違約金2,705,521元、4,294,479元予原告鉅  
14 崇天下建設股份有限公司、楊文昇：

15 （一）按「賣方違反本契約約定時，如經買方定期催告履行契約，  
16 逾期仍不履行時，買方得解除本契約，解約時賣方應將所收  
17 之款項加倍返還買方，作為違約賠償。」不動產買賣契約書  
18 第10條第2項定有明文。

19 （二）經查，依不動產買賣契約書第12條第7項被告二人負有鋪設  
20 道路、施作擋土牆等義務，且應於簽約日（即113年9月26  
21 日）起三個月內完成。惟被告二人於期限內未盡此義務，後  
22 原告催告被告二人應於114年3月25日前完成，並另簽訂不動  
23 產買賣增補契約書，然被告二人至今仍未完成上述義務，故  
24 原告於114年5月2日以律師函通知被告二人，解除本契約，  
25 並要求加倍返還已收之款項。而被告二人僅返還已收之款項  
26 700萬元，仍未給付違約金700萬元。準此，原告自得依不動  
27 產買賣契約書第10條第2項之規定，請求被告二人依買賣總  
28 價款比例，分別給付違約金2,705,521元、4,294,479元予原  
29 告鉅崇天下建設股份有限公司、楊文昇。

30 三、綜上所述，被告二人顯然違反不動產買賣契約書之約定，是  
31 被告二人應分別給付違約金2,705,521元、4,294,479元予原

01 告鉞崇天下建設股份有限公司、楊文昇。

02 四、原告其餘補充陳述暨原告證據資料，詳如【附件A】之記載  
03 。

04 乙、被告方面

05 壹、聲明：

06 一、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

07 二、訴訟費用由原告負擔。

08 三、如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免假執行。

09 貳、陳述：

10 一、緣兩造固有於113年9月26日簽訂不動產買賣契約書(以下簡  
11 稱系爭買賣契約)，除約定被告出售予原告之坐落嘉義市○  
12 ○段000地號、000地號及000地號土地之事宜外，再約定被  
13 告同意負責於坐落同段000-0、000-0、000-0、000-0、000-  
14 0、000-0、000-0、000-0、000-0地號等9筆土地上(以下簡  
15 稱000-0等9筆土地，按：上述之000-0、000-0、000-0、000-  
16 -0、000-0、000-0地號土地有為訴外人郭○昆所有，000-  
17 0、000-0、000-0為訴外人謝○宗所有，均已設定供000、00  
18 0及000土地通行之地役權登記)施作道路、水溝及擋土牆設  
19 施，及雙方同意其中000-0、000-0、000-0、000-0地號路面  
20 暫不鋪設，其餘工程應於簽約日起三個月內完成本項工程；  
21 惟被告於施作過程中，屢遭依確定判決應容忍被告於上述土  
22 地施作該設施之第三人郭○昆阻撓，縱依法聲請強制執行，  
23 仍無法排除該第三人阻撓，被告乃據實告知原告上情，雙方  
24 遂再增補約定延後至114年3月25日，惟上述執行程序，屆期  
25 仍未完成，被告再通知上情，未獲原告同意延期，原告並於  
26 114年4月3日，向被告表示解除系爭買賣契約，被告即於同  
27 月8日退還已收之700萬元款項；是被告無法履行兩造約定，  
28 係遭第三人郭○昆阻撓所致，被告已付出相當人力、金錢  
29 (詳後第三項所述)，則核此情，無法履行上述約定，係非可  
30 歸責於被告所致，合先敘明。

31 二、依系爭買賣契約約定，被告無法於期限內完成前述施作道

01 路、水溝及擋土牆設施工程，其效果係解除契約，並無違約  
02 賠償，說明如後：

03 (一)依系爭買賣契約第十二條其他特約事項第七款約定：「賣方  
04 同意負責鋪設…000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000  
05 -0、000-0、000-0、000-0地號等9筆土地作道路…施作水  
06 溝…施作擋土牆予買方，…雙方同意其中000-0、000-0、00  
07 0-0、000-0地號路面暫不鋪設，其餘工程應於簽約日起三個月  
08 內完成本項工程，逾期買方可依違約罰則解約處理」(見  
09 原證1)；及不動產買賣增補契約書第三項約定：「賣方行使  
10 原定契約第十二條第七項條款，應於113年12月26日前完  
11 成，…買方同意賣方延後至114年3月25日前完成該條款所定  
12 內容…」(見原證2)，此僅有約定「解約」，並無約定違約  
13 賠償。而原告於114年4月3日向被告表示解除系爭買賣契  
14 約，因遇清明連假，被告於假期結束後之114年4月8日即退  
15 還已收之700萬元款項(參被證1)。

16 (二)另系爭買賣契約第十條違約罰則第二款固約定：「賣方違反  
17 本契約約定時，如經買方定期催告履行契約，逾期仍不履行  
18 時，買方得解除本契約，解約時雙方應將所收之款項加倍返  
19 還買方，作為違約賠償。」惟此係約定賣方違約時，買方需  
20 定期催告，當係指其他約定而言，並不包含上述第十二條其  
21 他特約事項第七款約定。

22 (三)查前項所述之000-0等9筆土地，並非兩造買賣之標的物，故  
23 雙方就該土地施作工程之約定，僅有解約約定，並無逾期須  
24 給付違約金之約定。且身為賣方之被告同意於買賣標的以外  
25 之土地上施作工程，需付出施作工程之時間、金錢，原告坐  
26 享其成，並無增加何勞務、費用，如被告因他人阻止，無法  
27 如期完成，即須加倍返還所收款項，權義狀態顯然失衡，實  
28 有失公允。

29 三、本件被告於出售000地號、000地號及000地號土地與原告  
30 後，即欲於前述000-0等9筆土地，施作道路、水溝及擋土牆  
31 設施，遭第三人郭○昆阻撓致無法施作，被告乃依法聲請

01 鈞院強制執行，第三人郭○昆於執行程序具狀異議，不容忍  
02 被告施作，原告乃提出書狀陳述意見，經鈞院裁定駁回第三  
03 人郭○昆之異議，此有被告之民事強制執行狀(參被證2)、  
04 鈞院民事執行處通知書(參被證3)、鈞院114年1月21日執行  
05 命令(參被證4)、鈞院114年2月21日執行命令(參被證5)、鈞  
06 院114年4月9日執行命令(參被證6)、鈞院114年6月6日執行  
07 命令(參被證7)、陳報狀2份(參被證8)、鈞院113年度司執字  
08 第64228號民事裁定(參被證9)，而被告於上述程序繳納之費  
09 用計有：律師費4萬元(按：被告執行之代理律師為顧問律  
10 師，故律師費為5萬元八折計)、執行費用35,243元(參被證1  
11 0：收據9紙)，為配合上述程序，被告另於114年2月6日支付  
12 測量費15,000元、114年2月15日現場施工卡車、怪手費用2  
13 萬元、114年3月28日現場施工卡車、怪手費用2萬元，以上  
14 共計130,243元【計算式：40,000+35,243+15,000+20,00  
15 0+20,000=130,243】，足證被告確實依約欲於前述000-0  
16 等9筆土地，施作道路、水溝及擋土牆設施，無奈遭第三人  
17 郭○昆阻撓，縱依法聲請鈞院強制執行，仍無法排除該第三  
18 人阻撓。

19 四、退一步言，如鈞院認為兩造關於系爭買賣契約第十二條其他  
20 特約事項第七款工程之約定，亦為第十條違約罰則第二款之  
21 約定範圍者，約定之違約金額顯屬過高，被告請求減至相當  
22 之數額，說明理由如後：

23 (一)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額；債務已  
24 為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，  
25 減少違約金，民法第252條、第251條分別定有明文。又，當  
26 事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金  
27 即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定或推定之總  
28 額，其目的旨在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受  
29 之損害。又為維護契約之正義，當事人所約定之違約金過高  
30 者，於不違反辯論主義之原則下，法院應依職權酌減，以兼  
31 顧私法自治與契約等價均衡之精神。而關於損害賠償之範

01 圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約  
02 定，應以填補債權人所受損害及所失之利益（民法第216條  
03 第1項參照），故法院對於損害賠償額預定性之違約金，除  
04 應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一  
05 部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積極損害及消  
06 極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約  
07 定之違約金是否過高（最高法院108年度台上字第569號判決  
08 參照）。

09 (二)系爭買賣契約第十條違約罰則第二款約定：「賣方違反本契  
10 約約定時，如經買方定期催告履行契約，逾期仍不履行時，  
11 買方得解除本契約，解約時雙方應將所收之款項加倍返還買  
12 方，作為違約賠償」，依其「解約時賣方應將所收之款項加  
13 倍返還買方，作為違約賠償」之文義，應屬損害賠償額預定  
14 性之違約金。經查：原告於113年9月30日給付700萬元，而  
15 被告為施作前述工程，已花費13萬243元，已如前述，且參  
16 酌被告無法履行施作前述工程，確係遭第三人郭○昆阻擋所  
17 致，而被告於原告表示解約後，即於114年4月8日退還700萬  
18 元全額款項，而自原告113年9月30日給付日起至114年4月8  
19 日被告退還日止，為6個月9天，期間僅有被告欲施作上述工  
20 程，多次派工、車輛至現場，無法施作，再聲請強制執行，  
21 仍遭阻撓，不斷具狀陳述意見，而原告於此期間，不須費心  
22 勞力，未受有何損害，是被告聲請鈞院審酌上述情狀酌減違  
23 約金為0元，始為適當。

24 五、被告其餘答辯陳述暨被告證據資料，詳如【附件B】之記載  
25 。

## 26 理 由

27 一、按民法第250條第1項固規定：「當事人得約定債務人於債務  
28 不履行時，應支付違約金」。惟查，民法第230條另規定：  
29 「因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負  
30 遲延責任。」又債務人如果依民法第230條的規定，得不負  
31 遲延責任時，縱然當事人間有約定不於適當時期履行債務時

01 即須支付違約金；惟因為債務人不負遲延責任，故仍然無須  
02 支付違約金。

03 二、經查，兩造於113年9月26日就嘉義市○○段000○000○000  
04 地號土地簽訂「不動產買賣契約書」，約定總價款為4850萬  
05 元。依契約第12條第7項約定，被告必須在鄰近之000-0等9  
06 筆土地施作道路、水溝及擋土牆設施，並應於簽約日起三個  
07 月內（即113年12月26日前）完成。因被告未能於期限內完  
08 成上述工程，兩造另簽訂「不動產買賣增補契約書」，同意  
09 將履行期限延後至114年3月25日，惟屆期被告仍然未能完成  
10 工程。而原告已支付簽約金（定金）共700萬元給予被告。  
11 原告於114年5月2日以律師函通知解除契約後，被告於114年  
12 4月8日退還在之前已收的700萬元款項。上情為兩造不爭執  
13 之事實。本件兩造主要爭執的事項在於：（一）系爭契約第12條  
14 第7項工程完成逾期之法律效果，是否也包含在第10條第2項  
15 之違約金賠償範圍？（二）被告未能如期完成契約第12條第7項  
16 工程，是否具有可歸責性？（三）原告請求被告應給付原告鉅崇  
17 天下建設股份有限公司2,705,521元違約金及給付原告楊文  
18 昇4,294,479元違約金，有無理由？

19 三、系爭契約第12條第7項逾期之法律效果，包含在第10條第2項  
20 之違約金賠償範圍內：

21 （一）原告主張：

22 1、系爭買賣契約第十二條第7項指出逾期買方可依「違約罰  
23 則」解約處理，其文字業已表示雙方當事人真意係買方可依  
24 違約罰則解約處理。準此，系爭買賣契約第十二條第7項之  
25 約定，亦為第十條違約罰則第2項約定之範圍，被告不得反  
26 捨契約文字而更為曲解，被告主張系爭買賣契約第十二條第  
27 7項只有約定解約而無約定違約賠償既扭曲文義又斷章取  
28 義。

29 2、透過條款體系解釋可知依系爭買賣契約第十二條第7項，原  
30 告解約於罰則當中除了可主張違約外，尚可請求被告已收款  
31 項加倍返還之違約賠償。

01 (二)被告抗辯：

02 1、依系爭買賣契約第十二條其他特約事項第七款約定：「賣方  
03 同意負責鋪設…000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000  
04 -0、000-0、000-0、000-0地號等9筆土地作道路…施作水  
05 溝…施作擋土牆予買方，…雙方同意其中000-0、000-0、00  
06 0-0、000-0地號路面暫不鋪設，其餘工程應於簽約日起三個  
07 月內完成本項工程，逾期買方可依違約罰則解約處理」（見  
08 原證1），及不動產買賣增補契約書第三項約定：「賣方行使  
09 原定契約第十二條第七項條款，應於113年12月26日前完  
10 成，…買方同意賣方延後至114年3月25日前完成該條款所定  
11 內容…」（見原證2），此僅有約定「解約」，並無約定違約  
12 賠償。

13 2、原告於114年4月3日向被告表示解除系爭買賣契約，因遇清  
14 明連假，被告於假期結束後之114年4月8日即退還已收之700  
15 萬元款項(參被證1)。

16 3、另系爭買賣契約第十條違約罰則第二款固約定：「賣方違反  
17 本契約約定時，如經買方定期催告履行契約，逾期仍不履行  
18 時，買方得解除本契約，解約時雙方應將所收之款項加倍返  
19 還買方，作為違約賠償」，惟此係約定賣方違約時，買方需  
20 定期催告，當係指其他約定而言，並不包含上述第十二條其  
21 他特約事項第七款約定。

22 (三)本院判斷：

23 1、按兩造就土地買賣契約第十二條其他特約事項第七款約定：  
24 「賣方同意負責鋪設…000-0、000-0、000-0、000-0、000-  
25 0、000-0、000-0、000-0、000-0地號等9筆土地作道路…施  
26 作水溝…施作擋土牆予買方，…雙方同意其中000-0、000-  
27 0、000-0、000-0地號路面暫不鋪設，其餘工程應於簽約日  
28 起三個月內完成本項工程，逾期買方可依違約罰則解約處  
29 理」（原證1）；及不動產買賣增補契約書第三項約定：「賣  
30 方行使原定契約第十二條第七項條款，應於113年12月26日  
31 前完成，…買方同意賣方延後至114年3月25日前完成該條款

01 所定內容…」(原證2)。上述約定內容，是契約成立生效  
02 後，被告除負有移轉土地所有權並交付土地之給付義務外，  
03 尚另有附隨義務。

04 2、所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產  
05 上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協  
06 力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡  
07 此項義務，應負民法第227條第1項不完全給付債務不履行之  
08 責任。又附隨義務，性質上屬於非構成契約原素或主要素之  
09 義務，如有違反，債權人原則上僅得請求損害賠償；然倘為  
10 與給付目的相關之附隨義務之違反，而足以影響契約目的之  
11 達成，使債權人無法實現其訂立契約之利益，則與違反主給  
12 付義務對於債權人所造成之結果，在本質上並無差異，皆使  
13 當事人締結契約之目的無法達成。此際，應賦予債權人契約  
14 解除權，以維護契約應有之規範功能與秩序。故附隨義務雖  
15 非債之關係所固有及必備之基本義務，惟其如果係為達一定  
16 附從目的而擔保債之效果完全實現所為之約定，倘若債務人  
17 不為履行，致影響債權人契約利益及目的之完成，則債權人  
18 非不得依民法關於債務不履行之規定解除契約。

19 3、本件兩造土地買賣契約第十二條其他特約事項第七款約定及  
20 及不動產買賣增補契約書第三項約定內容，是屬於一種附隨  
21 義務。但是，如果違反此附隨義務，足以影響主契約目的之  
22 達成，使原告無法實現其訂立契約之利益。則違反此一附隨  
23 義務，與違反主給付義務，對原告所造成之結果，在本質上  
24 並無差異，皆使原告締結契約之目的無法達成。因此，應該  
25 賦予原告契約解除權，以維護契約應有之規範功能與秩序。  
26 而且，兩造就土地買賣契約第十二條其他特約事項第七項並  
27 約定：「…應於簽約日起三個月內完成本項工程，逾期買方  
28 可依違約罰則解約處理。」又查，關於違約罰則，兩造另在  
29 第十條第二款已約定：「賣方違反本契約約定時，如經買方  
30 定期催告履行契約，逾期仍不履行時，買方得解除本契約，  
31 解約時雙方應將所收之款項加倍返還買方，作為違約賠

01 償。」因此，本件兩造所簽訂之不動產買賣契約，第十二條  
02 第七項逾期之法律效果，應該包含在第10條第2項之違約金  
03 賠償範圍之內。至於被告在答辯狀所提及之原證五訂金收據  
04 記載內容，雖然在收據上面未就鋪設道路、施作水溝、施作  
05 擋土牆工程部分記載賣方如果未完成應支付違約金的文字；  
06 惟此並不影響兩造所簽訂之不動產買賣契約第十二條第七項  
07 逾期之法律效果應包含在第10條第2項之違約金賠償範圍，  
08 附此敘明。

09 四、被告未能如期完成工程，無可歸責之事由：

10 (一)原告主張：

11 兩造當時約定應負擔鋪設道路、施作水溝、施作擋土牆之義  
12 務，且有明白約定此為被告二人之義務，並且言明鋪設及施  
13 作之期限，更何況原告等二人後續亦再延長期限給被告二  
14 人，顯見被告二人違約之情狀重大，且屬於可歸責於被告二  
15 人之違約內容，故被告二人即應負給付違約金之責任。

16 (二)被告抗辯：

17 被告於施作過程中，屢遭依確定判決應容忍被告於上述土地  
18 施作該設施之第三人郭○昆阻撓，縱依法聲請強制執行，仍  
19 無法排除該第三人阻撓。被告已付出相當人力、金錢，則核  
20 此情，無法履行上述約定，係非可歸責於被告所致。

21 (三)本院判斷：

22 1、經查，兩造於113年9月26日簽訂不動產買賣契約書，除約定  
23 被告出售嘉義市○○段000地號、000地號及000地號土地；  
24 另外，還約定被告應負責在坐落同段000-0、000-0、000-  
25 0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0地號等9筆  
26 土地上面施作道路（000-0、000-0、000-0、000-0地號路面  
27 暫不鋪設）、水溝及擋土牆的設施，並應於簽約日起三個月  
28 內完成工程之附隨義務。嗣後，兩造另簽訂不動產買賣增補  
29 契約書，第三項約定原告同意被告延後至114年3月25日前完  
30 成上揭設施的工程內容。

31 2、惟查，被告於施作過程中，屢遭依確定判決應容忍被告在於

01 上述土地施作該設施之第三人郭○昆阻撓，縱然，被告依法  
02 聲請強制執行，仍無法排除該第三人阻撓。嗣後，兩造雖然  
03 再增補約定延後至114年3月25日完成工程；惟查，被告聲請  
04 的上述執行政序，於114年3月25日屆期仍然無法排除第三人之  
05 阻撓。上情有被告吳清堂、陳家宥113年12月9日民事強制  
06 執行狀；本院民事執行處通知書、114年1月21日執行命令、  
07 114年2月21日執行命令、114年4月9日執行命令、114年6月6  
08 日執行命令；及被告於114年4月2日及114年4月15日向本院  
09 民事執行處提出之民事陳報狀、本院於114年7月11日所為之  
10 113年度司執字第64228號民事裁定等資料在卷佐參。

11 3、次查，本件坐落於嘉義市○○段000-0、000-0、000-0、000-  
12 -0、000-0、000-0地號等土地，尚未完全開發，故被告施作  
13 排水溝、擋土牆及道路等工程，需先整地，整地內容包含有  
14 開挖、回填土方，於施作工程後，就執行土地與鄰地區域之  
15 高低差，亦須再調整至高度一致。如果必須於114年3月25日  
16 前完成，在時間上非常困難。再加上被告在於施作過程中，  
17 屢遭依確定判決應容忍被告在上述土地施作該設施之第三人  
18 阻撓，被告多次派工、車輛至現場，卻無法施作，依法聲請  
19 強制執行，仍遭受阻撓，不斷具狀陳述意見，被告無法排除  
20 第三人阻撓，迄至於114年7月11日，本院民事執行處還必須  
21 以113年度司執字第64228號民事裁定駁回該第三人聲明異議  
22 的內容。顯見，被告吳清堂、陳家宥未能於114年3月25日前  
23 完成不動產買賣契約第十二條第七項的工程，是因為兩造所  
24 約定的時間短暫；再加上被告在於施作過程中，又屢遭受依  
25 確定判決應該容忍被告在上述土地施作設施之第三人阻撓，  
26 因為工程施工的困難度再加上外界的阻撓，而形成無法如期  
27 完工的結果。至於被告本身，顯然已竭盡心力欲施作工程，  
28 並無可歸責之事由存在。

29 五、被告依民法第230條規定得不負遲延責任，故被告無須支付  
30 違約金：

31 (一)原告主張：

- 01 1、系爭買賣契約總價金為4850萬元，700萬元之違約金，僅佔  
02 百分之14左右，與一般工程或其他類型案件違約效果為總金  
03 額上限之兩成，尚屬合理之範圍；再者，第一期付款金額為  
04 700萬元亦是被告二人所要求，且為雙方於契約約定之內  
05 容，被告等人亦知悉甚明，故本件應無違約金過高之情節。  
06 2、被告等人亦未盡舉證責任證明系爭買賣契約約定之違約金額  
07 過高而有顯失公平之情事，既無其他相當證據證明與事實相  
08 符，徒憑主觀臆測認定違約金額顯數過高而請求減至相當數  
09 額，要非可取。

10 (二)被告抗辯：

- 11 1、被告於原告表示解約後，即於114年4月8日退還700萬元全額  
12 款項，而自原告113年9月30日給付日起至114年4月8日被告  
13 退還日止，為6個月9天，期間僅有被告欲施作上述工程，多  
14 次派工、車輛至現場，無法施作，再聲請強制執行，仍遭阻  
15 撓，不斷具狀陳述意見，而原告於此期間，不須費心勞力，  
16 未受有何損害，是被告聲請鈞院審酌上述情狀酌減違約金為  
17 0元，始為適當。  
18 2、退一步言，如鈞院認為兩造關於系爭買賣契約第十二條其他  
19 特約事項第七款工程之約定，亦為第十條違約罰則第二款之  
20 約定範圍者，然依最高法院之歷來判決意旨，均揭櫫「當事  
21 人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀  
22 況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人  
23 可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，  
24 亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠  
25 償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損  
26 害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高」，此有後  
27 附最高法院88年度台上字第1968號判決意旨、110年度台上  
28 字第1406號判決意旨及114年度台上字第1931號判決意旨及  
29 被告前提出之106年度台上字第93號、110年度台上字第1582  
30 號判決意旨。

31 (三)本院判斷：

01 1、本件兩造不動產買賣契約書於第十條第二項雖然約定「賣方  
02 違反本契約約定時，如經買方定期催告履行契約，逾期仍不  
03 履行時，買方得解除本契約，解約時雙方應將所收之款項加  
04 倍返還買方，作為違約賠償」。惟查，本案是因不可歸責於  
05 被告之事由，致未能如期完成工程，依民法第230條規定，  
06 被告得不負遲延責任。

07 2、因為被告就工程完成期限部分，不負遲延責任。因此，兩造  
08 縱然在土地買賣契約第十二條其他特約事項第七款約定：  
09 「…應於簽約日起三個月內完成本項工程，逾期買方可依違  
10 約罰則解約處理。」及在第十條第二款約定：「賣方違反本  
11 契約約定時，如經買方定期催告履行契約，逾期仍不履行  
12 時，買方得解除本契約，解約時雙方應將所收之款項加倍返  
13 還買方，作為違約賠償。」之約定，惟因為被告本身，並無  
14 可歸責之事由存在，依民法第230條規定得不負遲延責任，  
15 故被告無須支付違約金。因此，原告請求被告給付原告鉅崇  
16 天下建設股份有限公司2,705,521元違約金及給付原告楊文  
17 昇4,294,479元違約金，均無理由。

18 六、綜據上述，本件兩造簽訂之不動產買賣契約書第十條第二項  
19 雖然約定「賣方違反本契約約定時，如經買方定期催告履行  
20 契約，逾期仍不履行時，買方得解除本契約，解約時雙方應  
21 將所收之款項加倍返還買方，作為違約賠償。」及第十二條  
22 第七款約定「賣方同意負責鋪設嘉義市○○段000-0、000-  
23 0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0地  
24 號等9筆土地作道路(其高度以○○段000地號為基準)。賣方  
25 同意就附圖藍色部分施作水溝長度，咖啡色部分施作擋土牆  
26 予買方。…工程應於簽約日起三個月內完成本項工程，逾期  
27 買方可依違約罰則解約處理」。惟因為本案是因不可歸責於  
28 被告之事由，致未能如期完成上揭工程，依法被告不負遲延  
29 責任，故縱然兩造有約定違約金，被告仍無須支付違約金。  
30 因此，原告援引兩造簽訂之不動產買賣契約書第十條第二項  
31 約定，請求被告給付原告鉅崇天下建設股份有限公司2,705,

01 521元違約金，暨自起訴書繕本送達翌日起至清償日止，按  
02 年息百分之五計算之利息；及給付原告楊文昇4,294,479元  
03 違約金，暨自起訴書繕本送達翌日起，至清償日止，按年息  
04 百分之五計算之利息，均屬無理由，不應准許，應予駁回  
05 之。又原告之訴既業經駁回，則原告所為假執行之聲請，亦  
06 已失所附麗，應併予駁回。

07 七、本件為判決基礎之事實已臻明確，兩造其餘主張陳述及其他  
08 攻擊防禦方法暨所提出未經援用之資料，核與本件判決結果  
09 無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

10 八、據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、  
11 第85條第1項前段，判決如主文。

12 中 華 民 國 115 年 6 月 11 日  
13 民事第一庭法 官 呂仲玉

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後於20日內向本院提出上訴狀。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 6 月 11 日  
18 書記官 林恬安

19 【附件A】：原告其餘補充陳述暨原告證據資料

20 壹、原告其餘補充陳述：

21 一、被告等人略以系爭買賣契約第十二條第7項約定及增補契約  
22 第三條（項）之內容，認本件僅有解約效果云云，然查：

23 （一）系爭買賣契約第十二條第7項及系爭增補契約書之意旨，主  
24 要延長第十二條第7項期限，從原本應於113年12月26日前完  
25 成，雙方合意約定改為延後至114年3月25日前完成系爭買賣  
26 契約第十二條第7項之事項，合先敘明。

27 （二）依不動產買賣契約書第十二條第7項被告二人負有鋪設道  
28 路、施作擋土牆等義務，且應於簽約日（即113年9月26日）

01 起三個月內完成，惟被告二人於期限內未盡此義務，後經原  
02 告催告被告二人後，雙方約定應於114年3月25日前完成，而  
03 因此簽訂不動產買賣增補契約書，此部分已符合系爭買賣契  
04 約第十條第2項之要件。

05 (三)參系爭買賣契約第十二條第5項之約定，對照系爭買賣契約  
06 第十二條第7項之約定，詳如下表，依體系解釋，可見如雙  
07 方有視情況不同作不同之處置，於第十二條第5項之情況即  
08 明白約定解除契約返還已付價金，「無罰則問題」。而同條  
09 第7項即表示買方可依違約罰則解約處理，即解約於罰則  
10 (參系爭買賣契約第十條)當中除違約外，買方尚得請求賣  
11 方已收款項加倍返還之違約賠償。  
12

系爭買賣契約第十二條第5項	系爭買賣契約第十二條第7項
…若不符前項法規之土地使用管制規定致無法申請建照執照，則雙方同意解除本買賣契約，返還已付價金，無罰則問題。	雙方同意其中…，其餘工程應於簽約日起三個月內完成本項工程，逾期買方可依違約罰則解約處理。

13 (四)綜上所述，依條款體系解釋，被告等人違反系爭買賣契約第  
14 十二條第7項之約定內容，並於原告催告後定期仍逾期未履  
15 行，則被告等人應依系爭買賣契約第十條第二項給付已收款  
16 項加倍之金額作為違約賠償金。

17 二、被告等人主張違約金過高云云，然查：

18 (一)按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民  
19 法第二百五十二條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所  
20 提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥  
21 適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當  
22 事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人  
23 就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證  
24 責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則  
25 之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能  
26 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸

01 自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定  
02 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌  
03 該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，  
04 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，  
05 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。」參照最高法院  
06 93年度台上字第909號民事判決可稽。

07 (二)經查，依系爭買賣契約書第十二條第7項及增補協議書第三  
08 條(項)約定被告二人負有鋪設道路、施作擋土牆等義務，  
09 系爭買賣契約書原應於簽約日(即113年9月26日)起三個月  
10 內(即113年12月26日)完成，惟被告二人於期限內未盡此  
11 義務，後原告催告被告二人應於114年3月25日前完成，並另  
12 簽訂不動產買賣增補契約書，原告等已給予被告二人原本雙  
13 倍之履行期間，但被告二人至今仍未完成上述義務，揆諸前  
14 揭判決意旨，原告已寬容許多，被告二人違約之情節重大，  
15 且系爭買賣契約總價金為4850萬元，700萬元之違約金，僅  
16 佔百分之14左右，與一般工程或其他類型案件違約效果為總  
17 金額上限之兩成，尚屬合理之範圍；再者，第一期付款金額  
18 為700萬元亦是被告二人所要求，且為雙方於契約約定之內  
19 容，被告等人亦知悉甚明，故本件應無違約金過高之情節。

20 三、綜上所述，被告二人顯然違反不動產買賣契約書之約定，是  
21 被告二人應分別給付違約金2,705,521元、4,294,479元予原  
22 告鉅崇天下建設股份有限公司、楊文昇。

23 四、系爭買賣契約第十二條其他特約事項第7項工程之約定，亦  
24 為第十條違約罰則第2項約定之範圍，被告主張第十二條第7  
25 項約定及增補契約書第三條之內容僅約定解約而無約定違約  
26 賠償顯無理由：

27 (一)系爭買賣契約第十二條第7項之約定亦為第十條違約罰則第2  
28 項約定之範圍：

29 1、按「按解釋意思表示，固須探求當事人之真意，不能拘泥於  
30 所用之文字，但其文字業已表示當事人真意，無須別事探求  
31 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。」最高法院113年度

01 台上字第000號民事判決。

02 2、次按「賣方保證本案出售000地號土地為『農業區建地目』  
03 土地…若不符前項法規之土地使用管制規定致無法申請建照  
04 執照，則雙方同意解除本買賣契約，返還已付價金，無罰則  
05 問題。」、「賣方同意負責鋪設嘉義市○○段000-0、000-  
06 0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0及000-0地號等9筆  
07 土地作道路…其餘工程應於簽約日起三個月內完成本項工  
08 程，逾期買方可依違約罰則解約處理。」、「賣方違反本契  
09 約約定時，如經買方定期催告履行契約，逾期仍不履行時，  
10 買方得解除本契約，解約時賣方應將所收之款項加倍返還買  
11 方，作為違約賠償」系爭買賣契約第十二條第5項、第十二  
12 條第7項、第十條第2項，分別定有明文。

13 3、經查，依文義解釋，系爭買賣契約第十二條第7項指出逾期  
14 買方可依「違約罰則」解約處理，其文字業已表示雙方當事  
15 人真意係買方可依違約罰則解約處理。準此，系爭買賣契約  
16 第十二條第7項之約定，亦為第十條違約罰則第2項約定之範  
17 圍，被告不得反捨契約文字而更為曲解，被告主張系爭買賣  
18 契約第十二條第7項只有約定解約而無約定違約賠償既扭曲  
19 文義又斷章取義。

20 4、次查，通觀契約全文，依系爭買賣契約第十二條第7項前、  
21 後項條文之關聯而以體系解釋之角度，將此等條文之要件綜  
22 合觀察，將可得知於第十二條第5項之情況即明文約定解除  
23 契約返還已付價金，「無罰則問題」；而同條第7項則指出  
24 買方「可依違約罰則」解約處理。準此，原告係透過體系解  
25 釋之方式主張系爭買賣契約第十二條第7項之約定亦為第十  
26 條違約罰則第2項約定之範圍，自屬有理，被告顯有誤會。

27 5、另查，原告固然主張第十二條第5項之立法目的係基於買賣  
28 雙方締約當下，均不知會否買賣標的因使用管制規定，致主  
29 管機關不予核發建築執照，故約定遇有此情時，直接解約退  
30 款，無須買賣雙方再為主張；此與第十二條第7項施作水  
31 溝、擋土牆等係賣方之義務，故約定僅買方可因賣方違約，

01 予以解約，自不相同云云。惟由此可知，兩項之間目的、意  
02 旨均不相同，可見係雙方當事人視兩者不同情形有意為不同  
03 之約定。倘若雙方當事人認為系爭買賣契約第十二條第7  
04 項，僅有解約之效果，則殊難理解特別於系爭買賣契約第十  
05 二條第7項約定「依違約罰則解約處理」而卻於第十二條第5  
06 項約定「無罰則問題」之理。準此，被告主張原告不應援引  
07 第5款約定，作為買方於第7款約定外還可主張第十條第2款  
08 違約賠償之依據，顯有誤會，透過條款體系解釋可知依系爭  
09 買賣契約第十二條第7項，原告解約於罰則當中除了可主張  
10 違約外，尚可請求被告已收款項加倍返還之違約賠償。

11 6、綜上所述，不論依據文義或體系解釋方式確定系爭買賣契約  
12 第十二條第7項之意涵，均指出系爭買賣契約第十二條第7項  
13 之約定，亦為第十條違約罰則第2項約定之範圍，本件被告  
14 等人違反系爭買賣契約第十二條第7項之約定內容，並於原  
15 告催告後定期仍逾期未履行，則被告等人應依系爭買賣契約  
16 第十條第2項給付已收款項加倍之金額作為違約賠償金。被  
17 告主張第十二條第7項約定及增補契約書第三條之內容僅約  
18 定解約而無約定違約賠償顯無理由。

19 (二)被告固然以增補契約書第三項之內容主張系爭作為道路使用  
20 之土地並非買賣標的，故不論於前期、後期，均僅有解約約  
21 定，而無逾期須給付違約金之約定云云，然查：

22 1、按「賣方違反本契約約定時，如經買方定期催告履行契約，  
23 逾期仍不履行時，買方得解除本契約，解約時賣方應將所收  
24 之款項加倍返還買方，作為違約賠償。」不動產買賣契約書  
25 第十條第二項定有明文。

26 2、系爭買賣契約第十二條第7項約定被告二人負有鋪設道路、  
27 施作擋土牆等履約義務，應於簽約日即113年9月26日起三個  
28 月內即113年12月26日完成。嗣被告無法於113年12月26日完  
29 成，雙方因此協商訂立系爭增補契約書。觀之系爭增補契約  
30 書第二條、第三條約定內容，係因被告無法於113年12月26  
31 日完成其承諾履行之系爭買賣契約第十二條第7項義務，經

01 被告邀約原告協商，原告同意再延長被告二人履約義務至11  
02 4年3月25日等情，此有增補契約書可稽（原證2）。買方係  
03 在被告已違約一次在先的情況下，經被告邀約協商，因而同  
04 意與被告簽訂系爭增補契約而給予被告再次履約之機會，被  
05 告不顧系爭增補契約增訂之目的，將其應於期限內履約之系  
06 爭買賣契約義務，曲解為係針對系爭作為道路使用土地之土  
07 地所有權人而作的約定，認為因非買賣標的而並無逾期須給  
08 付違約金之約定，被告抗辯顯與事實不符，自難憑採。

09 五、被告等人主張違約金過高，請求減至相當之數額云云，然  
10 查：

11 (一)本件兩造於締約時均已衡酌自己履約之意願、經濟能力、對  
12 方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意  
13 識及平等地位簽署系爭買賣契約書及增補契約書。被告二人  
14 至今仍未完成上述義務，足徵其違約情節重大，原告已從寬  
15 容忍許久，且系爭買賣契約總價金為4850萬元，700萬元之  
16 違約金，僅佔百分之14左右，與一般工程或其他類型案件違  
17 約效果為總金額上限之兩成，尚屬合理之範圍；再者，第一  
18 期付款金額為700萬元亦是被告二人所要求，且為雙方於契  
19 約約定之內容，被告等人亦知悉甚明，故本件應無違約金過  
20 高之情節。

21 (二)被告未盡舉證責任證明系爭買賣契約約定之違約金額過高而  
22 有顯失公平之情事，僅徒憑主觀臆測認定違約金額顯數過高  
23 而請求減至相當數額，要非可取。

24 六、綜上所述，被告二人顯然違反不動產買賣契約書之約定，是  
25 被告二人應分別給付違約金2,705,521元、4,294,479元予原  
26 告鉅崇天下建設股份有限公司、楊文昇。

27 七、被告固然以兩造就第十二條約定，既多係無關買賣價金及產  
28 權之約定，故其違約之效果，至多僅有解約而已云云，然  
29 查：

30 (一)不應以條文順序，與買賣價金、產權過戶、點交、產權保證  
31 相關權利義務，係列於第十條違約罰則之前，而逕認第十二

01 條約定因多係無關買賣價金及產權約定而無違約效果：

02 1、按「按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥  
03 文字致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋  
04 之重要依據。而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不  
05 得本於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以  
06 探究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意  
07 一節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證  
08 據資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍  
09 應先本於文義為真意之探究。」最高法院108年度台上字第3  
10 70號民事判決參照。

11 2、經查，依文義解釋，系爭買賣契約第十二條第7項指出逾期  
12 買方可依「違約罰則」解約處理，其文字業已表示雙方當事  
13 人真意係買方可依違約罰則解約處理。準此，系爭買賣契約  
14 第十二條第7項之約定，亦為第十條違約罰則第2項約定之範  
15 圍，被告不得反捨契約文字而更為曲解。

16 3、次查，本件當事人立約之真意本係指依系爭買賣契約第十二  
17 條第7項逾期買方可依「違約罰則」解約處理，被告主張以  
18 條文順序，與買賣價金、產權過戶、點交、產權保證相關權  
19 利義務，係列於第十條違約罰則之前，而逕認第十二條約定  
20 因多係無關買賣價金及產權約定而無違約效果，顯係斷章取  
21 義，更與事實不符。且契約條款有無違約之效果，無法僅憑  
22 系爭買賣契約條文順序及是否涉及買賣價金及產權而斷，仍  
23 應回歸契約文義或探求當事人立約時之真意加以判斷。

24 (二)被告主張原告明知兩造上述約定與系爭買賣契約第十條之違  
25 約約定不同，而於起訴前再委請張育瑋律師發律師函主張依  
26 第十條解除契約並請求違約金云云，顯有誤會：

27 承上所述，本件系爭買賣契約第十二條其他特約事項第7項  
28 工程之約定，亦為第十條違約罰則第2項約定之範圍，因此  
29 原告於起訴前再委請張育瑋律師於114年5月2日發律師函而  
30 主張114年3月25日已屆至達1個多月之久，賣方均未完成不  
31 動產買賣增補契約書所約定被告之義務，即被告之情況符合

01 不動產買賣契約第10條第2項之約定，原告遂基於上開條款  
02 行使解除契約及主張違約賠償，自屬合理有據，被告之抗辯  
03 顯有誤會。

04 (三)被告質疑原告援引最高法院113年度台上字第000號民事判決  
05 之正確性，然原告於112年12月5日所提之民事準備(二)狀中所  
06 引之判決段落係具有通案性質，被告僅泛稱個案事實不同，  
07 而未敘明個案事實差異如何影響判決援用：

08 經查，原告於112年12月5日所提之民事準備(二)狀中所引之判  
09 決段落係具有通案性質，原告加以援用僅係主張欲解釋系爭  
10 買賣契約之意思，需先探求當事人之真意，但其文字已表示  
11 當事人真意，即不得反捨契約文字而更為曲解。而本件系爭  
12 買賣契約文字業已表示當事人真意，系爭買賣契約第十二條  
13 第7項之約定，亦為第十條違約罰則第2項約定之範圍。被告  
14 僅泛稱個案事實不同，而未敘明個案事實差異如何影響判決  
15 援用，且亦誤會原告主張系爭判決段落之重點，僅係臨訟置  
16 辯之詞，顯不足採。

17 八、被告固然以兩造就第十二條約定，認其違約之效果，至多僅  
18 有解約而已云云，然查：

19 (一)系爭買賣契約第十二條第7項指出逾期買方可依「違約罰  
20 則」解約處理，其文字業已清楚表示雙方當事人於簽約時之  
21 真意。系爭買賣契約第十二條第7項之約定，亦為第十條違  
22 約罰則第2項約定之範圍，否則為何兩造之間於系爭契約第  
23 十條另外特別約定違約罰則之款項。

24 (二)再者，系爭契約第十條「違約罰則」第2項係針對賣方違約  
25 時之總括性救濟約定，而第十二條第7項之特別約定，本質  
26 上即係就特定違約態樣之法律後果進行明文化，此解釋方式  
27 才能落實條文間具備邏輯關聯性與完整性。被告固然辯稱第  
28 十二條第7項不適用違約罰則云云，然此舉顯係刻意忽略契  
29 約整體邏輯與明文記載之義務，被告確實反捨契約文字而更  
30 為曲解。

01 九、被告等人主張違約金過高而要求酌減違約金至0元云云，然  
02 查：

03 (一)按「民法第252條固明約定之違約金額過高者，法院得減  
04 至相當之數額，惟此係賦與法院得依兩造提出之事證資料，  
05 斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權  
06 限，非排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義應  
07 負之舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法  
08 自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意  
09 願、經濟能力、對方違約時自己所受損害程度等主、客觀因  
10 素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人舉證約  
11 定違約金額過高而顯失公平，法院得審酌該約定金額是否確  
12 有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義  
13 外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊  
14 重，始符契約約定本旨。」最高法院92年度台上字第2747號  
15 民事判決意旨參照。

16 (二)經查，被告二人至解約時仍未完成上述義務，始導致解除契  
17 約，足徵渠等違約情節重大，原告等人已經從寬處理甚多，  
18 且系爭買賣契約總價金為4850萬元，700萬元之違約金，僅  
19 佔百分之14左右，與一般工程或其他類型案件違約效果為總  
20 金額上限之兩成，尚屬合理之範圍；再者，第一期付款金額  
21 為700萬元亦是被告二人所要求，且為雙方於契約約定之內  
22 容，被告等人亦知悉甚明，故本件應無違約金過高之情節。

23 (三)綜上，被告等人亦未盡舉證責任證明系爭買賣契約約定之違  
24 約金額過高而有顯失公平之情事，既無其他相當證據證明與  
25 事實相符，徒憑主觀臆測認定違約金額顯數過高而請求減至  
26 相當數額，要非可取。

27 十、關於原告等人主張之違約金700萬元應屬合理：

28 (一)經查，本件起初於113年6月4日前，被告開價系爭土地每坪  
29 為12萬元，惟事後價格又拉高為每坪16萬元，斡旋過程中於  
30 113年8月28日雙方談訂系爭土地為總價4850萬，每坪15.38

01 萬元，簽約金則為300萬元，此有對話紀錄（原證4）及定金  
02 收據（原證5）可稽。

03 （二）次查，於113年9月19日前，被告等人之代理人於代書事務所  
04 又要求以700萬元簽約，經協商後雙方當時合意以485萬作為  
05 簽約金，此有對話紀錄可稽（原證6）。

06 （三）末查，於113年9月19日當日，被告卻反悔要求更高之簽約  
07 金，遂透過中人致電向原告楊文昇說明簽約金需達700萬  
08 元，才願簽約，最後原告等二人始同意以700萬作為簽約  
09 金，此有一、二期金額調整前（原證7-1）、調整後（原證7  
10 -2）之契約內容可稽。

11 （四）綜上所述，被告等人過去不但持續提高系爭土地之賣價，且  
12 不斷主張更高之簽約金（訂金），現渠等自動將訂金退還予  
13 原告二人，渠等之行為即自認有違約之事實。再者，第一期  
14 付款金額為700萬元是被告二人所要求，且為雙方於契約中  
15 約定之內容，被告等人亦知悉甚明，故本件應無違約金過高  
16 之情節。被告等人亦未盡舉證責任證明系爭買賣契約約定之  
17 違約金金額過高而有顯失公平之情事，又無其他相當證據證  
18 明與達到違約金酌減程度之事實相符，徒憑主觀臆測認定違  
19 約金額顯屬過高而請求減至相當數額，要非可取，祈鈞院鑒  
20 察。

21 十一、被告等人援引訂金收據之條款，主張本件無須給付違約金  
22 云云，經查：

23 （一）本件兩造於訂金收據後簽訂不動產買賣契約書，故兩造之買  
24 賣不動產之契約條款應以原證1不動產買賣契約書為準，而  
25 非再去參照訂金收據內之條款內容。

26 （二）而參照系爭不動產買賣契約書第十二條第五項、第七項條款  
27 內容，僅有第五項約定無罰則問題，而第七項有依違約罰則  
28 解約處理，即兩造當時約定應負擔鋪設道路、施作水溝、施  
29 作擋土牆之義務，且有明白約定此為被告二人之義務，並且  
30 言明鋪設及施作之期限，更何況原告等二人後續亦再延長期  
31 限給被告二人，顯見被告二人違約之情狀重大，且屬於可歸

01 責於被告二人之違約內容，故被告二人即應負給付違約金之  
02 責任。

03 (三)準此，被告等人援引訂金收據之條款，主張本件無須給付違  
04 約金云云，應屬無據。

05 十二、被告等人逾期甚久，且違約金對照契約總金額並無不合理  
06 之處，且造成原告鉅崇天下公司土地開發計畫停擺，影響  
07 後續土地開發成本大幅增加，導致原告等人受有巨額損  
08 害，實本件之違約金並無酌減之理：

09 (一)本件訂金原為300萬元迭次增加485萬元、最終改為700萬  
10 元，均是被告等人所堅持要求之訂金金額，而非原告等人要  
11 求，則渠等復有義務時，又不按義務履行，自應依契約內容  
12 負給付違約金之責任。

13 (二)再者，被告二人至解約時仍未完成上述義務，始導致解除契  
14 約，足徵渠等違約情節重大，原告等人已經從寬處理甚多，  
15 且系爭買賣契約總價金為4850萬元，700萬元之違約金，僅  
16 佔百分之14左右，與一般工程或其他類型案件違約效果為總  
17 金額上限之兩成，尚屬合理之範圍；再者，第一期付款金額  
18 為700萬元亦是被告二人所要求，且為雙方於契約約定之內  
19 容，被告等人亦知悉甚明，故本件應無違約金過高之情節。

20 (三)綜上所述，被告等人亦未盡舉證責任證明系爭買賣契約約定  
21 之違約金額過高而有顯失公平之情事，既無其他相當證據證  
22 明與事實相符，徒憑主觀臆測認定違約金額顯數過高而請求  
23 減至相當數額或減至0元，要非可取。

24 貳、原告證據資料：

25 原告提出不動產買賣契約書、不動產買賣增補契約書、114  
26 年5月2日律師函、掛號郵件收件回執、PHL長潤土地開發113  
27 年6月4日對話紀錄、113年8月28日定金收據、PHL長潤土地  
28 開發113年9月19日對話紀錄、一、二期金額調整前之契約內  
29 容、一、二期金額調整後之契約內容等資料。

01 【附件B】被告其餘答辯陳述暨被告證據資料

02 壹、被告其餘答辯陳述：

03 一、系爭買賣契約十二條其他特約事項第七款約定，係買方解除  
04 契約之約定，補充理由如後：

05 (一)系爭買賣契約第十二條其他特約事項第七款約定：「賣方同  
06 意負責鋪設…000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-  
07 0、000-0、000-0、000-0地號等9筆土地作道路…施作水  
08 溝…施作擋土牆予買方，…雙方同意其中000-0、000-0、00  
09 0-0、000-0地號路面暫不鋪設，其餘工程應於簽約日起三個  
10 月內完成本項工程，逾期買方可依違約罰則解約處理」(見  
11 原證1)，此僅有約定「解約」，並無約定違約賠償，被告前  
12 已敘明於答辯(一)狀。

13 (二)再參不動產買賣增補契約書第三項約定：「賣方行使原定契  
14 約第十二條第七項條款，…，因本增補契約第2條第1巷  
15 (按：應為『項』之誤植)原因，買方同意賣方延後至114年3  
16 月25日前完成該條款所定內容。賣方另須承諾買方未來在該  
17 土地開發過程中，土地所有權人不再有異議或阻撓開發之情  
18 形，否則視同賣方違約，買方得解除契約或請求因此所生之  
19 損害賠償…」(見原證2)；該條約定包含二種情形，即：

20 1、前段係因賣方於施作水溝、擋土牆時，遇土地所有權人阻  
21 擋，再就期限為延長約定；此參該增補契約第二項第1項  
22 載：「賣方行使原定契約第十二條第七項義務時受到阻撓」  
23 甚明。

24 2、後段則為買方於開發過程中，遇土地所有權人阻擋，仍視同  
25 身為賣方之被告違約，而其違約效果，約定買方得「解除契  
26 約」或「請求因此所生之損害賠償」，由買方二擇一；即解  
27 除契約，則不得主張損害賠償，主張損害賠償，則不解約。

28 3、則前段、後段約定內容，均係遇有供買賣土地通行之路地所  
29 有權人阻擋，所為之約定；此增補契約書第三項後段之解除  
30 契約，與買賣契約第十二條第七項約定相同；亦足佐證，該

01 作為道路使用之土地，因非買賣標的，然會影響前期賣方施  
02 作水溝、擋土牆，或後期之買方開發過程，然此終非是買賣  
03 標的，故不論於前期、後期，均僅有解約約定，並無逾期須  
04 給付違約金之約定。

05 (三)至於，系爭買賣契約第十二條第五款固約定：「…若不符前  
06 項法規之土地使用管制規定致無法申請建築執照，則雙方同  
07 意解除本買賣契約，返還已付價金，無罰則問題」，此係約  
08 定有無法申請建築執照之情形時，「雙方同意解約，返還已  
09 付價金」，蓋以，買賣雙方於締約當下，均不知會否買賣標  
10 的因使用管制規定，致主管機關不予核發建築執照，故約定  
11 遇有此情時，直接解約、退款，無須買、賣雙方再為主張；  
12 此與該條第七款施作水溝、擋土牆等，僅係賣方之義務，故  
13 約定僅買方可因賣方違約，予以解約，自不相同；即前者並  
14 非買賣任何一方有違約，直接賦予解約、退款之效果，後  
15 者，須買方主張賣方違約，為解約之意思表示，乃原告援引  
16 第5款約定，作為買方於第7款約定外，還可主張第10條第2  
17 款違約賠償之依據，顯無足採。

18 二、退一步言，如鈞院認為兩造關於系爭買賣契約第十二條其他  
19 特約事項第七款工程之約定，亦為第十條違約罰則第二款之  
20 約定範圍者，約定之違約金額顯屬過高，被告亦得請求減至  
21 相當之數額(參最高法院106年度台上字第93號民事判決意  
22 旨、同院110台上字第1582號民事判決意旨)，並補呈上述最  
23 高法院判決2份，敬請鈞院參酌。

24 三、依系爭買賣契約條文之順序，與買賣價金、產權過戶、點  
25 交、產權保證相關之權利義務，係列於第十條違約罰則之  
26 前，而第十二條屬其他特約事項，其中違反第一款至第三  
27 款、第六款、第八款約定，並無解約或賠償之約定、違反第  
28 四款係約定「買方得主張解除本買賣契約，所需測量費用由  
29 買方負擔」、違反第五款係約定「雙方同意解除本買賣契  
30 約，返還已付價金」、違反七款係約定「逾期買方可依違約  
31 罰則解約處理」，則觀諸此買賣約定內容，兩造就第十二條

01 約定，既多係無關買賣價金及產權之約定，故其違約效果，  
02 至多僅有解約而已；而第四款、第七款均係買方得解約；第  
03 五款則雙方同意解約。

04 四、另因違反系爭買賣契約第十二條七款約定，可逕予解約，不  
05 須依系爭買賣契約第十條約定「定期催告履約」，故原告於11  
06 4年4月3日向被告表示解除系爭買賣契約，因遇清明連假，  
07 被告於假期結束後之114年4月8日即退還已收之700萬元款項  
08 (參答辯狀後附被證1)。

09 五、又原告明知兩造上述約定，與系爭買賣契約第十條之違約約  
10 定不同，卻於起訴前再委請張育瑋律師以114年5月2日函略  
11 以：「…114年3月25日已屆至達1個月之久，…符合不動產  
12 買賣契約第10條第2項約定…行使解除契約」，就已解除之  
13 契約並收到退還價金，再為解約，並請求違約金、委無足  
14 採。

15 六、又原告援引之最高法院113年度台上字第000號判決，尚未確  
16 定；且該個案為訟爭雙方與訴外人於102年4月26日合資購買  
17 土地，就取回出資款或與出資相當比例土地為約定，即就合  
18 資購買土地之價金或土地為違約之約定，與本件係就買賣之  
19 標的物以外，約定出賣人應另施作周圍道路，並不相同；以  
20 此判決內容，適足以說明，買賣契約之違約罰款約定，多係  
21 就買賣標的或價款之履行為約定；另該判決之當事人自102  
22 年4月26日合資購買土地至108年7月2日以抵押物拍賣，實行  
23 違約金債權日止，歷經6年2個月6天，而本件自原告113年9  
24 月30日給付日起至114年4月8日被告退還日止，為6個月9  
25 天，則如本件原告得援引該判決意旨，主張第十條之違約罰  
26 責之違約金者，兩案之違約期間，相差約有12.3倍【計算  
27 式： $(6 \times 12 + 2) \div 6 = 12.3$ 】，兩案因債權人未依契約本旨實  
28 現所受之損害，顯不相同，自不得比附援引。

29 七、補充陳述契約約定、違約金酌減之主張如後：

30 (一)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契  
31 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求

01 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。查：本件買賣契約第  
02 十二條其他特約事項，第七款明載：「逾期買方可依違約罰  
03 則『解約處理』」，則身為買方之原告既主張被告違反該款  
04 約定，自係依該約定，解約處理，不容取解。

05 (二)再參不動產買賣增補契約書第三項亦約定：「…賣方另需承  
06 諾買方未來在該土地開發過程中，土地所有權人不再有異議  
07 或阻撓開發之情形，否則視同賣方違約，買方『得解除契  
08 約』或『請求因此所生之損害賠償』…」，即買方於開發過  
09 程中，遇土地所有權人阻擋時，約定買方得「解除契約」或  
10 「請求因此所生之損害賠償」，由買方二擇一；則：依舉重  
11 以明輕之法理，於未來土地開發過程，買方投入之時間與金  
12 錢，較訂約初期更多，雙方約定解除契約時不得主張損害賠  
13 償，則於訂約初期，遇有土地所有權人阻擋時，當僅係買方  
14 得「解除契約」而已，自不待言。

15 (三)退一步言，如鈞院認為兩造關於系爭買賣契約第十二條其他  
16 特約事項第七款工程之約定，亦為第十條違約罰則第二款之  
17 約定範圍者，然此約定之違約金額，顯屬過高，被告亦得請  
18 求鈞院審酌本件被告於原告表示解約後，即於114年4月8日  
19 退還700萬元全額款項，而自原告113年9月30日給付日起至1  
20 14年4月8日被告退還日止，為6個月9天，期間僅有被告欲施  
21 作上述工程，多次派工、車輛至現場，無法施作，再聲請強  
22 制執行，仍遭阻撓，不斷具狀陳述意見，而原告於此期間，  
23 不須費心勞力，未受有何損害，是請鈞院審酌上述情狀，酌  
24 減違約金為0元，始為適當。

25 八、依兩造締約歷程，兩造契約約定違約須賠償對造違約金者，  
26 係「賣方不賣」、「買方不買」○○段000、000、000三筆  
27 買賣標的，就非買賣標的之「○○段000-0、…等九筆道路  
28 用地鋪設道路」，並無違約金之約定，說明如後：

29 (一)依訂金收據記載(原告提出之原證5)：

30 1、該訂金收據載：「今就甲方所有座落嘉義市○○段000○000  
31 ○000○0○地號為買賣標的，總價款為新台幣4850萬元整。

01 買方支付定金新台幣300萬元整，並約定條款如下：…甲方  
02 不賣，應支付乙方已收之定金新台幣300萬元整，並賠償新  
03 台幣300萬元整予乙方…乙方不買，應支付甲方之定金新台  
04 幣300萬元整，由甲方收受」。

05 2、上述訂金收據續載：「○○段000-0、…等9筆道路用地，由  
06 甲方負責鋪設施作道路…，乙方協助道路地界範圍」、「乙  
07 方土地開發過程如遭遇鄰居阻撓，甲方協助排除」，即關於  
08 被告道路施作及原告開發過程遇阻撓，並無賣方支付違約金  
09 之約定。

10 (二)依買賣契約第十二條其他特約事項，第七款明載：「買方負  
11 責鋪設…道路…，逾期買方可依違約罰則『解約處理』」，  
12 逾期鋪設道路，原告可依該約定，解約處理。

13 (三)再參不動產買賣增補契約書第三項亦約定：「…賣方另需承  
14 諾買方未來在該土地開發過程中，土地所有權人不再有異議  
15 或阻撓開發之情形，否則視同賣方違約，買方得『解除契  
16 約』或『請求因此所生之損害賠償』…」，即原告於開發過  
17 程中，遇土地所有權人阻擋時，約定原告得「解除契約」或  
18 「請求因此所生之損害賠償」，由原告二擇一。

19 (四)綜上，兩造於簽訂買賣契約前之「定金收據」、「買賣契  
20 約」、及簽訂買賣契約後之「不動產買賣增補契約書」，關  
21 於被告於買賣標的以外土地開闢道路，均無違約金之約定。

22 九、退一步言，如鈞院認為兩造關於系爭買賣契約第十二條其他  
23 特約事項第七款工程之約定，亦為第十條違約罰則第二款之  
24 約定範圍者，然依最高法院之歷來判決意旨，均揭櫫「當事  
25 人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀  
26 況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人  
27 可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，  
28 亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠  
29 償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損  
30 害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高」，有最高  
31 法院88年度台上字第1968號判決意旨、110年度台上字第140

01 6號判決意旨及114年度台上字第1931號判決意旨及被告於前  
02 提出之106年度台上字第93號、110年度台上字第1582號判決  
03 意旨（見被告民事答辯(二)狀）。是請鈞院審酌：本件被告於  
04 原告表示解約後，即於114年4月8日退還700萬元全額款項，  
05 而自原告113年9月30日給付日起至114年4月8日被告退還日  
06 止，為6個月9天，期間僅有被告欲施作上述工程，多次派  
07 工、車輛至現場，無法施作，再聲請強制執行，仍遭阻撓，  
08 不斷具狀陳述意見，被告已提出上述資料在卷為證。而反觀  
09 原告於此期間，不須費心勞力，實際上未受積極損害及消極  
10 損害等情，酌減違約金為0元，始為適當。

11 貳、被告證據資料：

12 被告提出臺灣土地銀行匯款申請書；被告於113年12月9日向  
13 本院民事執行處提出之民事強制執行狀影本、本院民事執行  
14 處通知書、本院民事執行處114年1月21日執行命令、114年2  
15 月21日執行命令、114年4月9日執行命令、114年6月6日執行  
16 命令；被告114年4月2日及114年4月15日向本院民事執行處  
17 所提出之民事陳報狀影本、本院民事執行處113年度司執字  
18 第64228號民事裁定；及被告繳納的執行費用、地政規費之  
19 收據等資料。